



# **REAL INVEST Austria** **Mündelsicherer Immobilienfonds**

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2015

 **Bank Austria Real Invest**  
Member of  **UniCredit**



# **REAL INVEST Austria.**

## Mündelsicherer Immobilienfonds.

Rechenschaftsbericht zum 30. September 2015



## Inhalt

|   |            |
|---|------------|
| <b>I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2014 bis 30.9.2015<br/>des REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds</b> | <b>4</b>   |
| Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH  | 4          |
| REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds   | 4          |
| Vorwort   | 5          |
| Portfolioüberblick  | 6          |
| Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr  | 9          |
| Wesentliche Änderungen der in § 21 AIFMG angeführten Informationen<br>während des Rechnungsjahres   | 10         |
| Wesentliche Ereignisse nach dem 30.9.2015   | 10         |
| Ausblick und Strategie  | 10         |
| <b>II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG</b>  | <b>11</b>  |
| 1. Vermögensaufstellung zum 1.10.2015   | 11         |
| 2. Anzahl der umlaufenden Anteile   | 151        |
| 3. Nettobestandswert je Anteil  | 151        |
| 4. Wertpapierbestand  | 151        |
| 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung   | 152        |
| 6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre   | 155        |
| 7. Ausschüttung je Anteil   | 155        |
| 8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein  | 156        |
| 9. Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk  | 159        |
| 10. Publizitätsbestimmungen   | 161        |
| <b>III. Fondsbestimmungen</b>   | <b>162</b> |

### Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2014 bis 30.9.2015 des REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

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

**Geschäftsanschrift:** Lassallestraße 5, 1020 Wien

**Firmenbuchnummer:** FN 229661m

### **Gesellschafter**

Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, Wien (100 %)

### **Aufsichtsrat**

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)

Mag. Harald Vertneg (stellvertretender Vorsitzender)

Dr. Bruno Ettenauer

DI Thomas Jakoubek

Mag. Christian Noisternig

Elisabeth Stadler

### **Staatskommissär**

MR Dr. Johannes Ranftl

AD Gerald Bichler (Stellvertreter)

### **Geschäftsführung**

Dr. Kurt Buchmann

Dipl.-Ing. Alexander Budasch (bis 15.5.2015)

Peter Czapek (ab 15.5.2015)

Harald Kopertz

### **Stammkapital:**

EUR 5.000.000,00

### **Bankprüfer**

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, 1010 Wien, Renngasse 1/Freyung

### **Angaben zur Vergütung gem. § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG**

Die Vergütungspolitik gem. AIFMG ist von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH in Kraft gesetzt worden. Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Arbeitnehmer. Sämtliche Tätigkeiten werden auf Grundlage von Bereitstellungsverträgen von Mitarbeitern der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH und deren Tochtergesellschaften verrichtet. Durch entsprechende Vereinbarungen mit diesen Gesellschaften ist sichergestellt, dass die Vergütungspolitik eingehalten wird.

### **Sonstige Angaben**

Am 6.11.2014 hat die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH die zum Immobilien-Investmentfonds-Gesetz (ImmoInvFG) zusätzliche Konzession (einschließlich der Vertriebsberechtigungen) nach dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG) erhalten.

## **REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds**

### **Fondsbestimmungen**

Der Immobilienfonds wurde mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 18. November 2003 GZ 25 1101/1-FMA-I/3/03 bewilligt.

Die geltenden Fondsbestimmungen des „REAL INVEST Austria“ wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 6.11.2014, GZ FMA-IM25 1100/0020-INV/2014, bewilligt und traten mit 1.3.2015 in Kraft.

### **Depotbank**

UniCredit Bank Austria 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 (seit Juli 2007) (ISIN AT0000A05RD2)

## Vorwort

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH legt hiermit den Rechenschaftsbericht über die Entwicklung des Offenen Immobilienfonds REAL INVEST Austria im Zeitraum vom 1. Oktober 2014 bis zum 30. September 2015 vor.

Das Fondsvolumen des REAL INVEST Austria hat sich im Berichtsjahr um rund EUR 29 Mio. auf rund EUR 2.658 Mio. erhöht. Das Immobilienvermögen konnte von rund EUR 2.083 Mio. (einschließlich der Immobilien in Grundstücksgesellschaften) auf insgesamt rund EUR 2.227 Mio. (einschließlich der Immobilien in Grundstücksgesellschaften) gesteigert werden. Die Fondsstrategie ist weiterhin auf Stabilität ausgerichtet. Die Liquidität im Fonds beträgt mit Ende des Rechnungsjahres rund EUR 729 Mio.

Der REAL INVEST Austria konnte auch im abgelaufenen Rechenschaftsjahr seine Marktführerschaft behaupten. Das Immobilienportfolio mit Schwerpunkt Wien ist nutzungsspezifisch ausgewogen, wobei der Investitionsgrad sich zum Stichtag 30.9.2015 auf 84 % erhöht hat.

Mit einer Fondsperformance von rund 3,0% und einer Ausschüttung von 25 Cent je Anteil weist der REAL INVEST Austria auch im zwölften Rechnungsjahr eine positive Wertentwicklung auf. Die höhere Fondsperformance gegenüber dem vorigen Rechnungsjahr ist auf den höheren Veranlagungsgrad zurückzuführen.

Das Fondsmanagement wird die Immobilienveranlagungsquote unter Berücksichtigung der auf Stabilität ausgerichteten Anlagestrategie weiterhin hoch halten. Bei der Immobilienauswahl legt das Fondsmanagement besonderes Augenmerk auf nachhaltige Mieterträge. Durch selektive Verkäufe und Käufe soll die Qualität des Portfolios weiter optimiert werden.

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

Freundliche Grüße

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Peter Czapek e.h.

Harald Kopertz e.h.

Wien, am 2. Dezember 2015

## **Portfolioüberblick**

Der REAL INVEST Austria investiert mit seiner Anlagestrategie seit Fondsstart erfolgreich in Wohnimmobilien und infrastrukturell genutzte Immobilien, sowie in Gewerbeimmobilien (Büro und Handel) in ganz Österreich. Im Rahmen der konsequenten Umsetzung der Investitionsstrategie wird neben dem Ausbau des Immobilienportfolios unter Berücksichtigung von optimaler Diversifikation hinsichtlich Nutzungsart und regionaler Verteilung der Liegenschaften die Entwicklung der Immobilienteilmärkte berücksichtigt. Neben dem Ziel eines hohen Veranlagungsgrades wird die Optimierung des Portfolios auf Basis selektiver Verkäufe laufend geprüft. Das ertragsstarke Portfolio bildet die solide Basis für den Wertzuwachs und die weitere Entwicklung des Fonds.

Von Seiten des Asset Managements der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH werden hohe Ansprüche hinsichtlich Qualität der Objekte gestellt um den steigenden Anforderungen am Immobilienmarkt gerecht zu werden und eine nachhaltig erfolgreiche Bewirtschaftung des Portfolios zu erreichen.

## **Portfolioentwicklung**

Im Berichtsjahr wurden die Investitionen in österreichische Großstadregionen weiter forciert. Während der Investitionsschwerpunkt mit dem Erwerb der neuen ÖBB Zentrale weiter in Wien lag, konnte mit dem weiteren Erwerb von Wohnimmobilien in den Landeshauptstädten Graz und Klagenfurt die regionale Portfoliodiversifikation ausgebaut werden. Die weiterhin positive Entwicklung des Immobilienmarktes konnte für attraktive Verkäufe in Wien und Salzburg genutzt werden. Im Rechnungsjahr wurde das Immobilienvermögen auf insgesamt rund EUR 2.227 Mio. gesteigert und dabei eine Immobilieninvestitionsquote von rund 84 % erreicht.



**Investitionsstandorte in den Bundesländern  
(Auswahl)**  
Stand: 30.09.2015

**3250 Wieselburg (Auszug)**  
Einkaufszentrum, Wiener Straße 3



**1030 Wien (Auszug)**  
Wohnhaus Arsenal 12



**4020 Linz (Auszug)**  
Büro- und Geschäftsgebäude  
Lastenstraße 36



**5020 Salzburg (Auszug)**  
Wohn- u. Geschäftsgebäude  
Gaswerkergasse 9



**6300 Wörgl (Auszug)**  
Einkaufszentrum Salzburger Straße 32



**8053 Graz (Auszug)**  
Wohnhaus Peter-Rosegger-Straße 29, 29a



**9020 Klagenfurt (Auszug)**  
Wohngebäude Radetzkystraße 30, 32, 34, 36

**Investitionsstandorte in Wien  
(Auswahl)**  
Stand: 30.09.2015



**17. Bezirk**  
Integrations- u. Sonderschule



**19. Bezirk (Auszug)**  
Universitäts-, Forschungs-  
u. Bürogebäude



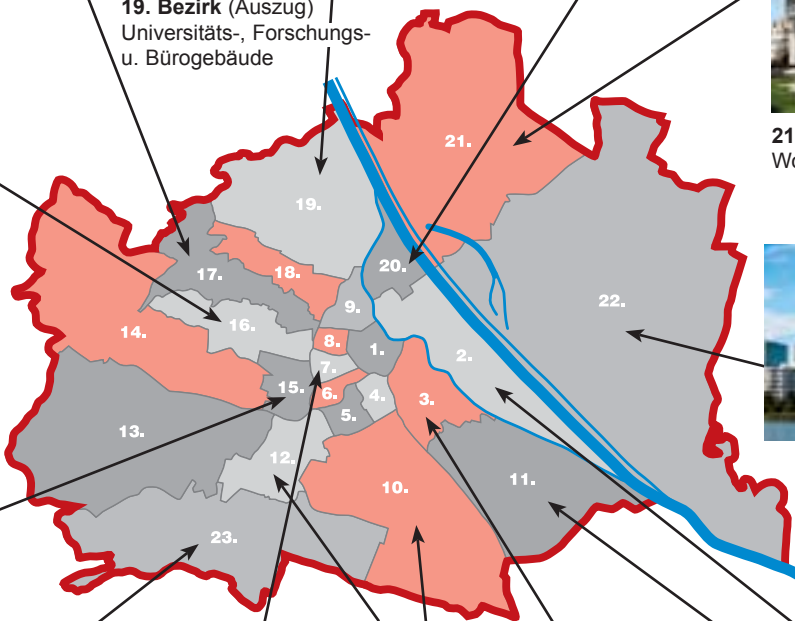
**20. Bezirk (Auszug)**  
Wohnpark



**21. Bezirk (Auszug)**  
Wohngebäude



**16. Bezirk (Auszug)**  
Wohn-, Büro- u.  
Geschäftshaus



**22. Bezirk (Auszug)**  
Wohnhaus, Kindergarten,  
Garage



**15. Bezirk (Auszug)**  
Wohn-, Büro- u. Geschäftshaus



**7. Bezirk (Auszug)**  
Geschäfts- u. Bürohaus



**3. Bezirk (Auszug)**  
Bürogebäude



**2. Bezirk (Auszug)**  
Wohn- u. Geschäftsgebäude



**23. Bezirk**  
Büro- u. Geschäftsgebäude



**12. Bezirk (Auszug)**  
Wohn- u. Geschäftshaus



**10. Bezirk (Auszug)**  
Wohn- u. Geschäftshaus



**11. Bezirk (Auszug)**  
Bürogebäude

# Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr

## Trends nach Nutzungsarten

Neben der konsequenten Umsetzung von Immobilientransaktionen im Rahmen der regionalen Anlagestrategie wird vom Fondsmanagement 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**

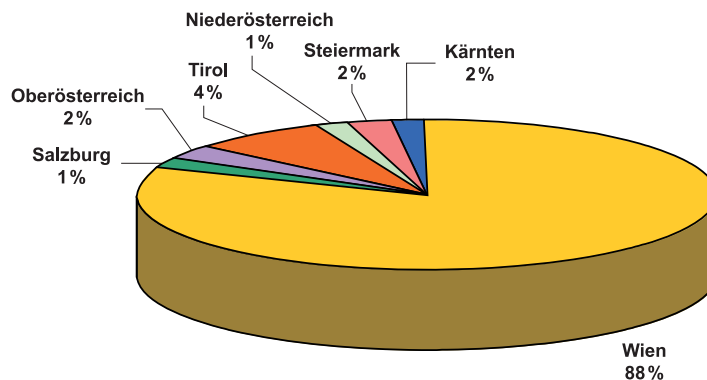
Mit dem Kauf des Büro/Infrastrukturobjektes in 1100 Wien, Am Hauptbahnhof 2 (Nutzfläche rund 37.400 m<sup>2</sup>) sowie in Graz die Wohnungseigentumsobjekte Peter-Rosegger-Straße 33, 35, 35a und 35b und 37, 37a, 39 und 39a (Nutzfläche Bauteil 2 und 3 rund 4.900 m<sup>2</sup>) bzw. in Klagenfurt das Objekt Wurzelgasse 26 bis 40 (Nutzfläche rund 9.300 m<sup>2</sup>) wird der REAL INVEST Austria seinen gewählten Investitionsschwerpunkten gerecht. Mit den Verkäufen der Objekte 1020 Wien, Nordbahnstraße 50 (Nutzfläche rund 15.800 m<sup>2</sup>), 1150 Wien, Geibelgasse 18-20 (rund 5.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sowie 1210 Wien, Deublergasse (Nutzfläche rund 1.200 m<sup>2</sup>) konnte ein deutlich positiver Ergebnisbeitrag erreicht werden. Im Berichtszeitraum konnten die Bauvorhaben in 1100 Wien, Raxstraße 2 und 4 (Nutzfläche rund 12.500 m<sup>2</sup>) sowie in Salzburg, Gaswerkergasse 9 (Nutzfläche rund 4.500 m<sup>2</sup>) erfolgreich abgeschlossen werden. Weiters wurde mit der Planung bzw. Realisierung eines weiteren Wohnbauprojektes in 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 170, 170A, 170B, 172 (geplanten Nutzfläche rund 17.300 m<sup>2</sup>) begonnen. 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.

- **Handel, Büro- und Gewerbe**

Im Segment Handel und Büro wurde mit den Verkauf der Objekte 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148 (Nutzfläche rund 4.000 m<sup>2</sup>), 1080 Wien, Josefstädterstraße 15 (Nutzfläche rund 1.300 m<sup>2</sup>) sowie Sterneckerstraße 11 (rund 4.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und Hellbrunner Straße 11a (Nutzfläche rund 1.900 m<sup>2</sup>) in Salzburg eine Optimierung des Portfolios erreicht.

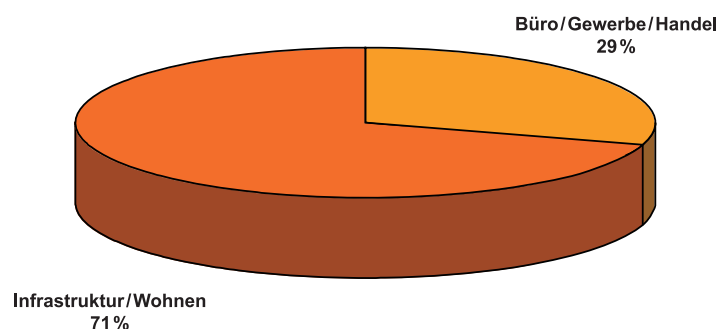
## Nutzflächenaufteilung nach Bundesländern

Stand: 30.09.2015



## Flächenaufteilung nach Nutzungsart

Stand: 30.09.2015



## **Wesentliche Änderungen der in § 21 AIFMG angeführten Informationen während des Rechnungsjahres**

Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurden die Fondsbestimmungen des REAL INVEST Austria angepasst (Veröffentlichung 1.3.2015). Änderungen in der tatsächlichen Veranlagungspolitik haben nicht stattgefunden.

## **Wesentliche Ereignisse nach dem 30.9.2015**

Keine

## **Ausblick und Strategie**

Der offene Immobilienfonds REAL INVEST Austria konnte dank aktivem und professionellem Immobilien- und Fondsmanagement das gut diversifizierte und ertragsstarke Portfolio weiter ausbauen und sein Immobilienvermögen im abgelaufenen Berichtsjahr auf rund EUR 2.227 Mio. steigern (+ 6,9%). Ziel ist es weiter, den Investitionsgrad unter Einhaltung der konservativen Anlage- und Liquiditätsstrategie zumindest zu halten und durch aktives Asset-Management die erfolgreiche Bewirtschaftung des Immobilienportfolios fortzusetzen und damit die Grundlage für eine weiter positive Rechenwertentwicklung zu schaffen. Die Optimierung des Immobilienportfolios wird weiter fortgeführt werden.



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

### 1. Vermögensaufstellung

#### Vermögensaufstellung zum 1.10.2015

##### 1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR

| ISIN                     | Bezeichnung                      | Zinssatz                  | Nominale/Stück                      | Kurswert              | %-Anteil<br>am Fonds-<br>vermögen |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| AT0000193396             | FRN HYPINVBK SCHV.05-17/6VAR.    | 0,749                     | 20.000.000,00                       | 20.131.840,00         | 0,76 %                            |
| AT0000A0XP41             | FRN RLB OOE FUND.SCHV. 12-15     | 0,140                     | 20.000.000,00                       | 19.999.200,00         | 0,75 %                            |
| AT0000A1D2Y6             | RLB TIROL ANL 15-20              | 0,266                     | 5.000.000,00                        | 5.003.400,00          | 0,19 %                            |
| AT0000A1D2Z3             | FRN Fund.BTV OBL 15-20/6 PP      | 0,266                     | 5.000.000,00                        | 5.000.150,00          | 0,19 %                            |
| AT0000A1EKP7             | FRN Fund.Var.BTVOBL15-20/12PP    | 0,257                     | 5.000.000,00                        | 4.999.950,00          | 0,19 %                            |
| AT0000A1FAP5             | 1.2% OESTERR.,REP 15-25          | 1,200                     | 30.000.000,00                       | 30.899.100,00         | 1,16 %                            |
| AT0000A1FHN5             | FRN RLB OOE FUND.SCH.15-22/09    | 0,219                     | 10.000.000,00                       | 9.998.300,00          | 0,38 %                            |
| AT0000A1FJ24             | FRN RLB TIROL ANL 15-22          | 0,255                     | 5.000.000,00                        | 5.003.400,00          | 0,19 %                            |
| AT0000A1FVJ4             | FRN RLB TIROL ANL 15-18          | 0,136                     | 10.000.000,00                       | 10.000.000,00         | 0,38 %                            |
| AT000B048251             | FRN BACA FLR PF 08/18 S.346      | 0,000                     | 15.000.000,00                       | 14.900.550,00         | 0,56 %                            |
| AT000B048954             | FRN UCBA FLR Oeff PF11/16S401    | 0,482                     | 15.000.000,00                       | 15.015.600,00         | 0,56 %                            |
| AT000B049200             | FRN UCBA FL PF R.124/12-16/P1    | 0,681                     | 25.000.000,00                       | 25.072.500,00         | 0,94 %                            |
| AT000B049291             | FRN UCBA FL PF R.127/12-15/P2    | 0,143                     | 15.000.000,00                       | 15.008.700,00         | 0,56 %                            |
| AT000B049598             | 0.75 % UCBA 0,75 Hyppf 2015/2022 | 0,750                     | 10.000.000,00                       | 10.056.600,00         | 0,38 %                            |
| AT000B101142             | FRN SPK OOE SCHV 15-25/9         | 0,229                     | 5.000.000,00                        | 4.999.150,00          | 0,19 %                            |
| XS1074418671             | FRN AUSTRIA 14/20 FLR MTN        | 0,008                     | 25.000.000,00                       | 25.103.000,00         | 0,94 %                            |
| XS1270771006             | KA FINANZ AG 15/20 MTN           | 0,375                     | 6.000.000,00                        | 6.006.720,00          | 0,23 %                            |
| XS1288539874             | 0.375 % EG MOR.PFBR 15-20/1456   | 0,375                     | 5.000.000,00                        | 4.993.150,00          | 0,19 %                            |
| AT0000A0XBR4             | K 12000 VTI (in Stück)           | 0,000                     | 482.936                             | 49.756.896,08         | 1,87 %                            |
| AT0000A10S33             | RI 500 VTI (in Stück)            | 3,748                     | 1.784.705                           | 178.845.288,05        | 6,73 %                            |
| <b>Summe Wertpapiere</b> |                                  | <b>Nominale<br/>Stück</b> | <b>231.000.000,00<br/>2.267.641</b> | <b>460.793.494,13</b> | <b>17,33 %</b>                    |

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

| Objekt                               | Anschaffungskosten<br>(Kaufpreis netto)<br>in EUR | Kurswert<br>per 01.10.2015<br>in EUR | %-Anteil<br>am Fonds-<br>vermögen |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1020 Wien, Krakauer Straße 12 und 14 | 17.764.219,31                                     | 19.180.000,00                        | 0,72 %                            |
| 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4     | 16.330.834,23                                     | 16.165.000,00                        | 0,61 %                            |
| 1020 Wien, Leystraße 157-159         | 14.429.292,23                                     | 15.956.000,00                        | 0,60 %                            |
| 1020 Wien, Obere Donaustraße 21      | 14.039.669,94                                     | 15.768.500,00                        | 0,59 %                            |
| 1020 Wien, Obere Donaustraße 33      | 14.336.000,00                                     | 13.820.000,00                        | 0,52 %                            |
| 1020 Wien, Olympiaplatz 2            | 103.015.639,10                                    | 103.860.000,00                       | 3,91 %                            |
| 1020 Wien, Vorgartenstraße 116-118A  | 32.369.844,93                                     | 35.206.910,96                        | 1,32 %                            |
| 1020 Wien, Walcherstraße 11 und 11A  | 47.900.000,00                                     | 47.564.000,00                        | 1,79 %                            |
| 1030 Wien, Arsenal 12                | 22.613.364,00                                     | 23.416.560,00                        | 0,88 %                            |
| 1030 Wien, Arsenal 15                | 8.758.233,00                                      | 9.385.605,00                         | 0,35 %                            |
| 1030 Wien, Dr.-Bohr-Gasse 9          | 41.960.559,28                                     | 42.098.000,00                        | 1,58 %                            |
| 1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 4    | 16.354.304,58                                     | 16.342.141,50                        | 0,61 %                            |
| 1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 6    | 18.474.131,11                                     | 18.714.267,00                        | 0,70 %                            |

<sup>1)</sup> Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. September 2015 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Oktober 2015 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Oktober 2014 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

<sup>2)</sup> Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 16

|  |                |                |        |
|--|----------------|----------------|--------|
| 1040 Wien, Schäffergasse 18-20                           | 10.250.000,00  | 10.505.000,00  | 0,40 % |
| 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116                        | 28.000.000,00  | 34.134.500,00  | 1,28 % |
| 1090 Wien, Peregringasse 2                               | 10.200.000,00  | 9.605.000,00   | 0,36 % |
| 1090 Wien, Peregringasse 4                               | 11.400.000,00  | 10.220.000,00  | 0,38 % |
| 1090 Wien, Wasagasse 2                                   | 12.600.000,00  | 13.200.000,00  | 0,50 % |
| 1100 Wien, Am Hauptbahnhof 2                             | 133.832.000,00 | 138.516.666,67 | 5,21 % |
| 1100 Wien, Bernhardtstalgasse 45 und 45A                 | 14.768.730,20  | 16.754.500,00  | 0,63 % |
| 1100 Wien, Favoritenstraße 81                            | 11.493.002,30  | 12.335.000,00  | 0,46 % |
| 1100 Wien, Grundäckergasse 14-20                         | 2.629.140,21   | 3.147.000,00   | 0,12 % |
| 1100 Wien, Holbeingasse 6                                | 11.712.582,00  | 12.594.500,00  | 0,47 % |
| 1100 Wien, Humboldtgasse 38                              | 6.197.200,90   | 6.765.000,00   | 0,25 % |
| 1100 Wien, Laxenburger Straße 18                         | 18.071.077,00  | 19.504.500,00  | 0,73 % |
| 1100 Wien, Raxstraße 2 und 4                             | 26.411.000,00  | 26.754.000,00  | 1,01 % |
| 1100 Wien, Sonnwendgasse 23                              | 18.708.360,00  | 18.808.383,50  | 0,71 % |
| 1110 Wien, Guglgasse 15-17                               | 75.496.225,00  | 76.616.502,32  | 2,88 % |
| 1110 Wien, Medwedweg 3                                   | 13.215.870,19  | 14.770.000,00  | 0,56 % |
| 1110 Wien, Nußbaumallee 4 und 6                          | 15.495.451,00  | 19.760.000,00  | 0,74 % |
| 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 170, 170A, 170B, 172  | 37.500.000,00  | 39.226.477,00  | 1,48 % |
| 1120 Wien, Bonygasse 2, 8, 10, 12                        | 14.275.794,30  | 13.974.000,00  | 0,53 % |
| 1120 Wien, Dörfelstraße 6-8                              | 6.961.247,16   | 6.073.000,00   | 0,23 % |
| 1120 Wien, Hohenbergstraße 58 und 60                     | 24.300.420,00  | 25.795.000,00  | 0,97 % |
| 1120 Wien, Tanbruckgasse 34                              | 6.813.134,89   | 7.085.500,00   | 0,27 % |
| 1120 Wien, Wagenseilgasse 5-7                            | 20.823.369,82  | 21.800.000,00  | 0,82 % |
| 1150 Wien, Giselhergasse 1, 3 und 5                      | 20.410.178,40  | 24.200.000,00  | 0,91 % |
| 1150 Wien, Hofmoklgasse 1-5                              | 11.138.462,43  | 12.725.815,00  | 0,48 % |
| 1150 Wien, Meiselstraße 8                                | 22.410.385,39  | 25.486.000,00  | 0,96 % |
| 1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35-37                    | 9.571.227,80   | 10.720.628,00  | 0,40 % |
| 1160 Wien, Lobmeyrgasse 5-7                              | 16.932.820,19  | 21.700.500,00  | 0,82 % |
| 1160 Wien, Sandleitengasse 15-17                         | 7.780.208,52   | 10.730.000,00  | 0,40 % |
| 1160 Wien, Seeböckgasse 59                               | 6.850.000,00   | 7.437.500,00   | 0,28 % |
| 1170 Wien, Geblergasse 22, 24-26                         | 9.500.000,00   | 10.049.000,00  | 0,38 % |
| 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 218, 220-222            | 26.900.000,00  | 26.492.000,00  | 1,00 % |
| 1190 Wien, Muthgasse 11                                  | 78.860.000,00  | 79.100.000,00  | 2,98 % |
| 1190 Wien, Muthgasse 56-68                               | 4.562.549,77   | 6.025.000,00   | 0,23 % |
| 1200 Wien, Dresdner Straße 34-44                         | 44.713.943,85  | 50.113.500,00  | 1,89 % |
| 1200 Wien, Handelskai 102-112                            | 38.730.906,76  | 42.655.474,75  | 1,60 % |
| 1200 Wien, Handelskai 78-86                              | 33.212.568,45  | 37.674.246,49  | 1,42 % |
| 1200 Wien, Innstraße 23 und 23A                          | 13.072.979,90  | 14.010.500,00  | 0,53 % |
| 1200 Wien, Kornhäuselgasse 3-9                           | 59.961.044,00  | 71.075.000,00  | 2,67 % |
| 1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 10-12                       | 10.920.026,55  | 12.420.000,00  | 0,47 % |
| 1210 Wien, Hopfengasse 5-7                               | 18.255.000,00  | 18.654.000,00  | 0,70 % |
| 1210 Wien, Leopoldauer Straße 163                        | 32.089.944,00  | 33.910.612,71  | 1,28 % |
| 1210 Wien, Schloßhofer Straße 19-21                      | 8.717.500,00   | 9.290.500,00   | 0,35 % |
| 1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87                        | 18.672.454,99  | 19.152.500,00  | 0,72 % |
| 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 195-197                 | 17.990.821,60  | 18.435.000,00  | 0,69 % |
| 1220 Wien, Kaisermühlenstraße 14                         | 17.962.983,02  | 19.245.000,00  | 0,72 % |
| 1220 Wien, Lavaterstraße 6-8                             | 26.483.603,12  | 27.617.331,50  | 1,04 % |
| 1220 Wien, Quadenstraße 73                               | 25.422.930,27  | 26.478.068,93  | 1,00 % |
| 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1                    | 14.309.034,71  | 14.817.362,62  | 0,56 % |
| 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1,5,9 – Garagen      | 6.449.355,00   | 5.730.926,85   | 0,22 % |
| 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3                    | 15.100.223,33  | 18.467.000,00  | 0,69 % |
| 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 5                    | 6.187.137,57   | 6.482.703,17   | 0,24 % |
| 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 7                    | 1.371.059,77   | 1.819.718,51   | 0,07 % |
| 1220 Wien, Tokiostraße 12                                | 9.000.000,00   | 10.505.000,00  | 0,40 % |
| 1220 Wien, Tokiostraße 1-5                               | 16.848.530,66  | 25.519.000,00  | 0,96 % |
| 1220 Wien, Wagramer Straße 4                             | 6.751.972,94   | 8.700.000,00   | 0,33 % |
| 1230 Wien, Perfektastraße 69                             | 11.250.000,00  | 11.803.500,00  | 0,44 % |
| 3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11-13                  | 3.844.699,12   | 3.446.000,00   | 0,13 % |
| 4020 Linz, Freistädter Straße 31-35, Leonfelder Straße 2 | 17.002.361,29  | 16.913.500,00  | 0,64 % |
| 4020 Linz, Johann-Wilhelm-Klein-Straße 2-4               | 8.494.562,17   | 8.177.000,00   | 0,31 % |

|   |                         |                         |                |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------|
| 4020 Linz, Lastenstraße 36                          | 8.250.982,08            | 6.465.000,00            | 0,24 %         |
| 5020 Salzburg, Gaswerk gasse 9                      | 13.770.000,00           | 15.295.000,00           | 0,58 %         |
| 5020 Salzburg, Münchner Bundesstraße 105            | 7.108.774,75            | 8.087.500,00            | 0,30 %         |
| 5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35                | 2.050.000,00            | 1.864.500,00            | 0,07 %         |
| 6020 Innsbruck, Grabenweg 64                        | 13.186.850,00           | 12.650.000,00           | 0,48 %         |
| 6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34                  | 24.035.000,00           | 20.200.000,00           | 0,76 %         |
| 6060 Hall i. Tirol, Gerbergasse 2-4                 | 7.700.000,00            | 5.420.000,00            | 0,20 %         |
| 6300 Wörgl, Salzburger Straße 32, 40                | 48.805.299,71           | 51.579.000,00           | 1,94 %         |
| 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 29/29a             | 2.601.000,00            | 2.634.000,00            | 0,10 %         |
| 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 33/35/35a/35b      | 6.642.555,27            | 6.680.000,00            | 0,25 %         |
| 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 37/37a/39/39a      | 6.770.074,07            | 6.822.500,00            | 0,26 %         |
| 8073 Feldkirchen, Triester Straße 101               | 4.270.000,00            | 4.665.000,00            | 0,18 %         |
| 8344 Bad Gleichenberg, Kaiser-Franz-Josef-Straße 10 | 3.830.000,00            | 4.022.000,00            | 0,15 %         |
| 8521 Wettmanstätten, Neudorf im Sausal 79           | 7.813.541,00            | 8.684.000,00            | 0,33 %         |
| 8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6a                    | 8.619.774,50            | 8.885.000,00            | 0,33 %         |
| 8641 St. Marein, Schaldorferstraße 6 und 8          | 3.420.000,00            | 3.685.000,00            | 0,14 %         |
| 8668 Mitterdorf i. Mürztal, Schulstraße 10          | 4.050.000,00            | 4.440.000,00            | 0,17 %         |
| 8862 Stadl a. d. Mur, Steindorf 6 und 6a            | 7.262.400,00            | 7.710.000,00            | 0,29 %         |
| 9020 Klagenfurt, Radetzkystraße 30, 32, 34, 36      | 3.200.000,00            | 5.320.000,00            | 0,20 %         |
| 9020 Klagenfurt, Südring 221-223                    | 6.930.000,00            | 6.255.000,00            | 0,24 %         |
| 9020 Klagenfurt, Wurzelgasse 26-40                  | 9.006.992,29            | 9.180.000,00            | 0,35 %         |
| <b>Summen</b>                                       | <b>1.796.555.415,92</b> | <b>1.903.744.902,48</b> | <b>71,62 %</b> |

#### Grundstücksgesellschaften <sup>1)</sup>

|  |                      |                      |               |
|--|----------------------|----------------------|---------------|
| 1020 Wien, A2 Bauträger Immobilien-Verwertungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H. | 1.531.404,86         | 7.892.649,74         | 0,30 %        |
| 1030 Wien, TC Quinta ImmobilienerichtungsgmbH                                      | 10.941.943,00        | 13.261.409,04        | 0,50 %        |
| 1030 Wien, WBT Wohnpark Markhofgasse Vermietungs-GmbH                              | 5.770.698,00         | 14.372.608,21        | 0,54 %        |
| 1030 Wien, EUROGATE Projektentwicklung Area ZETA GmbH                              | 6.420.303,21         | 8.072.077,18         | 0,30 %        |
| 1120 Wien, RI Business Office West GmbH  | 15.403.996,92        | 16.345.163,57        | 0,61 %        |
| 1210 Wien, Wohnpark Trillergasse Vermietungs GmbH                                  | 122.975,99           | 9.691.090,10         | 0,36 %        |
| 1220 Wien, Real Invest „Atlas“ Immobilienerichtungs- u. beteiligungs GmbH          | 37.425,00            | 4.080.530,63         | 0,15 %        |
| 3250 Wieselburg, Einkaufszentrum Wieselburg Errichtungs- & Betriebs GmbH           | 4.651.188,49         | 8.695.097,47         | 0,33 %        |
| 6300 Wörgl, Grenzlandpark Verwalt. GmbH  | 42.919,30            | 92.021,72            | 0,00 %        |
| <b>Summen</b>  | <b>44.922.854,77</b> | <b>82.502.647,66</b> | <b>3,10 %</b> |

Nebenkosten (im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien und Grundstücksgesellschaften – soweit noch nicht abgeschrieben)

37.735.946,38 1,42 %

**Summe Immobilien und Immobiliengleiche Rechte 2.023.983.496,52 76,14 %**

### 3. Derivative

Zinsswaps – 3.683.504,09 – 0,14 %

**Summe Derivative – 3.683.504,09 – 0,14 %**

<sup>1)</sup> Detailausführungen siehe Seite 125

#### 4. Bankguthaben/Forderungen

|  |                       |                |
|--|-----------------------|----------------|
| EUR-Guthaben   | 268.112.999,09        | 10,09 %        |
| Darlehen an intransparente Grundstücksgesellschaften | 135.815.000,00        | 5,11 %         |
| Darlehen an transparente Grundstücksgesellschaften   | 169.405.000,00        | 6,37 %         |
| sonstige Forderungen                                 | 5.761.918,99          | 0,22 %         |
| <b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b>                | <b>579.094.918,08</b> | <b>21,78 %</b> |

#### 5. Sonstige Vermögenswerte

|   |                      |               |
|---|----------------------|---------------|
| Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG | 4.937.936,30         | 0,19 %        |
| Zinsansprüche Wertpapiere, Konten, intransparente GG    | 3.193.077,71         | 0,12 %        |
| sonstige Vermögenswerte                                 | 8.201.882,96         | 0,31 %        |
| <b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>                    | <b>16.332.896,97</b> | <b>0,61 %</b> |

|                              |                         |                 |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Vermögenswerte gesamt</b> | <b>3.076.521.301,61</b> | <b>115,74 %</b> |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|

#### 6. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

|   |                         |                  |
|---|-------------------------|------------------|
| Fremdfinanzierung   | - 113.466.838,87        | - 4,27 %         |
| Gesellschafterdarlehen  | - 169.405.000,00        | - 6,37 %         |
| Lieferantenverbindlichkeiten                                    | - 54.908.087,33         | - 2,07 %         |
| Abgrenzung geplanter Instandhaltungen                           | - 1.898.807,75          | - 0,07 %         |
| Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten                   | - 7.915.288,31          | - 0,30 %         |
| Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung                                | - 376.699,96            | - 0,01 %         |
| Mietvorauszahlungen   | - 2.810.456,74          | - 0,11 %         |
| Baukostenbeiträge   | - 67.504.210,53         | - 2,54 %         |
| <b>Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen</b> | <b>- 418.285.389,49</b> | <b>- 15,74 %</b> |

|                      |                         |                 |
|----------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Fondsvermögen</b> | <b>2.658.235.912,12</b> | <b>100,00 %</b> |
|----------------------|-------------------------|-----------------|

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Umlaufende Anteile</b>     | <b>210.457.401</b> |
| <b>davon Ausschütter</b>      | <b>111.897.819</b> |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>   | <b>EUR 11,28</b>   |
| <b>davon Thesaurierer</b>     | <b>94.048.808</b>  |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>   | <b>EUR 14,13</b>   |
| <b>davon Vollthesaurierer</b> | <b>4.510.774</b>   |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>   | <b>EUR 14,92</b>   |



## 7. Anteil schwer zu liquidierender Instrumente

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Veranlagungsbestimmungen ist der REAL INVEST Austria hauptsächlich – direkt und indirekt – in Immobilien (Vermögenswerte gem. § 21 ImmlInvFG) veranlagt, wobei es sich bei Immobilien um Vermögensgegenstände handelt, die an sich im Sinne des AIFMG schwer zu liquidieren sind. Der Anteil der schwer zu liquidierenden Instrumente hat zum Ende des Rechnungsjahres 83,77% der Fondsvermögenswerte des REAL INVEST Austria betragen.

## 8. Angaben zur Hebelfinanzierung

Als Hebelfinanzierung gilt jede Methode, mit der das Risiko eines AIF durch Kreditaufnahme, Wertpapierleihe, in Derivaten eingebettete Hebelfinanzierung oder auf andere Weise erhöht wird.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschließlich zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände des REAL INVEST Austria eingesetzt.

Die Hebelkraft des AIF ist definiert als das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert, wobei dieses Risiko sowohl nach der AIF-Bruttomethode als auch nach der AIF-Commitment-Methode zu berechnen ist.

### AIF-Bruttomethode

Das Risiko nach der AIF-Bruttomethode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei Netting- und Hedgingvereinbarungen bei der Bruttomethode unberücksichtigt bleiben.

Die Details zur Berechnung sind Art 7, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

### AIF-Commitment-Methode

Das Risiko nach der AIF-Commitment-Methode ist gleichfalls definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei allerdings bei der Berechnung Derivatpositionen mit Netting- und Hedgingvereinbarungen unberücksichtigt bleiben, sofern diese offenkundige und wesentliche Risiken nicht außer Acht lassen und eindeutig zu einer Verringerung des Risikos führen.

Positionen in derivativen Finanzinstrumenten, welche für den Fonds kein zusätzliches Risiko erzeugen, müssen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die Details zur Berechnung sind Art 8, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

### Höchstmaß Hebelfinanzierung

Der maximale Wert gemäß AIF-Bruttomethode für den Fonds hat im Berichtsjahr 101,39% (per 31.3.2015) des Nettoinventarwertes betragen.

Der maximale Wert gemäß AIF-Commitmentmethode für den Fonds hat im Berichtsjahr 111,34% (per 31.3.2015) des Nettoinventarwertes betragen.

Die für den REAL INVEST Austria festgelegten Risikolimits wurden nicht überschritten.

## 9. Risikoprofil

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme befindet sich im § 21 AIFMG-Dokument.

## Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

### 1020 Wien, Krakauer Straße 12 und 14



Das im 2. Wiener Gemeindebezirk gelegene Grundstück befindet sich im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof, eine der größten und bedeutendsten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens. Die Wohn- und Geschäftshausanlage mit einer Nutzfläche von rd. 9.500 m<sup>2</sup> wurde im April 2013 fertiggestellt.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Krakauer Straße 12 und 14, Ernst-Melchior-Gasse 10, Am Tabor 31, An den Kohlenrutschen 1 und 5           |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | EZ 6757 und Baurechtseinlage 6766 ob EZ 6757  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1502/294  |
|    | Rechtsform:  | Eigentum und Baurecht   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftsgebäude  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.871 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 9.500 m <sup>2</sup> , ohne Stellplätze   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2013  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2010  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 17.764.219,31 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 574.700,00<br>EUR 18.338.919,31  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 9.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggien, rd. 500 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 94 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 5.700,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 27.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Errichtung – ohne Berücksichtigung von Annuitätzuschüssen.

|    |   |  |
|----|---|--|
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>Ob der BaurechtsEZ 6766</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.623.420,00 samt höchstens 17% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung i.H.v. EUR 324.684,00 für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG</li> <li>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.126.300,00 samt höchstens 17% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 425.260,00 für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG</li> <li>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.822.000,00 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührenkaution i.H.v. EUR 1.528.800,00 für Land Wien</li> <li>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.828.800,00 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührenkaution i.H.v. EUR 731.520,00 für Land Wien</li> <li>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 955.500,00 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührenkaution i.H.v. EUR 382.200,00 für Land Wien</li> <li>6) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFGS 1989 für Land Wien</li> <li>7) Pfandrecht i.H.v. EUR 191.100,00 für Land Wien</li> <li>8) Pfandrecht i.H.v. EUR 91.440,00 für Land Wien</li> <li>9) Pfandrecht i.H.v. EUR 52.470,00 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, 6% Stundungszinsen, Nebengebührensicherstellung i.H.v. EUR 20.988,00 für Land Wien</li> <li>10) Pfandrecht i.H.v. EUR 13.117,50 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, 6% Stundungszinsen, Nebengebührensicherstellung i.H. v. EUR 5.247,00 für Land Wien</li> <li>11) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.623,50 für Land Wien</li> <li>12) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFGS 1989 für Land Wien</li> </ol> |
| m) | Feuerversicherung:  | <p>Versicherungssumme: EUR 15.258.209,00<br/> Deckungsgrad: 100 %<br/> es besteht Unterversicherungsverzicht</p>   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sachverständiger – Ertragswert</li> <li>2. Sachverständiger – Ertragswert</li> </ol>   |

## 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4 (Wohnungseigentumsobjekte)



Die 1999 errichtete Liegenschaft verfügt über 9 oberirdische Geschoße sowie eine 1-geschoßige Tiefgarage. Im begrünten Innenhof ist ein Kinderspielplatz situiert. Das in einer Seitengasse der Lassallestraße gelegene Grundstück befindet sich zwischen Praterstern und Mexikoplatz auf dem Areal der ehemaligen Kaiser-Ferdinands-Nordbahn. Das Objekt ist an die innerstädtischen Verkehrsmittel sehr gut angebunden. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Verkehrsknotenpunkt Praterstern (U-Bahnlينien U1, U2 und S-Bahn) sowie die U-Bahnstation „Vorgartenstraße“ (Linie U1).

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Leopold-Moses-Gasse 4  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG 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. 7.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1999  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 16.450.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 1.235.900,00<br>EUR 17.685.900,00     |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, 60 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 13.000,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 14.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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 22.328.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                      |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |

## 1020 Wien, Leystraße 157 – 159

Auf dieser Liegenschaft befindet sich die Wohnhausanlage „Young Corner“ mit Small Offices, Kindergarten und Wohnheim. Das Objekt wurde 2010/2011 nach Zuschlag einer Wettbewerbsentscheidung auf dem ehemaligen Nordbahnhofgelände errichtet. Die U1-Station „Vorgartenstraße“ sowie der Verkehrsknoten Wien-Praterstern mit S-Bahn, U1 und U2 Anschluss befinden sich in der Nähe.



|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1020 Wien, Leystraße 157 – 159, Rabensburger Straße 15  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|           | Einlagezahl:   | EZ 6418 und BREZ 6733 ob EZ 6418  |
|           | Grundstücksnummer:   | 1502/285  |
|           | Rechtsform:  | Liegenschaftseigentum und Baurecht  |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | Wohnungen, Small Offices, Kindergarten, Wohnheim  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.062 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2010/2011   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2011  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 14.429.292,23 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 1.085.900,00<br>EUR 15.515.192,23  |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.500 m <sup>2</sup> Wohn- und Kellerfläche, rd. 600 m <sup>2</sup> Small Offices, rd. 600 m <sup>2</sup> Kindergarten, rd. 1.300 m <sup>2</sup> Wohnheim, 8 Dachgärten, 72 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 (1.10.2014 – 30.9.2015): | Keine   |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):    | rd. EUR 53.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| <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   |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Errichtung – ohne Berücksichtigung von Annuitätzuschüssen.

|    |   |  |
|----|---|--|
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>Ob BREZ 6733</p> <p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 6.777.501,00,<br/>15 % Zinsen, 16,75 % Verzugs- und Zinseszinsen,<br/>Nebengebührensicherstellung i.H.v. EUR 2.033.250,30<br/>für IMMO-BANK AG</p> <p>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.929.429,00,<br/>15 % Zinsen, 16,75 % Verzugs- und Zinseszinsen,<br/>Nebengebührensicherstellung i.H.v. EUR 578.828,70<br/>für IMMO-BANK AG</p> <p>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.445.776,00,<br/>0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs-<br/>und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung<br/>i.H.v. EUR 1.378.310,40 für Land Wien</p> <p>4) Veräußerungsverbot für Land Wien</p> <p>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 666.707,00,<br/>0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs-<br/>und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung<br/>i.H.v. EUR 266.682,80 für Land Wien</p> <p>6) Pfandrecht i.H.v. EUR 684.413,00,<br/>0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs-<br/>und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung<br/>i.H.v. EUR 273.765,20 für Land Wien</p> <p>7) Pfandrecht i.H.v. EUR 516.867,00 für Land Wien</p> <p>8) Pfandrecht i.H.v. EUR 117.654,00 für Land Wien</p> |
| m) | Feuerversicherung:  | <p>Versicherungssumme: EUR 20.154.158,00</p> <p>Deckungsgrad: 100 %</p>  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | <p>1. Sachverständiger – Ertragswert</p> <p>2. Sachverständiger – Ertragswert</p>  |

## 1020 Wien, Obere Donaustraße 21

Das 8-geschoßige Büro- und Wohngebäude samt Tiefgarage wurde in den Jahren 1993/1994 errichtet. Die mit Balkonen, Loggien und Terrassen ausgestatteten Wohnungen sind in den ruhigen und begrünten Innenhof ausgerichtet, in dem sich auch ein Kinderspielplatz befindet. Das Objekt zeichnet sich durch die gute Lage und Nähe zur Innenstadt aus. Durch die U4-Station „Roßauer Lände“ ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz optimal gegeben.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Obere Donaustraße 21   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 354   |
|    | Grundstücksnummer:   | 548/13  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Büro- und Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.645 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 9.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1993–1994   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 14.039.669,94<br>rd. EUR 842.800,00<br>EUR 14.882.469,94  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 6.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche,<br>83 Stellplätze           |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 20.000,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 131.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 22.524.289,27<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |



## 1020 Wien, Obere Donaustraße 33



Das im 2. Wiener Gemeindebezirk am Donaukanal gelegene Bürogebäude wurde im Jahr 2002 errichtet. Neben rd. 5.100 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 A1 Telekom Austria AG in Bestand genommen. Durch seine zentrale Lage verfügt das Objekt über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt.

|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | 1020 Wien, Obere Donaustraße 33   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:  | 361   |
|    | Grundstücksnummer:  | 526/1   |
|    | Anteile:  | 1/1   |
|    | Nutzung:  | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1.031 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzflächen:  | rd. 5.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2001/2002   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2005  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 14.336.000,00<br>rd. EUR 942.000,00<br>EUR 15.278.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 5.100 m <sup>2</sup> Bürofläche (inkl. Lager und sonstiger Fläche),<br>41 Stellplätze sowie 6 Motorradstellplätze |
| 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 (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen<br>(Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 9.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR<br>erst im Dezember fertiggestellt werden)                   |
| 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:  | Versicherungssumme: EUR 14.846.547,73<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                 |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |



## 1020 Wien, Olympiaplatz 2

Im 2. Wiener Gemeindebezirk, am Olympiaplatz 2, liegt das im Eigentum der Stadion Center Einkaufszentrumserichtungs GmbH & Co KG befindliche Einkaufszentrum. In der näheren Umgebung befinden sich Wohnbauten, Sport- und Trainingsplätze sowie seit Oktober 2013 der neue WU Campus. Unmittelbar beim Haupteingang des Stadion Centers befindet sich die U-Bahnstation „Stadion“ der Linie U2 und Autobushaltestellen der Wiener Linien. Auch die Anbindung für den Individualverkehr ist durch die nahe A23 sehr gut gegeben.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Olympiaplatz 2, Marathonweg 7, Engerthstraße 244   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 5534  |
|    | Grundstücksnummer:   | 2236/140, 2236/229  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Einkaufszentrum   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 25.086 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 35.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2005–2007   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 103.015.639,10  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 28.800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche inkl. Lager,<br>rd. 6.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, 1.398 Stellplätze          |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 1.022.200,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 808.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                        |
| 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:  | Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 88.176.000,00 für UniCredit Bank Austria AG  |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 65.122.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert<br>3. Sachverständiger – Ertragswert (DCF-Methode) |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Stadion Center Einkaufszentrumserichtungs GmbH & Co KG                                  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1020 Wien, Vorgartenstraße 116–118A



Das im Eigentum der NBHF Eins Wohnpark GmbH & Co KG stehende Grundstück befindet sich im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof, eine der größten und bedeutendsten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens. Das Wohn- und Geschäftshaus mit einer gesamten Nutzfläche von rd. 16.900 m<sup>2</sup> wurde im April 2013 fertiggestellt. Durch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Praterstern ist eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben. Die U-Bahnstation „Vorgartenstraße“ der Linie U1 ist in ca. 8–10 Minuten fußläufig zu erreichen. In der parallel verlaufenden Engerthstraße werden die Buslinien 11A und 11B geführt.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Vorgartenstraße 116, 116A, 118 und 118A, Rabensburger Straße 20   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 6419   |
|    | Grundstücksnummer:   | 2591/3, 2587/13, 1502/286  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.206 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 16.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2013   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 32.369.844,93 <sup>2)</sup>  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 16.900 m <sup>2</sup> Wohn- und Geschäftsfläche, 233 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 48.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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:  | <p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.726.886,50, 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 1.490.754,60 für Land Wien</p> <p>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.273.169,80, 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 1.309.267,92 für Land Wien</p> <p>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 962.697,00, 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 385.078,80 für Land Wien</p> |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

<sup>2)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der Errichtung – ohne Berücksichtigung von Annuitätzuschüssen.

|    |                             |   |
|----|-----------------------------|---|
|    |                             | <p>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 576.039,90,<br/>0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 230.425,96 für Land Wien</p> <p>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 355.408,80,<br/>0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 142.163,52 für Land Wien</p> <p>6) Veräußerungsverbot für Land Wien</p> <p>7) Pfandrecht i.H.v. EUR 706.530,60 für Land Wien</p> <p>8) Pfandrecht i.H.v. EUR 577.618,20 für Land Wien</p> <p>9) Pfandrecht i.H.v. EUR 101.654,10 für Land Wien</p> <p>10) Pfandrecht i.H.v. EUR 276.786,90,<br/>0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 110.714,76 für Land Wien</p> <p>11) Pfandrecht i.H.v. EUR 553.766,70, höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 110.753,34 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>12) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.682.636,20, höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 736.527,24 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>13) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.185.762,40, höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 437.152,48 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>14) Pfandrecht i.H.v. EUR 348.556,20, höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 69.711,24 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>15) Pfandrecht i.H.v. EUR 47.895,61 samt höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 9.579,12 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>16) Pfandrecht i.H.v. EUR 22.533,53 samt höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 4.506,71 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>17) Pfandrecht i.H.v. EUR 93.564,34 samt höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 18.712,87 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>18) Pfandrecht i.H.v. EUR 305.298,93 samt höchstens 13% Zinsen, höchstens 18% Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung EUR 61.059,79 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG</p> <p>19) Veräußerungsverbot für Land Wien</p> |
| m) | Feuerversicherung:          | Versicherungssumme: EUR 27.304.942,00<br>Deckungsgrad: 100%   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:                  | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>NBHF Eins Wohnpark GmbH & Co KG   |

## 1020 Wien, Walcherstraße 11 und 11A



Das im Eigentum der Park Lane Office Alpha Errichtungs GmbH & Co KG befindliche Objekt liegt in der Walcherstraße im zweiten Wiener Gemeindebezirk, im Einzugsgebiet des Wiener Pratersterns. Das Bürogebäude wurde im Jahr 2013 fertig gestellt und erstreckt sich über eine 2-geschoßige Tiefgarage, einem Erdgeschoß, 6 Obergeschoße sowie ein Dachgeschoß. Über die in unmittelbarer Nähe befindlichen U-Bahnstationen „Praterstern“ und „Vorgartenstraße“ der Linie U1 besteht eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über den Praterstern bzw. die Reichsbrücke ist die Liegenschaft auch für den Individualverkehr sehr gut erreichbar.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1020 Wien, Walcherstraße 11 und 11A,<br>Leopoldine-Schlinger-Gasse 6, Ernst-Melchior-Gasse 13   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 6753  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1502/300, 1502/301, 1502/304, 1502/305  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürohaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.832 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 15.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2012–2013   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>  | EUR 47.900.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 14.000 m <sup>2</sup> Bürofläche (inkl. rd. 400 m <sup>2</sup> Lagerfläche),<br>rd. 1.100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 141 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 72.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 34.983.873,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Park Lane Office Alpha Errichtungs GmbH & Co KG   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1030 Wien, Arsenal 12

Im 3. Wiener Gemeindebezirk liegt das im Eigentum der SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG befindliche Objekt mit einer Nutzfläche von rd. 9.800 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde um einen Dachgeschoßausbau mit rd. 3.400 m<sup>2</sup> erweitert und ist Teil des aus mehreren Backsteinbauten bestehenden ehemaligen militärischen Gebäudekomplexes „Arsenal“ auf der Anhöhe südlich des Landstraßer Gürtels.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1030 Wien, Arsenal 12   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien  |
|    | Einlagezahl:   | 4376  |
|    | Grundstücksnummer:   | 3359/1, 3359/2  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 13.067 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 13.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1849–1856   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert mit Dachgeschoßausbau: <sup>1)</sup>  | EUR 22.613.364,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 11.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 300 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, 1.000 m <sup>2</sup> Bürofläche, 39 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 579.600,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 655.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                          |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Denkmalschutz gem. § 2a Denkmalschutzgesetz   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine   |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 21.541.587,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1030 Wien, Arsenal 15



Die im Eigentum der SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG befindliche Liegenschaft befindet sich im Areal des Arsenal im 3. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Kelsenstraße und der Arsenalstraße und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rd. 7.300 m<sup>2</sup>.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1030 Wien, Arsenal 15, Kelsenstraße 4  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien   |
|    | Einlagezahl:   | 4405   |
|    | Grundstücksnummer:   | 3359/14, 3359/15   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude und Lager  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.784 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1849 – 1856  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 8.758.233,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.300 m <sup>2</sup> Bürofläche, Lager, 68 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014 – 30.9.2015): | rd. EUR 69.600,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):    | rd. EUR 353.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Denkmalschutz gem. § 2a Denkmalschutzgesetz  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine  |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 13.782.130,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                             |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG                              |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 1030 Wien, Dr.-Bohr-Gasse 9

Das Objekt befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk am Campus Vienna Biocenter, derzeit Wiens größter Biotechnologiestandort. Das Gebäude wird als Büro- und Laborgebäude genutzt und ist zur Gänze an die Universität Wien vermietet. Durch die Nähe zur A23, der S-Bahn (in je 15 Minuten zur Innenstadt und zum Flughafen) sowie lokale Straßenbahn- und Busverbindungen ist die Liegenschaft sehr gut erreichbar.



|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1030 Wien, Dr.-Bohr-Gasse 9, Rennweg 95A, 95B  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien   |
|           | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage 4206 ob EZ 4202   |
|           | Grundstücksnummer:   | 1451/16  |
|           | Rechtsform:  | Baurecht   |
|           | Anteile:   | 1/1  |
|           | Nutzung:   | Büro- und Laborgebäude   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.882 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 15.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1992   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2011   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 41.960.559,28<br>rd. EUR 2.797.500,00<br>EUR 44.758.059,28                                     |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 15.500 m <sup>2</sup> Büro- und Laborfläche, 130 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 23.100,00  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 205.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| <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:  | Reallast gem. Pkt. V. Abs. 1-3 Baurechtsvertrag 1989-04-18 für Wiener Wirtschaftsförderungsfonds   |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 57.215.246,00<br>(inkl. Aufräum- und Abbruchkosten)<br>Deckungsgrad: 100 % |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                             |

## 1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 4



Die im Eigentum der CR Erdberg Fünf GmbH & Co KG befindliche Liegenschaft befindet sich im Bürokomplex „Town Town“ im 3. Wiener Gemeindebezirk und wurde 2011 fertiggestellt. Mit modernen Bürogebäuden stellt „Town Town“ einen TOP-Bürostandort im Zentrum von Wien dar. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schlachthausgasse, welche die Anbindung zum Landstraßer Gürtel und zum Autobahnknoten Prater (A23 Südosttangente und A4 Ostautobahn) bietet. Die U-Bahnlinie U3 sowie verschiedene Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 4, Erdbergstraße 131  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien  |
|    | Einlagezahl:   | 2012  |
|    | Grundstücksnummer:   | 2312/1  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.265 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 6.400 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2011  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 16.354.304,58   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 6.400 m <sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 27.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 9.219.874,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>CR Erdberg Fünf GmbH & Co KG                                    |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 6

Das im Eigentum der CR Erdberg Vier GmbH & Co KG befindliche Objekt wurde 2011 fertiggestellt und befindet sich im Bürokomples „Town Town“ im 3. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Objekt Thomas-Klestil-Platz 4. Auch hier handelt es sich ausschließlich um hochwertige Büroflächen. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schlachthausgasse, welche die Anbindung zum Landstraßer Gürtel und zum Autobahnknoten Prater (A23 Südosttangente und A4 Ostautobahn) bietet. Die U-Bahnlinie U3 sowie verschiedene Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 6 , Schnirchgasse 10, Würtzlergasse 1                             |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien  |
|    | Einlagezahl:   | 4387  |
|    | Grundstücksnummer:   | 2337/12   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.368 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 6.700 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2011  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 18.474.131,11   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 6.700 m <sup>2</sup> Bürofläche und Lagerfläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 30.000,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 52.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 12.968.579,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                      |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>CR Erdberg Vier GmbH & Co KG                                    |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1040 Wien, Schäffergasse 18–20



Das 1991 fertiggestellte Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich über die Schäffergasse 18 (4-geschoßiger Wohnbau mit ausgebautem Dachgeschoß – 10 Wohneinheiten und einem Geschäftslokal) sowie die Schäffergasse 20 (6-geschoßiger Wohnbau mit ausgebautem Dachgeschoß – 54 Wohneinheiten und 2 Geschäfts- und Lagerflächen). Das Gebäude ist unterkellert und bietet eine Tiefgarage mit 48 Stellplätzen (Zufahrt über Große Neugasse). Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erfolgt über die Busstation „Preßgasse“ (Linie 59A), Straßenbahnstationen „Mayerhofgasse“ bzw. „Paulanergasse“ (Linien 1 und 62) sowie über die U-Bahnstationen „Kettenbrückengasse“ (U4) und „Taubstummengasse“ (U1).

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1040 Wien, Schäffergasse 18–20, Große Neugasse 36, Freundgasse 1   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01011 Wieden, BG Innere Stadt Wien   |
|    | Einlagezahl:   | 571  |
|    | Grundstücksnummer:   | 913  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.041 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.800 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1991   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2013   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 10.250.000,00<br>rd. EUR 757.000,00<br>EUR 11.007.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.200 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 600 m <sup>2</sup> Geschäfts- und Lagerfläche, 48 Tiefgaragenplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 37.100,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 89.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)            |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 7.112.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                       |

## 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116

Das Geschäfts- und Bürohaus liegt in der Mariahilfer Straße, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Österreichs, in unmittelbarer Nähe des Westbahnhofs. Das Geschäftslokal im Erdgeschoß ist an die bekannte Modemarke Benetton vermietet. Das Objekt wurde im Jahr 2000 fertiggestellt und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rd. 6.440 m<sup>2</sup>. Öffentlich ist die Liegenschaft sowohl durch die U3 Station „Zieglergasse“, als auch durch die Straßenbahnhaltestelle „Kaiserstraße“ der Straßenbahnlinie 5 sehr gut erreichbar.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1070 Wien, Mariahilfer Straße 116   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01010 Neubau, BG Josefstadt   |
|    | Einlagezahl:   | EZ 650  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1253  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Geschäfts- und Bürohaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.387 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 6.440 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2000  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2010  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 28.000.000,00<br>rd. EUR 1.805.500,00<br>EUR 29.805.500,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 3.800 m <sup>2</sup> Geschäfts- u. Lagerfläche, 40 m <sup>2</sup> Archiv |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 134.400,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 202.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 16.557.574,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1090 Wien, Peregringasse 2

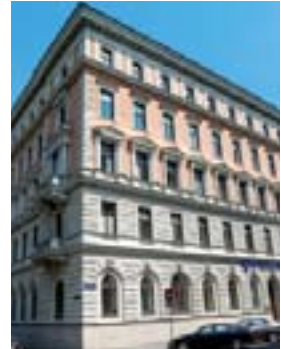


Das im 9. Bezirk gelegene Wohn- und Bürogebäude wurde 1875 errichtet. Das Dachgeschoß wurde im Zuge der letzten Sanierung ausgebaut. In unmittelbarer Nähe verläuft die Ringstraße. Die Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Netz der Wiener Linien angebunden. Neben der U2-Station „Schottentor“ befinden sich auch die Straßenbahnlinien 1 und D sowie die Autobuslinie 40A in der Nähe.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1090 Wien, Peregringasse 2, Maria-Theresien-Straße 17   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01002 Alsergrund, BG Josefstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 673   |
|    | Grundstücksnummer:   | 1610  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Bürohaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 735 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.050 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1875, Sanierung 1998  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2013  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 10.200.000,00<br>rd. EUR 597.700,00<br>EUR 10.797.700,00                                      |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 150 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 13.600,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 52.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 9.652.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |

## 1090 Wien, Peregringasse 4

An der Grenze zum 1. Wiener Gemeindebezirk befindet sich das im Jahre 1873 errichtete Wohn- und Bürogebäude. Das Objekt ist sehr gut durch die öffentlichen Verkehrsmittel der Wiener Linien erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich unter anderem die U-Bahnstation „Schottentor“ der Linie U2.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1090 Wien, Peregringasse 4, Kolingasse 18   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01002 Alsergrund, BG Josefstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 675   |
|    | Grundstücksnummer:   | 1609  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Bürohaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 736 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.000 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1873, Sanierung 2000  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2013  |
| e) | Anschaffungskosten   |   |
|    | Kaufpreis:   | EUR 11.400.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | <u>rd. EUR 665.200,00</u>   |
|    | Gesamt:  | EUR 12.065.200,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.000 m <sup>2</sup> Bürofläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 27.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 9.652.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |

## 1090 Wien, Wasagasse 2



Das im 9. Wiener Gemeindebezirk gelegene denkmalgeschützte Wohn- und Bürogebäude wurde 1872 errichtet. Die letzte umfangreichere Sanierung wurde im Jahr 2001 durchgeführt. Das Objekt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz der Wiener Linien angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahnstation „Schottentor“ der Linie U2.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1090 Wien, Wasagasse 2, Maria-Theresien-Straße 7  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01002 Alsergrund, BG Josefstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 1185  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1620  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Bürohaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 772 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.500 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1872, Sanierung 2001  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2013  |
| e) | Anschaffungskosten   |   |
|    | Kaufpreis:   | EUR 12.600.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 924.500,00  |
|    | Gesamt:  | EUR 13.524.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.500 m <sup>2</sup> Bürofläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 46.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine   |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 14.020.800,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                      |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |



## 1100 Wien, Bernhardtstalgasse 45 und 45A

Bei dem Objekt handelt es sich um ein ursprünglich gewerblich genutztes Gebäude. Die vermietbare Nutzfläche des Altbestandes wurde durch eine substanzielle Generalsanierung und durch den Ausbau des Dachgeschoßes vergrößert. Es entstanden hier Wohnungen der Kategorie A. Direkt vor dem Objekt befindet sich eine Haltestelle der Autobuslinie 65A. Ebenso sind Stationen der Linie 7A sowie der Straßenbahnlinie 67 fußläufig erreichbar. Über die U1 Station „Reumannplatz“ ist eine direkte Anbindung an die Innenstadt gegeben.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Bernhardtstalgasse 45 und 45A, Hardtmuthgasse 97, Troststraße 80A   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01102 Inzersdorf Stadt, BG Wien Favoriten  |
|    | Einlagezahl:   | 1564   |
|    | Grundstücksnummer:   | 816/177  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.569 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 6.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | ca. 1910, Generalsanierung 2008  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 14.768.730,20 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 519.600,00<br>EUR 15.288.330,20   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 5.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen, 78 Stellplätze, 7 Motorradstellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 2.500,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 45.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                                  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätenzuschüssen.

|    |   |   |
|----|---|---|
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.868.584,25 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 1.147.433,70 zugunsten des Landes Wien<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.390.013,15 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und Nebengebührensicherstellung von EUR 1.347.600,00 für UniCredit Bank Austria AG<br>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 160.379,70 samt 1 % Zinsen halbjährlich dekursiv, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 64.151,88 zugunsten des Landes Wien<br>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 294.466,35 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrag von EUR 73.700,00 für UniCredit Bank Austria AG |
| m) | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 20.516.518,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |



## 1100 Wien, Favoritenstraße 81

Die Liegenschaft, auf welcher ein Wohn-, Büro- und Geschäftshaus errichtet wurde, befindet sich unmittelbar bei der U-Bahnstation „Keplerplatz“ (U1) und ist gut an das Straßenbahn- und Autobusnetz der Wiener Linien angebunden. Die nächstgelegene Schnellbahnstation befindet sich am Südtiroler Platz/Hauptbahnhof.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Favoritenstraße 81, Planetengasse 6  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten   |
|    | Einlagezahl:   | 1266  |
|    | Grundstücksnummer:   | 241/1, 241/2  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.263 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 4.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2007 – 2009   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 11.493.002,30<br>rd. EUR 455.100,00<br>EUR 11.948.102,30  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 300 m <sup>2</sup> Bürofläche,<br>rd. 400 m <sup>2</sup> soz. Infrastruktur, rd. 2.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche,<br>38 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 1.700,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | EUR 176.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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) Bestandsrecht bis 2043-12-31 für Hofer KG<br>2) Vorauszahlung der Bestandszinsen für die Zeit bis 2019-02-28 durch Hofer KG  |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 8.916.323,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1100 Wien, Am Hauptbahnhof 2



Die im Eigentum der HÖSBA Projektentwicklungs- und verwertungsgmbH & Co KG befindliche Liegenschaft Am Hauptbahnhof 2 wurde im Oktober 2014 erworben. Das neue Gebäude liegt inmitten des neuen Stadtquartiers „Hauptbahnhof“ und beherbergt neben der ÖBB Zentrale ein Diagnosezentrum, eine Filiale der UniCredit Bank Austria AG, eine Polizeistation sowie eine Bäckerei und ist vollständig vermietet. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch den Hauptbahnhof mit der U-Bahnlinie U1, diversen Schnellbahnverbindungen und mehreren Bus- und Straßenbahnverbindungen gewährleistet.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Am Hauptbahnhof 2, Sonnwendgasse 3, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 10  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten   |
|    | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage EZ 3649 ob EZ 3648   |
|    | Grundstücksnummer:   | 135/91  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Rechtsform:  | Baurecht  |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.618 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 37.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2012  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>  | EUR 133.832.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 37.400 Büroflächen, 101 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 18.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                         |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 100.000.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                    |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert (ICM-Methode)<br>2. Sachverständiger – Ertragswert<br>3. Sachverständiger – Ertragswert |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>HÖSBA Projektentwicklungs- und verwertungsgesellschaft m.b.H. & Co KG                   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1100 Wien, Grundäckergasse 14–20 (Bauprojekt)

Das Grundstück befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk in der Grundäckergasse unweit der Therme Wien Oberlaa, sowie in unmittelbarer Nähe der künftigen U1 Station „Oberlaa“. Mit der Errichtung des Wohngebäudes soll im Jahr 2016 begonnen werden.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Grundäckergasse 14–20  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01104 Oberlaa Land, BG Favoriten  |
|    | Einlagezahl:   | 1053, 1339, 1549, 1024, 1607, 1816  |
|    | Grundstücksnummer:   | Teilbereiche 1882/1, 1880/1, 1873/1, 1870/1, 1865/1, 1861/1   |
|    | Miteigentumsanteile:   | 2.875/10.000stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | Wohnh ausanlage geplant   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | rd. 10.224 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | geplant rd. 10.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | –   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2011  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 2.629.140,21<br>rd. EUR 247.500,00<br>EUR 2.876.640,21  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | geplant rd. 10.700 m <sup>2</sup> , 120 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten sollen nach Fertigstellung der geplanten Wohnhausanlage von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | k. A.   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | k. A.   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | k. A.   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | k. A.   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | k. A.   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Keine   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Residualwert<br>2. Sachverständiger – Vergleichswert                                  |

## 1100 Wien, Holbeingasse 6



Das Grundstück liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Die geförderte Generalsanierung sowie der Aus- und Umbau des ursprünglich gewerblich genutzten Altbestandes in ein Wohnhaus ist abgeschlossen. Das Objekt verfügt über 56 Wohnungen, eine Geschäftsfläche inkl. Lager, 18 Stellplätze und 3 Motorradstellplätze. Die Haltestelle der Autobuslinie 65A sowie der Straßenbahnlinie 0 und 67 sind fußläufig erreichbar.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Holbeingasse 6, Troststraße 80  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01102 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten   |
|    | Einlagezahl:   | 1019   |
|    | Grundstücksnummer:   | 816/322  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.527 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 5.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | Errichtung um 1900, 2007 – 2009 Totalsanierung   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 11.712.582,00 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 551.800,00<br>EUR 12.264.382,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 800 m <sup>2</sup> Geschäfts- u. Lagerfläche,<br>rd. 4.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche und Terrassen, 18 Stellplätze,<br>3 Motorradstellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014 – 30.9.2015): | rd. EUR 2.700,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):    | rd. EUR 19.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätzuschüssen.

|    |   |  |
|----|---|--|
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.111.151,00 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung über EUR 844.460,40 für das Land Wien</p> <p>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien</p> <p>3) Pfandrecht i.H. v. EUR 4.271.851,00 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung über EUR 1.068.000,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> <p>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 302.710,50 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung über EUR 121.084,20 für das Land Wien</p> <p>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 680.518,50 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung über EUR 170.200,00 für die UniCredit Bank Austria</p> <p>6) Pfandrecht i.H.v. EUR 313.316,70 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung über EUR 78.400,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> <p>7) Pfandrecht i.H.v. EUR 220.800,00 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherung über EUR 55.200,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> |
| m) | Feuerversicherung:  | <p>Versicherungssumme: EUR 23.273.583,15</p> <p>Deckungsgrad: 100 %</p> <p>es besteht Unterversicherungsverzicht</p>   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | <p>1. Sachverständiger – Ertragswert</p> <p>2. Sachverständiger – Ertragswert</p>  |

## 1100 Wien, Humboldtgasse 38



Nach Generalsanierung des 1940 errichteten Altbestandes sowie Aufstockung und Ausbau des Dachgeschoßes wird das Objekt zu Wohnzwecken genutzt. Die Fußgängerzone der Favoritenstraße mit den wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen, sowie der Keplerplatz mit einer Station der Linie U1 liegen in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Humboldtgasse 38  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten  |
|    | Einlagezahl:   | 774  |
|    | Grundstücksnummer:   | 391  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 950 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 2.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | Errichtung 1940, 2008–2010 Totalsanierung  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 6.197.200,90 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 359.300,00<br>EUR 6.556.500,90                         |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 25 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 7.100,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 9.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätenzuschüssen.



|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 82.787,50 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 20.700,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> <p>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.168.904,70 samt 1% Zinsen, jährlich dekursiv, 6% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 467.561,88 zugunsten des Landes Wien</p> <p>3) Veräußerungsverbot für das Land Wien</p> <p>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.131.416,50 samt höchstens 18% Zinsen, 20% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 532.900,00 zugunsten UniCredit Bank Austria AG</p> <p>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 45.362,50 samt 1% Zinsen jährlich dekursiv, 6% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 18.105,00 für Land Wien</p> |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:  | <p>Versicherungssumme: EUR 7.669.081,00</p> <p>Deckungsgrad: 100%</p>  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | <p>1. Sachverständiger – Ertragswert</p> <p>2. Sachverständiger – Ertragswert</p>  |

## 1100 Wien, Laxenburger Straße 18



Die Liegenschaft liegt in einem Wohn- und Geschäftsgebiet im 10. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Dampfasse und der Hasengasse. Die Fußgängerzone Favoritenstraße sowie der Columbusplatz mit Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Die nächstgelegene U-Bahnstation „Keplerplatz“ (U1) ist in Geh-Reichweite. Der Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn gut erreichbar.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Laxenburger Straße 18, Hasengasse 2–6, Dampfasse 1–3  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Wien Favoriten   |
|    | Einlagezahl:   | 505, 244   |
|    | Grundstücksnummer:   | 2020, 2024   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Bürohaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.301 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 8.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2007/2008  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 18.071.077,00<br>rd. EUR 1.434.600,00<br>EUR 19.505.677,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.100 m <sup>2</sup> Bürofläche/Bauteil I, rd. 3.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche/Bauteil II u. Bauteil III, 75 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 45.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                            |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 12.235.958,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1100 Wien, Raxstraße 2 und 4

Die Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk im Kreuzungsbereich Raxstraße, Laxenburger Straße und Leebgasse. Die Errichtung des Wohnhauses mit einer Nutzfläche von rd. 12.500 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2015 plangemäß abgeschlossen. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt mit den Autobuslinien 15A, 66A, 67A und 70A und der Straßenbahnlinien O und 67. Mit diesen Linien ist in wenigen Fahrminuten der Reumannplatz mit Anschluss zur U-Bahn-Linie U1 gegeben.

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1100 Wien, Raxstraße 2 und 4, Laxenburger Straße 102, Leebgasse 99                                   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01102 Inzersdorf Stadt, BG Favoriten   |
|    | Einlagezahl:  | 2345   |
|    | Grundstücksnummer:  | 835/19, 835/30   |
|    | Anteile:  | 1/1  |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 4.077 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:   | geplant rd. 12.500 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2013–2015  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2012   |
| e) | Geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (Grund) samt Errichtungskosten<br>(geplant):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 26.411.000,00<br>rd. EUR 780.400,00<br>EUR 27.191.400,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | geplant rd. 12.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 150 Stellplätze,<br>13 Motorradstellplätze             |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:<br>(Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 18.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR<br>erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:  | Im Rahmen der Bauwesenversicherung   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 1100 Wien, Sonnwendgasse 23



Die Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk im Bereich des Stadtentwicklungsgebietes Hauptbahnhof („Sonnwendviertel“). Die Wohnhausanlage wurde im Sommer 2013 fertiggestellt und besteht aus zwei Bauteilen. Sowohl der Hauptbahnhof als auch die U1-Station „Keplerplatz“ sind in 5 Minuten erreichbar, wodurch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben ist.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1100 Wien, Sonnwendgasse 23, Vally-Weigl-Gasse 5   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01101 Favoriten; BG Favoriten  |
|    | Einlagezahl:   | EZ 3610 und BREZ 3630 ob EZ 3610   |
|    | Grundstücksnummer:   | 150/1  |
|    | Rechtsform:  | Liegenschaftseigentum und Baurecht   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.509 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2011–2013  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2014   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 18.708.360,00<br>rd. EUR 1.398.100,00<br>EUR 20.106.460,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 300 m <sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche, 75 Stellplätze, 9 Motorradstellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 18.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                    |
| 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: | <p>Ob BREZ 3630</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.190.352,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 1.676.140,80 für Land Wien</li> <li>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.011.051,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 404.420,40 für Land Wien</li> <li>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 470.724,90 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 188.289,96 für Land Wien</li> <li>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 8.541.213,90 samt höchstens 15 % Zinsen, höchstens 16,75 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 2.562.364,17 für IMMO-BANK Aktiengesellschaft (FN 52830t)</li> <li>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.455.837,45 samt höchstens 15 % Zinsen, höchstens 16,75 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 436.751,24 für IMMO-BANK Aktiengesellschaft (FN 52830t)</li> <li>6) Pfandrecht i.H.v. EUR 209.517,60 für Land Wien</li> <li>7) Pfandrecht i.H.v. EUR 27.689,70 für Land Wien</li> <li>8) Veräußerungsverbot gem. WWFSG 1989 für Land Wien</li> </ol> |
| m) | Feuerversicherung:  | <p>Versicherungssumme: EUR 9.937.258,80<br/> Deckungsgrad: 100 %<br/> es besteht Unterversicherungsverzicht</p>   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sachverständiger – Ertragswert</li> <li>2. Sachverständiger – Ertragswert</li> </ol>  |

## 1110 Wien, Guglgasse 15–17



Die im Eigentum der Sopranus Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co KG befindliche Büro-Immobilie Office Campus Gasometer Phase II liegt am etablierten Standort St.Marx/Gasometer/Erdberg im 11. Wiener Gemeindebezirk. Das Gebäude verfügt über rd. 28.400 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen, rd. 2.200 m<sup>2</sup> Lager- und Archivflächen und 436 Garagenplätze. Der Anschluss an die A23 und A4 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station U3 „Gasometer“ ist fußläufig gut zu erreichen.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1110 Wien, Guglgasse 15–17, Erdbergstraße 234   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt Wien   |
|    | Einlagezahl:   | 3032, 3431  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1542/7, 1519/1  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 9.927 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 30.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2006/2007   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | rd. EUR 75.496.225,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 28.400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 2.200 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 436 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 570.800,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 273.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 46.800.000,00 für UniCredit Bank Austria AG<br>2) Pfandrecht i.H. v. EUR 14.880.000,00 für UniCredit Bank Austria AG |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 105.406.250,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert<br>3. Sachverständiger – Ertragswert                                   |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Sopranus Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co KG  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 1110 Wien, Medwedweg 3 (Studierendenheim)

Im 11. Wiener Gemeindebezirk liegt das im Jahr 2013 errichtete Studierendenheim „base11“. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Gasometer mit einer großen Shopping-Mall sowie einem Kino und einer Veranstaltungshalle. Durch die Nähe der U-Bahnlinie U3 „Gasometer“, Autobuslinien und einen nahen Anschluss an die A23 ist sowohl eine sehr gute öffentliche als auch individuelle Verkehrsanbindung gegeben.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1110 Wien, Medwedweg 3   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt   |
|    | Einlagezahl:   | 3895   |
|    | Grundstücksnummer:   | 1743/1   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Studierendenheim   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.925 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 5.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2013   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (Grund) samt Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 13.215.870,19<br>rd. EUR 496.700,00<br>EUR 13.712.570,19   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.300 m <sup>2</sup> , 21 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 11.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 3.389.679,00, 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- und Zinseszinsen, 6% Stundungszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 1.355.872,00 für Land Wien<br>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 199.394,00 für Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.100.000,00, höchstens 18% Zinsen jährlich, höchstens 20% Verzugs- und Zinseszinsen jährlich, Nebengebührensicherstellung von EUR 1.025.000,00 für UniCredit Bank Austria AG<br>4) Veräußerungsverbot gem. § 6 WWFSG 1989 für Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 11.162.328,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1110 Wien, Nussbaumallee 4 und 6



Das 2-teilige Wohnobjekt befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk in Nachbarschaft der historischen Gasometer und ist Bestandteil der Stadtentwicklungszone „Neu Erdberg-Simmering“. Durch die Nähe der U-Bahn Linie U3 „Gasometer“, Autobuslinien und einen nahen Anschluss an die A23 ist sowohl eine sehr gute öffentliche als auch individuelle Verkehrsanbindung gegeben.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1110 Wien, Nussbaumallee 4 und 6  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt  |
|    | Einlagezahl:   | 1112, 2252, 2646, 2970, 3896, 3897, 3898, 2186, 3926  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1746/2, 1746/3, 1743/2, .1066, 1744/2, 1745/2, 1742, 1744/1, 1745/1, 1746/1, .1421, 1637/2,1637/4, 1635/3 |
|    | Anteile:   | Alle 1/1 ausgenommen EZ 2186 1/4 Anteile und EZ 3926 17/24 Anteile  |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.052 m <sup>2</sup> im Alleineigentum<br>316 m <sup>2</sup> im Miteigentum                               |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2013  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (Grund) samt Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 15.495.451,00<br>rd. EUR 685.900,00<br>EUR 16.181.351,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 65 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 24.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)         |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | k. A.   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | k. A.   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 13.587.437,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht     |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                    |

## 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 170, 170A, 170B, 172 (Bauprojekt)

Das gegenständliche Grundstück an der Simmeringer Hauptstraße ist infrastrukturell gut angebunden und liegt rd. 10 Gehminuten von der U3 Station „Simmering“ entfernt. Geplant ist die Errichtung von rd. 230 Wohnungen sowie 173 Tiefgaragenstellplätze. Der Baubeginn soll im Jahr 2016 erfolgen.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 170, 170A, 170B, 172   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01107 Simmering, BG Innere Stadt  |
|    | Einlagezahl:   | 687, 2000, 2001, 2302   |
|    | Grundstücksnummer:   | 857/1, 857/3, 857/5, 857/6, 857/7, .1925, 866/2, 867/10, 866/1  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohnhausanlage geplant  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.756 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | geplant rd. 17.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2016/2017   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2014  |
| e) | G geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (Grund) samt Errichtungskosten<br>(geplant):<br>Nebenkosten (vorläufig):<br>Gesamt:                         | rd. EUR 37.500.000,00<br>rd. EUR 892.200,00<br>rd. EUR 38.392.200,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | geplant rd. 17.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 173 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten sollen nach Fertigstellung der geplanten Wohnhausanlage von den Nutzern getragen werden. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine   |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | im Rahmen der Bauwesenversicherung  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Residualwert<br>2. Sachverständiger – Residualwert                                    |

## 1120 Wien, Bonygasse 2, 8, 10, 12



Die Liegenschaft befindet sich in einem Wohn- und Geschäftsgebiet des 12. Wiener Gemeindebezirkes zwischen der Meidlinger Hauptstraße und der Längenfeldgasse. Bei dem Objekt handelt es sich um ein ursprünglich gewerblich genutztes Gebäude. Durch Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses auf dem Altbestand sowie Neubebauung wurde die vermietbare Nutzfläche vergrößert. Die U-Bahnstation „Niederhofstraße“ der Linie U6 sowie verschiedene Buslinien befinden sich in der näheren Umgebung.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1120 Wien, Bonygasse 2, 8, 10, 12, Ignazgasse 20, Hilschergasse 9–11                              |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling   |
|    | Einlagezahl:   | 350   |
|    | Grundstücksnummer:   | .458, .459., .461, .464, .465, .636/1   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.072 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 5.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2008–2010   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 14.275.794,30 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 598.900,00<br>EUR 14.874.694,30                        |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 39 Stellplätze       |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 4.500,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 32.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätzuschüssen.

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.358.863,90 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 1.089.800,00 für UniCredit Bank Austria AG<br>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 728.850,00 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 182.300,00 für UniCredit Bank Austria AG<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.378.218,70 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 951.287,48 für das Land Wien<br>4) Veräußerungsverbot zugunsten Land Wien |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 14.181.779,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1120 Wien, Dörfelstraße 6–8



Das Bürogebäude befindet sich in einem Wohngebiet des 12. Wiener Gemeindebezirkes 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. Die U-Bahn sowie verschiedene Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1120 Wien, Dörfelstraße 6–8, Murlingengasse 68–70   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling   |
|    | Einlagezahl:   | 624   |
|    | Grundstücksnummer:   | .334/1, .334/3  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Büro-, Geschäfts-, Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.991 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 4.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1900 Errichtung/1992 Sanierung und Errichtung Neubau, 2000 Sanierung  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 6.961.247,16<br>rd. EUR 541.300,00<br>EUR 7.502.547,16  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.600 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche,<br>rd. 470 m <sup>2</sup> Lagerfläche, rd. 260 m <sup>2</sup> Sonstige Fläche,<br>rd. 200 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 48 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 44.100,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 132.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 9.100.748,50<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |



## 1120 Wien, Hohenbergstraße 58 und 60 „Seniorenresidenz Tivoli“

Die Seniorenresidenz Tivoli wurde 1994/95 auf einer rd. 19.100 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft in Grünlage gegenüber dem Schlossgarten von Schönbrunn errichtet. Die Liegenschaft besteht aus insgesamt drei Bauteilen: einem Altenwohnheim mit Tiefgarage, einem Pflge- und Speisesaaltrakt. Das Objekt zeichnet sich durch die großzügige Parkanlage und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Die Haltestelle „Theergasse“ der beiden Buslinien 63A und 8A sind fußläufig erreichbar. Die Haltestelle „Meidling“ der U6 ist ca. 1 km von der Liegenschaft entfernt.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1120 Wien, Hohenbergstraße 58 und 60   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling  |
|    | Einlagezahl:   | 2500, 2666, 2670   |
|    | Grundstücksnummer:   | 706/1, 713/1, 770, .1696, .1697, .1698, .1699, 706/2, 706/6  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Seniorenresidenz   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 19.099 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzflächen:   | rd. 10.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1994/1995  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2010   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 24.300.420,00<br>rd. EUR 1.595.100,00<br>rd. EUR 25.895.520,00                                 |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 10.300 m <sup>2</sup> , 39 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 44.900,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 164.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 24.804.580,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                             |

## 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 wurde 2007 generalsaniert und aufgestockt. Ergänzt wurde die Anlage durch einen unmittelbar angrenzenden Neubau. Am Verkehrsknotenpunkt Meidling/ Philadelphiabrücke, welcher nur wenige Gehminuten entfernt liegt, befinden sich die Haltestellen diverser Autobus- und Straßenbahnlinien sowie der U-Bahnlinie U6.

|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | 1120 Wien, Tanbruckgasse 34, Rollnergasse 7, 7A   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling   |
|    | Einlagezahl:  | 1879  |
|    | Grundstücksnummer:  | .1305   |
|    | Anteile:  | 1/1   |
|    | Nutzung:  | Wohn- und Bürohaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1.135 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 2.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:  | Errichtung 1911, Generalsanierung 2007/2008   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 6.813.134,89 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 265.300,00<br>EUR 7.078.434,89  |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 2.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Bürofläche,<br>25 Stellplätze, 1 Motorradstellplatz |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 4.300,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen<br>(Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 54.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR<br>erst im Dezember fertiggestellt werden)            |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter<br>Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die<br>Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätzuschüssen.

|    |   |   |
|----|---|---|
| l) | 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- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 367.181,84 für das Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 946.488,75 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 236.700,00 für die UniCredit Bank Austria AG<br>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.807.375,05 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 451.900,00 für die UniCredit Bank Austria AG<br>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 23.478,30 samt 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 5.900,00 für die UniCredit Bank Austria AG<br>6) Pfandrecht i.H.v. EUR 7.826,10 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 3.130,44 für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 8.036.168,35<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

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



Das im April 2005 fertiggestellte Objekt liegt am Wienerberg in der Nähe der U6-Station „Philadelphiabrücke“ in einem neu erschlossenen, schnell wachsenden Büro- und Gewerbegebiet. Die Schnellbahn-Station und der Bahnhof Wien-Meidling, ein stark frequentierter Verkehrsknotenpunkt, sind fußläufig gut erreichbar.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1120 Wien, Wagenseilgasse 5–7, Lehrbachgasse 10   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01301 Altmannsdorf, BG Meidling   |
|    | Einlagezahl:   | 479   |
|    | Grundstücksnummer:   | 238/5, 238/6, 241/48  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.059 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 8.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2004/05   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 20.823.369,82<br>rd. EUR 1.691.600,00<br>EUR 22.514.969,82  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 8.800 m <sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche, 85 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 139.700,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 127.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 15.468.464,09<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert (DCF-Methode)                  |

## 1150 Wien, Giselhergasse 1, 3 und 5 (Wohnungseigentumsobjekte)

Der 1998 fertiggestellte Gebäudekomplex 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 der U-Bahnlinie U6, Nahversorgungseinrichtungen, der Stadthalle sowie dem Erholungsgebiet Schmelz.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1150 Wien, Giselhergasse 1, 3 und 5, Alliogasse 22, Gernotgasse 2, 4 und 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 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 13.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1998   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2004   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 20.640.151,12 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 1.048.000,00<br>EUR 21.688.151,12  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 198 geförderte Wohnungen mit insgesamt rd. 12.500 m <sup>2</sup> , rd. 1.100 m <sup>2</sup> Lokal- und Bürofläche, 184 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 34.300,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht im Höchstbetrag von 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) samt 18 % Zinsen, 18 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung i.H.v. ATS 22.689.252,00 (= EUR 1.648.892,25) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG<br>3) Pfandrecht i.H.v. ATS 94.538.550,00 (= EUR 6.870.384,37) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gem. WWFSG<br>4) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 23.328.376,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1150 Wien, Hofmoklgasse 1–5



Die Liegenschaft ist unter dem Namen „Village West 1“ bekannt und liegt im 15. Wiener Gemeindebezirk. „Village West 2“ liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft in der Rauchfangkehrergasse 35–37. Die beiden Wohnanlagen verfügen über einen gemeinsamen, begrünten Innenhof mit großem Spielplatz und eine gemeinsame Garage. In unmittelbarer Entfernung befinden sich großzügige Grün- und Erholungsflächen, wie der Schlosspark Schönbrunn und der Auer-Welsbach-Park. Das Autobusnetz der Wiener Linien ist fußläufig erreichbar, die nächstgelegenen U-Bahnstationen sind die Station „Meidling-Hauptstraße“ sowie die Station „Schönbrunn“ der Linie U4.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1150 Wien, Hofmoklgasse 1–5, Pillergasse 18   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01307 Sechshaus; BG Fünfhaus  |
|    | Einlagezahl:   | EZ 379 und BREZ 450 ob EZ 379   |
|    | Grundstücksnummer:   | .85/3, .85/4, .174  |
|    | Rechtsform:  | Liegenschaftseigentum und Baurecht  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.275 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 5.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2008  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2012  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 11.138.462,43 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 857.400,00<br>EUR 11.995.862,43                        |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.600 m <sup>2</sup> Wohn- und Kellerfläche, 16 Dachgärten, 50 Stellplätze                    |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 4.200,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 27.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätenzuschüssen.

|    |   |  |
|----|---|--|
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>Ob BREZ 450</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.440.462,50 samt höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 1.360.200,00 für UniCredit Bank Austria AG</li> <li>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.300.492,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 1.320.196,80 für Land Wien</li> <li>3) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien</li> <li>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 825.123,00, 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 330.049,20 für Land Wien</li> <li>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 113.880,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 45.552,00 für Land Wien</li> <li>6) Pfandrecht i.H.v. EUR 28.470,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 11.388,00 für Land Wien</li> </ol> |
| m) | Feuerversicherung:  | <p>Versicherungssumme: EUR 14.667.675,00<br/> Deckungsgrad: 100 %</p>  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sachverständiger – Ertragswert</li> <li>2. Sachverständiger – Ertragswert</li> </ol>   |



## 1150 Wien, Meiselstraße 8



Das 1998 errichtete Wohn-, Büro- und Geschäftshaus befindet sich in der Meiselstraße 8 im 15. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zur U3-Station „Johnstraße“ und dem beliebten Meiselmarkt. Das Objekt umfasst 172 Wohnungen, 124 Stellplätze und Geschäftsflächen.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1150 Wien, Meiselstraße 8, Wurmsergasse 34A, Selzergasse 29A  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01306 Rudolfsheim, BG Fünfhaus  |
|    | Einlagezahl:   | 852   |
|    | Grundstücksnummer:   | 346/15, 1068/2  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.406 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzflächen:   | rd. 14.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1998  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2010  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 22.410.385,39<br>rd. EUR 1.227.000,00<br>EUR 23.637.385,39  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 11.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 2.200 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Bürofläche, 124 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 4.900,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 95.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| 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) Vorkaufsrecht für Stadt Wien<br>2) Pfandrecht i.H.v. ATS 88.919.400,00 (= EUR 6.462.024,81) für Land Wien<br>3) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFG 1989 für Land Wien |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 30.664.987,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35–37

Die Liegenschaft ist unter dem Namen „Village West 2“ bekannt und befindet sich nahe der Linken Wienzeile im 15. Bezirk. „Village West 1“ liegt in der unmittelbaren Nachbarschaft in der Hofmoklgasse 1–5. Die beiden Wohnanlagen verfügen über einen gemeinsamen, begrünten Innenhof mit großem Spielplatz und eine gemeinsame Garage. In der Nähe zur Liegenschaft befinden sich der Auer-Welsbach-Park und der Schönbrunner Schlosspark. Das Autobusnetz der Wiener Linien ist fußläufig erreichbar, die nächstgelegenen U-Bahnstationen sind die Station „Meidling-Hauptstraße“ sowie die Station „Schönbrunn“ der Linie U4.



|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1150 Wien, Rauchfangkehrergasse 35–37   |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01307 Sechshaus, BG Fünfhaus  |
|           | Einlagezahl:   | EZ 279 und BREZ 449 ob EZ 279   |
|           | Grundstücksnummer:   | 50/1, 50/3, .175, .242  |
|           | Rechtsform:  | Liegenschaftseigentum und Baurecht  |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | Wohnungen, Small Offices  |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.136 m <sup>2</sup>  |
|           | Gesamtnutzfläche:  | rd. 4.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2007/2008   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2012  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 9.571.227,80 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 739.500,00<br>EUR 10.310.727,80                         |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 200 m <sup>2</sup> Small Offices,<br>52 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 4.600,00  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 23.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| <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   |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätzuschüssen.

|    |   |  |
|----|---|--|
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>OB BREZ 449</p> <p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.924.513,00 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 1.169.805,20 für Land Wien</p> <p>2) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien</p> <p>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 643.427,00 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 257.370,80 für Land Wien</p> <p>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.178.678,46 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- bzw. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 1.044.700,00 für UniCredit Bank Austria AG</p> <p>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 31.573,00 samt 0,5% Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6% Verzugs- zzgl. Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 12.629,20 für Land Wien</p> |
| m) | Feuerversicherung):   | <p>Versicherungssumme: EUR 12.151.695,00</p> <p>Deckungsgrad: 100%</p>   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | <p>1. Sachverständiger – Ertragswert</p> <p>2. Sachverständiger – Ertragswert</p>  |

## 1160 Wien, Lobmeyergasse 5–7

Die Liegenschaft befindet sich in der Lobmeyergasse 5–7 im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Kongressparks. Das Objekt wurde 1991 mit einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 14.800 m<sup>2</sup> errichtet. Auf einer Fläche von rd. 800 m<sup>2</sup> befindet sich ein Kindergarten der Stadt Wien. In unmittelbarer Nähe befinden sich die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Haltestelle „Wilhelminenstraße/Sandleitengasse“, an welcher die Straßenbahnlinien 10 und 44 sowie die Buslinien 46B und 46A verkehren, gegeben.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1160 Wien, Lobmeyergasse 5–7, Sandleitengasse 38, Franz-Peyerl-Gasse 3  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals   |
|    | Einlagezahl:   | 3269  |
|    | Grundstücksnummer:   | 772/7, 772/9, 772/10  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.858 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzflächen:   | rd. 14.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1991/1992   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2010  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 16.932.820,19<br>rd. EUR 1.017.900,00<br>EUR 17.950.720,19  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 8.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 3.200 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 1.200 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.200 m <sup>2</sup> Lagerfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Kindergarten, 99 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 35.500,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 455.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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) Veräußerungsverbot für Land Wien<br>2) Pfandrecht i.H.v. ATS 34.351.500,00 (= EUR 2.496.420,86) für Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. ATS 1.966.800,00 für Land Wien (= EUR 142.932,93)                    |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 34.132.252,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1160 Wien, Sandleitengasse 15–17 (Wohnungseigentumsobjekte)



Der in den Jahren 1986 bis 1989 errichtete Wohnpark Sandleitengasse liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Wilhelminenspitals. Verschiedene Straßenbahnen und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar, die U3 Endstation „Ottakring“ ist nur wenige Straßenbahnstationen entfernt.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1160 Wien, Sandleitengasse 15–17,<br>Wilhelminenstraße 91, 91A, 93, 93A, Degengasse 70 |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals  |
|    | Einlagezahl:   | 5008   |
|    | Grundstücksnummer:   | 501/6, 501/13  |
|    | WE-Anteile:  | 8.443/48.557stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | 82 Wohnungen   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 23.680 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 7.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1986–1989  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006   |
| e) | Anschaffungskosten <sup>1)</sup>   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 7.839.152,27 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)  |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 468.700,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 8.307.852,27   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 82 Stellplätze                                    |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                                    |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 51.700,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 8.500.000,00 für UniCredit Bank Austria AG          |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 71.167.792,00<br>Deckungsgrad: 100 %                           |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                 |

<sup>1)</sup> Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zwischenzeitig vorgenommener Wohnungsverkäufe

## 1160 Wien, Seeböckgasse 59

Die in den Jahren 1989/90 fertiggestellte Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in U-Bahn Nähe. Neben den rd. 8.500 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerflächen verfügt das Objekt über 42 Pkw-Stellplätze. Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung vorhanden und fußläufig erreichbar. Die Haltestelle „Wilhelminenstraße/Sandleitungasse“, an welcher die Straßenbahnlinien 10 und 44 sowie die Buslinien 46B und 46A verkehren, ist in cirka fünf Gehminuten erreichbar. Die U-Bahnhaltestelle „Ottakring“ der Linie U3 befindet sich in cirka 800 m Entfernung.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1160 Wien, Seeböckgasse 59, Odoakergasse 40  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals  |
|    | Einlagezahl:   | 4784   |
|    | Grundstücksnummer:   | 774/91   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude mit Lagerfläche  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.512 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 8.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1989/1990  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 6.850.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 445.000,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 7.295.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 4.900 m <sup>2</sup> Geschäfts- und Lagerfläche, rd. 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 42 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 13.300,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 114.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 13.267.071,79<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                                      |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |



## 1170 Wien, Geblergasse 22, 24–26



Die Liegenschaft ist mit einem sanierten Altobjekt mit Dachgeschoßausbau und einem 1998/1999 neu errichteten Objekt bebaut und befindet sich zwischen der Hernalser Hauptstraße und der Ottakringer Straße, unweit des Hernalser Gürtels. Das Objekt ist verkehrsmäßig über Autobus- und Straßenbahnlinien sowie über die U6-Station „Alser Straße“ an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1170 Wien, Geblergasse 22, 24–26  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01402 Hernals, BG Wien Hernals  |
|    | Einlagezahl:   | 667   |
|    | Grundstücksnummer:   | .49/1, .49/2, .49/3   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.337 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | Geblergasse 22: 1904, Generalsanierung 1999<br>Geblergasse 24–26: 1998/1999                           |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2012  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | rd. EUR 9.500.000,00<br>rd. EUR 655.500,00<br>rd. EUR 10.155.500,00                                   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 60 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche,<br>176 Stellplätze        |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 29.200,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 251.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 13.039.690,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |



## 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 218, 220–222

Die Immobilie gliedert sich in mehrere, voneinander in Funktion und Erscheinung unterschiedliche Baukörper. Auf die Anforderungen des in dem Gebäudekomplex 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. Die Verbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Straßenbahnlinien 43, 44 und 10 oder mit der Buslinie 44A – Station „Dornbach-Güpferringstraße“ gegeben.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 218, 220–222   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01401 Dornbach, BG Wien Hernal  |
|    | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage 3031 an EZ 1334  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1115/46   |
|    | Rechtsform:  | Baurecht  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Integrations- und Sonderschule  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 11.805 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 13.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1995/1996   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | rd. EUR 26.900.000,00<br>rd. EUR 1.997.000,00<br>rd. EUR 28.897.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 13.100 m <sup>2</sup> Schule, 40 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 72.100,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 49.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                       |
| 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) Reallast des Bauzinses jährl. ATS 11.805,00 (= EUR 857,90) für die Stadt Wien<br>2) Vorkaufsrecht für die Stadt Wien |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 29.419.547,58<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1190 Wien, Muthgasse 11



Das im Eigentum der Glamias Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Alpha“ KG befindliche Objekt wurde 2009/2010 fertiggestellt. Das Universitäts-, Forschungs- und Bürogebäude verfügt über eine Gesamtnutzfläche von rd. 17.600 m<sup>2</sup> und 135 Pkw-Stellplätze. Durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhof Heiligenstadt mit der Haltestelle der U-Bahnlinie U4, der Schnellbahnlinie S 45 und S 40, den Buslinien 10A, 11A, 38A und 39A sowie der Franz-Josefs-Bahn nach Klosterneuburg ist eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung gegeben.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1190 Wien, Muthgasse 11, Michael-Neumann-Gasse 1  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01503 Heiligenstadt, BG Döbling   |
|    | Einlagezahl:   | 1291  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1021/8, 1049, 1050  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Universitäts-, Forschungs- u. Bürogebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | insgesamt 8.164 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 18.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2009/2010   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>  | rd. EUR 78.860.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 18.200 m <sup>2</sup> Labor u. Bürofläche, 138 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 88.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)       |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 38.071.888,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>Maschinenversicherung: EUR 9.515.537,00 |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                  |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Glamias Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Alpha“ KG                  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1190 Wien, Muthgasse 56–68 (Wohnungseigentumsobjekte)

Im 19. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Donaukanals gelegen, verfügt das in den Jahren 1996/1997 errichtete Wohnheim Muthgasse über 109 vollständig möblierte Apartments. 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, 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):  | rd. 2.900 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1996/1997  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2003   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 4.585.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 105.000,00<br>EUR 4.690.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.900 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 4.200,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit 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<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 166.348.000,00<br>Deckungsgrad: 100%   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 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 (Brigitta Passage). Die Brigitta Passage wurde 2011 komplett renoviert und auf den letzten Stand der Kundenanforderungen und Technik gebracht. Den Kunden und Mietern stehen rund 390 Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung. Sehr gut 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, Dresdner Straße 34–44, Leithastraße 17–23, Stromstraße 28  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 5864  |
|    | Grundstücksnummer:   | 4605/1, 4605/9, 4605/13   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 8.395 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 27.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1993–1995   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis inkl. Umbau Brigittapassage:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 44.713.943,85<br>rd. EUR 2.166.900,00<br>EUR 46.880.843,85  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 18.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 4.600 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 3.600 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Kindergarten, 390 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 186.700,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 564.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFG<br>2) Pfandrecht i.H.v. ATS 1.015.800,00 (= EUR 73.821,65) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFG3)<br>Veräußerungsverbot für das Land Wien |

|           |                             |  |
|-----------|-----------------------------|--|
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:          | Versicherungssumme: EUR 69.054.942,00<br>(inkl. Aufräum- und Abbruchkosten)<br>Deckungsgrad: 100 % |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                             |
| <b>o)</b> | Sonstiges:                  | Die Geschäftsflächen wurden einem umfassenden Relaunch unterzogen.                                 |

## 1200 Wien, Handelskai 78–86 (Wohnungseigentumsobjekte)



Im 20. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe der Millenium City, liegt das im Eigentum der Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG befindliche Objekt. Die Wohnhausanlage mit einem Kindertagesheim und einem Studierendenheim wurde 1997 errichtet. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft verkehren die Autobuslinien 5A, 11A, 11B und die Straßenbahnlinie 2, 31 und 33. Die Station der Linie U6 und die Schnellbahnstation „Handelskai“ sind fußläufig erreichbar.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1200 Wien, Handelskai 78–86, Wehlistraße 35–43, Friedrich-Engels-Platz 15–16  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 2567  |
|    | Grundstücksnummer:   | 4404/1  |
|    | WE-Anteile:  | 23.106/31.032stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnhausanlage, Kindertagesheim, Studentenheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 9.597 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 21.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1997  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 33.212.568,45   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 16.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 4.400 m <sup>2</sup> Studierendenheim, rd. 700 m <sup>2</sup> Kindergarten, 310 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 140.800,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 11.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| 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 für Land Wien i.H.v. EUR 12.665.861,21<br>2) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFSG 1989 für Land Wien<br>3) Pfandrecht für Land Wien i.H.v. EUR 1.177.265,03<br>4) Pfandrecht für Bank Austria Creditanstalt Treuhand GmbH i.H.v. EUR 11.478.191,10, Nebengebührensicherung i.H.v. EUR 5.739.095,55<br>5) Pfandrecht für Bank Austria Creditanstalt Real Invest GmbH i.H.v. EUR 25.100.000,00, Nebengebührensicherung i.H.v. EUR 10.200.000,00 |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 89.559.404,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 1200 Wien, Handelskai 102–112 (Wohnungseigentumsobjekte)

Im 20. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe der Millennium City, liegt die im Eigentum der Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG befindliche Wohnhausanlage. Das Objekt, welches 1997 errichtet wurde, verfügt über Wohnungen, ein Kindertagesheim, Büro- und Geschäftsflächen. Verschiedene Autobuslinien sowie die Station „Handelskai“ der Linie U6 und der S-Bahn sind nur wenige Gehminuten entfernt.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1200 Wien, Handelskai 102–112, Traisengasse 27, Donaueschingenstraße 32, Wehlistraße 71–81   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 5512   |
|    | Grundstücksnummer:   | 4756/4   |
|    | WE-Anteile:  | 28.118/35.168stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | Wohnhausanlage, Kindergarten, Gewerbe- u. Büroflächen  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.803 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 27.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1997   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 38.730.906,76  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 20.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 5.600 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, rd. 900 m <sup>2</sup> Lager- und Kellerfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Kindergarten, 469 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 24.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 12.050.689,30 für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot gem. § 6 Abs. 4 WWFSG für das Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 17.943.751,00, Nebengebührensicherstellung über EUR 8.971.875,50 für Bank Austria Treuhand GmbH<br>4) Pfandrecht zu einem Höchstbetrag von EUR 25.100.000,00, Nebengebührensicherstellung über EUR 10.200.000,00 für Bank Austria Creditanstalt Real Invest GmbH |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 95.956.979,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 1200 Wien, Innstraße 23 und 23A



Das 1940 errichtete und ab 2007 generalsanierte Objekt wird zu Wohnzwecken sowie im EG für Lagerflächen genutzt. Über die Innstraße gelangt man zur Dresdner Straße und stadteinwärts Richtung Praterstern ins Stadtzentrum. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist unter anderem durch die Busstation „Engerthstraße/Innstraße“ der Linien 11A und 11B gegeben, welche eine direkte Verbindung zur U-Bahnstation „Vorgartenstraße“ der Linie U1 ermöglicht. Ebenfalls ist die S-Bahnstation „Traisengasse“ in der näheren Umgebung vorhanden.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1200 Wien, Innstraße 23 und 23A, Salzachstraße 41, Vorgartenstraße 94  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt   |
|    | Einlagezahl:   | 3017   |
|    | Grundstücksnummer:   | 4903/1, 4904   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Bürogebäude inkl. Gewerbe  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.858 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 5.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1940, ab 2007 Totalsanierung   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 13.072.979,90 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 471.500,00<br>EUR 13.544.479,90   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.100 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche, rd. 350 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 270 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, 34 Stellplätze, 3 Motorrad-Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 8.200,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 63.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |

<sup>1)</sup> Errichtungskosten vermindert um erhaltene Einmalzuschüsse im Zusammenhang mit der geförderten Sanierung – ohne Berücksichtigung von Annuitätenzuschüssen.

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.677.574,70 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 1.169.400,00 für die UniCredit Bank Austria AG<br>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 776.450,00 samt höchstens 18% Zinsen, höchstens 20% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 194.200,00 für die UniCredit Bank Austria AG<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.549.395,10 samt 1% Zinsen, 6% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 1.019.758,04 für das Land Wien<br>4) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 15.931.267,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

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



Der Wohnpark Kornhäusel liegt im „Spitz“ zwischen Donaukanal und Donau und wurde 1996 auf einem ehemaligen Voest-Gelände errichtet. Die Anlage besteht aus insgesamt 964 Wohnungen sowie einer Volksschule, einem Kindergarten und einer Ladenzeile mit Geschäften und Restaurants. Verkehrstechnisch günstig gelegen ist die Lage durch die Stationen der Buslinien 5 A und 11 A, die Straßenbahnlinie 2 und die in der Nähe gelegene U6-Station „Dresdner Straße“.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1200 Wien, Leystraße 2–8, Kornhäuselgasse 3–9, Robert-Blum-Gasse 2, Aignerstraße 1  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt  |
|    | Einlagezahl:   | 5531  |
|    | Grundstücksnummer:   | 3866/20, 3866/21 und 3866/27  |
|    | WE-Anteile:  | 36.809/72.633stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | 395 Wohnungen, Kindertagesheim, Schule, Geschäftslokale   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | insgesamt 25.735 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekte):   | rd. 39.100 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1996  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2003/2006   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 61.183.546,03 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) <sup>1)</sup><br>rd. EUR 3.086.700,00<br>EUR 64.270.246,03   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 29.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 7.000 m <sup>2</sup> Schule,<br>rd. 900 m <sup>2</sup> Kindertagesheim, rd. 1.300 m <sup>2</sup> Geschäftslokale                      |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 278.300,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 10.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| 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 123.121.973,35<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

<sup>1)</sup> Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zwischenzeitig vorgenommener Wohnungsverkäufe

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

Das im Frühjahr 2006 fertiggestellte 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 zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel.



|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | 1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 10–12,<br>Linke Nordbahngasse 15, Leopold-Ferstl-Gasse 9,<br>Schöpfleuthnergasse 24–26 |
|    | 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) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 6.526 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | rd. 5.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2005/06   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 10.920.026,55<br>rd. EUR 865.200,00<br>EUR 11.785.226,55  |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 3.900 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche,<br>89 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 6.200,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen<br>(Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| 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 23.035.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 1210 Wien, Hopfengasse 5–7 (Bauprojekt)

Die Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk im Bezirksteil Jedlesee. Errichtet wird eine Wohnhausanlage mit 130 Wohnungen sowie 75 Tiefgaragenstellplätzen. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant. Die Haltestelle „Hopfengasse“ der Straßenbahnlinie 26 und der Buslinien 36A, 232 sowie 533 befinden sich ca. 200 m von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt. Der Bahnhof Jedlersdorf der S-Bahn ist in ca. 450 m zu erreichen. Der Bahnhof Floridsdorf mit Haltestellen der S-Bahn sowie der U-Bahn-Linie U6 ist zwei Haltestellen entfernt gelegen.

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1210 Wien, Hopfengasse 5–7   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01609 Jedlesee, BG Floridsdorf                               |
|    | Einlagezahl:  | 745  |
|    | Grundstücksnummer:  | 227/2, 765   |
|    | Anteile:  | 1/1  |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 3.974 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:   | geplant rd. 7.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)                    |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2014–2016  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2014   |
| e) | G geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (Grund) samt Errichtungskosten<br>(geplant):<br>Nebenkosten (vorläufig):<br>Gesamt:                                  | EUR 18.255.000,00<br>rd. EUR 671.000,00<br>EUR 18.926.000,00           |
| f) | Vermietbare Fläche:   | geplant rd. 7.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche                            |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.             |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | k. A.  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:<br>(Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| 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:  | Im Rahmen der Bauwesenversicherung.                                    |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |

## 1210 Wien, Leopoldauer Straße 163

Die Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk in der Leopoldauer Straße. Hier wurde ein modernes Wohngebäude im Rahmen des Wiener Wohnbau Calls errichtet. Die Autobuslinien 29A, 28A und 31A sind fußläufig erreichbar.



|           |  |   |
|-----------|--|---|
| <b>a)</b> | Lage:  | 1210 Wien, Leopoldauer Straße 163, Axel-Corti-Gasse 10  |
|           | Grundbuch:   | Grundbuch 01613 Leopoldau, BG Floridsdorf   |
|           | Einlagezahl:   | EZ 499 und BREZ 6805 ob EZ 499  |
|           | Grundstücksnummer:   | 1233/1, 1232/8, 1195/2  |
|           | Rechtsform   | Liegenschaftseigentum und Baurecht  |
|           | Anteile:   | 1/1   |
|           | Nutzung:   | Wohngebäude   |
| <b>b)</b> | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 13.982 m <sup>2</sup>   |
|           | Gesamtnutzflächen:   | rd. 15.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 2012–2014   |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2010  |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 32.089.944,00<br>rd. EUR 904.500,00<br>EUR 32.994.444,00                                      |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 15.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 150 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 500,00  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 36.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| <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:   | Versicherungssumme: EUR 27.767.112,64<br>Deckungsgrad: 100 %                                      |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |

## 1210 Wien, Schlosshofer Straße 19–21



Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage des 21. Wiener Gemeindebezirks, vis à vis vom Bahnhof Floridsdorf an der Endstelle der U-Bahn-Linie U6. Das 2008 fertiggestellte Objekt verfügt über eine Geschäftsfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und über rd. 3.800 m<sup>2</sup> Büroflächen in 5 Obergeschoßen, welche zur Gänze vermietet sind. Die Tiefgarage bietet 40 Stellplätze.

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1210 Wien, Schlosshofer Straße 19–21,<br>Karl-Waldbrunner-Platz 1                                    |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf  |
|    | Einlagezahl:  | 409  |
|    | Grundstücksnummer:  | 54/2, 54/5   |
|    | Anteile:  | 1/1  |
|    | Nutzung:  | Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1.460 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 4.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:  | Fertigstellung 2008  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis/Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | rd. EUR 8.717.500,00<br>rd. EUR 247.100,00<br>rd. EUR 8.964.600,00                                   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 300 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 3.800 m <sup>2</sup> Bürofläche,<br>40 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 (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen<br>(Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 82.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR<br>erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:  | Versicherungssumme: EUR 9.185.822,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |



## 1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87

Die Liegenschaft befindet sich „Am Kaisermühlendamm“ im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Naherholungsgebiete Donauinsel und Alte Donau sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Das Objekt umfasst 57 Wohnungen, 88 Stellplätze, Geschäftsflächen und eine ehemalige Universität, deren Flächen derzeit zu Wohnungen umgenutzt werden. Die Haltestellen „Harrachgasse“ und „Schüttauplatz“ der Autobuslinien 92A und 92B sind in unmittelbarer Nähe.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Am Kaisermühlendamm 87, Berchtoldgasse 1, Schiffmühlenstraße 94   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt  |
|    | Einlagezahl:   | 161  |
|    | Grundstücksnummer:   | 2355/3, 2356   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftshaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.532 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzflächen:   | rd. 8.700 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1996   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2010   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 18.672.454,99<br>rd. EUR 951.700,00<br>EUR 19.624.154,99   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 2.500 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 800 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 400 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 88 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 13.500,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 98.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 27.997.800,00<br>(= EUR 2.034.679,48) für das Land Wien<br>2) Pfandrecht i.H.v. ATS 3.727.500,00<br>(= EUR 270.887,99) für das Land Wien<br>3) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 22.544.796,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1220 Wien, Erzherzog-Karl-Straße 195–197



Im 22. Wiener Gemeindebezirk wurde ein Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet. Eine Autobahnab- bzw. auffahrt in kurzer Entfernung verknüpft diesen Stadtteil mit dem überregionalen Verkehrsnetz. Die Station „Aspernstraße“ der U-Bahnlinie U2 und zahlreiche Buslinien befinden sich rd. 5 Gehminuten vom Objekt entfernt.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | Erzherzog-Karl-Straße 195–197, Lavaterstraße 1   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01651 Aspern, BG Donaustadt  |
|    | Einlagezahl:   | 6121   |
|    | Grundstücksnummer:   | 535/2  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.975 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 9.600 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2009/2010  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008   |
| e) | Anschaffungskosten:  |  |
|    | Errichtungskosten:   | EUR 17.990.821,60  |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 551.000,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 18.541.821,60  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 9.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 600 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 116 Stellplätze       |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 105.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | k. A.  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.518.200,00, 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 2.207.280,00 für das Land Wien</p> <p>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien</p> <p>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.750.313,37 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung von EUR 1.187.600,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> <p>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 293.514,00, 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, 6 % Stundungszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 117.405,60 für Land Wien</p> <p>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 246.082,07, 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 61.600,00 für die UniCredit Bank Austria AG</p> |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 16.563.380,00  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | <p>1. Sachverständiger – Ertragswert</p> <p>2. Sachverständiger – Ertragswert</p>  |

## 1220 Wien, Kaisermühlenstraße 14 – donabase



Das im 22. Wiener Gemeindebezirk gelegene Studierendenheim verfügt über 402 modern möblierte Miniappartements. Neben den persönlichen Wohnbereichen wurde auch viel Platz für Gemeinschaftsräume geschaffen (Lounge, Freizeitraum, Fitnessraum, Garten). Durch die in wenigen Gehminuten entfernte U2 Station „Donaustadtbrücke“ sind die Wirtschaftsuniversität, die Hauptuniversität, das Juridicum, die Akademie der bildenden Künste, die Med-Uni und die Technische Universität ohne Umsteigen zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet „Alte Donau“ und die Donauinsel.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Kaisermühlenstraße 14   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01665 Stadlau, BG Donaustadt   |
|    | Einlagezahl:   | EZ 3246  |
|    | Grundstücksnummer:   | 370/6 und 370/7  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Studierendenheim   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.259 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2013–2014  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2012   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (Grund) samt Errichtungskosten:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 17.962.983,02<br>rd. EUR 511.000,00<br>EUR 18.473.983,02                                     |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.400 m <sup>2</sup> – entspricht 402 Heimplätze, 36 Stellplätze                             |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 9.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 13.603.867,43<br>Deckungsgrad: 100 %                                     |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert (ICM-Methode)<br>2. Sachverständiger – Ertragswert             |

## 1220 Wien, Lavaterstraße 6–8 (Wohnungseigentumsobjekte)

Das mehrgeschoßige Wohn- und Geschäftshaus wurde in den Jahren 2011/2012 neu errichtet und befindet sich in der Lavaterstraße 6–8/Ecke Wonkaplatz 3, unmittelbar bei der U-Bahnstation „Aspernstraße“ (U2) und zahlreichen Autobuslinien.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Lavaterstraße 6–8, Wonkaplatz 3   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01651 Aspern, BG Donaustadt  |
|    | Einlagezahl:   | EZ 6110  |
|    | Grundstücksnummer:   | 537/4  |
|    | Anteile:   | 14.311/23.851stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 11.293 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (bezogen auf Anteile):  | rd. 12.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2012   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2012   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 26.490.886,02 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd. EUR 1.590.700,00<br>EUR 28.081.586,02  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 11.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 1.100 m <sup>2</sup> Kindertagesheim,<br>rd. 300 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 145 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 8.200,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 19.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 6.626.226,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von EUR 2.650.490,40 für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.069.965,00 für Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 38.611.102,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1220 Wien, Quadenstraße 73



Die im Eigentum der NBHF Eins Wohnpark GmbH & Co KG stehende Liegenschaft liegt im 22. Bezirk/Donaustadt. Die Wohnanlage wurde in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1976/1978 und 1990/1992 errichtet. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Haltestellen „Berresgasse“, „Pirquetgasse“ und „Zanggasse“ der Buslinien 85A, 95A und 97A sowie der Straßenbahnlinie 26 gegeben. Die U2-Station „Hausfeldstraße“ ist mit diesen Linien innerhalb weniger Stationen erreichbar.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Quadenstraße 73, Pirquetgasse 10 und 14, Berresgasse 4, Zanggasse 1 |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01652 Breitenlee, BG Donaustadt                                      |
|    | Einlagezahl:   | 63   |
|    | Grundstücksnummer:   | 616/1, 620/5, 698/27   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Wohnanlage   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 27.772 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 27.600 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1976/78 und 1990/92  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>  | EUR 25.422.930,27  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 27.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 200 m <sup>2</sup> Arztpraxis            |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                            |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 568.000,00   |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 14.398.713,51<br>Deckungsgrad: 100 %                   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert         |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>NBHF Eins Wohnpark GmbH & Co KG              |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1 (Wohnungseigentumsobjekte)

Die im Eigentum der Nurejew Promenade Wohnen GmbH u. Co KG befindliche Wohnhausanlage liegt direkt an der Donauinsel und wurde auf den durch die Überplattung der Donauufer-Autobahn gewonnenen Flächen in mehreren Baukörpern errichtet. Nördlich des Objektes verläuft die Reichsbrücke, welche die Hauptverbindung zur Inneren Stadt darstellt. Mit der Nähe zur U-Bahnlinie U1 ist der Wohnpark Neue Donau hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt  |
|    | Einlagezahl:   | 432  |
|    | Grundstücksnummer:   | 4270/13  |
|    | WE-Anteile:  | 8.515/14.719stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 14.016 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 8.400 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1998   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 14.309.034,71  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 8.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 300 m <sup>2</sup> Polizeistation   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 18.100,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 6.893.031,03 für das Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 9.880.011,24 samt 10% Zinsen, 10% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 4.940.005,62 für die Bank Austria Treuhand AG für Immobilien- & Beteiligungsfonds (Löschungsquittung vorliegend) |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 30.295.671,00<br>Deckungsgrad: 100%<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Nurejew Promenade Wohnen GmbH u. Co KG   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3 (Wohnungseigentumsobjekte)



Die aus mehreren Baukörpern bestehende Wohnhausanlage verfügt über 970 Garagenstellplätze. Neben 170 Garagenstellplätzen wurden 136 Wohneinheiten erworben. Das im Jahr 1998 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 U1 in unmittelbarer Nähe.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 3   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt   |
|    | Einlagezahl:   | 434   |
|    | Grundstücksnummer:   | 4270/26   |
|    | WE-Anteile:  | 11474/12053stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 9.518 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 10.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1996 – 1998   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis: <sup>1)</sup><br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 15.100.223,33<br>rd. EUR 873.300,00<br>EUR 15.973.523,33  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 10.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 170 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014 – 30.9.2015): | rd. EUR 215.600,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016):   | Keine   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden   | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit 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 24.984.203,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

<sup>1)</sup> Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zwischenzeitig vorgenommener Wohnungsverkäufe

## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 5 (Wohnungseigentumsobjekte)

Die im Eigentum der Nurejew Promenade Wohnen GmbH u. Co KG befindliche Wohnhausanlage liegt direkt an der Donauinsel und wurde in mehreren Baukörpern auf den durch die Überplattung der Donauufer-Autobahn gewonnenen Flächen errichtet. Nördlich des Objektes verläuft die Reichsbrücke, welche die Hauptverbindung zur Inneren Stadt darstellt. Mit der Nähe zur U-Bahnlinie U1 ist der Wohnpark Neue Donau hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 5   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt   |
|    | Einlagezahl:   | 435   |
|    | Grundstücksnummer:   | 4270/27   |
|    | WE-Anteile:  | 3.765/8.363   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.272 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 3.800 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1998  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 6.187.137,57  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.800 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 5.000,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden   | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.132.566,18 samt 10% Zinsen, 10% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 2.066.283,09 für die Bank Austria Treuhand AG für Immobilien- & Beteiligungsfonds (Löschungsquittung vorliegend)<br>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.883.185,69 für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gemäß WWFSG<br>3) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 18.209.130,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Nurejew Promenade Wohnen GmbH u. Co KG  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 7



Der im Eigentum der Nurejew Promenade Wohnen GmbH u. Co KG befindliche Kindergarten liegt direkt an der Donauinsel, in der Wohnhausanlage Rudolf-Nurejew-Promenade. Der Kindergarten ist zweigeschoßig und wurde in ähnlicher Bauweise wie die Wohngebäude errichtet. Er verfügt über umfangreiche Außenanlagen mit Kinderspielflächen. Mit der Nähe zur U-Bahnlinie U1 ist der Wohnpark Neue Donau hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 7  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt  |
|    | Einlagezahl:   | 437  |
|    | Grundstücksnummer:   | 4270/29  |
|    | Anteile zu EZ 437:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Kindergarten   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.759 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 600 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1999   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 1.371.059,77   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 600 m <sup>2</sup> Kindergarten  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 26.400,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 28.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 9.880.011,24 samt 10% Zinsen, 10% Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von EUR 4.940.005,62 für die Bank Austria Treuhand AG für Immobilien- & Beteiligungsfonds (Löschungsquittung vorliegend) |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 2.494.810,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Nurejew Promenade Wohnen GmbH u. Co KG   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1220 Wien, Rudolf-Nurejew-Promenade 1, 5, 9 – Garage (Wohnungseigentumsobjekte)

Die im Eigentum der Nurejew Promenade Garagen GmbH u. Co KG befindlichen Liegenschaftsanteile sind am Ufer der Neuen Donau im 22. Bezirk Donaustadt gelegen. Die Garagenanlage wurde im Jahr 1998 errichtet und liegt unterhalb der Wohnhausanlagen der Wohnungseigentümergeinschaft Rudolf-Nurejew-Promenade 1, der Wohnungseigentümergeinschaft Rudolf-Nurejew-Promenade 5 und der Wohnungseigentümergeinschaft Rudolf-Nurejew-Promenade 9, vom Wohnpark Neue Donau. Mit der Nähe zur U-Bahnlinie U1 ist die Liegenschaft hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Rudolf Nurejew-Promenade 1, 5 und 9   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt  |
|    | Einlagezahl:   | 432, 435, 436  |
|    | Grundstücksnummer:   | 4270/13, 4270/27, 4270/28  |
|    | WE-Anteile:  | 1.002/14.719stel Anteile, 2.721/8.363stel Anteile, 2.630/13.898stel Anteile                        |
|    | Nutzung:   | Garage   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 37.304 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtstellplätze (WE-Objekt):   | 787 Stellplätze  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1997 – 1999  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | rd. EUR 6.449.355,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | 787 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Eigentümer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014 – 30.9.2015): | rd. EUR 411.300,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016):   | rd. EUR 186.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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 (Garage):  | Versicherungssumme: EUR 3.215.116,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                             |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Nurejew Promenade Garagen GmbH u. Co KG                          |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## 1220 Wien, Tokiostraße 1–5 (Wohnungseigentumsobjekte)



Als Siegerprojekt des ersten Wiener Bauträgerwettbewerbes wurde der Donaueckerhof 1999 im 22. Wiener 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 liegt in unmittelbarer Nähe der Anlage. Unweit entfernt liegt auch das Naherholungsgebiet Alte Donau. Die nächste U-Bahn-Haltestelle „Kagran“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Wien. Weiters stehen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Tokiostraße 1–5, Dückegasse 15, Arakawastraße 2–4, Prandaugasse 3, 299, 403, 421, 429                |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt   |
|    | Einlagezahl:   | 3723  |
|    | Grundstücksnummer:   | 1003/3  |
|    | WE-Anteile:  | 13.692/20.562stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | geförderte Mietwohnungen, geförderte Geschäfts- und Bürofläche, freifinanzierte Gewerbe- und Lagerfläche        |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.176 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 14.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1997/1999   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2004  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis: (inkl. Übernahme Finanzierungsbeiträge Mieter und Darlehen)<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:                                | EUR 16.848.530,66 <sup>1)</sup><br>rd. EUR 801.100,00<br>EUR 17.649.630,66                                      |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 9.600 m <sup>2</sup> geförderte Wohnungen,<br>rd. 4.700 m <sup>2</sup> Büro/Geschäft/Lager, 253 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden an die Nutzer weiterverrechnet.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 161.000,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |

<sup>1)</sup> Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zwischenzeitig vorgenommener Wohnungsverkäufe

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | 1) Pfandrecht i.H.v. ATS 240.727.050,00<br>(= EUR 17.494.316,98) für Creditanstalt-Bankverein<br>2) Pfandrechte zu einem Höchstbetrag von ATS<br>25.110.987,00 (= EUR 1.824.886,59) für Creditanstalt AG<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 180.347,09 für Creditanstalt AG<br>4) Pfandrecht i.H.v. ATS 163.608.150,00<br>(= EUR 11.889.867,95) für das Land Wien im<br>Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss<br>gemäß WWFSG<br>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 125.282,15 für das Land Wien im<br>Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss<br>gemäß WWFSG<br>6) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 42.828.653,84<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |



## 1220 Wien, Tokiostraße 12 (Wohnungseigentumsobjekte)



Das 2003 fertiggestellte 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. Das „Donauzentrum“ mit seiner vielfältigen Infrastruktur liegt in unmittelbarer Nähe der Anlage. Unweit entfernt liegt auch das Naherholungsgebiet Alte Donau. Die nächste U-Bahn-Haltestelle „Kagran“ der Linie U1 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum von Wien. Weiters stehen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1220 Wien, Tokiostraße 12   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt   |
|    | Einlagezahl:   | 3779  |
|    | Grundstücksnummer:   | 954/22  |
|    | WE-Anteile:  | 6.069/9.926stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.483 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 5.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2003  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2004  |
| e) | Anschaffungskosten   |   |
|    | Kaufpreis:   | EUR 9.000.000,00  |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 95.000,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 9.095.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.000 m <sup>2</sup> Wohnheim, rd. 200 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 19 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 62.900,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 135.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 35.194.050,00 (= EUR 2.557.651,36) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG<br>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 135.118,50 für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG<br>3) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 10.253.953,22<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |



## 1220 Wien, Wagramer Straße 4 (Wohnungseigentumsobjekte)

Das vom berühmten Wiener Architekten Harry Seidler entworfene Hochhaus Neue Donau wurde nach 24-monatiger Bauzeit im Jahr 2001 fertiggestellt. Es bildet mit dem benachbarten Wohnpark Neue Donau 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 des großräumigen Naherholungsgebietes Donauinsel.



|    |  |  |
|----|--|--|
| 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):  | rd. 4.600 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2000/2001  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2004   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 6.773.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)  |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 438.000,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 7.211.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.600 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 30.600,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. ATS 34.366.800,00 (= EUR 2.497.532,76) für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 50.036.334,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 1230 Wien, Perfektastraße 69



Das 5-geschoßige Büro- und Geschäftsgebäude befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk, in der Perfektastraße 69, Lemböckgasse 63, rd. 18 km südlich des Wiener Stadtzentrums in einem Gewerbegebiet. Die Anbindung an die A2 (Südbahn) erfolgt über die A23 in etwa 7,5 km Entfernung. Die U6-Haltestelle „Perfektastraße“ liegt in fußläufiger Entfernung, eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar bei der Liegenschaft.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 1230 Wien, Perfektastraße 69, Lemböckgasse 63   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01808 Siebenhirten, BG Liesing  |
|    | Einlagezahl:   | 1411  |
|    | Grundstücksnummer:   | 39/4  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsgebäude  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.985 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2002 Generalsanierung, 2005 Umbau   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 11.250.000,00<br>rd. EUR 747.200,00<br>EUR 11.997.200,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.000 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 93 Stellplätze                                    |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 103.400,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 212.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 11.745.599,98<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<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. Im Erdgeschoß sind Geschäfts- und Büroflächen sowie im 4. Obergeschoß Wohnungen und Ordinationen situiert, im 1.–3. Obergeschoß befindet sich ein Parkhaus mit 280 Stellplätzen. Im Erdgeschoß ist neben verschiedenen Geschäftslokalen der regionale Stützpunkt des Roten Kreuzes untergebracht. Haltestellen der Autobuslinien und der ÖBB-Bahnhof befinden sich in der näheren Umgebung.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 3400 Klosterneuburg, Kreuzergasse 11–13, Hundskehle 21   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 01704 Klosterneuburg, BG Klosterneuburg  |
|    | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage 6021 ob EZ 6017   |
|    | Grundstücksnummer:   | 360, 362, 3165/2   |
|    | Rechtsform:  | Baurecht   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Geschäfts-, Wohn- und Bürohaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.539 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 2.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1991–1993  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.844.699,12<br><u>rd. EUR 301.800,00</u><br>EUR 4.146.499,12  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.400 m <sup>2</sup> sonstige Fläche (Rotes Kreuz),<br>rd. 900 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche,<br>rd. 400 m <sup>2</sup> Bürofläche (dzt. als Ordinationen genutzt),<br>rd. 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 280 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 96.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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 jährlicher Bauzins ATS 100,00 und ab 51. Vertragsjahr ATS 100.000,00 für Stadtgemeinde Klosterneuburg   |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 7.682.832,70<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<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 96 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Zusammenspiel von moderner Ausstattung und innovativer Architektur schafft ein eindrucksvolles Ambiente. In Zentrumsnähe gelegen, verfügt das Objekt über eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung. Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich die Haltestelle „Frachtenbahnhof“ der städtischen Autobuslinie 27. Mit der Buslinie 27 sind in wenigen Fahrminuten der wichtigste Verkehrsknotenpunkt der Stadt, der Hauptbahnhof bzw. der Blumauerplatz, zu

erreichen, von dem aus Anschlussmöglichkeiten zu regionalen, nationalen und internationalen Zügen der ÖBB sowie zu zahlreichen städtischen Straßenbahn- und Buslinien vorhanden sind.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 4020 Linz, Lastenstraße 36   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 45204 Lustenau, BG Linz  |
|    | Einlagezahl:   | 1917   |
|    | Grundstücksnummer:   | 245/48   |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Büro- und Geschäftsflächen   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.286 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 4.900 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2004   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 8.250.982,08   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 663.400,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 8.914.382,08   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.800 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 20 m <sup>2</sup> Lager, 96 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 21.400,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 329.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                   |
| 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):  | Versicherungssumme: EUR 9.725.415,93<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                 |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

#### 4040 Linz, Freistädter Straße 31–35 „BCU-Business Corner Urfahr“

Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung Leonfelder Straße, Freistädter Straße und der Wilbergstraße im Stadtteil Urfahr, dem Linzer Stadtteil nördlich der Donau. Urfahr beherbergt u. a. das Rathaus, das Ars Electronica Center, die Bezirkshauptmannschaft und die Johannes Kepler Universität. An der Freistädter Straße und Leonfelder Straße befinden sich Haltestellen der städtischen Buslinien. An der Freistädterstraße ca. 1 km stadtauswärts liegt die Anschlussstelle an die A7 Mühlkreisautobahn.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 4040 Linz, Freistädter Straße 31–35, Leonfelder Straße 2–4  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 45212 Urfahr, BG Urfahr   |
|    | Einlagezahl:   | 1017  |
|    | Grundstücksnummer:   | 552   |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.552 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2008  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2009  |
| e) | Anschaffungskosten   |   |
|    | Kaufpreis:   | EUR 17.002.361,29   |
|    | Nebenkosten:   | <u>rd. EUR 1.368.800,00</u>   |
|    | Gesamt:  | EUR 18.371.161,29   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.900 m <sup>2</sup> Wohnungsfläche, rd. 3.000 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.500 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Lager, 139 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 4.400,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 224.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)  |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 20.968.127,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |



## 4040 Linz, Johann-Wilhelm-Klein-Straße 2-4 „Unipark Linz“



Die Liegenschaft befindet sich an der Kreuzung Freistädter Straße/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 befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes. An der Freistädter Straße befindet sich eine Bus- und an der Dornbacherstraße eine Straßenbahnhaltestelle mit Anschluss an das Zentrum und Bahnhöfe.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 4040 Linz, Johann-Wilhelm-Klein-Straße 2-4, Freistädter Straße 291  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 45214 Katzbach, BG Urfahr   |
|    | Einlagezahl:   | Baurechtseinlage 3504 ob EZ 382   |
|    | Grundstücksnummer:   | 818   |
|    | Rechtsform   | Baurecht  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.952 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 4.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2007-2009   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2010  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (vorläufig):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 8.494.562,17<br>rd. EUR 627.000,00<br>EUR 9.121.562,17  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.400 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 2.700 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 134 Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014-30.9.2015): | rd. EUR 6.400,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 70.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)                                 |
| 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 der Verpflichtung zur Zahlung eines monatlichen Bauzinses in Höhe von EUR 12.000,00                                      |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 11.707.339,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                             |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 5020 Salzburg, Gaswerkgasse 9

Die Liegenschaft ist Teil der Projektentwicklung „Competence Park Salzburg“. Es handelt sich hierbei derzeit um das größte innerstädtische Entwicklungsgebiet in Salzburg. Das kürzlich fertiggestellte Wohngebäude verfügt über hochwertige Wohnungen, Stellplätze sowie einen Nahversorger. Die Liegenschaft ist über die A1 Westautobahn bzw. die B 155 Münchner Bundesstraße gut erreichbar. Der Bahnhof Salzburg ist ca. 2 km entfernt. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltestellen der lokalen Busverbindung und die Schnellbahnhaltestelle „Salzburg-Mülln“.



|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | 5020 Salzburg, Gaswerkgasse 9   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 56537 Salzburg, BG Salzburg   |
|    | Einlagezahl:  | 30699   |
|    | Grundstücksnummer:  | 3352/14   |
|    | Anteile:  | 1/1   |
|    | Nutzung:  | Wohn- und Geschäftshaus geplant   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 2.040 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 4.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2013–2014   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2012  |
| e) | G geplante Anschaffungskosten<br>Kaufpreis (Grund) samt Errichtungskosten<br>(geplant):<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | rd. EUR 13.770.000,00<br>rd. EUR 1.072.700,00<br>rd. EUR 14.842.700,00                                |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 4.500 m <sup>2</sup> , 88 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter<br>Instandsetzungen, Instandhaltungen,<br>Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und<br>Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen<br>(Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 57.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)     |
| 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:  | Versicherungssumme: EUR 13.959.395,12<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |



## 5020 Salzburg, Münchner Bundesstraße 105, 107 (Wohnungseigentumsobjekte)



Das Objekt befindet sich im Stadtteil Liefering, zwischen der Münchner Bundesstraße und dem Rottweg. Die Wohnanlage samt Tiefgarage wurde ab 1997 errichtet, der straßenseitige Bürotrakt im selben Zeitraum saniert. Das Objekt ist durch eine Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft an das öffentliche Verkehrsnetz von Salzburg angeschlossen. Die Autobahn ist innerhalb von 5 Minuten erreichbar.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | Münchner Bundesstraße 105, 107 a-h,k,l   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 56528 Liefering II, BG Salzburg  |
|    | Einlagezahl:   | 1105   |
|    | Grundstücksnummer:   | 955/3  |
|    | WE-Anteile:  | 10.088/15.880stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | Wohnanlage   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.459 m <sup>2</sup> (Änderung in Vorbereitung)   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 4.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1997   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 7.190.000,00 (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG)<br>rd EUR 597.100,00<br>EUR 7.787.100,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 64 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 44.100,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Veräußerungsverbot für das Land Salzburg<br>2) Pfandrecht i.H.v. ATS 27.773.200,00 (entspricht EUR 2.018.357,16) für Land Salzburg<br>3) Pfandrecht i.H.v. ATS 5.628.000,00 (entspricht EUR 409.002,71) für Land Salzburg |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 13.196.656,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## 5020 Salzburg, Siezenheimer Straße 35

Im Stadtteil Alt Maxglan gelegen, verfügt die Immobilie über rd. 1.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 51 Pkw-Stellplätze. Die Autobahn als auch der Salzburger Flughafen Maxglan sind sehr gut erreichbar. In kurzer Gehdistanz befindet sich die Haltestelle „Radingerstraße“ der Buslinie 20 mit der das Zentrum direkt erreichbar ist. Der Hauptbahnhof Salzburg ist ca. 3,5 km entfernt und mit Pkw sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Etwas näher liegen die Bahnhöfe „Salzburg Aiglhof“ und „Salzburg Taxham Europark“.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 5020 Salzburg, Siezenheimer Straße 35  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 56531 Maxglan, BG Salzburg   |
|    | Einlagezahl:   | 729  |
|    | Grundstücksnummer:   | 142/1  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Bürogebäude  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.449 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 1.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1962 – letzte Generalsanierung 1973  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2005   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 2.050.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 178.000,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 2.228.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.700 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Lagerfläche, 51 Stellplätze              |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 29.900,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 91.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 3.214.187,50<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 6020 Innsbruck, Grabenweg 64



Die im März 2005 fertiggestellte 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 158 Pkw-Stellplätze. Von der Liegenschaft gelangt man in wenigen Minuten zum Autobahnknoten Innsbruck Ost sowie zum Südring Innsbruck. Das Zentrum ist in rund 15 Minuten erreichbar. Durch die direkt vor dem Bewertungsobjekt befindliche Haltestelle der Buslinien „R“ und „T“ ist auch ein sehr guter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben.

|    |  |   |
|----|--|---|
| 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   | rd. 6.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2005  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2006  |
| e) | Anschaffungskosten   |   |
|    | Kaufpreis:   | EUR 13.186.850,00   |
|    | Nebenkosten:   | <u>rd. EUR 1.050.800,00</u>   |
|    | Gesamt:  | EUR 14.237.650,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 6.200 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 158 Stellplätze                                   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 48.800,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 147.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 12.883.170,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |

## 6020 Innsbruck, Museumstraße 32–34

Das im Jahr 1994 errichtete, gemischt genutzte Objekt verfügt über rd. 9.300 m<sup>2</sup> moderne Büro- und Geschäftsflächen und 140 Pkw-Stellplätze. Das Objekt beinhaltet ein Ärztezentrum sowie Nahversorgungseinrichtungen. Die ehemaligen Flächen des Bezirksgerichtes werden derzeit einer Nachnutzung zugeführt. Durch seine innerstädtische Lage 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 32–34,<br>Bruneckerstraße 2d–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:   | rd. 9.300 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1994  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2005  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 24.035.000,00<br><u>rd. EUR 1.055.005,00</u><br>EUR 25.090.005,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 9.300 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerfläche,<br>140 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 (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 12.000,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,<br>Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten,<br>Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen<br>(Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 434.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR<br>erst im Dezember fertiggestellt werden)                               |
| 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:   | Reallast des Bauzinses monatlich ATS 209.702,00<br>(= EUR 15.239,64) für Kinder – und Mädchenheim unter dem<br>Schutz des hl. Josef |
| m) | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 24.273.428,24<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht                               |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |

## 6060 Hall in Tirol, Gerbergasse 2–4 (Wohnungseigentumsobjekte)



In dem in den Jahren 1996 bis 1998 errichteten Objekt ist eine Hauptschule untergebracht. Neben dem Schulgebäude mit Turnhalle, Neben- und Vereinsgebäuden besteht außerdem eine eigene Sportanlage mit einer Kunsteisbahn und diversen Außenanlagen. Die Schule liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und des Bahnhofes. Eine Station des Postbusses befindet sich direkt vor dem Bewertungsobjekt.

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>a)</b> | Lage:  | 6060 Hall in Tirol, Gerbergasse 2–4, Stolzstraße 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):  | rd. 6.400 m <sup>2</sup>   |
| <b>c)</b> | Errichtungsjahr:   | 1996–1998  |
| <b>d)</b> | Anschaffungsjahr:  | 2006   |
| <b>e)</b> | Anschaffungskosten   |  |
|           | Kaufpreis:   | EUR 7.700.000,00   |
|           | Nebenkosten:   | <u>rd. EUR 596.800,00</u>  |
|           | Gesamt:  | EUR 8.296.800,00   |
| <b>f)</b> | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.100 m <sup>2</sup> Schule, rd. 1.300 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 (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| <b>i)</b> | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016)   | rd. EUR 9.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| <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 12.250.422,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                     |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                           |

## 6300 Wörgl, Salzburger Straße 32, 40

Direkt im Herzen von Wörgl liegt das im Eigentum der Grenzlandpark Verwaltungs GmbH u. Co Nfg KG befindliche Einkaufs- und Freizeitzentrum „M4“. Das Objekt wurde durch einen Zubau und um 215 Hochgaragenplätze erweitert. Die Erweiterung wurde im November 2008 eröffnet. Unmittelbar vor dem Einkaufs- und Freizeitzentrum befindet sich die Busstation der örtlichen Buslinie. Eine weitere Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über den Hauptbahnhof von Wörgl.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 6300 Wörgl, Salzburger Straße 32, 40   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, BG Kufstein  |
|    | Einlagezahl:   | EZZ 401, 1277 und Baurecht EZ 1319 ob EZ 1174  |
|    | Grundstücksnummer:   | 189/15, 189/27,190/22  |
|    | Anteile:   | Jeweils 1/1  |
|    | Nutzung:   | Einkaufszentrum  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 16.312 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 19.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2004 und Erweiterung 2008  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e) | Anschaffungswert zzgl. Erweiterungskosten: <sup>1)</sup>   | EUR 48.805.299,71  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 9.300 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, rd. 9.900 m <sup>2</sup> Handelsfläche, 613 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 173.700,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016)   | rd. EUR 248.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| 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:  | Ob EZ 401:<br>1) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 5.000.000,00<br>2) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 14.500.000,00<br>3) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 16.900.000,00<br>4) Pfandrecht für UniCredit Bank Austria AG im Höchstbetrag von EUR 4.800.000,00 (simultan mit EZ 1277)<br>Ob EZ 1319:<br>Reallast zur Zahlung des monatlichen Baurechtszinses |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 49.254.058,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o) | Sonstiges:   | Eigentümerin der Liegenschaft:<br>Grenzlandpark Verwaltungs GmbH u. Co Nfg KG  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 29 und 29a (Wohnungseigentumsobjekte)



Die Liegenschaft befindet sich im Grazer Stadtteil Wetzelsdorf und umfasst auch die folgenden beiden Wohnungsobjekte 33, 35, 35a und 35b, sowie 37, 37a, 39 und 39a. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch eine Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft gegeben. Die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen befinden sich direkt auf der Nachbarliegenschaft, durch welche auch die Straße abgeschirmt wird und im Zusammenhang mit der offenen Bauweise und den großzügigen Grünflächen ein parkähnliches Ambiente entsteht. Die einzelnen Punkthäuser wurden in moderner Holz-Lehm-Bauweise in Passivhausstandard errichtet.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 29 und 29a   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 63128 Wetzelsdorf, BG Graz-West   |
|    | Einlagezahl:   | 2584  |
|    | Grundstücksnummer:   | 598/1   |
|    | WE-Anteile:  | 1.053/1.716stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.371 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 950 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2014  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2014  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten (vorläufig):<br>Gesamt:  | EUR 2.601.000,00<br>rd. EUR 240.000,00<br>EUR 2.841.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.000 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 9 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 200,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 18.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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 3.753.515,01<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |



## 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 33, 35, 35a und 35b (Wohnungseigentumsobjekte)

Die Liegenschaft befindet sich im Grazer Stadtteil Wetzelsdorf und umfasst auch die folgenden beiden Wohnungsobjekte 29 und 29a, sowie 37, 37a, 39 und 39a. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch eine Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft gegeben. Die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen befinden sich direkt auf der Nachbarliegenschaft, durch welche auch die Straße abgeschirmt wird und im Zusammenhang mit der offenen Bauweise und den großzügigen Grünflächen ein parkähnliches Ambiente entsteht. Die einzelnen Punkthäuser wurden in moderner Holz-Lehm-Bauweise in Passivhausstandard errichtet.



|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 33, 35, 35a, 35b   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 63128 Wetzelsdorf, BG Graz-West   |
|    | Einlagezahl:   | 2585  |
|    | Grundstücksnummer:   | 598/2   |
|    | WE-Anteile:  | 2.658/4.320stel Anteile   |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 6.046 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 2.400 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2014  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2014  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten (vorläufig):<br>Gesamt:  | EUR 6.642.555,27<br>rd. EUR 520.000,00<br>EUR 7.162.555,27  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 27 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 18.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)     |
| 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 10.170.909,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |

## 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 37, 37a, 39 und 39a (Wohnungseigentumsobjekte)



Die Liegenschaft befindet sich im Grazer Stadtteil Wetzelsdorf und umfasst auch die folgenden beiden Wohnungsobjekte, 29 und 29a sowie 33, 35, 35a und 35b. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch eine Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft gegeben. Die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen befinden sich direkt auf der Nachbarliegenschaft, durch welche auch die Straße abgeschirmt wird und im Zusammenhang mit der offenen Bauweise und den großzügigen Grünflächen ein parkähnliches Ambiente entsteht. Die einzelnen Punkthäuser wurden in moderner Holz-Lehm-Bauweise in Passivhausstandard errichtet.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8053 Graz, Peter-Rosegger-Straße 37, 37a, 39, 39a  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 63128 Wetzelsdorf, BG Graz-West  |
|    | Einlagezahl:   | 2586   |
|    | Grundstücksnummer:   | 598/3  |
|    | WE-Anteile:  | 2.824/3.760stel Anteile  |
|    | Nutzung:   | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.946 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 2.500 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2014   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2014   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten (vorläufig):<br>Gesamt:  | EUR 6.770.074,07<br>rd. EUR 520.000,00<br>EUR 7.290.074,07   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 27 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 6.680.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 8073 Feldkirchen bei Graz, Triester Straße 92 und 101 „Seniorenzentrum Feldkirchen“

Das Bestandsobjekt wurde 2008 generalsaniert und erweitert. Die Sozialimmobilie liegt in der südlichen Weststeiermark in Feldkirchen, südlich von Graz. Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Bushaltestelle „Feldkirchen Seniorenstadl“ der Buslinien 600, 630, 631, 640, 650 und N5 gegeben, welche sich direkt vor der Liegenschaft befindet.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8073 Feldkirchen bei Graz, Triester Straße 92 und 101  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 63248 Lebern, BG Graz-Ost  |
|    | Einlagezahl:   | 1816   |
|    | Grundstücksnummer:   | 687/1  |
|    | Anteil:  | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Pflegeheim   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.875 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 1.900 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2008   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 4.270.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 399.800,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 4.669.800,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.900 m <sup>2</sup>   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 44.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 4.905.520,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 8344 Bad Gleichenberg, Kaiser-Franz-Josef-Straße 10 „Seniorenzentrum Ahornhof“



Das in den Jahren 2006 bis 2007 generalsanierte Objekt befindet sich im Ortszentrum von Bad Gleichenberg direkt gegenüber dem Tagungszentrum. Das Altenheim wurde als 4-geschoßiges Objekt errichtet, wobei ein Kellergeschoß und 3 Obergeschoße ausgebaut wurden. Im Anschluss an den Garten des Altenheimes befindet sich ein Park sowie eine Zufahrtsstraße und ein Parkplatz mit 10 Pkw-Stellplätzen. Fußläufig ist eine Bushaltestelle der Linie 400 erreichbar, welche einen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8344 Bad Gleichenberg, Kaiser-Franz-Josef-Straße 10  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 62104 Bad Gleichenberg, BG Feldbach  |
|    | Einlagezahl:   | 24   |
|    | Grundstücksnummer:   | 77/2, 79/6   |
|    | Anteil:  | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Altenheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.457 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 1.600 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2006–2007  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 3.830.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 316.400,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 4.146.400,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.600 m <sup>2</sup>   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 2.100,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 44.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:  | Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH                            |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 4.314.844,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 8521 Wettmannstätten, Neudorf im Sausal 79 „Seniorenzentrum Akazienhof“

Das Pflegeheim Wettmannstätten liegt in der südlichen Weststeiermark, ca. 35 km südlich von Graz. 2008 und 2010 wurde der Altbau durch Zubauten erweitert. Im nächstgelegenen Ortszentrum von Wettmannstätten befinden sich die wichtigsten Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsverbindungen ist durch die Station „Weniggleinz“ der Buslinie 650 gegeben, welche sich bei der Abzweigung der Landesstraße Weniggleinz/Neudorfer Straße befindet.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8521 Wettmannstätten, Neudorf im Sausal 79   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 66149 Neudorf im Sausal, BG Leibnitz   |
|    | Einlagezahl:   | 112  |
|    | Grundstücksnummer:   | 715  |
|    | Anteil:  | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Pflegeheim   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 9.302 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.500 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1987/2003/2008   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 7.813.541,00<br>rd. EUR 663.200,00<br>EUR 8.476.741,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.500 m <sup>2</sup>   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 66.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 7.500.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6a „Seniorenzentrum Lindenhof“



Das in den Jahren 2005 bis 2006 5-geschoßige errichtete Objekt weist eine Hanglage auf und ist mehreckig konfiguriert. Das Gebäudeumfeld besteht aus Wohnhäusern und Wald im Anschluss an den Garten des Altenheimes.

|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8562 Mooskirchen, Kniezenberg 6a   |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 63306 Fluttendorf, BG Voitsberg  |
|    | Einlagezahl:   | 326  |
|    | Grundstücksnummer:   | 346/1, 346/3   |
|    | Anteil:  | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Altenheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.915 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 4.100 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2005–006   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 8.619.774,50   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 703.600,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 9.323.374,50   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 4.100 m <sup>2</sup>   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 47.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:  | Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH                            |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 9.998.037,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |



## 8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorferstraße 6 und 8 „Seniorenzentrum Zirbenhof“

Das Bestandsobjekt wurde 2006 bis 2007 generalsaniert, ein Kellergeschoß und 3 Obergeschoße wurden ausgebaut. Das Altenheim liegt zentral im Ortsgebiet von St. Marein im Mürztal. Die angrenzende Bebauung besteht aus Wohnhäusern bzw. landwirtschaftlichen Objekten. Im Anschluss an das Grundstück befinden sich Grünflächen in westlicher Richtung. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Buslinie 188 gegeben, die Busstation befindet sich wenige Gehminuten von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt im Bereich des Bahnhofs.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8641 St. Marein im Mürztal, Schaldorferstraße 6 und 8  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 60053 St. Marein im Mürztal, BG Bruck a. d. Mur  |
|    | Einlagezahl:   | 511  |
|    | Grundstücksnummer:   | 138  |
|    | Anteil:  | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Altenheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 2.506 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 1.600 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1996, 2006–2007  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten   |  |
|    | Kaufpreis:   | EUR 3.420.000,00   |
|    | Nebenkosten:   | rd. EUR 283.500,00   |
|    | Gesamt:  | EUR 3.703.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.600 m <sup>2</sup>   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 99.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:  | Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH                            |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 3.268.316,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 8662 Mitterdorf im Mürztal, Schulstraße 10 „Seniorenzentrum Fichtenhof“



Das Bestandsobjekt wurde 1997 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2008 wurden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. Im Ortszentrum von Mitterdorf im Mürztal befinden sich die wichtigsten Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 8662 Mitterdorf im Mürztal, Schulstraße 10  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 60224 Mitterdorf, BG Mürzzuschlag   |
|    | Einlagezahl:   | 837   |
|    | Grundstücksnummer:   | 606/4   |
|    | Anteil:  | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Pflegeheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.998 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 2.000 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1997, 2008 revitalisiert  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 4.050.000,00<br>rd. EUR 378.600,00<br>EUR 4.428.600,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.000 m <sup>2</sup>  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 44.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden) |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 3.972.012,00<br>Deckungsgrad: 100 %                                       |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                            |

## 8862 Stadl an der Mur, Steindorf 6 und 6 a „Seniorenzentrum Weidenhof“

Das Seniorenkompetenzzentrum befindet sich im steirischen Wintersportort Stadl an der Mur, am FuÙe des Kreischberges, ca. 16 km westlich der Bezirkshauptstadt Murau. Das Objekt wurde durch einen Um- und Ausbau des Bestandsobjektes „Stadl“ sowie durch eine Erweiterung um einen Bettentrakt-Neubau 2004 zu einem neuen bzw. neuwertigen Seniorenkompetenzzentrum ausgebaut. Stadl an der Mur ist mit der Murtalbahn an das Eisenbahnnetz angeschlossen.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 8862 Stadl an der Mur, Steindorf 6 und 6a  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 65225 Stadl im Murtal, BG Murau  |
|    | Einlagezahl:   | 731  |
|    | Grundstücksnummer:   | 934/2  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Altenheim  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 7.689 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.800 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2004   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 7.262.400,00<br>rd. EUR 630.100,00<br>EUR 7.892.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.800 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 (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 84.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:  | Vorkaufsrecht für ASB Graz gemeinnützige Rettung und Soziale Dienste GmbH                            |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 7.431.435,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 9020 Klagenfurt, Radetzkystraße 30, 32, 34, 36/Karnerstraße 5, 7, 9



Die Radetzkystraße und die Karnerstraße befinden sich in Klagenfurt, nordwestlich des Stadtzentrums. Dieser Stadtteil ist am Fuße des Kreuzberglis gelegen und einer der beliebtesten Wohnbezirke in Klagenfurt. Der Standort zeichnet sich vor allem durch die Nähe zum Zentrum und Naherholungsgebieten aus. Die Wohngebäude verfügen über insgesamt 64 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rd. 5.600 m<sup>2</sup>. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Bushaltestelle „Kreuzbergl“ der Buslinien 50 und 95 gegenüber der Liegenschaft gegeben.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 9020 Klagenfurt, Radetzkystraße 30, 32, 34, 36, Karnerstraße 5, 7, 9                                  |
|    | Grundbuch:   | 72127 Klagenfurt, BG Klagenfurt   |
|    | Einlagezahl:   | 81399, 81531  |
|    | Grundstücksnummer:   | 721/2, 721/4  |
|    | Anteil:  | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohngebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.079 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 5.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1962 – 1970   |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2008  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 3.200.000,00<br>rd. EUR 285.600,00<br>EUR 3.485.600,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 53 Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | rd. EUR 16.600,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 161.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)    |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 12.323.522,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |

## 9020 Klagenfurt, Südring 221–223

Das im Jahr 2005/2006 errichtete Fachmarktzentrum befindet sich am Klagenfurter Südring, der Südumfahrung der Stadt Klagenfurt. Die zwei Bauteile verfügen über 8 Geschäftslokale sowie einen Parkplatz mit 107 Pkw-Stellplätzen. Als Frequenzbringer liegen in unmittelbarer Umgebung ein Spar- und ein Hofer-Markt. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Bushaltestellen „pädagogische Hochschule“ in der Waidmannsdorfer Straße sowie „Lodengasse“ entlang dem Südring gegeben.



|    |  |  |
|----|--|--|
| a) | Lage:  | 9020 Klagenfurt, Südring 221–223,<br>Waidmannsdorfer Straße 133A, 133B                               |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 72195 Waidmannsdorf, BG Klagenfurt   |
|    | Einlagezahl:   | 2075   |
|    | Grundstücksnummer:   | 382/7, 382/8, 382/9, 382/10, 382/11  |
|    | Anteile:   | 1/1  |
|    | Nutzung:   | Fachmarktzentrum   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 10.247 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 3.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c) | Errichtungsjahr:   | 2004 und 2006  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 6.930.000,00<br>rd. EUR 562.300,00<br>EUR 7.492.300,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 3.500 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 107 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | rd. EUR 196.000,00 (vorläufiger Wert, da Objektbudgets idR erst im Dezember fertiggestellt werden)   |
| 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:   | Versicherungssumme: EUR 3.986.257,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |

## 9020 Klagenfurt, Wurzelgasse 26–40



Die Liegenschaft liegt im 10. Klagenfurter Bezirk St. Peter (Welzenegg) in der Wurzelgasse. Die Wohnhausanlage besteht aus 4 Objekten, welche u-förmig rund um einen begrünten Innenhof arrangiert sind. In unmittelbarer Umgebung befinden sich einige Bildungseinrichtungen, Kindergärten, die Sportanlage Welzenegg sowie Arztpraxen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in näherer Umgebung vorhanden. Über die nahegelegene Pischeldorfer Straße ist in westlicher Richtung das Klagenfurter Stadtzentrum sowie in östlicher Richtung die A2-Südautobahn erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt mittels der Buslinie 60.

|    |  |   |
|----|--|---|
| a) | Lage:  | 9020 Klagenfurt, Wurzelgasse 26–40  |
|    | Grundbuch:   | Grundbuch 72198 Wiezenegg, BG Klagenfurt  |
|    | Einlagezahl:   | 2023  |
|    | Grundstücksnummer:   | 34/1  |
|    | Anteile:   | 1/1   |
|    | Nutzung:   | Wohngebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 12.784 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:  | rd. 9.300 m <sup>2</sup> ohne Stellplätze   |
| c) | Errichtungsjahr:   | 1984, 1985, 1988, 1992, Thermische Sanierung 2009-2011  |
| d) | Anschaffungsjahr:  | 2015  |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:  | EUR 9.006.992,29<br>rd. EUR 761.600,00<br>EUR 9.768.592,29  |
| f) | Vermietbare Fläche:  | rd. 9.300,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche, 94 Stellplätze  |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.  |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine   |
| m) | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 17.526.063,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |



## Grundstücksgesellschaften

### A2 Bauträger Immobilien-Verwertungs- und Vermietungsgesellschaft m.b.H.

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 60683s, Stammkapital: EUR 220.000,00

Gesellschafter:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): EUR 219.560,00

2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 440,00

Anschaffungskosten der Beteiligung (vorläufig): EUR 1.531.404,86

Nebenkosten (vorläufig): rd. EUR 1.172.000,00

Die Gesellschaftsanteile wurde 2013 erworben.

### Vermögenswert 1

| Angaben zur Immobilie |  |   |
|-----------------------|--|---|
| a)                    | Lage:  | 1020 Wien, Lassallestraße 3   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01657, BG Leopoldstadt  |
|                       | Einlagezahl:   | 5915  |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1502/194, 1502/197  |
|                       | Anteile:   | 1/1   |
|                       | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 7.919 m <sup>2</sup>  |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 22.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 1994, modernisiert 2011/12  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e)                    | Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>  | EUR 42.325.180,00   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 21.400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 1.100 m <sup>2</sup> Lager- und Archivfläche, 198 Stellplätze |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:(Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Pfandrecht i.H.v. EUR 26.000.000,00 für UniCredit Bank Austria AG                                       |
| m)                    | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 71.349.837,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                  |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.   |

<sup>1)</sup> vorläufiger Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## Vermögenswert 2 (Wohnungseigentumsobjekte)

| Angaben zur Immobilie |  |  |
|-----------------------|--|--|
| a)                    | Lage:  | 1020 Wien, Walcherstraße 13, 13A,<br>Leopoldine-Schlinger-Gasse 1-5, Fanny-Mintz-Gasse 2-8,<br>Jakov-Lind-Straße 28-30 |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01657, BG Leopoldstadt   |
|                       | Einlagezahl:   | 6407   |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1502/138   |
|                       | WE-Anteile:  | 152/18151stel Anteile  |
|                       | Nutzung:   | Stellplätze  |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.913 m <sup>2</sup>   |
|                       | Gesamtstellplätze (WE-Objekt):   | 24 Stellplätze (davon 3 Motorrad)  |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 2010   |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 349.299,43   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | 27 Stellplätze (davon 3 Motorrad)  |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:(Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine  |
| m)                    | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 23.000.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.  |

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |               |                            |
|-----------------------------------|-----|---------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                    | EUR | 45.993.000,00 | EUR 45.901.014,00          |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 317.824,04    | EUR 317.188,39             |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 38.402.357,37 | EUR 38.325.552,66          |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## CR Erdberg Fünf GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 236209t

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H., Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 347582a

Kommanditist:

|   |         |                      |
|---|---------|----------------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH,<br>REAL INVEST Austria (Haft einlage): | EUR     | 69.860,00 (4.995,00) |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH, treuhändig für<br>REAL INVEST Austria (Haft einlage):        | EUR     | 70,00 (5,00)         |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig):  | EUR     | 16.974.259,13        |
| Nebenkosten:  | rd. EUR | 447.200,00           |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2012 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |               |                            |
|-----------------------------------|-----|---------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                    | EUR | 16.358.500,00 | EUR 16.342.141,50          |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 2.069.433,80  | EUR 2.069.433,80           |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 60.709,43     | EUR 61.330,00              |

Die CR Erdberg Fünf GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## CR Erdberg Vier GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 236210v

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H., Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 347582a

Kommanditist:

|   |         |                      |
|---|---------|----------------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH,<br>REAL INVEST Austria (Haft einlage): | EUR     | 69.860,00 (4.995,00) |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH treuhändig für<br>REAL INVEST Austria (Haft einlage):         | EUR     | 70,00 (5,00)         |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig):  | EUR     | 18.877.927,89        |
| Nebenkosten:  | rd. EUR | 500.300,00           |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2012 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |               |                            |
|-----------------------------------|-----|---------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                    | EUR | 18.733.000,00 | EUR 18.714.267,00          |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 2.029.642,82  | EUR 2.029.642,82           |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 39.810,71     | EUR 40.214,91              |

Die CR Erdberg Vier GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Einkaufszentrum Wieselburg Errichtungs- & Betriebs GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 216466h, Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

|  |         |              |
|--|---------|--------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 34.930,00    |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH:   | EUR     | 70,00        |
| Anschaffungskosten der Beteiligung:  | EUR     | 4.651.188,49 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 151.800,00   |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2008 erworben.

| Angaben zur Immobilie |  |   |
|-----------------------|--|---|
| a)                    | Lage:  | 3250 Wieselburg, Wiener Straße 3, Josef-Riedmüller-Straße 1   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 22143 Wieselburg, BG Scheibbs   |
|                       | Einlagezahl:   | EZ 356  |
|                       | Grundstücksnummer:   | 274/30  |
|                       | Anteile:   | 1/1   |
|                       | Nutzung:   | Einkaufszentrum   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 14.540 m <sup>2</sup>   |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.600 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 2002/2003   |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 15.259.919,00   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.600 m <sup>2</sup> Geschäfts-, Büro- und Lagerfläche, 215 Stellplätze   |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht über EUR 7.000,00 für BBAG Österr. Bau-Beteiligungs AG<br>2) Pfandrecht über EUR 8.309.980,00 für UniCredit Bank Austria AG |
| m)                    | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 9.832.592,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.   |

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |                                  |                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|
|                                   |                                  | 100 %             | Anteil REAL INVEST Austria |
|                                   | Anlagevermögen                   | EUR 15.371.000,00 | EUR 15.340.258,00          |
|                                   | Umlaufvermögen                   | EUR 239.478,40    | EUR 238.999,44             |
|                                   | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 6.897.955,88  | EUR 6.884.159,97           |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## EUROGATE Projektentwicklung Area ZETA GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 242631k, Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

|  |         |              |
|--|---------|--------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 34.930,00    |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH:   | EUR     | 70,00        |
| Anschaffungskosten der Beteiligung (vorläufig):                                  | EUR     | 6.420.303,21 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 953.400,00   |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2014 erworben.

| Angaben zur Immobilie |  |  |
|-----------------------|--|--|
| a)                    | Lage:  | 1030 Wien, Aspangstraße 14 – 16  |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien   |
|                       | Einlagezahl:   | EZ 4456  |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1241/29, 1241/35   |
|                       | Anteile:   | 1/1  |
|                       | Nutzung:   | Wohnhausanlage   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 1.503 m <sup>2</sup>   |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 2.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 2013–2014  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 7.701.545,04   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 2.400 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 (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine  |
| m)                    | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 5.250.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                               |
| o)                    | Sonstiges  | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

| <b>Angaben zur Immobilie</b> |  |  |
|------------------------------|--|--|
| <b>a)</b>                    | Lage:  | Fred-Zinnemann-Platz 2 und 3,<br>Otto-Preminger-Straße 9–15, Aspangstraße 12                   |
|                              | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien   |
|                              | Einlagezahl:   | EZ 4413  |
|                              | Grundstücksnummer:   | 1241/3, 1241/25, 1241/28, 1241/32, 1241/39, 1241/56  |
|                              | WE-Anteile:  | 13.177/26.082stel Anteile  |
|                              | Nutzung:   | Wohnhausanlage   |
| <b>b)</b>                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 12.659 m <sup>2</sup>  |
|                              | Gesamtnutzfläche:  | rd. 11.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| <b>c)</b>                    | Errichtungsjahr:   | 2013–2014  |
| <b>d)</b>                    | Anschaffungsjahr:  | –  |
| <b>e)</b>                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 30.938.930,14  |
| <b>f)</b>                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 10.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 600 m <sup>2</sup> Handelsfläche,<br>271 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 (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| <b>i)</b>                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine  |
| <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  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



|    |   |  |
|----|---|--|
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.318.905,00, 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 1.329.727,27 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)<br>2) Pfandrecht i.H.v. EUR 2.187.330,00, 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 546.909,09 für UniCredit Bank Austria (FN 150714p)<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.231.800,00, 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 1.292.720,00 für Land Wien<br>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.428.600,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung über EUR 571.440,00 für Land Wien<br>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 3.006.520,00, 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 1.202.608,00 für Land Wien<br>6) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.799.600,00, 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 719.840,00 für Land Wien<br>7) Pfandrecht i.H.v. EUR 518.130,00 für Land Wien<br>8) Pfandrecht i.H.v. EUR 206.730,00 für Land Wien<br>9) Pfandrecht i.H.v. EUR 604.890,00 für Land Wien<br>10) Pfandrecht i.H.v. EUR 286.560,00 für Land Wien<br>11) Pfandrecht i.H.v. EUR 531.890,50, 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 132.972,73 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)<br>12) Pfandrecht i.H.v. EUR 218.733,00, 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 54.690,91 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) |
| m) | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 46.500.000,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o) | Sonstiges   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.  |

| <b>Vermögensaufstellung zum Stichtag</b> |                                  |                   |                            |
|--|----------------------------------|-------------------|----------------------------|
|  |                                  | 100 %             | Anteil REAL INVEST Austria |
|  | Anlagevermögen                   | EUR 39.213.510,50 | EUR 39.135.083,48          |
|  | Umlaufvermögen                   | EUR 2.608.978,77  | EUR 2.603.760,81           |
|  | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 33.734.235,58 | EUR 33.666.767,11          |

## Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Alpha“ KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 242786p

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): EUR 9.980,00<sup>1)</sup>  
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria): EUR 20,00  
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig): EUR 50.472.004,17  
Nebenkosten: rd. EUR 1.691.100,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2010 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |               |
|-----------------------------------|-----|---------------|
|                                   |     | 100 %         |
| Anlagevermögen                    | EUR | 79.100.000,00 |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 1.133.080,63  |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 13.181.940,30 |

Die Glamás Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Alpha“ KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240607i, Stammkapital: EUR 37.500,00

Gesellschafter:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): EUR 37.430,00  
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 70,00  
Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 42.919,30  
Nebenkosten: rd. EUR 4.800,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2008 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |            |                            |
|-----------------------------------|-----|------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %      | Anteil REAL INVEST Austria |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 108.113,57 | EUR 107.908,15             |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 15.916,68  | EUR 15.886,44              |

Die ausschließliche Funktion der Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH ist die der Komplementärin der Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH u. Co. Nfg. KG, welche ihrerseits wiederum Eigentümerin des Einkaufszentrums M4 in Wörgl ist (Details hiezu siehe Seite 111).

<sup>1)</sup> lt. Firmenbuch

## Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH und Co. Nfg KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240611s

Komplementär:

Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 240607i

Kommanditist:

|  |         |               |
|--|---------|---------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 35.930,00     |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria):        | EUR     | 70,00         |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung:                                     | EUR     | 15.415.045,00 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 1.216.500,00  |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2008 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     | 100 %         |
|-----------------------------------|-----|---------------|
| Anlagevermögen (EKZ M4)           | EUR | 51.579.000,00 |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 515.265,52    |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 18.430.271,64 |

Die Grenzlandpark Verwaltungs-GmbH u. Co Nfg. KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## HÖSBA Projektentwicklungs- und verwertungsgesellschaft m.b.H. & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 379296p

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

|  |         |               |
|--|---------|---------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 9.990,00      |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria):        | EUR     | 10,00         |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung:                                     | EUR     | 62.837.572,98 |
| Nebenkosten (vorläufig):   | rd. EUR | 3.672.700,00  |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2014 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     | 100 %          |
|-----------------------------------|-----|----------------|
| Anlagevermögen                    | EUR | 138.516.666,67 |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 2.017.144,49   |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 67.908.180,72  |

Die HÖSBA Projektentwicklungs- und verwertungsgesellschaft & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## NBHF Eins Wohnpark GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 357725t

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

|   |         |                     |
|---|---------|---------------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH,<br>REAL INVEST Austria (Haft einlage): | EUR     | 9.979,00 (9.980,00) |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH,<br>treuhändig für REAL INVEST Austria (Haft einlage):        | EUR     | 20,00 (20,00)       |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig):  | EUR     | 28.267.173,00       |
| Nebenkosten:  | rd. EUR | 1.244.700,00        |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2011 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |               |                            |
|-----------------------------------|-----|---------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                    | EUR | 61.691.149,00 | EUR 61.684.979,89          |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 830.534,36    | EUR 830.534,36             |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 25.310.879,15 | EUR 25.307.795,19          |

Die NBHF Eins Wohnpark GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Nurejew Promenade Garagen GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 332615s

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

|  |         |              |
|--|---------|--------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 989.899,56   |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria):        | EUR     | 10.000,44    |
| Anschaffungskosten der Beteiligung (vorläufig):                                  | EUR     | 6.420.964,91 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 179.300,00   |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2011 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |              |                            |
|-----------------------------------|-----|--------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %        | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                    | EUR | 5.731.500,00 | EUR 5.730.926,85           |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 534.818,99   | EUR 534.818,99             |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 497.203,53   | EUR 496.833,53             |

Die Nurejew Promenade Garagen GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Nurejew Promenade Wohnen GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 331417d

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): EUR 989.900,00  
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria): EUR 10.000,00  
Anschaffungskosten der Beteiligung (vorläufig): EUR 17.470.779,19  
Nebenkosten: rd. EUR 399.700,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2011 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |                                  |                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|
|                                   |                                  | 100 %             | Anteil REAL INVEST Austria |
|                                   | Anlagevermögen                   | EUR 23.122.096,50 | EUR 23.119.784,30          |
|                                   | Umlaufvermögen                   | EUR 3.031.027,99  | EUR 3.031.027,99           |
|                                   | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 4.347.356,00  | EUR 4.347.361,62           |

Die Nurejew Promenade Wohnen GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Park Lane Office Alpha Errichtungs GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 313032t

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): EUR 9.980,00  
2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria): EUR 20,00  
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung (vorläufig): EUR 21.702.663,92  
Nebenkosten: rd. EUR 1.529.100,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2014 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |                                  |       |               |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------|---------------|
|                                   |                                  | 100 % |               |
|                                   | Anlagevermögen                   | EUR   | 47.564.000,00 |
|                                   | Umlaufvermögen                   | EUR   | 628.400,02    |
|                                   | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR   | 21.207.708,65 |

Die Park Lane Office Alpha Errichtungs GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

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

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 268849 t, Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): EUR 34.930,00

2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH: EUR 70,00

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 37.425,00

Nebenkosten: rd. EUR 215.500,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2007 erworben.

| Angaben zur Immobilie |  |   |
|-----------------------|--|---|
| a)                    | Lage:  | 1220 Wien, Flugfeldstraße 2–4,<br>Großenzersdorfer Straße 74 A–74 B   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01651 Aspern, BG Donaustadt   |
|                       | Einlagezahl:   | 247   |
|                       | Grundstücksnummer:   | 674/4, 674/19   |
|                       | Anteile:   | 1/1   |
|                       | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | rd. 8.655 m <sup>2</sup>  |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 12.400 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 2009/2010   |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 22.022.285,59   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.000 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 11.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche,<br>rd. 300 m <sup>2</sup> Bürofläche, 130 Stellplätze |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | <p>1) Pfandrecht i.H.v. EUR 6.322.404,00 samt 0,5 % Zinsen, 6 % p.a. Verzugs- und Zinseszinsen; Nebengebührensicherstellung i.H.v. EUR 2.528.961,00 für das Land Wien</p> <p>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien</p> <p>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.900.603,40 samt 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- und Zinseszinsen; Nebengebührensicherstellung von EUR 1.225.200,00 für UniCredit Bank Austria AG</p> <p>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 179.575,00, 0,5 % Zinsen halbjährlich im Nachhinein, 6 % Verzugszinsen, 6 % Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung i.H.v. EUR 71.830,00 für Land Wien</p> <p>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 170.572,96 samt 18 % Zinsen, 20 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung von EUR 42.700,00</p> |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:  | <p>Versicherungssumme: EUR 20.682.523,00</p> <p>Deckungsgrad: 100 %</p> <p>es besteht Unterversicherungsverzicht</p>   |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | <p>1. Sachverständiger – Ertragswert</p> <p>2. Sachverständiger – Ertragswert</p>  |
| <b>o)</b> | Sonstiges   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.  |

| <b>Vermögensaufstellung zum Stichtag</b> |                                  |                   |                            |
|--|----------------------------------|-------------------|----------------------------|
|  |                                  | 100 %             | Anteil REAL INVEST Austria |
|  | Anlagevermögen                   | EUR 24.063.018,50 | EUR 24.014.892,46          |
|  | Umlaufvermögen                   | EUR 630.193,33    | EUR 628.932,94             |
|  | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 20.604.503,78 | EUR 20.563.294,77          |

## RI Business Office West GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 127065k, Stammkapital: EUR 70.000,00

Gesellschafter:

|  |         |               |
|--|---------|---------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 69.930,00     |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH:   | EUR     | 70,00         |
| Anschaffungskosten der Beteiligung (vorläufig):                                  | EUR     | 15.403.996,92 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 1.185.000,00  |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2014 erworben.

| Angaben zur Immobilie |  |   |
|-----------------------|--|---|
| a)                    | Lage:  | 1120 Wien, Grünbergstraße 15, Rosasgasse 40   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01305 Meidling, BG Meidling   |
|                       | Einlagezahl:   | EZ 2512   |
|                       | Grundstücksnummer:   | .1684/2   |
|                       | Anteile:   | 1/1   |
|                       | Nutzung:   | Bürogebäude   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 5.302 m <sup>2</sup>  |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 15.500 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 2011/2012   |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e)                    | Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>  | rd. EUR 42.874.484,09   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 12.400 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 3.100 m <sup>2</sup> Gewerbefläche, 182 Stellplätze         |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016):  | Keine   |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht Höchstbetrag EUR 7.800.000,00 für UniCredit Bank Austria AG                             |
| m)                    | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 21.740.456,00<br>Deckungsgrad: 100 %<br>es besteht Unterversicherungsverzicht |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert                                |
| o)                    | Sonstiges  | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.   |

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |                                  |                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|
|                                   |                                  | 100 %             | Anteil REAL INVEST Austria |
|                                   | Anlagevermögen                   | EUR 42.830.000,00 | EUR 42.787.170,00          |
|                                   | Umlaufvermögen                   | EUR 704.070,06    | EUR 703.365,99             |
|                                   | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 27.172.544,96 | EUR 27.145.372,42          |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 354474k

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H., Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 347582a

Kommanditist:

|  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH,<br>REAL INVEST Austria (Hafteinlage): | EUR 997,00 (998,00) |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH treuhändig für<br>REAL INVEST Austria (Hafteinlage):         | EUR 2,00 (2,00)     |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung:   | EUR 21.193.426,41   |
| Nebenkosten:   | rd. EUR 898.900,00  |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2011 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |               |                            |
|-----------------------------------|-----|---------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                    | EUR | 32.835.000,00 | EUR 32.802.165,00          |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 1.037.558,73  | EUR 1.037.558,73           |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 7.273.306,34  | EUR 7.263.900,55           |

Die SENORA Immobilien ZWEI GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Sopranus Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 356848b

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

|  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH,<br>REAL INVEST Austria (Hafteinlage): | EUR 199,79 (199,80)  |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH treuhändig für<br>REAL INVEST Austria (Hafteinlage):         | EUR 0,20 (0,20)      |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung:   | EUR 75.732.735,21    |
| Nebenkosten:   | rd. EUR 2.003.300,00 |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2011 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |               |                            |
|-----------------------------------|-----|---------------|----------------------------|
|                                   |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                    | EUR | 76.620.333,34 | EUR 76.616.502,32          |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 9.547.719,78  | EUR 9.547.719,78           |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 456.465,77    | EUR 456.477,61             |

Die Sopranus Liegenschaftsverwaltungs GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Stadion Center Einkaufszentrumserrichtungs GmbH & Co KG

Stadion Center/4.OG/Top 15, Olympiaplatz 2, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 352127i

Komplementär:

GELAND Alpha Beteiligungs GmbH, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 347954y

Kommanditist:

|  |         |               |
|--|---------|---------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 99.800,00     |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria):        | EUR     | 200,00        |
| Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung:                                     | EUR     | 46.659.703,85 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 3.426.000,00  |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2010 erworben.

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |     |                |
|-----------------------------------|-----|----------------|
|                                   |     | 100 %          |
| Anlagevermögen                    | EUR | 103.860.000,00 |
| Umlaufvermögen                    | EUR | 1.575.338,29   |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen  | EUR | 39.411.496,98  |

Die Stadion Center Einkaufszentrumserrichtungs GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## TC Quinta ImmobilienerrichtungsgmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 183064m, Stammkapital: EUR 35.000,00

Gesellschafter:

|  |         |               |
|--|---------|---------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 34.930,00     |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH:   | EUR     | 70,00         |
| Anschaffungskosten der Beteiligung:  | EUR     | 10.941.943,00 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 224.000,00    |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2009 erworben.

| Angaben zur Immobilie |  |  |
|-----------------------|--|--|
| a)                    | Lage:  | 1030 Wien, Campus Vienna Biocenter 5, Helmut-Qualtinger-Gasse 6        |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien                       |
|                       | Einlagezahl:   | EZ 4354  |
|                       | Grundstücksnummer:   | 2847/5   |
|                       | Anteile:   | 1/1  |
|                       | Nutzung:   | Forschungs- und Laborgebäude   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.432 m <sup>2</sup>   |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 7.200 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)                            |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 1999/2000  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 21.178.059,00  |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 7.200 m <sup>2</sup> Bürofläche und Labor, 17 Stellplätze          |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.                    |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | k. A.  |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | k. A.  |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | Keine  |
| m)                    | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 16.102.993,00<br>Deckungsgrad: 100 %           |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.                        |

| Vermögensaufstellung zum Stichtag |                                  |                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------------------|
|                                   |                                  | 100 %             | Anteil REAL INVEST Austria |
|                                   | Anlagevermögen                   | EUR 21.260.000,00 | EUR 21.217.480,00          |
|                                   | Umlaufvermögen                   | EUR 111.510,94    | EUR 111.287,92             |
|                                   | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 8.083.525,93  | EUR 8.067.358,88           |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

## WBT Wohnpark Markhofgasse Vermietungs-GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 134484x, Stammkapital: EUR 37.000,00

Gesellschafter:

|  |         |              |
|--|---------|--------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 36.926,00    |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH:   | EUR     | 74,00        |
| Anschaffungskosten der Beteiligung:  | EUR     | 5.770.698,00 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 451.500,00   |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2009 erworben.

### Vermögenswert 1 (Wohnungseigentumsobjekte)

| Angaben zur Immobilie |  |  |
|-----------------------|--|--|
| a)                    | Lage:  | 1030 Wien, Markhofgasse 1–9, Würtzlerstraße 20–22, Schlachthausgasse 23–29   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien   |
|                       | Einlagezahl:   | EZ 2366  |
|                       | Grundstücksnummer:   | 2276/5   |
|                       | WE-Anteile:  | 18067/18067stel Anteile  |
|                       | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude  |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 4.565 m <sup>2</sup>   |
|                       | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 16.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 1996–1998  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 28.366.200,91 (inkl. Baukostenbeiträge)  |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 12.100 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 4.700 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 165 Stellplätze  |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. ATS 82.178.400,00 (= EUR 5.972.137,24) für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien<br>3) Vorkaufsrecht für Stadt Wien<br>4) Wiederkaufsrecht für Stadt Wien<br>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 18.540.000,00 für die UniCredit Bank Austria AG (Haupteinlage) |
| m)                    | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 28.974.157,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



## Vermögenswert 2 (Wohnungseigentumsobjekte)

| Angaben zur Immobilie |  |  |
|-----------------------|--|--|
| a)                    | Lage:  | 1160 Wien, Paltaufgasse 21–23, Ottakringer Straße 181–187, Thaliastraße 142–144, Weinheimergasse 2–4   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals  |
|                       | Einlagezahl:   | EZ 127   |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1608   |
|                       | WE-Anteile:  | 12884/12884stel Anteile  |
|                       | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude  |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 3.958 m <sup>2</sup>   |
|                       | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):  | rd. 10.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 1996–1998  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 18.817.789,00 (inkl. Baukostenbeiträge)  |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 5.900 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 1.800 m <sup>2</sup> Bürofläche, rd. 3.100 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 189 Stellplätze  |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. ATS 59.098.200,00 (= EUR 4.294.833,69) für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H. v. EUR 18.540.000,00 für UniCredit Bank Austria AG (Nebeneinlage) |
| m)                    | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):  | Versicherungssumme: EUR 22.800.969,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.  |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

### Vermögenswert 3

| Angaben zur Immobilie |  |   |
|-----------------------|--|---|
| a)                    | Lage:  | 1160 Wien, Ottakringer Straße 189–191   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals   |
|                       | Einlagezahl:   | EZ 41   |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1609/1  |
|                       | Anteile:   | 1/1   |
|                       | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 521 m <sup>2</sup>  |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 1.700 m <sup>2</sup>  |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 1907 – Sanierung 2009/10  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 3.066.854,00  |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 1.500 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 150 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, rd. 50 m <sup>2</sup> Lagerfläche  |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine   |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 346.600,00 samt 1 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen; Nebengebührensicherstellung über EUR 138.600,00 für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für das Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 158.875,00 samt 1 % Zinsen jährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 63.500,00 für Land Wien<br>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 96.800,00 samt 1 % Zinsen jährlich im Nachhinein, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 38.720,00 für Land Wien |
| m)                    | Feuerversicherung :  | Versicherungssumme: EUR 4.030.087,00<br>Deckungsgrad: 100 %   |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

| <b>Vermögensaufstellung zum Stichtag</b> |     |               |                            |
|--|-----|---------------|----------------------------|
|  |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                           | EUR | 51.025.328,50 | EUR 50.923.277,83          |
| Umlaufvermögen                           | EUR | 1.760.646,38  | EUR 1.757.125,09           |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen         | EUR | 38.384.563,84 | EUR 38.307.794,71          |

### **Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH u. Co KG**

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 350756v

Komplementär:

ELINT Gesellschaft m.b.H. u. Co OG, Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 349030f

Kommanditist:

|  |         |               |
|--|---------|---------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 9.980,00      |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH (treuhändig für REAL INVEST Austria):        | EUR     | 20,00         |
| Anschaffungskosten der Beteiligung:  | EUR     | 59.126.234,18 |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 1.262.000,00  |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2010 erworben.

| <b>Vermögensaufstellung zum Stichtag</b> |     |               |  |
|--|-----|---------------|--|
|  |     | 100 %         |  |
| Anlagevermögen                           | EUR | 80.329.721,24 |  |
| Umlaufvermögen                           | EUR | 9.310.790,29  |  |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen         | EUR | 12.602.167,54 |  |

Die Wohnpark Handelskai Projektentwicklung GmbH & Co KG wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Austria ausgewiesen.

## Wohnpark Trillergasse Vermietungs GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Handelsgericht Wien, FN 71535z, Stammkapital: EUR 40.000,00

Gesellschafter:

|  |         |              |
|--|---------|--------------|
| 1. Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Austria): | EUR     | 39.862,37    |
| 2. BA-CA Investor Beteiligungs GmbH:   | EUR     | 137,63       |
| Anschaffungskosten der Beteiligung:  | EUR     | 122.975,99   |
| Nebenkosten:   | rd. EUR | 1.365.700,00 |

Die Gesellschaftsanteile wurden 2010 erworben.

### Vermögenswert 1

| Angaben zur Immobilie |  |  |
|-----------------------|--|--|
| a)                    | Lage:  | 1210 Wien, Trillergasse 4  |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I, BG Floridsdorf  |
|                       | Einlagezahl:   | 2540   |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1464/1, 1058/8   |
|                       | Anteile:   | 1/1  |
|                       | Nutzung:   | Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude  |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 27.530 m <sup>2</sup>  |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 30.000 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 1997, Umbau EKZ 2010   |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –  |
| e)                    | Anschaffungswert (vorläufig): <sup>1)</sup>  | EUR 39.572.970,65  |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 14.400 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 15.600 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsfläche, 834 Stellplätze |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.  |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine  |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine  |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine  |

<sup>1)</sup> vorläufiger Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>l)</b> | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | 1) Pfandrecht i.H.v. ATS 107.298.900,00 (EUR 7.797.715,17) für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für Land Wien<br>3) Pfandrecht im Höchstbetrag von. ATS 100.000.000,00 (EUR 7.267.283,42) für Wiener Städtische Allgemeine Versicherung<br>4) Pfandrecht i.H.v. ATS 139.374.332,00 (EUR 10.128.727,72) samt 5,66 % Zinsen, 13 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über ATS 34.844.000,00 (EUR 2.532.212,23) für Bank Austria Aktiengesellschaft<br>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 125.257,08 für Land Wien |
| <b>m)</b> | Feuerversicherung:  | Versicherungssumme: EUR 45.773.886,00 (EKZ)<br>Versicherungssumme: EUR 36.856.761,00 (Wohnhaus)<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| <b>n)</b> | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| <b>o)</b> | Sonstiges:  | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.   |

## Vermögenswert 2

| Angaben zur Immobilie |  |   |
|-----------------------|--|---|
| a)                    | Lage:  | 1210 Wien, Trillergasse 2, 2A   |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I, BG Floridsdorf   |
|                       | Einlagezahl:   | 4215  |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1464/7  |
|                       | Anteile:   | 1/1   |
|                       | Nutzung:   | Wohn- und Geschäftshaus   |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 6.003 m <sup>2</sup>  |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 11.100 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)  |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 2006  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 16.695.967,39   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | rd. 10.300 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 800 m <sup>2</sup> Geschäftsfläche, 93 Stellplätze  |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.   |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine   |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.926.144,00 samt 0,5 % Zinsen, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 2.370.457,60 für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.877.903,50, höchstens 17 % Zinsen, höchstens 18 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 1.175.580,50 für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG<br>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 1.170.000,00 höchstens 17 % Zinsen, höchstens 18 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 234.000,00 für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG |
| m)                    | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 28.662.926,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria

### Vermögenswert 3

| Angaben zur Immobilie |  |   |
|-----------------------|--|---|
| a)                    | Lage:  | 1210 Wien, Trillergasse 2c  |
|                       | Grundbuch:   | Grundbuch 01606 Großjedlersdorf I, BG Floridsdorf   |
|                       | Einlagezahl:   | 4708  |
|                       | Grundstücksnummer:   | 1464/12   |
|                       | Anteile:   | 1/1   |
|                       | Nutzung:   | Wohnhaus  |
| b)                    | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):   | 8.312 m <sup>2</sup>  |
|                       | Gesamtnutzfläche:  | rd. 9.800 m <sup>2</sup> (ohne Stellplätze)   |
| c)                    | Errichtungsjahr:   | 2014  |
| d)                    | Anschaffungsjahr:  | –   |
| e)                    | Anschaffungswert: <sup>1)</sup>  | EUR 19.438.560,96   |
| f)                    | Vermietbare Fläche:  | geplant rd. 9.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| g)                    | Art der Betriebskostenverrechnung:   | Die Betriebskosten sollen von den Nutzern getragen werden.  |
| h)                    | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.10.2014–30.9.2015): | Keine   |
| i)                    | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine   |
| j)                    | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:  | Keine   |
| k)                    | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:  | Keine   |
| l)                    | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:  | 1) Pfandrecht i.H.v. EUR 5.927.628,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 2.371.051,00 für Land Wien<br>2) Veräußerungsverbot für Land Wien<br>3) Pfandrecht i.H.v. EUR 41.190,00 samt 0,5 % Zinsen halbjährlich, 6 % Verzugs- und Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 16.476,00 für Land Wien<br>4) Pfandrecht i.H.v. EUR 4.841.374,00, höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugszinsen, höchstens 20 % Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 1.210.364,00 für UniCredit Bank Austria AG<br>5) Pfandrecht i.H.v. EUR 484.137,00, höchstens 18 % Zinsen, höchstens 20 % Verzugszinsen, höchstens 20 % Zinseszinsen, Nebengebührensicherstellung über EUR 121.036,00 für UniCredit Bank Austria AG |
| m)                    | Feuerversicherung:   | Versicherungssumme: EUR 16.420.302,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n)                    | Gewählte Bewertungsansätze:  | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert  |
| o)                    | Sonstiges:   | Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft.   |

<sup>1)</sup> Anschaffungswert bezogen auf die Beteiligungsquote des REAL INVEST Austria



| <b>Vermögensaufstellung zum Stichtag</b> |     |               |                            |
|--|-----|---------------|----------------------------|
|  |     | 100 %         | Anteil REAL INVEST Austria |
| Anlagevermögen                           | EUR | 80.664.500,00 | EUR 80.386.933,45          |
| Umlaufvermögen                           | EUR | 680.724,93    | EUR 678.382,57             |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen         | EUR | 71.620.672,65 | EUR 71.374.225,92          |

## 2. Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsumlauf belief sich zum 1.10.2015 auf 111.897.819 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000634357), 94.048.808 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A634365) und 4.510.774 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A05RD2).

Das Fondsvermögen betrug zum 1.10.2015 insgesamt EUR 2.658.235.912,12.

## 3. Nettobestandswert je Anteil

Zum 1.10.2015 wurde der Rechenwert eines Anteils (=Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 11,28 sowie für Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug mit EUR 14,13 und für Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug mit EUR 14,92 berechnet.

## 4. Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren:

| ISIN         | Kurzbezeichnung                  | Zinsen                    | Käufe<br>Nominale/Stück | Verkäufe<br>Nominale/Stück        |
|--------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| AT0000A0U3T4 | 3.4 % OESTERR.,REP 12-22/2       | 3,40 %                    |                         | 5.000.000,00                      |
| AT000B049200 | FRN UCBA FL PF R.124/12-16/P1    | 0,60 %                    |                         | 15.000.000,00                     |
| AT000B049366 | 0.37 % UCBA FIX PF 129/13-15/P1  | 0,37 %                    |                         | 20.000.000,00                     |
| AT000B049374 | 0.62 % UCBA FIX PF 130/13-16/P2  | 0,62 %                    |                         | 30.000.000,00                     |
| AT000B049390 | 1.25 % UCBA MTN PF 13/18 S.444   | 1,25 %                    |                         | 20.000.000,00                     |
| XS0232778083 | 3.5 % OEBB-INFR. NTS 05/20       | 3,50 %                    |                         | 1.700.000,00                      |
| XS0325876661 | 4.5 % ASFINAG 07-17              | 4,50 %                    |                         | 4.700.000,00                      |
| XS0694238170 | 2.25 % HYPO NOE OEFF.PFBR 11-14  | 2,25 %                    |                         | 1.300.000,00                      |
| XS0829215838 | 1.625 % HYPO NOE GRUPPE BK 12/19 | 1,63 %                    |                         | 3.100.000,00                      |
| XS0830444039 | 1.875 % BAWAG PSK MTN 12-19      | 1,88 %                    |                         | 3.100.000,00                      |
| AT0000A1D2Y6 | RLB TIROL ANL 15-20              | 0,27 %                    | 5.000.000,00            |                                   |
| AT0000A1D2Z3 | FRN Fund.BTV OBL 15-20/6 PP      | 0,27 %                    | 5.000.000,00            |                                   |
| AT0000A1EKP7 | FRN Fund.Var.BTVOBL15-20/12PP    | 0,26 %                    | 5.000.000,00            |                                   |
| AT0000A1FAP5 | 1.2 % OESTERR.,REP 15-25         | 1,20 %                    | 30.000.000,00           |                                   |
| AT0000A1FHN5 | FRN RLB OOE FUND.SCH.15-22/09    | 0,22 %                    | 10.000.000,00           |                                   |
| AT0000A1FJ24 | FRN RLB TIROL ANL 15-22          | 0,26 %                    | 5.000.000,00            |                                   |
| AT0000A1FVJ4 | FRN RLB TIROL ANL 15-18          | 0,14 %                    | 10.000.000,00           |                                   |
| AT000B049598 | 0.75 % UCBA 0,75 Hyppf 2015/2022 | 0,75 %                    | 10.000.000,00           |                                   |
| AT000B101142 | FRN SPK OOE SCHV 15-25/9         | 0,23 %                    | 5.000.000,00            |                                   |
| XS1270771006 | KA FINANZ AG 15/20 MTN           | 0,38 %                    | 6.000.000,00            |                                   |
| XS1288539874 | 0.375 % EG MOR.PFBR 15-20/1456   | 0,38 %                    | 5.000.000,00            |                                   |
| AT0000A0XBR4 | K 12000 VTI                      |                           |                         | 54.300                            |
| AT0000A10S33 | RI 500 VTI                       |                           |                         | 376.660                           |
| <b>Summe</b> |                                  | <b>Nominale<br/>Stück</b> | <b>96.000.000,00</b>    | <b>103.900.000,00<br/>430.960</b> |

## 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

### Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung für das Rechnungsjahr 1.10.2014–30.9.2015

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

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

|   |            | Ausschüttungs-<br>anteile | Thesaurierungs-<br>anteile | Vollthesaurie-<br>rungsanteile |
|---|------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres                                     | EUR        | 11,16                     | 13,77                      | 14,48                          |
| Ausschüttung am 10.12.2014 von<br>EUR 0,21 entspricht 0,01907 Anteilen        | EUR        | 0,21                      |                            |                                |
| Ausschüttung am 10.12.2014 von<br>0,066 entspricht 0,00479 Anteilen           | EUR        |                           | 0,066                      |                                |
| Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres                                       | EUR        | 11,28                     | 14,13                      | 14,92                          |
| Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/<br>Auszahlung erworbene Anteile | EUR        | 11,50                     | 14,20                      | 14,92                          |
| <b>Nettoertrag pro Anteil</b>   | <b>EUR</b> | <b>0,34</b>               | <b>0,43</b>                | <b>0,44</b>                    |
| <b>Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr</b>                         |            | <b>3,00 %</b>             |                            |                                |

#### 2. Gewinnermittlung

##### a) Wertpapiere und Barvermögen

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

|             |            |                     |
|-------------|------------|---------------------|
| Zinserträge | EUR        | 7.558.382,99        |
|             | <b>EUR</b> | <b>7.558.382,99</b> |

##### b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

|  |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| Mieterträge und sonstige Objekterträge | EUR        | 90.901.204,61        |
| sonstige Erträge                       | EUR        | –                    |
| Dotierung der Instandhaltungsrücklage  | EUR        | – 18.178.372,97      |
| Zinsaufwand Fremdfinanzierung          | EUR        | – 3.358.238,10       |
| Sonstige Kosten                        | EUR        | – 3.417.511,50       |
|  | <b>EUR</b> | <b>65.947.082,04</b> |

##### c) Bewertungsergebnis der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

|  |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen (Aufwertung) | EUR        | 35.545.860,39        |
| Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen (Abwertung)  | EUR        | – 13.668.460,95      |
| Veräußerungsgewinne; -verluste                           | EUR        | 784.533,97           |
| Auflösung der Anschaffungsnebenkosten                    | EUR        | – 8.074.790,46       |
| Aufwertungsgewinn gesamt                                 |            | 14.587.142,95        |
| Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG             | EUR        | – 2.917.428,59       |
|  | <b>EUR</b> | <b>11.669.714,36</b> |

#### d) Allgemeine Aufwendungen

|                           |              |                      |
|---------------------------|--------------|----------------------|
| Verwaltungsgebühr         | EUR –        | 23.647.988,08        |
| Depotbankgebühr           | EUR –        | 3.941.331,36         |
| Honorar Wirtschaftsprüfer | EUR –        | 56.537,05            |
|                           | <b>EUR –</b> | <b>27.645.856,49</b> |

#### e) Ertragsausgleich

|                                 |            |                  |
|---------------------------------|------------|------------------|
| Ertragsausgleich Mieten, Zinsen | EUR        | 17.073,77        |
|                                 | <b>EUR</b> | <b>17.073,77</b> |

|  |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| <b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG</b>                                 | <b>EUR</b> | <b>57.512.249,13</b> |
| Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren                            | EUR        | 2.600.837,50         |
| Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren                           | EUR –      | 739.801,93           |
| Gewinne aus dem Verkauf von SWAPs und Futures                      | EUR        | 6.050,00             |
| Verluste aus dem Verkauf von SWAPs und Futures                     | EUR –      | 1.358.620,70         |
| <b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursverluste</b> | <b>EUR</b> | <b>58.020.714,00</b> |

#### 3. Ermittlung Fondsergebnis

|  |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG   | EUR        | 2.917.428,59         |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in SWAPs und Futures (Gewinne)          | EUR        | 986.860,65           |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in SWAPs und Futures (Verluste)         | EUR –      | 738.192,92           |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapieren (Gewinne)               | EUR        | 1.209.635,00         |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapieren (Verluste)              | EUR –      | 3.120.323,51         |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Grundstücksgesellschaften (Gewinne)  | EUR        | 5.861.189,20         |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Grundstücksgesellschaften (Verluste) | EUR –      | 9.240,61             |
| Dotierung der Instandhaltungsrücklage  | EUR        | 18.178.372,97        |
| Abgrenzungen für Instandhaltungen  | EUR –      | 4.436.663,18         |
|  | <b>EUR</b> | <b>20.849.066,19</b> |

|                             |            |                      |
|-----------------------------|------------|----------------------|
| <b>Fondsergebnis gesamt</b> | <b>EUR</b> | <b>78.869.780,19</b> |
|-----------------------------|------------|----------------------|

#### 4. Zusammenfassende Darstellung nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

|   | unrealisierte Gewinne | unrealisierte Verluste | Gesamt         |
|---|-----------------------|------------------------|----------------|
| Wertpapiere                                 | 1.209.635,00          | – 3.120.323,51         | – 1.910.688,51 |
| Finanzderivate                              | 986.860,65            | – 738.192,92           | 248.667,73     |
| Immobilien (Aufwertungsgewinne / -verluste) | 41.407.049,59         | – 13.677.701,56        | 27.729.348,03  |

## 5. Entwicklung des Fondsvermögens

**Fondsvermögen am Beginn des  
Rechnungsjahres (212.073.819 Anteile)** EUR 2.629.487.831,89

### Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Ausschüttung EUR – 29.905.996,94  
Ausgaben von Anteilen EUR 311.198.511,73  
Rücknahme von Anteilen EUR – 331.414.214,75  
Fondsergebnis gesamt EUR 78.869.780,19

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Fondsvermögen am Ende des<br/>Rechnungsjahres (210.457.401 Anteile)</b> | <b>EUR 2.658.235.912,12</b> |
|--|-----------------------------|

## 6. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG EUR 57.512.249,13  
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr EUR 771.979,44

---

**Ausschüttungsfähiger Gewinn** EUR **58.284.228,57**

Ausschüttung pro Anteil 0,2500  
Anzahl der Ausschüttungsanteile per 01.10.2015 111.897.819  
Ausschüttung am 14.12.2015 (Extag) EUR – 27.974.454,75

Gewinnanteil pro Thesaurierer Anteil 0,3057  
Ausschüttung pro Thesaurierungsanteil mit KEST Abzug 0,0764  
Anzahl der Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug per 01.10.2015 94.048.808 EUR – 7.185.328,93

Gewinnanteil pro Vollthesaurierer Anteil 0,3233  
Anzahl der Thesaurierungsanteile ohne KEST Abzug per 01.10.2015 4.510.774

Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile mit KEST Abzug auf Substanz EUR – 21.572.127,90  
Gewinnübertrag Thesaurierungsanteile ohne KEST Abzug auf Substanz EUR – 1.458.132,56

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Gewinnvortrag in die Folgeperiode</b> | <b>EUR 94.148,43</b> |
|--|----------------------|

## 6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre

| Rechnungsjahr<br>(Werte in EUR)             | Nettobestandswert<br>per Ende<br>Rechnungsjahr | Immobilienvermögen<br>ohne Nebenkosten<br>per Ende<br>Rechnungsjahr | Wertveränderung<br>im Rechnungsjahr | Ausschüttung<br>je Anteil |
|---|--|---|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>2010/2011</b><br>(1.10.2010 – 30.9.2011) | 1.693.307.915,25                               | 1.406.621.406,09  | 3,77%                               | 0,31                      |
| <b>2011/2012</b><br>(1.10.2011 – 30.9.2012) | 2.020.910.623,46                               | 1.634.848.016,88  | 3,73%                               | 0,30                      |
| <b>2012/2013</b><br>(1.10.2012 – 30.9.2013) | 2.441.989.505,41                               | 1.735.973.542,56  | 3,05%                               | 0,24                      |
| <b>2013/2014</b><br>(1.10.2013 – 30.9.2014) | 2.629.487.831,89                               | 1.839.197.357,82  | 2,66%                               | 0,21                      |
| <b>2014/2015</b><br>(1.10.2014 – 30.9.2015) | 2.658.235.912,12                               | 1.986.247.550,14  | 3,00%                               | 0,25                      |

Nach aktueller Planung wird im nächsten Rechnungsjahr ein weiteres Fondsvolumenwachstum erwartet. In Anbetracht der sich abzeichnenden geschäftlichen Erholung wird eine Ausweitung des Investitionsgrades angestrebt, wobei dem Aspekt der ausreichenden Liquidität weiter ein hoher Stellenwert eingeräumt wird.

## 7. Ausschüttung je Anteil

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,25 je Ausschüttungsanteil wird am 16.12.2015 (Zahltag) von der Depotbank, der UniCredit Bank Austria 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 ausschüttender Anteilsschein

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind, Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

|  |            | Privat-anleger | Betriebliche Anleger |                      | Privat-stiftungen |
|--|------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  |            |                | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                   |
| <b>Rechnungsjahr 2014/2015</b>                                       |            |                |                      |                      |                   |
| 1. Jahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG<br>= steuerpflichtige Einkünfte | EUR        | 0,2440         | 0,2440               | 0,2440               | 0,2440            |
| 2. Rechenwert zum Ende des Rechnungsjahres                           | EUR        | 11,28          | 11,28                | 11,28                | 11,28             |
| <b>Detailangaben</b>   |            |                |                      |                      |                   |
| 3. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen                           |            |                |                      |                      |                   |
| a) Bewirtschaftungsgewinne   | EUR        | 0,1743         | 0,1743               | 0,1743               | 0,1743            |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,0200         | 0,0200               | 0,0200               | 0,0200            |
| c) Aufwertungsgewinne  | EUR        | 0,0497         | 0,0497               | 0,0497               | 0,0497            |
| 4. Österreichische KEST  |            |                |                      |                      |                   |
| a) auf Bewirtschaftungsgewinne                                       | EUR        | 0,0435         | 0,0435               | 0,0435               | 0,0435            |
| b) auf Zinsen  | EUR        | 0,0050         | 0,0050               | 0,0050               | 0,0050            |
| c) auf Aufwertungsgewinne  | EUR        | 0,0124         | 0,0124               | 0,0124               | 0,0124            |
| <b>Österreichische KEST (gesamt) gerundet</b>                        | <b>EUR</b> | <b>0,0609</b>  | <b>0,0609</b>        | <b>0,0609</b>        | <b>0,0609</b>     |



## Steuerliche Behandlung je thesaurierender Anteilsschein

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind, Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

|  |            | Privat-anleger |               | Betriebliche Anleger |                      | Privat-stiftungen |
|--|------------|----------------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  |            |                |               | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                   |
| <b>Rechnungsjahr 2014/2015</b>                                       |            |                |               |                      |                      |                   |
| 1. Jahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG<br>= steuerpflichtige Einkünfte | EUR        | 0,3057         | 0,3057        | 0,3057               | 0,3057               | 0,3057            |
| 2. Rechenwert zum Ende des Rechnungsjahres                           | EUR        | 14,13          | 14,13         | 14,13                | 14,13                | 14,13             |
| <b>Detailangaben</b>   |            |                |               |                      |                      |                   |
| 3. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen                           |            |                |               |                      |                      |                   |
| a) Bewirtschaftungsgewinne   | EUR        | 0,2189         | 0,2189        | 0,2189               | 0,2189               | 0,2189            |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,0250         | 0,0250        | 0,0250               | 0,0250               | 0,0250            |
| c) Aufwertungsgewinne  | EUR        | 0,0618         | 0,0618        | 0,0618               | 0,0618               | 0,0618            |
| 4. Österreichische KEST  |            |                |               |                      |                      |                   |
| a) auf Bewirtschaftungsgewinne                                       | EUR        | 0,0547         | 0,0547        | 0,0547               | 0,0547               | 0,0547            |
| b) auf Zinsen  | EUR        | 0,0063         | 0,0063        | 0,0063               | 0,0063               | 0,0063            |
| c) auf Aufwertungsgewinne  | EUR        | 0,0155         | 0,0155        | 0,0155               | 0,0155               | 0,0155            |
| <b>Österreichische KEST (gesamt) gerundet</b>                        | <b>EUR</b> | <b>0,0764</b>  | <b>0,0764</b> | <b>0,0764</b>        | <b>0,0764</b>        | <b>0,0764</b>     |

## Steuerliche Behandlung je vollthesaurierender Anteilsschein

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind, Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

|  |            | Privat-anleger | Betriebliche Anleger |                      | Privat-stiftungen |
|--|------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  |            |                | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                   |
| <b>Rechnungsjahr 2014/2015</b>                                       |            |                |                      |                      |                   |
| 1. Jahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG<br>= steuerpflichtige Einkünfte | EUR        | 0,3233         | 0,3233               | 0,3233               | 0,3233            |
| 2. Rechenwert zum Ende des Rechnungsjahres                           | EUR        | 14,92          | 14,92                | 14,92                | 14,92             |
| <b>Detailangaben</b>   |            |                |                      |                      |                   |
| 3. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen                           |            |                |                      |                      |                   |
| a) Bewirtschaftungsgewinne   | EUR        | 0,2298         | 0,2298               | 0,2298               | 0,2298            |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,0265         | 0,0265               | 0,0265               | 0,0265            |
| c) Aufwertungsgewinne  | EUR        | 0,0670         | 0,0670               | 0,0670               | 0,0670            |
| 4. Österreichische KEST  |            |                |                      |                      |                   |
| a) auf Bewirtschaftungsgewinne                                       | EUR        | –              | –                    | –                    | –                 |
| b) auf Zinsen  | EUR        | –              | –                    | –                    | –                 |
| c) auf Aufwertungsgewinne  | EUR        | –              | –                    | –                    | –                 |
| <b>Österreichische KEST (gesamt) gerundet</b>                        | <b>EUR</b> | <b>–</b>       | <b>–</b>             | <b>–</b>             | <b>–</b>          |

## 9. Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht zum 30. September 2015 der **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH** über den von ihr verwalteten REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds, über das Rechnungsjahr vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht, die Verwaltung des Sondervermögens und für die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank (Verwahrstelle) sind für die Buchführung, die Bewertung des Sondervermögens, die Berechnung von Abzugssteuern, die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Verwaltung des Sondervermögens, jeweils nach den Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes, den ergänzenden Regelungen in den Fondsbestimmungen und den steuerlichen Vorschriften, verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Erfassung und Bewertung des Sondervermögens sowie die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### **Verantwortung des Bankprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Prüfung des Rechenschaftsberichts**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Rechenschaftsbericht auf der Grundlage unserer Prüfung.

Wir haben unsere Prüfung gemäß § 13 Abs 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz und § 20 Abs 3 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Rechenschaftsbericht. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Bankprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme der Risikoeinschätzung berücksichtigt der Bankprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Bewertung des Sondervermögens von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank (Verwahrstelle) abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Rechenschaftsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung darstellt.

## **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht zum 30. September 2015 über den REAL INVEST Austria, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes.

## **Aussagen zur Beachtung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und der Fondsbestimmungen**

Die Prüfung hat sich gemäß § 13 Abs 3 ImmoInvFG auch darauf zu erstrecken, ob das Bundesgesetz für Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet wurden. Wir haben unsere Prüfung nach den oben beschriebenen Grundsätzen so durchgeführt, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob die Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und die Fondsbestimmungen im Wesentlichen beachtet wurden, wobei wir insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 29 Abs 1 bis 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz in unsere Prüfung einbezogen haben.

Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen wurden die Vorschriften des Bundesgesetzes über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet.

## **Aussagen zum Bericht über die Tätigkeiten des abgelaufenen Rechnungsjahres sowie zu den sonstigen Informationsangaben gegenüber Anlegern**

Die im Rechenschaftsbericht enthaltenen Ausführungen der Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien über die Tätigkeiten des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie die sonstigen Informationspflichten gegenüber Anlegern wurden von uns kritisch durchgesehen, waren aber nicht Gegenstand besonderer Prüfungshandlungen nach den oben beschriebenen Grundsätzen. Unser Prüfungsurteil bezieht sich daher nicht auf diese Angaben. Im Rahmen der Gesamtdarstellung stehen diese Angaben im Einklang mit den übrigen Ausführungen im Rechenschaftsbericht.

Wien, am 2. Dezember 2015

## **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

**Mag. Thomas BECKER e.h.**

**Dr. Peter BITZYK e.h.**

Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

## **10. 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.

Fassung gem. Bescheid der FMA vom 6.11.2014 mit Wirkung 1.3.2015

#### **Fondsbestimmungen gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG für den Immobilienfonds REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds**

Die Fondsbestimmungen für den REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds (im Folgenden „Immobilienfonds“), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der REAL INVEST Austria, mündelsicherer Immobilienfonds ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien“ genannt), mit Sitz in Wien verwaltet.

#### **Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber**

Die KAG für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert die auf Inhaber lauten. Sie verbriefen die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

#### **Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)**

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“) ist die UniCredit Bank Austria AG, mit Sitz in Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Depotbank oder sonstige im Prospekt inklusive den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (nachstehend „Prospekt“) genannte Zahlstellen.

#### **Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und -grundsätze**

Für den Immobilienfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte nach Maßgabe des ImmoInvFG erworben und veräußert werden.

Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

Dieser Immobilienfonds ist zur Anlage von Mündelgeld geeignet.

#### **Anlagegrundsätze und Anlageziele**

Der REAL INVEST Austria verfolgt eine konservative, auf einen nachhaltigen Ertrag ausgerichtete Anlagestrategie.

Die Immobilienveranlagung erfolgt ausschließlich in österreichischen Immobilien. Nach dem Grundsatz der Risikostreuung wird in unterschiedliche Regionen und Immobilienarten investiert. Die Schwerpunktsetzung erfolgt bei wohnwirtschaftlich und infrastrukturell genutzten Liegenschaften, wobei die Entwicklung der Immobilienmärkte im Rahmen der Asset Allokation berücksichtigt wird.

Immobilienart (Nutzungsart):

- Immobilien mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung;
- Immobilien mit sozialinfrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Kindergärten, Tagesheime, Schulen, universitäre Einrichtungen, Studentenheime, Seniorenresidenzen, Pflegeeinrichtungen sowie Krankenbehandlungs- und -betreuungseinrichtungen);
- Immobilien mit infrastruktureller Nutzung (wie zum Beispiel Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit, Versorgung, Verkehr und Verwaltung) oder mit infrastrukturellen Nutzern;

- Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Nahversorgungseinrichtungen (wie zum Beispiel Supermärkte, Geschäfte, Dienstleistungsunternehmen, Ladenzeilen);
- Büroimmobilien.

Die Mindestanzahl der für den Immobilienfonds zu erwerbenden Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG beträgt zehn.

Der höchstmögliche Wert eines einzelnen derartigen Vermögenswertes gemäß § 21 ImmoInvFG zum gesamten Fondsvermögen darf im Zeitpunkt seines Erwerbes den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Mindestanzahl und Wertgrenze gemäß den vorigen Bestimmungen 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.

### **Veranlagungsinstrumente**

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung der obig beschriebenen Veranlagungsschwerpunkte für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

#### **Immobilien**

Der Immobilienfonds darf ausschließlich in Immobilien veranlagen, deren Erwerb zur Anlegung von Mündelgeld geeignet ist.

Nachstehende in der Republik Österreich, schwerpunktmäßig in Stadtregionen und deren Umland belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. 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 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. 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 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.

Die Veräußerung der Immobilien ist nur zulässig, wenn die Gegenleistung den von den Sachverständigen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

#### **Grundstücks-Gesellschaften**

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften ausschließlich dann erwerben und halten, sofern die erworbenen Liegenschaften zur Anlegung von Mündelgeld geeignet sind.

Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.



### **Liquide Vermögenswerte**

Die KAG für Immobilien kann für den Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 % des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben nach Maßgabe der Bestimmungen des § 6 Abs. 7 ImmoInvFG;
2. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz (InvFG 2011) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gem. § 163 InvFG 2011 („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1 und 3 genannten Vermögenswerte veranlagen dürfen und den Bestimmungen des § 46 Abs. 3 Z 1 und Z 2 InvFG 2011 entsprechen;
3. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 4 ABGB mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
4. Wertpapiere gemäß § 217 Z 1 bis Z 5 ABGB, 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 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquiden Vermögenswerten gemäß Ziffer 1 bis 3 zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 10 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutengruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

### **Pensionsgeschäfte**

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

### **Wertpapierleihe**

Wertpapierleihgeschäfte dürfen bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden.

### **Derivative Instrumente**

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

- an einem geregelten Markt 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 amtlich notiert, oder
- an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden.

Weiters können auch abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:

- die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
- 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.

Die KAG für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.

Das Ausfallrisiko bei Geschäften des Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:

- wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10 % des Fondsvermögens,
- andernfalls 5 % des Fondsvermögens.

Als Basiswerte müssen sämtliche derivativen Instrumente Wertpapiere, Vermögensgegenstände sowie Beteiligungen gemäß ImmoInvFG oder Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen aufweisen, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

### **Risiko-Messmethode des Immobilienfonds**

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

Der Commitment Wert wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV idgF ermittelt.

### **Kreditaufnahme**

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt.

Die Verpfändung, Sicherungsübereignung, Abtretung oder sonstige Belastung von oben genannten Vermögenswerten des Immobilienfonds ist im Ausmaß dieser Bestimmung möglich.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 % der Verkehrswerte der Immobilien nicht überschreiten.

Kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung dieser Grenze anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und Belastbarkeit entsprechend.

### **Kurzfristige Kredite**

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

### **Hebelfinanzierung gemäß AIFMG**

Eine Hebelfinanzierung wird verwendet. Nähere Angaben dazu finden sich im Prospekt (Abschnitt II Punkt 11.2.).

## **Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards**

### **Rechnungslegung**

- **Transaktionen**, die der Immobilienfonds eingeht (z.B. Käufe und Verkäufe von Immobilien oder Wertpapieren), Erträge sowie der Ersatz von Aufwendungen werden möglichst zeitnahe, geordnet und vollständig verbucht.
- **Nebenkosten** im Zuge der Anschaffung einer Immobilie bzw. einer Projektentwicklung werden für die jeweilige Immobilie oder Grundstücks-Gesellschaft ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig verteilt dem Fondsvermögen angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

### **Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften**

Für die Bewertung sind von der KAG 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 KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass, wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 % abweicht.

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 zu Grunde zu legen.

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 % abweicht. 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.

### **Bewertung liquider Vermögenswerte**

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notieren oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

Zur Berechnung des Nettoinventarwertes (NAV) werden die jeweils letzten verfügbaren Kurse der Subfonds herangezogen.

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

### **Berechnungsmethode NAV**

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Investmentfonds und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten durch die Depotbank zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird börsetäglich ermittelt.

## **Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme**

### **Ausgabe und Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 3 vH zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien.

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

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

### **Rücknahme und Rücknahmeabschlag**

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert.

Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuführen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten 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 zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilsscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

## **Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorscheurechnung**

### **Rechnungsjahr**

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

### **Grundsätze der Vorscheurechnung**

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

## **Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung**

Für den Immobilienfonds können Ausschüttungsanteilscheine und/oder Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und/oder Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug ausgegeben werden.

Für diesen Immobilienfonds können verschiedene Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der KAG für Immobilien.

### **Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften, soweit sie nicht auf Veräußerungsgewinne von Immobilienveräußerungen zurückzuführen sind) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG 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.

### **Ertragnisverwendung 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 ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

### **Ertragnisverwendung 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 gemäß ImmoInvFG vorgenommen.

Die KAG für Immobilien 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 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

### **Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug**

#### **(Vollthesaurierer Auslandstranche)**

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

Die KAG für Immobilien 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 Kapitalertragsteuer vorliegen.

### **Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr**

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

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1% des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2% der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,15% des Fondsvermögens, die auf Basis der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 2% des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

### **Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger**

Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden dem Anleger elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) zur Verfügung gestellt.

**Nähere Angaben und Erläuterungen zu diesem Immobilienfonds finden sich im Prospekt.**

## **Anhang**

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

(Version Oktober 2014)

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

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu 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.

##### **1.1. Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter**

[http://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks\\_id=23&language=0&pageName=REGULATED\\_MARKETS\\_Display&subsection\\_id=0](http://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATED_MARKETS_Display&subsection_id=0)<sup>1)</sup>

##### **1.2. Folgende Börsen sind unter das Verzeichnis der Geregelten Märkte zu subsumieren:**

1.2.1. Luxemburg                      Euro MTF Luxemburg

##### **1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:**

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

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

- 2.1. Bosnien Herzegowina: Sarajevo, Banja Luka
- 2.2. Montenegro: Podgorica
- 2.3. Russland: Moskau (RTS Stock Exchange);  
Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
- 2.4. Schweiz: SWX Swiss-Exchange
- 2.5. Serbien: Belgrad
- 2.6. Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)

#### **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. China: Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
- 3.6. Hongkong: Hongkong Stock Exchange
- 3.7. Indien: Mumbai
- 3.8. Indonesien: Jakarta
- 3.9. Israel: Tel Aviv
- 3.10. Japan: Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
- 3.11. Kanada: Toronto, Vancouver, Montreal
- 3.12. Kolumbien: Bolsa de Valores de Colombia
- 3.13. Korea: Korea Exchange (Seoul, Busan)

<sup>1)</sup> Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden  
[Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis:  
<http://www.fma.gv.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> – hinunterscrollen – Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]



- 3.14. Malaysia: Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
- 3.15. Mexiko: Mexiko City
- 3.16. Neuseeland: Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
- 3.17. Peru: Bolsa de Valores de Lima
- 3.18. Philippinen: Manila
- 3.19. Singapur: Singapur Stock Exchange
- 3.20. Südafrika: Johannesburg
- 3.21. Taiwan: Taipei
- 3.22. Thailand: Bangkok
- 3.23. 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
- 3.24. Venezuela: Caracas
- 3.25. Vereinigte Arabische Emirate: Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

#### **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; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
- 4.5. USA: Over the Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

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

- 5.1. Argentinien: Bolsa de Comercio de Buenos Aires
- 5.2. Australien: Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
- 5.3. Brasilien: Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
- 5.4. Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
- 5.5. Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
- 5.6. Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
- 5.7. Korea: Korea Exchange (KRX)
- 5.8. Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
- 5.9. Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
- 5.10. Philippinen: Manila International Futures Exchange
- 5.11. Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
- 5.12. Slowakei: RM-System Slovakia
- 5.13. Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
- 5.14. Schweiz: EUREX
- 5.15. Türkei: TurkDEX
- 5.16. USA: American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)



**Impressum**

Herausgeber: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
Ort und Datum: Wien, im Dezember 2015