



Real Invest Austria. Mündelsicherer Immobilienfonds.

Rechenschaftsbericht vom 30. September 2005

Inhalt

I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2004 bis 30.09.2005 des Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds	2
Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	2
Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds	2
Bericht der Geschäftsführung	3
Anlagestrategie	4
Portfolioentwicklung	4
Der Investmentprozess	6
Ausblick	6
II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG	7
1. Vermögensaufstellung	7
2. Anzahl der umlaufenden Anteile	30
3. Nettobestandswert je Anteil	30
4. Wertpapierbestand	30
5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung	30
6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre	32
7. Ausschüttung je Anteil	32
8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein	33
8a. Steuerliche Behandlung beschränkt Steuerpflichtiger (Devisenausländer)	34
9. Publizitätsbestimmungen	35
10. Bericht des Aufsichtsrates	35
11. Bestätigungsvermerk	35
III. Fondsbestimmungen Anlage	1

I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 1.10.2004 bis 30.09.2005 des Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Geschäftsanschrift: Vordere Zollamtsstraße 13, 1030 Wien

Firmenbuchnummer: FN 229661m

Aufsichtsrat

Dr. Bruno Ettenauer (Vorsitzender)
Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender Stellvertreter)
Mag. Helene Buffin (ab 16.11.2004)
MMag Dr. Karl Derfler (ab 16.12.2004)
Gerhard Dreyer
Mag. Manfred Handbühler
DDr. Werner Kretschmer (bis 24.11.2004)
Mag. Alois Steiner
Johann Toth

Staatskommissär

Dr. Ilona Vogelsinger
Mag. Alois Schneebauer

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann
MMag. Dr. Karl Derfler (bis 15.12.2004)
Harald Kopertz (ab 15.12.2004)
Mag. Franz Pörtl (ab 15.12.2004)

Prüfer

Deloitte Wirtschaftsprüfung GmbH

Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds

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

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

Depotbank

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

Bericht der Geschäftsführung

Die Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH legt hiermit den Rechenschaftsbericht über die Entwicklung des Offenen Immobilienfonds Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds im Zeitraum vom 1. Oktober 2004 bis zum 30. September 2005 vor.

Wie schon im ersten Rechnungsjahr stand der konstante Ausbau des Immobilienportfolios im Mittelpunkt der Aktivitäten. Erfreulicherweise konnten wir das Immobilienvermögen des Real Invest Austria im Laufe des vergangenen Berichtsjahres von rund 36 Mio. EUR auf über 200 Mio. EUR mehr als verfünffachen. Rund 30 Mio. EUR wurden bereits im ersten Monat des dritten Rechnungsjahres in Immobilien veranlagt, der Erwerb weiterer Immobilien im Wert von 30 – 40 Mio. EUR ist in den nächsten Wochen geplant.

Der Real Invest Austria hat mit einem Fondsvermögen von rund 418 Mio. EUR per 30. September 2005 und einem Marktanteil von 44 % seine Marktführerschaft klar gefestigt und weiter ausgebaut. Diese anhaltend positive Entwicklung beim Verkauf der Anteilsscheine zeigt, dass wir das Vertrauen vieler neuer Anleger gewinnen konnten.

Mit einer Fondsperformance von 4,42 % im zweiten Rechnungsjahr hat sich der Real Invest Austria innerhalb des prognostizierten Rahmens bewegt. In der ausschüttenden Variante konnte die Ausschüttung von 20 Cent je Anteil im ersten (Rumpf) Berichtsjahr auf 31 Cent gesteigert werden. Im Sinne einer Ausschüttungskontinuität werden auch in Zukunft Ausschüttungen in dieser Größenordnung angestrebt.

Zusammenfassend blicken wir auf ein erfolgreiches vergangenes Rechnungsjahr zurück. Allerdings hat der Anteil des bereits in Immobilien veranlagten Fondsvermögens noch nicht das angestrebte Niveau erreicht. Zwar konnte der Investitionsgrad im Vergleich zum letzten Rechnungsjahr von rund 22 % auf rund 50 % gesteigert werden, trotzdem besteht hier nach wie vor Aufholbedarf. Unsere Hauptaufgabe wird es daher sein, auch im nächsten Jahr durch die Akquisition weiterer Immobilien die Investitionsquote des Fonds zu erhöhen. Dabei werden wir auch weiterhin größten Wert auf die Sicherheit und Ertragskraft der Immobilien legen und somit der Mündelsicherheit des Produktes Rechnung tragen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung



Dr. Kurt Buchmann



Harald Kopertz



Mag. Franz Pörtl

Anlagestrategie

Seit Fondsstart im Dezember 2003 verfolgt das Management konsequent die Investmentstrategie des Real Invest Austria: Erworben werden ausschließlich mündelsichere Objekte aus den vier Hauptinvestitionsbereichen Infrastruktur, Wohnen, Nahversorgung, Büro- und Gewerbe. Ziel ist es, eine ausgewogene Diversifikation des Immobilienportfolios sowohl nach Standorten als auch nach Nutzungsarten zu gewährleisten. Mit seiner geografischen Fokussierung auf den Standort Österreich einerseits und der Mündelsicherheit andererseits hat sich der Real Invest Austria klar innerhalb des Anbietermarktes für Österreichische Offene Immobilienfonds positioniert.

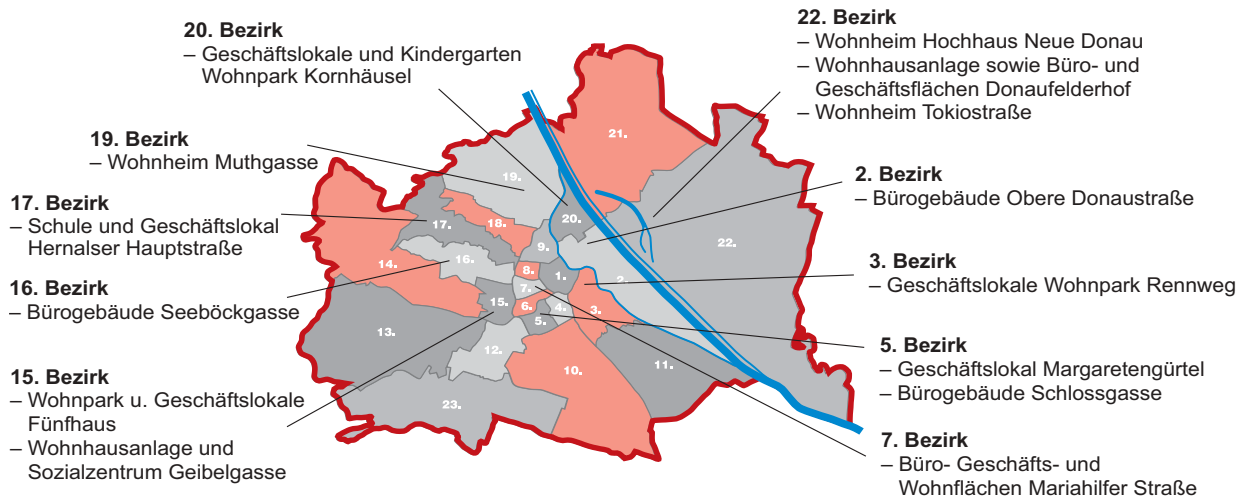
Portfolioentwicklung

Während im ersten Jahr der Grundstock für das Immobilienportfolio des Real Invest Austria gelegt wurde, stand im zweiten Jahr neben den anhaltend starken Akquisitionen in der Bundeshauptstadt die Ausweitung des Portfolios in regionaler Hinsicht im Mittelpunkt der Tätigkeiten. Denn auch außerhalb der Stadt Wien gibt es in den österreichischen Bundesländern einen sehr aktiven Markt. Die Asset Management Experten der Bank Austria Creditanstalt Real Invest haben hier eine Vielzahl von Immobilien geprüft und es konnten bereits Anfang 2005 zwei Liegenschaften in der Stadt Salzburg sowie ein Objekt in Linz erworben werden. Im Juni 2005 folgte eine weitere Immobilie in Innsbruck. Der Großraum Wien wird nach wie vor sehr interessant für zukünftige Investitionen sein, es ist jedoch eine weitere Verstärkung der Aktivitäten in den Bundesländern, insbesondere in den Landeshauptstädten aber auch in anderen Ballungszentren mit Entwicklungspotenzial, geplant.

Geografische Verteilung der Liegenschaften in den Bundesländern



Geografische Verteilung der Liegenschaften in Wien

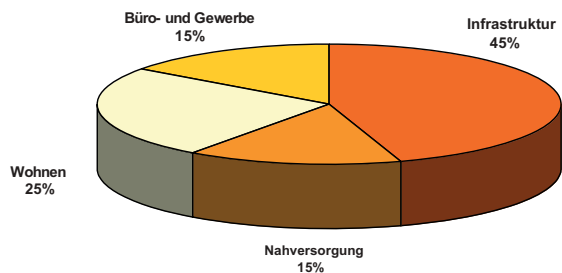


Trends nach Nutzungsarten

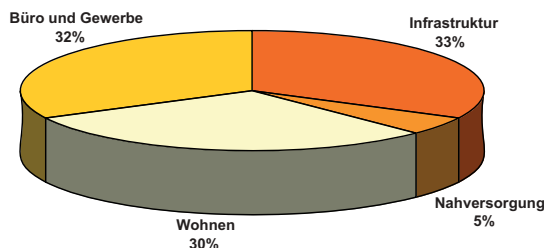
Beim Aufbau des Immobilienportfolios des Real Invest Austria achten die Asset Management Experten neben der regionalen Verteilung der Objekte auch auf eine Streuung der Nutzungsarten entsprechend der gewählten Investmentstrategie. Durch den Erwerb von Immobilien mit unterschiedlichem Risiko-, Ertrags- und Nutzungsprofil wird eine größtmögliche Diversifikation angestrebt, wobei die Investition in Infrastrukturf lächen sowie wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien den Anlageschwerpunkt des Fonds darstellen.

- Infrastruktur**
Als innovativer Ansatz bildet die Investition in Objekte aus dem Infrastruktursektor einen Kernpunkt der gewählten Investmentstrategie. Aus diesem Bereich wurden bereits eine Schule, ein Kindergarten und ein Sozialzentrum mit der öffentlichen Hand als Mieter sowie Wohnheime bzw. Apartmenthäuser mit privaten Betreibern gekauft. Mit dem Erwerb eines Objektes in Innsbruck, in dem das Bezirksgericht sowie ein Ärztezentrum untergebracht sind, wurde die Basis für eine weitere Forcierung der Investitionen auf diesem Gebiet gelegt.
- Wohnen**
Mit der zunehmenden Investition in Wohnimmobilien wird dem generellen Trend des stetig wachsenden durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs pro Einwohner entsprochen. Die Hauptstadt Wien, aber auch andere städtische Entwicklungsräume profitieren von der Anziehungskraft der Stadt als Arbeits- und Lebensmittelpunkt. Die damit einhergehende Zuwanderung wird auch mittelfristig den Bedarf an attraktivem urbanem Wohnraum auf hohem Niveau halten und Ankäufe für den Fonds nachhaltig interessant machen.
- Nahversorgung**
Nahversorgungsobjekte mit unterschiedlichsten Mietern sind gleichfalls Teil des durchdachten Konzeptes. Erworben wurden bisher Geschäftslokale mit entsprechender Standortqualität innerhalb von Wohnhausanlagen als Frequenzbringer. Hier ist eine strukturelle Ausweitung des Portfolios in Hinsicht auf größer flächige Geschäftszentren in Städten bzw. Ballungszentren mit den passenden Rahmenbedingungen bereits in Ausführung.
- Büro- und Gewerbe**
Zur Gewährleistung einer entsprechenden Streuung hinsichtlich der Nutzungsarten werden auch Büro-, Geschäfts- und Einzelhandelsimmobilien bzw. gemischt genutzte Objekte angekauft. Die wichtigsten Faktoren für den Erwerb sind neben adäquater Lage und Ausstattung auch ein entsprechend hoher Vermietungsstand der Immobilie.

Nutzflächenaufteilung Zielportfolio



Nutzflächenaufteilung Aktuelles Portfolio



Der Investmentprozess

Jedem Immobilieneinkauf liegt ein genau strukturierter, aus drei Phasen bestehender Investmentprozess der Asset Management-Spezialisten der BA CA Real Invest zu Grunde.

Die Vorselektion

Die wesentlichsten Kriterien in der ersten Auswahlrunde sind:

- Fertiggestellte Objekte
- Weitestgehend vermietet
- Langfristige Mietverträge

Bei dieser Prüfung scheiden bereits über 50 % der Objekte aus. Nur jene Immobilien, die bei dieser ersten Expertise bestehen, werden einer genaueren Prüfung durch eine Due Dilligence unterzogen.

Due Dilligence – Überprüfung auf Herz und Nieren

Die nächste Phase umfasst drei Teilprüfungsbereiche: Die technische, die wirtschaftliche sowie die rechtliche Due Dilligence. Während die technische und die rechtliche Prüfung von externen Spezialisten durchgeführt wird, durchleuchten die Experten des Fondsmanagements der BA CA Real Invest die wirtschaftlichen Gegebenheiten. Nur bei rund 10 % der angebotenen Immobilien liegen zweifelsfreie positive Ergebnisse aus allen Bereichen vor. Ausschließlich diese Objekte sind für den Erwerb durch den Real Invest Austria geeignet.

Die Bewertung – Kontrolle durch Sachverständige

Am Ende des Prüfungsprozesses steht die Bewertung der Immobilie durch mindestens zwei unabhängige Immobiliensachverständige sowie die Preisverhandlungen mit den Verkäufern. Das arithmetische Mittel der Bewertungen ist nicht nur jener Wert, der bei Einbuchung in den Fonds in den Rechenwert fließt, sondern er bildet auch den Wertmaßstab für den Immobilienankaufpreis. Kommt es mit den Verkäufern zu keiner Einigung über einen Preis, der in dieser Bewertung seine Deckung findet, ist ein Erwerb kraft zwingender gesetzlicher Vorschriften rechtlich ausgeschlossen.

Einbuchung der Immobilie in das Fondsvermögen – Maßstab für die Zukunft

Die vom Real Invest Austria bisher erworbenen Immobilien, die diesen strengen Auswahlkriterien entsprochen haben, geben die Leitlinie für zukünftige Investitionen vor: Sichere Objekte mit nachhaltiger Ertragskraft.

Ausblick

Die bisherige Entwicklung des Real Invest Austria zeigt, dass sich die gewählte Fondsstrategie bewährt hat. Im Hinblick auf die erfreulicherweise anhaltend starken Mittelzuflüsse wird auch im nächsten Rechnungsjahr die vordringlichste Aufgabe bei der Intensivierung der Akquisitionstätigkeit liegen. Ziel ist eine weitere deutliche Steigerung der Immobilieninvestitionsquote unter Berücksichtigung der gewählten Anlageschwerpunkte. Es gilt, die Fondsstrategie gezielt weiterzuführen, um den hohen Qualitätsansprüchen gerecht zu werden.

II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG¹⁾

1. Vermögensaufstellung

Vermögensaufstellung zum 30. September 2005

1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR

ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
AT0000193396	FRN NOE.SCHV. 05-17/6 VAR.	2,63799%	20.000.000	20.000.000	4,78%
XS0198238221	FRN HYPO TIROL 04/07 FLR MTN	2,09600%	10.000.000	10.000.000	2,39%
AT0000383864	6.25 % BUNDESANL. 97-27/6	6,25000%	73.600.000	104.328.000	24,95%
AT0000385992	3.8 % OEST.,REP.BUNDANL.03-13	3,80000%	95.300.000	104.201.020	24,92%
			198.900.000	238.529.020	57,04%

2. Immobilien und immobilienähnliche Rechte²⁾

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 30.9.2005 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1020 Wien, Obere Donaustraße 33	14.336.000	14.401.000	3,44%
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148	5.506.008	5.725.000	1,37%
1050 Wien, Margaretengürtel 45	2.950.000	2.977.500	0,71%
1050 Wien, Schlossgasse 11	2.075.000	2.304.000	0,55%
1050 Wien, Schlossgasse 13	3.175.000	3.251.000	0,78%
1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 + 52	24.405.000	24.405.000	5,84%
1150 Wien, Geibelgasse 18-20	6.248.811	6.422.000	1,54%
1150 Wien, Wohnpark Fünfhaus	20.410.178	20.743.000	4,96%
1160 Wien, Seeböckgasse 59	6.850.000	7.050.000	1,69%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222	26.900.000	27.038.000	6,47%
1190 Wien, Muthgasse 56-58	4.562.549	4.899.000	1,09%
1200 Wien, Kornhäuselgasse 3-9	3.433.905	3.639.000	0,87%
1210 Wien, Schlosshoferstraße 19 + 21	1.360.000	1.360.000	0,33%
1220 Wien, Donaufelderhof	26.304.980	27.282.500	6,52%
1220 Wien, Tokiostraße 12	9.000.000	9.202.500	2,20%
1220 Wien, Wagramer Straße 4	6.751.973	6.885.000	1,61%
4020 Linz, Lastenstraße 36	8.250.980	8.336.000	1,99%
5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35	2.050.000	2.102.500	0,50%
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 11	8.980.000	9.236.000	2,21%
6020 Innsbruck, Museumstraße 32-34	16.560.000	16.580.000	3,96%
Summen	200.110.386	203.839.000	48,63%
Grunderwerbsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)		11.620.569,79	2,78%
Summe Immobilien		215.459.569,79	51,53%

3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	4.390.706,13	1,05%
Kautionen	725.274,64	0,17%
sonstige Forderungen	105.029,62	0,02%
Summe Bankguthaben/Forderungen	5.221.010,39	1,25%

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. September 2005 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten zum 3. Oktober 2005 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) zugrunde gelegt.

²⁾ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 9.

4. Sonstige Vermögenswerte

Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	491.785,75	0,12%
Zinsansprüche Wertpapiere	87.410,35	0,02%
Summe sonstige Vermögenswerte	579.196,10	0,14%

Vermögenswerte gesamt	459.788.796,28
------------------------------	-----------------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	– 23.566.807,78	– 5,64%
Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	– 205.453,56	– 0,05%
Sonstige Verbindlichkeiten	– 3.913.564,55	– 0,94%
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	– 66.959,32	– 0,02%
Kautionen	– 725.274,64	– 0,17%
Baukostenbeiträge	– 13.160.288,98	– 3,15%
Summe Verbindlichkeiten u. sonst. Vermögensminderungen	– 41.638.348,83	– 9,96%

Fondsvermögen	418.150.447,45	100,00%
----------------------	-----------------------	----------------

Umlaufende Anteile	39.503.077
davon Ausschütter	15.074.720
Rechenwert je Anteil	EUR 10,49
davon Thesaurierer	24.428.357
Rechenwert je Anteil	EUR 10,64

Immobilien und immobilienähnliche Rechte

1200 Wien, Wohnpark Kornhäusel (Wohnungseigentumsobjekte)

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



a)	Lage:	1200 Wien, Leystr. 2–8, Kornhäuselg. 3–9, Robert-Blum-G. 2
	Grundbuch:	Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	5531
	Grundstücksnummer:	3866/20, 3866/21 und 3866/27
	WE-Anteile:	273/72633 950/72633 <u>1113/72633</u>
	Gesamt:	2336/72633
	Nutzung:	2 Geschäftslokale, 1 Kindertagesheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 25.735 mA
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekte):	3.222,89 mA
c)	Errichtungsjahr:	1996
d)	Anschaffungsjahr:	2003
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 3.480.000,00 (hiervon EUR 46.094,77 Anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 95.000,00 rd. EUR 3.575.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	2.137,70 mA Kindertagesheim und Geschäftslokale, 1.085,19 mA Freiflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 2.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 95.000.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1030 Wien, Wohnpark Rennweg (Wohnungseigentumsobjekte)



Der 1993 fertig gestellte Wohnpark Rennweg liegt auf dem Gebiet der ehemaligen Rennweg-Kaserne. Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 62.500 m² befinden sich insgesamt 355 Wohnungen, Büros und Geschäfte. Die Anlage zeichnet sich durch eine angenehme Lage, eine gute Verkehrsverbindung und eine hervorragende Infrastruktur aus. So liegen verschiedene Supermärkte, Bank, Trafik, Frisör, Ärzte, Kindergarten und Schule auf dem Areal. Die unmittelbar am Wohnpark vorbeiführenden Buslinien 77 A und 74 A sowie die Straßenbahnlinie 71 ermöglichen eine Anbindung an die U3 und die S-Bahn.

a)	Lage:	1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 146–148, Oberzellerg. 1
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	4195
	Grundstücksnummer:	1294/3, 1294/4, 1294/5
	WE-Anteile:	395/77057 880/77057 <u>2695/77057</u>
	Gesamt:	3970/77057
	Nutzung:	3 Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 29.691 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekte):	3.991,14 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1993
d)	Anschaffungsjahr:	2003
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 5.586.000,00 (hiervon EUR 79.992,37 Anteil Rep.-Fonds/WEG)
	Nebenkosten:	rd. EUR 140.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 5.726.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	3.243,92 m ² Geschäftslokale, 747,22 m ² Lade- u. Lichthof
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 14.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 109.200.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1190 Wien, Wohnheim Muthgasse (Wohnungseigentumsobjekt)

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



a)	Lage:	1190 Wien, Muthgasse 56–68, Holzgasse 1–7, Nußdorfer Lände 35–45
	Grundbuch:	Grundbuch 01507 Nußdorf, BG Döbling
	Einlagezahl:	260
	Grundstücksnummer:	47/2
	WE-Anteile:	3289/67825
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 23.505 mA
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	2.897,26 mA
c)	Errichtungsjahr:	1996
d)	Anschaffungsjahr:	2003
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 4.585.000,00 (hiervon EUR 22.450,23 Anteil Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 106.000,00 rd. EUR 4.691.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	2.897,26 mA
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 8.300,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1. Pfandrecht i.H.v. ATS 21.718.200,- (EUR 1.578.323,15) für das Land Wien, im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss i.H.v. EUR 1.052.215,43 2. Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 124.846.622,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1220 Wien, Wohnheim Hochhaus Neue Donau (Wohnungseigentumsobjekt)



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

a)	Lage:	1220 Wien, Wagramer Straße 4
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	439
	Grundstücksnummer:	2466/1
	WE-Anteile:	4366/25603
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 6.252 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	4.582,25 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2000/2001
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.773.000,00 (hiervon EUR 21.027,06 anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 438.000,00 rd. EUR 7.211.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	4.582,25 m ²
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 4.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. on ATS 34.366.800,- (EUR 2.497.532,76) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 1.761.918,95 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 37.300.000,- Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1150 Wien, Wohnhausanlage und Gesundheits- und Sozialzentrum Geibelgasse

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



a)	Lage:	1150 Wien, Geibelg. 18–20, Henriettenpl. 3, Herklotzg. 32–34
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	297
	Grundstücksnummer:	69/13, 86/6, 86/7, 86/8
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus mit Geriatrischem Zentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 1.730 m ²
	Gesamtnutzfläche:	4.925,05 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1993/1994
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 6.248.810,89 rd. EUR 295.000,00 rd. EUR 6.543.810,89
f)	Vermietbare Fläche:	3.605 m ² Mietwohnungen, 1.305 m ² Geriatrisches Zentrum, 14 m ² Keller sowie 42 Garagenstellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 20.000,– angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 24.708.150,– (EUR 1.795.611,29) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gemäß WWFSG i.H.v. ATS 16.216.700,– (EUR 1.178.513,55) 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 9.503.031,– Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1220 Wien, Wohnheim Tokiostraße (Wohnungseigentumsobjekt)



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

a)	Lage:	1220 Wien, Tokiostraße 12
	Grundbuch:	Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	3779
	Grundstücksnummer:	954/22
	WE-Anteile:	5869/9801
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.483,00 mA
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	5.148,00 mA und 19 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2003
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 9.000.000,00 rd. EUR 210.000,00 rd. EUR 9.210.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	5.148,00 mA Wohnheim sowie Büro- und Geschäftsflächen, 19 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	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 35.194.050,- (EUR 2.557.651,36) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 1.705.100,91 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 13.044.768,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren
o)	Sonstiges:	Wohnungseigentum ist derzeit in Begründung.

1220 Wien, Wohnhausanlage Donaufelderhof

Als Siegerprojekt des ersten Wiener Bauträgerwettbewerbes wurde der Donaufelderhof 1999 im 22. Gemeindebezirk errichtet. Auf sieben Stiegen, die um einen großzügig begrünten Innenhof situiert sind, entstanden insgesamt 212 Wohnungen, 253 PKW Stellplätze und rund 4.600 m²AGewerbeflächen. In der Nähe der Anlage, die über einen eigenen Sport- und Freizeitbereich verfügt, befinden sich ein Kindergarten und mehrere Schulen. Das Donauzentrum mit seiner vielfältigen Infrastruktur sowie der Verkehrsknotenpunkt Kagran liegen in unmittelbarer Nähe der Anlage.



a)	Lage:	1220 Wien, Tokiostraße 3, Dückegasse 15
	Grundbuch:	Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	3723
	Grundstücksnummer:	1003/3
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	geförderte Mietwohnungen, geförderte Geschäfts- und Büroflächen, freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.176 m ²
	Gesamtnutzfläche:	rd. 21.090 m ² 253 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1997/1999
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: (inkl. Übernahme FB Mieter und Darlehen) Nebenkosten: Gesamt:	EUR 26.304.980,48 rd. EUR 1.204.000,00 rd. EUR 27.508.980,48
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 16.540 m ² Geförderte Wohnungen, rd. 1.920 m ² Geförderte Büro- und Geschäftsflächen, rd. 2.720 m ² Freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen 253 Tiefgaragenparkplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 72.500,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine

l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 240.727.050,- (EUR 17.494.316,98) für Creditanstalt-Bankverein 2) Pfandrechte zu einem Höchstbetrag von ATS 25.110.987,- (EUR 1.824.886,59) für Creditanstalt AG 3) Pfandrecht i.H.v. EUR 180.347,09 für Creditanstalt AG 4) Pfandrecht i.H.v. ATS 163.608.150,- (EUR 11.889.867,95) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 7.926.580,- für das Land Wien 5) Pfandrecht i.H.v. EUR 125.282,15 im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 83.521,45 für das Land Wien 6) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 32.566.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1050 Wien, Geschäftslokal Margaretengürtel

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



a)	Lage:	1050 Wien, Margaretengürtel 43–45
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt
	Einlagezahl:	814
	Grundstücksnummer:	663/3
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Geschäftsfläche
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.105 mA
	Gesamtnutzfläche:	608,00 mA und 23 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2001
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.950.000,00 rd. EUR 211.000,00 rd. EUR 3.161.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	608,00 mA Geschäftsfläche inkl. Terrassen, 23 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Mieter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	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 964.000,– Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1150 Wien, Wohnpark Fünfhaus



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

a)	Lage:	1150 Wien, Giselhergasse 1–5, Aliogasse 22, Gernotgasse 2–6, Markgraf Rüdiger Straße 21
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	1489
	Grundstücksnummer:	206/571, 840/1, 840/2, 1004/1, 1004/2, 1006, 1007
	Anteil:	14674/14712
	Nutzung:	geförderte Mietwohnungen, Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.642,00 m ²
	Gesamtnutzfläche:	13.615,35 m ² und 184 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1998
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 20.640.151,12 (hiervon EUR 229.972,72 anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 1.295.000,00 rd. EUR 21.935.151,12
f)	Vermietbare Fläche:	198 geförderte Wohnungen mit insgesamt 12.530,17 m ² 1.085,19 m ² Lokale und Büroflächen, 184 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. Eur 39.500,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 74.400.00,- (EUR 5.406.858,86) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 113.446.260,- (EUR 8.244.461,24) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG 3) Pfandrecht i.H.v. ATS 94.538.550,- (EUR 6.870.384,37) im Zsm mit einem nicht rückzahlbarem Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. rd. EUR 4.580.000,- für das Land Wien 4) Veräußerungsverbot gem. WWFSG für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 20.505.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1050 Wien, Bürogebäude Schlossgasse 11

Im 5. Wiener Gemeindebezirk gelegen, verfügen beide Gebäude über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Zwischen den Objekten liegt trotz der räumlichen Nähe eine zeitliche Differenz von rund 150 Jahren. So wurde das Haus Nr. 11 im Jahr 1991 (45 Pkw-Stellplätze) fertig gestellt, während es sich bei dem Bau in der Schlossgasse 13 um ein denkmalgeschütztes Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert handelt. Der Gebäudekomplex wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz



a)	Lage:	1050 Wien, Schlossgasse 11
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt
	Einlagezahl:	1013
	Grundstücksnummer:	213/1
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	803,00 mA
	Gesamtnutzflächen:	876,56 mA und 45 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1990/1991
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 2.075.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 124.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 2.199.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	876,56 mA Büro- und Geschäftsflächen, 45 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 4.500,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.078.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1050 Wien, Bürogebäude Schlossgasse 13



Im 5. Wiener Gemeindebezirk gelegen, verfügen beide Gebäude über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Zwischen den Objekten liegt trotz der räumlichen Nähe eine zeitliche Differenz von rund 150 Jahren. So wurde das Haus Nr. 11 im Jahr 1991 (45 Pkw-Stellplätze) fertig gestellt, während es sich bei dem Bau in der Schlossgasse 13 um ein denkmalgeschütztes Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert handelt. Der Gebäudekomplex wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz

a)	Lage:	1050 Wien, Schlossgasse 13
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt
	Einlagezahl:	1015
	Grundstücksnummer:	213/2, 215
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.211,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	1.670,51 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1991 generalsaniert
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 3.175.000,00 rd. EUR 213.000,00 rd. EUR 3.388.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	1.447,91 m ² Büro- und Geschäftsflächen, 2 Dachgeschosswohnungen mit 188,65 m ² 33,95 m ² Lagerflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 4.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.706.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1160 Wien, Bürogebäude Seeböckgasse

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



a)	Lage:	1160 Wien, Seeböckgasse 59, Odoakergasse 40
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Wien Hernals
	Einlagezahl:	4784
	Grundstücksnummer:	774/91
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude mit Lagerflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.512 mA
	Gesamtnutzflächen:	8.565,13 mA und 42 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1990
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.850.000,00 rd. EUR 450.000,00 rd. EUR 7.300.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	4.156,04 mABüroflächen, 4.334,77 mALagerflächen, 74,32 mAWohnflächen, 42 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 41.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 10.088.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

5020 Salzburg, Büro- und Geschäftsgebäude Sterneckstraße



Im Jahr 2002 fertig gestellt, befinden sich im Gebäude rd. 4.225 m² moderne Büro- und Geschäftsflächen sowie 57 Pkw-Stellplätze. In der Nähe des Kapuzinerberges gelegen, sind sowohl das historische Stadtzentrum von Salzburg als auch die Autobahn in kurzer Zeit erreichbar.

a)	Lage:	5020 Salzburg, Sterneckstraße 11
	Grundbuch:	Grundbuch Schallmoos, BG Salzburg
	Einlagezahl:	785
	Grundstücksnummer:	1640/1, 1640/4, 1640/7
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.594,00 m ² Hinsichtlich Teilen der Liegenschaft besteht eine Abtretungsverpflichtung ins öffentliche Gut.
	Gesamtnutzflächen (WE-Objekte):	4.225,00 m ² und 57 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2003
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 8.980.000,00 rd. EUR 620.000,00 rd. EUR 9.600.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	3.316,00 m ² Büroflächen, 909,00 m ² Geschäftsflächen, 57 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 5.500,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.345.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1170 Wien, Schulgebäude Hernals

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



a)	Lage:	1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220–222
	Grundbuch:	Grundbuch 01401 Dornbach, BG Hernals
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 3031 an EZ 1334
	Grundstücksnummer:	1115/46
	Rechtsform:	Baurechtseinlage
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Integrations- und Sonderschule, Bankfiliale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	11.805 m ²
	Gesamtnutzflächen:	13.118,90 m ² und 40 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1996
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 26.900.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 2.002.600,00
	Gesamt:	rd. EUR 28.902.600,00
f)	Vermietbare Fläche:	12.782,90 m ² Schule, 1 Bankfiliale 336,00 m ² und 40 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 2.400,– angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1. Reallast des Bauzinses jährl. ATS 11.805,– (EUR 857,90) für die Stadt Wien 2. Vorkaufsrecht für die Stadt Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 22.370.000,– Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

4020 Linz, Bürogebäude City Tower II



Der City Tower II in Linz ist mit 61 m der höchste Büroturm außerhalb Wiens. Den Mietern stehen rd. 4.900 m² hochqualitative Büroflächen auf 18 Stockwerken sowie 98 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Zusammenspiel von moderner Ausstattung und innovativer Architektur schaffen ein eindrucksvolles Ambiente. In Zentrumsnähe situiert, verfügt das Objekt über eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung.

a)	Lage:	4020 Linz, Lastenstraße 38
	Grundbuch:	Grundbuch 45204 Lustenau, BG Linz
	Einlagezahl:	1917
	Grundstücksnummer:	245/48
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.286,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	4.875,91 m ² und 98 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2004
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 8.250.982,00 rd. EUR 631.000,25 rd. EUR 8.881.982,25
f)	Vermietbare Fläche:	4.777,47 m ² Büroflächen, 98,44 m ² Geschäftsflächen, 98 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 1.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.395.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

5020 Salzburg, Bürogebäude Siezenheimerstraße

Im Stadtteil Alt Maxglan gelegen, verfügt die Immobilie über rd. 1.750 m² Nutzfläche sowie 52 Pkw-Stellplätze. Die Autobahn als auch der Salzburger Flughafen Maxglan sind sehr gut erreichbar.



a)	Lage:	5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35
	Grundbuch:	Grundbuch 56531 Maxglan, BG Salzburg
	Einlagezahl:	729
	Grundstücksnummer:	142/1
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.449,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	1.752,00 m ² und 52 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1962 – letzte Generalsanierung 1973
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.050.000,00 rd. EUR 191.100,00 rd. EUR 2.241.100,00
f)	Vermietbare Fläche:	1.617,00 m ² Büroflächen, 135 m ² Lagerflächen, 52 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 4.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.444.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1020 Wien, Bürogebäude Obere Donaustraße



Das im 2. Wiener Gemeindebezirk am Donaukanal gelegene Bürogebäude wurde im Jahr 2002 errichtet. Neben rd. 5.130 m² hochwertigen Büroflächen stehen dem Mieter 41 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Über eine Glasbrücke ist der moderne Bau mit dem benachbarten Gebäude verbunden. Sämtliche Flächen sind von der Mobilkom Austria AG in Bestand genommen. Durch seine optimale Lage verfügt das Objekt über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt.

a)	Lage:	1020 Wien, Obere Donaustraße 33
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	361
	Grundstücksnummer:	526/1
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.031,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	5.134,64 m ² und 41 Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2001/2002
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 14.336.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 960.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 15.296.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	5.134,64 m ² Büroflächen (inkl. Lager und sonstiger Flächen), 41 Pkw-Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	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 11.289.000,– Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

6020 Innsbruck, Gerichtsgebäude und Ärztezentrum „Europahaus Grüner Baum“

Im Jahr 1994 errichtet, gibt es im gemischt genutzten Objekt rd. 9.210 m² moderne Büro- und Geschäftsflächen und 140 Pkw-Stellplätze. Der überwiegende Teil der Flächen ist an das Bezirksgericht Innsbruck und ein Ärztezentrum vermietet. Durch seine Lage in einem innerstädtischen Wohn- und Geschäftsgebiet in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes verfügt die Immobilie über eine gute Infrastruktur. Die Innsbrucker Altstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und der Flughafen Kranebitten liegt nur rd. 5 km entfernt.



a)	Lage:	6020 Innsbruck, Museumstraße 32, 32a, 34, 36, Bruneckerstr. 2c-2e
	Grundbuch:	Grundbuch 81113 Innsbruck, BG Innsbruck
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 1637 ob EZ 1636
	Grundstücksnummer:	467/1
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.108, m ²
	Gesamtnutzflächen:	9.214,09 m ² und 140 Stellplätze in der Tiefgarage
c)	Errichtungsjahr:	1994
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 16.560.000,00 rd. EUR 944.800,00 rd. EUR 17.504.800,00
f)	Vermietbare Fläche:	9.214,09 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 140 Stellplätze in der Tiefgarage
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	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 18.457.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1210 Wien, Schlosshoferstraße 19–21

a)	Lage:	1210 Wien, Schlosshoferstraße 19–21
	Grundbuch:	Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	409
	Grundstücksnummer:	54/2, 54/5, 54/8, 54/7
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	–
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.556,00 mA
	Gesamtnutzflächen:	–
c)	Errichtungsjahr:	
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 1.360.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 138.400,00
	Gesamt:	rd. EUR 1.498.400,00
f)	Vermietbare Fläche:	–
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	–
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	–
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	–
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	–
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)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren
n)	Sonstiges:	1) Eigentum ist noch nicht einverleibt. 2) Auf dem Grundstück soll ein Bürogebäude mit Geschäftsflächen errichtet werden. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Frühjahr 2006 begonnen.

1070 Wien, Mariahilfer Straße 50–52

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



a)	Lage:	1070 Wien, Mariahilfer Straße 50–52
	Grundbuch:	Grundbuch 01010 Neubau, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	619 und 620
	Grundstücksnummer:	420 zu EZ 619 und 421 zu EZ 620
	Anteil:	EZ 619: 8033/21797 Anteile (WE) EZ 620: Alleineigentum
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	EZ 619: 826 mA EZ 620: 1304 mA
	Gesamtnutzflächen:	5.845 mA
c)	Errichtungsjahr:	1995 Generalsanierung
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 24.405.000,00 rd. EUR 1.766.050,00 rd. EUR 26.171.050,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.500 mAGeschäfts- und Lagerflächen, rd. 1.336 mAWohnflächen und rd. 1.009 mABüroflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	k.A.
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	k.A.
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EZ 619 (Gesamtliegenschaft) EUR 8.747.000,– EZ 620 EUR 8.127.581,90 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

2. Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsumlauf belief sich zum 30.09.2005 auf 15.074.720 Ausschüttungsanteile und 24.428.357 Thesaurierungsanteile.

Das Fondsvermögen betrug zum 30.09.2005 insgesamt EUR 418.150.447,45.

3. Nettobestandswert je Anteil

Zum 30.09.2005 wurde der Rechenwert eines Anteils (= Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 10,49 sowie für Thesaurierungsanteile mit EUR 10,64 berechnet.

4. Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren:

ISIN	Kurzbezeichnung	Zinsen	Käufe	Verkäufe
AT0000101654	6% CA PF R. 65/96-04	6,00000%	–	2.906.913
AT0000101712	5.375% CA PF R. 71/97-04	5,37500%	–	1.235.438
AT0000149059	5.875% BA KB R. 105/97-05	5,87500%	–	1.816.821
AT0000193396	FRN NOE.SCHV. 05-17/6 VAR.	2,63799%	20.000.000	–
AT0000317920	FRN TELECOM POOL 95-05/1/P VA	2,26000%	20.784.431	20.784.431
AT0000383740	5.625% BUNDESANL. 97-07/5	5,62500%	49.000.000	49.000.000
AT0000383864	6.25% BUNDESANL. 97-27/6	6,25000%	988.200.000	919.400.000
AT0000384821	4% BUNDESANL. 99-09/2	4,00000%	22.600.000	22.600.000
AT0000384938	5.5% BUNDESANL. 99-10/4	5,50000%	166.000.000	166.000.000
AT0000385067	5.25% OESTERR., REP. ANL 01/11	5,25000%	510.000.000	510.000.000
AT0000385356	5% OESTERR., REP. 02/12	5,00000%	2.206.400.000	2.206.400.000
AT0000385745	4.65% BUNDESANL. 03/18	4,65000%	948.300.000	1.051.300.000
AT0000386073	4.3% BUNDESANL. 04-14/1/144A	4,30000%	1.167.550.000	1.167.550.000
AT0000384227	5% BUNDESANL. 98-08/1	5,00000%	83.500.000	83.500.000
AT0000385992	3.8% OESTERR., REP. BUNDANL. 03-13	3,80000%	95.300.000	–
Summe			6.277.634.431	6.202.493.603

5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

für das Rechnungsjahr 1.10.2004 – 30.9.2005

1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

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

Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres EUR 10,24

Ausschüttung am 13.12.2004 von EUR 0,20 entspricht 0,01929 Anteilen

Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres EUR 10,49

Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung
erworbene Anteile (1,01929 x 10,49) EUR 10,69

Nettoertrag pro Anteil EUR 0,45

Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr 4,42%

2. Gewinnermittlung

a) Wertpapiere und Barvermögen

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

Zinserträge	EUR	3.583.157,28
Ertragsausgleich	EUR	1.359.654,88
	EUR	4.942.812,16

b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

Mieterträge und sonstige Objekterträge	EUR	7.991.093,80
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	– 1.598.218,76
Zinsaufwand Fremdfinanzierung	EUR	– 855.440,44
Verwaltungsgebühr	EUR	– 1.877.546,43
Depotbankgebühr	EUR	– 288.881,74
Sonstige Kosten	EUR	– 22.376,46
Ertragsausgleich	EUR	2.064.428,92
Aufwandsausgleich	EUR	– 1.313.618,19
Ertragsausgleich KEST	EUR	1.139.774,66
	EUR	5.239.215,36

c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen	EUR	3.340.836,33
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	EUR	– 823.738,80
Aufwertungsgewinn gesamt	EUR	2.517.097,53
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	– 503.419,51
	EUR	2.013.678,02

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG	EUR	12.195.705,54
------------------------------------	------------	----------------------

3. Ermittlung Fondsergebnis

Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	503.419,51
Veräußerungsverluste Wertpapiere	EUR	– 93.054,66
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	1.598.218,76
Abgrenzungen für Instandhaltungen	EUR	– 199.392,46
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	EUR	– 39.071,03
	EUR	1.770.120,12

Fondsergebnis gesamt	EUR	13.965.825,66
-----------------------------	------------	----------------------

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres (16.059.196 Anteile)	EUR	164.453.858,56
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausschüttung zum 13.12.2004	EUR –	1.978.794,65
Ausgaben von Anteilen	EUR	260.597.750,81
Rücknahme von Anteilen	EUR –	18.888.192,93
Fondsergebnis gesamt	EUR	13.965.825,66

Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres (39.503.077 Anteile)	EUR	418.150.447,45
---	------------	-----------------------

5. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

Gewinn gem. § 14 ImmoInvFG	EUR	12.195.705,54
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	EUR	177.548,90
Ausschüttungsfähiger Gewinn	EUR	12.373.254,44
Ausschüttung pro Anteil	0,31	
Anzahl der Ausschütter per 30.9.2005	15.074.720	
Ausschüttung am 13.12.2005	EUR –	4.673.163,20
Ausschüttungsäquivalent pro Anteil Thesaurierer	0,31	
Anzahl der Thesaurierer per 30.9.2005	24.428.357	
KEST	EUR –	1.954.268,56
Gewinnübertrag auf Substanz	EUR –	5.618.522,11

Gewinnvortrag in die Folgeperiode	EUR	127.300,57
--	------------	-------------------

6. Vergleichende Übersicht über die ersten zwei Rechnungsjahre

Rechnungsjahr (Werte in EUR)	Nettobestandwert per Ende Rechnungsjahr	Immobilienvermögen per Ende Rechnungsjahr	Wertveränderung im Rechnungsjahr	Ausschüttung je Anteil
2003/2004 (1.12.2003 – 30.9.2004)	164.453.858,56	36.061.500,00	2,40 %	0,20
2004/2005 (1.10.2004 – 30.9.2005)	418.150,447,45	203.839.000,18	4,42 %	0,31

Es wird angestrebt, den seit Fondsbeginn bestehenden Trend der sukzessiven Erhöhung der Investitionsquote weiterhin aufrecht zu erhalten. Hinsichtlich der weiteren Fondsentwicklung können darüber hinaus seriöser Weise keine Angaben gemacht werden, da diese auf Grund der zur Zeit bestehenden hohen Wachstumdynamik (+ 255 % Fondsvolumen im vergangenen Jahr) nicht die wünschenswerte Genauigkeit hätten.

7. Ausschüttung je Anteil

Die Ausschüttung in Höhe von EUR 0,31 je Ausschüttungsanteil wird am 13.12.2005 von der Depotbank, der Bank Austria Creditanstalt vorgenommen.

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

8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

Steuerliche Behandlung der Ausschüttung		Privat-anleger	Betriebliche Anleger		Privat-stiftungen
			Natürliche Personen	Juristische Personen	
Geschäftsjahr 2004/05					
1. Ausschüttung vor Abzug der KESt II	EUR	0,3100	0,3100	0,3100	0,3100
2. Hiervon anteiliger Gewinnvortrag	EUR	0,0013	0,0013	0,0013	0,0013
3. Ertrag	EUR	0,3087	0,3087	0,3087	0,3087
4. Hiervon endbesteuert	EUR	0,3087	0,3087	–	–
5. Steuerpflichtige Einkünfte		–	–	0,3087	0,3087
a) aus Kapitalvermögen	EUR				
bzw. aus Gewerbebetrieb					
b) für KÖSt relevant	EUR				
6. Rechenwert per 30.9.2005	EUR	10,49	10,49	10,49	10,49
7. Erbschaftssteuerwert	EUR	4,43	4,43	–	–
Detailangaben					
8. Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	0,1326	0,1326	0,1326	0,1326
b) Zinserträge	EUR	0,1251	0,1251	0,1251	0,1251
c) Aufwertungsgewinne	EUR	0,0510	0,0510	0,0510	0,0510
9. KESt II					
a) KESt II (auf Bewirtschaftungsgewinne)	EUR	0,0331	0,0331	0,0331	0,0331
b) KESt II (auf Zinsen)	EUR	0,0312	0,0312	0,0312	0,0312
c) KESt II (auf Aufwertungsgewinne)	EUR	0,0127	0,0127	0,0127	0,0127
KESt II (gesamt)	EUR	0,0770	0,0770	0,0770	0,0770
KESt II (gesamt) gerundet	EUR	0,08	0,08	0,08	0,08

Steuerliche Behandlung der Thesaurierung		Privat-anleger	Betriebliche Anleger		Privat-stiftungen
			Natürliche Personen	Juristische Personen	
Geschäftsjahr 2004/05					
1. Ausschüttungsgleicher Ertrag vor Abzug der KEST II	EUR	0,3087	0,3087	0,3087	0,3087
2. Hiervon endbesteuert	EUR	0,3087	0,3087	–	–
3. Steuerpflichtige Einkünfte		–	–	0,3087	0,3087
a) aus Kapitalvermögen	EUR				
bzw. aus Gewerbebetrieb					
b) für KÖSt relevant	EUR				
4. Rechenwert per 30.9.2005	EUR	10,64	10,64	10,64	10,64
5. Erbschaftssteuerwert	EUR	4,43	4,43	–	–
Detailangaben					
6. Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen					
a) Bewirtschaftungsgewinne	EUR	0,1326	0,1326	0,1326	0,1326
b) Zinserträge	EUR	0,1251	0,1251	0,1251	0,1251
c) Aufwertungsgewinne	EUR	0,0510	0,0510	0,0510	0,0510
7. KEST II					
a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)	EUR	0,0331	0,0331	0,0331	0,0331
b) KEST II (auf Zinsen)	EUR	0,0312	0,0312	0,0312	0,0312
c) KEST II (auf Aufwertungsgewinne)	EUR	0,0127	0,0127	0,0127	0,0127
KEST II (gesamt)	EUR	0,0770	0,0770	0,0770	0,0770
KEST II (gesamt) gerundet	EUR	0,08	0,08	0,08	0,08

8a. Steuerliche Behandlung beschränkt Steuerpflichtiger (Devisenausländer)

Bewirtschaftungs- und Aufwertungsgewinne aus inländischen Liegenschaften in österreichischen Immobilien-Investmentfonds sind auch bei beschränkt steuerpflichtigen Devisenausländern KEST-pflichtig. Der beschränkt steuerpflichtige Devisenausländer hat jedoch die Möglichkeit, einen Antrag auf Rückerstattung der einbehaltenen KEST auf Wertpapier- und Liquiditätsgewinne gem. § 240 BAO beim österreichischen Finanzamt zu stellen. Die für diesen Antrag nötigen Informationen liegen bei der Kapitalgesellschaft für Immobilien auf bzw. stehen den Anlegern auch auf der Homepage der Kapitalgesellschaft für Immobilien unter www.realinvest.at zur Verfügung.

9. Publizitätsbestimmungen

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

10. Bericht des Aufsichtsrates

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat während der Rechnungsperiode laufend Bericht erstattet. Der Aufsichtsrat hat insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Fondsbestimmungen überwacht. Die mit Gesellschafterbeschluss zum Bankprüfer bestellte Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH hat den Rechenschaftsbericht für das Rechnungsjahr vom 01.10.2004 bis 30.09.2005 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Der Rechenschaftsbericht der Geschäftsführung wurde gem. § 13 Abs. 4 Immobilien-Investmentfondsgesetz gemeinsam mit dem Prüfbericht des Bankprüfers dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Aufsichtsrat

Dr. Bruno Ettenauer e.h.
Vorsitzender

Wien, im Dezember 2005

11. Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer pflichtgemäßen Prüfung auf Grund der für das Vermögen des „Real Invest Austria, mündelsicherer Immobilienfonds“, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz geführten Bücher und Schriften sowie der uns von der Geschäftsführung erteilten Aufklärungen und Nachweise entspricht der Rechenschaftsbericht für das Rechnungsjahr vom 01.10.2004 bis 30.09.2005 den gesetzlichen Vorschriften.

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

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH

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

Bruno Moritz e.h.
(Steuerberater)

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

Wien, am 6. Dezember 2005

III. Fondsbestimmungen

Anlage

REAL INVEST Austria mündelsicherer Immobilienfonds

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

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

Besondere Fondsbestimmungen

§ 13	Depotbank	4
§ 14	Zahl- und Einreichstellen	4
§ 15	Vermögenswerte in Immobilien	
§ 16	Risikomischung	5
§ 17	Bankguthaben und Wertpapierveranlagung	5
§ 18	Grundstücks-Gesellschaften	
§ 19	Derivative Produkte	6
§ 19a	Devisenkurssicherungsgeschäfte	6
§ 19b	Devisenoptionsgeschäfte	6
§ 19c	Finanzterminkontrakte mit Absicherungszweck	6
§ 20	Bewertung	6
§ 21	Kurzfristige Kreditaufnahme	
§ 22	Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme	7
§ 23	Grundsätze der Vorscheurechnung	7
§ 24	Ausgabepreis und Rücknahmepreis	7
§ 25	Rechnungsjahr	7
§ 26	Kosten, Ersatz von Aufwendungen	8
§ 27	Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen	8
§ 28	Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug	8

Anhang zu § 19ff	9
-------------------------	----------

Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

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

§ 1 Grundlagen

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

§ 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds

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

Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

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

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

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

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

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

§ 3 Anteilscheine und Sammelurkunden

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.

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

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

§ 4 Verwaltung des Immobilienfonds

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

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

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

§ 5 Depotbank

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

§ 6 Ausgabepreis und Anteilwert

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Rücknahme

1. Auf Verlangen eines Anteilnehmers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis auszuführen, und zwar gegebenenfalls gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Ertragnisscheine und des Erneuerungsscheines.

2. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Wert eines Anteiles, abzüglich eines Abschlages und / oder einer Abrundung, soweit dies in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ angeführt ist. Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises gemäß § 6 der Fondsbestimmungen kann unter gleichzeitiger Anzeige an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilnehmer erforderlich erscheinen lassen.

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

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

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

§ 8 Rechnungslegung

1. Innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres des Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Rechenschaftsbericht.

2. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres eines Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Halbjahresbericht. Der Halbjahresbericht hat die Vorschau Daten bis Ende des Rechnungsjahres zu enthalten.

3. Der Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht werden in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufgelegt.

§ 9 Behebungszeit für Ertragnisanteile

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

§ 10 Veröffentlichung

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

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

§ 11 Änderung der Fondsbestimmungen

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

§ 12 Kündigung und Abwicklung

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds nach Einholung der Bewilligung durch die Finanzmarktaufsicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten bzw., sofern das Fondsvermögen A 300.000,- unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 der Fondsbestimmungen) kündigen.

2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den bezüglichen Bestimmungen des ImmoInvFG erfolgen.

§ 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen

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

Dem Anteilnehmer dürfen durch diese Vorgehensweise keine Kosten entstehen.

Besondere Fondsbestimmungen

§ 13 Depotbank

Depotbank ist die Bank Austria Creditanstalt AG, Wien.

§ 14 Zahl- und Einreichstellen

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

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

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

§ 15 Vermögenswerte in Immobilien

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

Nachstehende in der Republik Österreich belegene Vermögenswerte:

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

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

Immobilienart (Nutzungsart):

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

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

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

§ 16 Risikomischung

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

§ 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung

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

§ 18 Grundstücks-Gesellschaften

nicht anwendbar

§ 19 Derivative Produkte

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

§ 19a Devisenkurssicherungsgeschäfte

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

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

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

§ 19b Devisenoptionsgeschäfte

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

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

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

§ 19c Finanzterminkontrakte mit Absicherungszweck

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

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

§ 20 Bewertung

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

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

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

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

§ 21 Kurzfristige Kreditaufnahme

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

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

§ 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme

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

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

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

§ 23 Grundsätze der Vorscheurechnung

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

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

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

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

§ 24 Ausgabepreis und Rücknahmepreis

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

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

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

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

§ 25 Rechnungsjahr

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

§ 26 Kosten, Ersatz von Aufwendungen

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

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

bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

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

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

Vom Abwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH.

§ 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

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

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

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

Anhang zu § 19ff

Liste der Börsen mit Amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

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

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

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

http://europa.eu.int/eur-lex/pri/de/oj/dat/2002/c_280/c_28020021116de00020007.pdf

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

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

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

3. Börsen mit Futures und Options Märkten

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

Impressum

Herausgeber: Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH
Ort und Datum: Wien, im Dezember 2005