

Real Invest Austria

Mündelsicherer Immobilienfonds

Halbjahresbericht
vom 1. Oktober 2004 bis 31. März 2005

Vermögensaufstellung zum 31.03.2005

Renten¹⁾	EUR	124.177.775,04	47,84%
Immobilien und immobilien-gleiche Rechte²⁾	EUR	170.747.052,75	65,79%
hiervon:			
Grunderwerbsnebenkosten soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben ³⁾	EUR	9.349.552,75	3,60%
Bankguthaben	EUR	4.706.062,31	1,81%
Sonstiges Vermögen			
Immobilienbezogenes Vermögen	EUR	413.496,44	0,16%
hiervon:			
Mietforderungen	EUR	54.923,45	0,02%
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	EUR	474.995,25	0,18%
Abgrenzung geplante Instandhaltung	EUR	-116.422,26	-0,04%
Zinsansprüche Wertpapiere	EUR	52.992,63	0,02%
sonst. Forderungen	EUR	46.081,13	0,02%
Vermögen insgesamt	EUR	300.143.460,30	
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen	EUR	-40.599.681,89	-15,64%
hiervon:			
Darlehen	EUR	-23.874.171,52	
Baukostenbeiträge der Mieter	EUR	-13.284.268,96	
Nettobestandwert	EUR	259.543.778,41	100,00%
Anzahl der umlaufenden Ausschüttungsanteile	STK	11.530.216	
Nettobestandwert je Ausschüttungsanteil	EUR	10,36	
Anzahl der umlaufenden Thesaurierungsanteile	STK	13.332.788	
Nettobestandwert je Thesaurierungsanteil	EUR	10,51	
Gesamtanzahl der umlaufenden Anteile	STK	24.863.004	

1) Detailaufstellung Renten:

ISIN	Zinssatz	Wertpapierbezeichnung	Bestand per 31.03.2005 in EUR		% Anteil am FV
			Nominell	Kurswert	
AT 0000386073	4.3%	BUNDESANL. 04-14/1	96.600.000,00	104.000.526,00	39,15%
XS 0198238221	2.081%	FRN Hypo Tirol 04/07	10.000.000,00	10.000.000,00	3,85%
AT 0000317920	2.26%	TELECOM POOL 95-2005	10.174.196,78	10.177.249,04	3,92%

2) Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 4.

3) Grunderwerbsnebenkosten werden gemäß Fondsbestimmungen über 120 Monate abgeschrieben.

Angaben über die Entwicklung des Vermögens des Immobilienfonds während des Berichtszeitraumes, die Folgendes umfassen:

Ertragsart	Betrag in EUR
Erträge aus Anlagen*	6.159.900,48
Dotierung IH-Rücklage (gem. § 14 Abs. 2 ImmoInvFG)	-556.332,54
Aufwendungen für die Verwaltung	-538.120,43
Aufwendungen für die Depotbank	-82.816,20
sonstige Aufwendungen und Steuern/Gebühren	-2.648,58
Nettoertrag	4.979.982,73
Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	3.313.105,55
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	3.329.738,14

* Mieterträge zzgl. Liquiditätsveranlagung und Aufwertungsgewinne vermindert um Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten sowie Fremdkapitalzinsen.

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren, soweit sie nicht in der Vermögensaufstellung genannt sind:

ISIN	Wertpapierbezeichnung	Währung	Käufe/Zugänge	Verkäufe/Abgänge
im Berichtszeitraum in Nominale in EUR				
Renten				
AT 0000385745	4.65% BUNDESANL. 03/18	EUR	1.020.700.000,00	1.123.700.000,00
AT 0000385067	5.25% OESTERR., REP. ANL 01/11	EUR	225.900.000,00	225.900.000,00
AT 0000385356	5% OESTERR., REP 02/1	EUR	158.7000.000,00	158.7000.000,00
AT 0000383864	6.25% BUNDESANL. 97-27/6	EUR	601.400.000,00	606.200.000,00

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 21.11.2003 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 1.12.2003 ermittelt. Somit liegen keine Vergleichszahlen über die letzten fünf Rechnungsjahre vor.

Im Vergleich zum letzten (Rumpf-)Rechnungsjahr lässt sich jedenfalls sagen, dass sich der starke Absatz der Immobilien-Investmentfondszertifikate gefestigt hat und gleichzeitig die Investitionsquote durch verstärkte Aktivitäten in der Immobilienakquisition deutlich gesteigert werden konnte.

Vorschau bis 30.09.2005

Ausgehend davon, dass sich der Zufluss von Anlagegeldern in jenem Umfang fortsetzt, wie er seit Bestehen des Fonds erfolgt ist, wird bis zum Ende des Rechnungsjahres ein Nettobestandswert von rund EUR 400 Mio. erwartet.

Bis zum Ende des Rechnungsjahres wird eine Immobilienveranlagungsquote von zumindest 60% des Nettobestandswertes angestrebt.

Auf Basis der derzeit bestehenden Bestandsverhältnisse, nach Maßgaben des Renditevorgaben für Immobilien und des angestrebten Immobilienveranlagungsvolumens wird für das laufende Rechnungsjahr ein Mietertrag in Höhe von rund EUR 8,5 Mio. erwartet.

Aus Bar- und Wertpapierveranlagungen wird nach Abzug von Fremdkapitalzinsen für den Zeitraum von 1.4.- 30.9.2005 ein Zinsertrag in Höhe von rund EUR 1,2 Mio. prognostiziert.

Darüber hinaus ist auch für das dritte Rechnungsjahr geplant, die Immobilien-Investitionsquote weiter zu steigern und das Vertriebsvolumen auf ähnlich hohem Niveau zu halten.

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

Wohnpark Kornhäusel (Wohnungseigentumsobjekte)

a) Lage:	<u>1200 Wien, Leystraße 2-8/ Kornhäuselgasse 3-9</u>
	Grundbuch: KG Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl: 5531
	Grundstücksnummer: 3866/27 und 3866/21
	WE-Anteile: 273/72633 950/72633 <u>1113/72633</u>
	gesamt: <u>2336/72633</u>
	Nutzung: 2 Geschäftslokale, 1 Kindertagesheim
Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 12.983 m ²
	Gesamtnutzflächen (WE-Objekte): 3.222,89 m ²
c) Errichtungsjahr:	1996
d) Anschaffungsjahr	2003
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. Anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR 3.480.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 100.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 3.580.000,00
f) Vermietbare Fläche:	2.137,70 m ² Kindertragesheim und Geschäftslokale; 1.085,19 m ² Freiflächen
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, In- standhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2005 sind Kosten geplanter Erhal- tungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 2.000,-- angesetzt.
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebs- kosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 92.076.521,-- Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Wohnpark Rennweg (Wohnungseigentumsobjekte)

a) Lage:	<u>1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148/ Oberzellergasse 1</u>
	Grundbuch: KG Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl: 4195
	Grundstücksnummer: .1294/3 und .1294/4
	WE-Anteile: 395/77057 880/77057 <u>2695/77057</u>
	gesamt: 3970/77057
	Nutzung: 3 Geschäftslokale
b) Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 27.528 m ²
	Gesamtnutzflächen (WE-Objekte): 3.966,08 m ²
c) Errichtungsjahr:	1993
d) Anschaffungsjahr	2003
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. Anteil Rep.-Fonds/WEG):	EUR 5.586.000,00
Nebenkosten:	rd. EUR 144.000,00
Gesamt:	rd. EUR 5.730.000,00
f) Vermietbare Fläche:	3243,92 m ² Geschäftslokale; 722,16 m ² Ladeflächen
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getra- gen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten 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 Be- triebskosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermitt- lung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 100.535.918,53 Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Wohnheim Muthgasse (Wohnungseigentumsobjekt)

a) Lage:	<u>1190 Wien, Muthgasse 56-58</u>
	Grundbuch: KG Nußdorf, BG Döbling
	Einlagezahl: 260
	Grundstücksnummer: 47/2
	WE-Anteile: 3289/67825
	Nutzung: Wohnheim
b) Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 33.505 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): 2.897,26 m ²
c) Errichtungsjahr:	1996
d) Anschaffungsjahr	2003
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. Anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR 4.585.000,00
Nebenkosten:	rd. EUR 108.000,00
Gesamt:	rd. EUR 4.693.000,00
f) Vermietbare Fläche:	2.897,26 m ²
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, In- standhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten 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 Betriebs- kosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	1. Pfandrecht in Höhe von ATS 21.718.200,-- (ent- spricht: EUR 1.578.323,15) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlba- ren 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:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 19.12.2003;
Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung liegt vor (Beschluss vom 7.12.2004).
Grundbücherliche Durchführung ist in Vorbereitung.

Wohnheim Hochhaus Neue Donau (Wohnungseigentumsobjekt)

a) Lage:	<u>1220 Wien, Wagramer Straße 4</u>
	Grundbuch: KG Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl: 439
	Grundstücksnummer: 2466/1
	WE-Anteile: 4366/25603
	Nutzung: Wohnheim
b) Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 6.252 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): 4.582,25 m ²
c) Errichtungsjahr:	2000/2001
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR 6.773.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 440.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 7.213.000,00
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, Verbesse- rungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, In- standhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten 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 Be- triebskosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermitt- lung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	Pfandrecht in Höhe von ATS 34.366.800,-- (ent- spricht EUR 2.497.532,76) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG für das Land Wien sowie Veräußerungs- verbot.
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 42.331.925,90 Unterversicherungsverzicht

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 19.12.2003;
Zustimmung des Landes Wien zum Kauf wurde am 21.01.2005 erteilt.
Grundbücherliche Durchführung ist in Vorbereitung.

Wohnhausanlage Geibelgasse

a) Lage:	<u>1150 Wien, Geibelgasse 18-20/ Henriettenplatz 3/ Herklotzgasse 32-34</u>
	Grundbuch: KG Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl: 297
	Grundstücksnummer: 69/13, .86/6, .86/7, .86/8
	Anteil: 1/1
	Nutzung: Wohnhaus mit Geriatrischem Zentrum
b) Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 1.730 m ² Gesamtnutzfläche: 4.925,05 m ²
c) Errichtungsjahr:	1993/1994
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. Übernahme Baukostenbeiträge Mieter):	rd. EUR 6.249.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 295.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 6.544.000,00
f) Vermietbare Fläche:	rd. 3.605 m ² Mietwohnungen, rd. 1.305 m ² Geriatrisches Zentrum, rd. 14 m ² Keller
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) Büchlerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	Pfandrecht in Höhe von ATS 24.708.150,-- (entspricht EUR 1.795.611,29) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss i.H.v. ATS 16.216.700,-- (entspricht EUR 1.178.513,55) gemäß WWFSG für das Land Wien sowie Veräußerungsverbot;
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 8.709.931,-- Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

**Wohnheim Tokiostraße
(Wohnungseigentumsobjekt)**

a) Lage:	<u>1220 Wien, Tokiostraße 12</u>
	Grundbuch: KG Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl: 3779
	Grundstücksnummer: 954/22
	WE-Anteile: 5869/9801
	Nutzung: Wohnheim
b) Größe:	Grundstücksfläche: 3.483,00 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): 5.148,00 m ² und 19 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	2003
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 9.000.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 210.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 9.210.000,00
f) Vermietbare Fläche:	5.148,00 m ² Wohnheim und Büro- und Geschäfts- flächen, 19 Stellplätze
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, In- standhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen:	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebs- kosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	Pfandrecht in Höhe von ATS 35.194.050,-- (entspricht EUR 2.557.651,36) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG für das Land Wien sowie Veräußerungs- verbot.
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 15.077.710,-- Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Wohnhausanlage Donaufelderhof

a) Lage:	<u>1220 Wien, Tokiostraße 3/ Dückegasse 15</u>
	Grundbuch: KG Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl: 3723
	Grundstücksnummer: 1003/3
	Anteil: 1/1
	Nutzung: geförd. Mietwohnungen, geförd. Geschäfts- u. Büroflächen, freifin. Gewerbe- u. Lagerflächen,
Größe:	Grundstücksfläche: 10.176 m ² Gesamtnutzfläche (WE-Objekt): rd. 21.090 m ² 253 Tiefgaragenplätze
c) Errichtungsjahr:	1997-1999
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten: Kaufpreis (inkl. Übern. Finanzierungsbeiträge Mieter): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 18.341.500,00 zzgl. Finanzierungsbeiträge Mieter <u>rd. EUR 1.662.000,00</u> rd. EUR 20.003.500,00
f) Vermietbare Fläche:	rd. 16.450 m ² geförderte Wohnungen, rd. 1.920 m ² geförd. Büro- bzw. Geschäftsflächen, rd. 2.720 m ² freifinanz. Gewerbe- und Lagerflächen, 253 Tiefgaragenplätze
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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	Lastenfreie Übergabe mit Ausnahme folgender Pfandrechte und Veräußerungsverbote wurde vereinbart: 1. Pfandrechte in Höhe von ATS 240.727.050,-- (entspricht EUR 17.494.316,98) für Creditanstalt-Bankverein; 2. Pfandrechte in Höhe von ATS 163.608.150,-- (entspricht EUR 11.889.867,95) sowie in Höhe von EUR 125.282,15 im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG für das Land Wien sowie Veräußerungsverbote gemäß WWFSG für Land Wien;

3. Pfandrechte zu einem Höchstbetrag von
ATS 25.110.987,-- (entspricht EUR 1.824.886,59) bzw.
zu einem Höchstbetrag von EUR 180.347,09 für Credi-
tanstalt AG.

m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):

Versicherungssumme: EUR 25.966.215,00,--
Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der
Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der
zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei
unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen
einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach
dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6
LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Er-
tragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wur-
de aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge ab-
geleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren
zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das
Ertragswertverfahren angewendet.

Objekt Mc Donald's Margaretengürtel

a) Lage:	<u>1050 Wien, Margaretengürtel 43-35</u>
	Grundbuch: KG Margareten, BG Innere Stadt
	Einlagezahl: 814
	Grundstücksnummer: 663/3
	Anteile: 1/1
	Nutzung: Geschäftsfläche
b) Größe:	Grundstücksfläche: 608,00 m ²
	Gesamtnutzfläche: 608,00 m ² und 23 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	2001
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 2.950.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 211.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 3.161.000,00
f) Vermietbare Fläche:	608,00 m ² Geschäftsfläche inkl. Zufahrts- und Durchfahrtsflächen, 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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.950.000,-- (vorläufige Deckung)
	Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Wohnpark Fünfhaus

a) Lage:	<u>1150 Wien, Giselhergasse 1-5</u>
	Grundbuch: KG Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl: 1489
	Grundstücksnummer: 206/571, .840/1, .840/2, .1004/1, .1004/2, .1006, .1007
	Anteile: 14674/14712
	Nutzung: geförderte Mietwohnungen; Geschäftslokal
b) Größe:	Grundstücksfläche: 5.642,00 m ²
	Gesamtnutzfläche: 13.615,36 m ² und 184 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	1998
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 16.000.000,00 zzgl. Finanzierungsbeiträge
Nebenkosten:	Mieter
Gesamt:	<u>rd. EUR 1.295.000,00</u>
	rd. EUR 17.295.000,00
f) Vermietbare Fläche:	198 geförderte Wohnungen mit insgesamt rd. 12.530 m ² , Lokale und Büroflächen im Ausmaß von rd. 1.085 m ² , 184 Stellplätze
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getra- gen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten 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 Be- triebskosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermitt- lung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	Lastenfreie Übergabe mit Ausnahme folgender Be- lastungen wurde vereinbart: 1. Pfandrechte in Höhe von ATS 74.400.000,-- (entspricht EUR 5.406.858,86) sowie in Höhe von ATS 113.446.260,-- (entspricht EUR 8.244.461,24) für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft;

2. Pfandrecht in Höhe von ATS 94.538.550,--
(entspricht EUR 6.870.384,37) sowie Veräuße-
rungsverbot gemäß WWFSG für das Land Wien.

m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):

Versicherungssumme: EUR 18.000.000,--
Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Objekt Schlossgasse 11

- | | |
|---|--|
| a) Lage: | <u>1050 Wien, Schlossgasse 11</u> |
| | Grundbuch: KG Margareten,
BG Innere Stadt Wien |
| | Einlagezahl: 1013 |
| | Grundstücksnummer: 213/1 |
| | Anteil: 1/1 |
| | Nutzung: Bürogebäude |
| b) Größe: | Grundstücksfläche: 876,56 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: 876,56 m ² und
45 Stellplätze |
| c) Errichtungsjahr: | 1990/1991 |
| d) Anschaffungsjahr | 2005 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und
Nebenkosten: | |
| Kaufpreis : | EUR 2.075.000,00 |
| Nebenkosten: | rd. EUR 124.000,00 |
| Gesamt: | rd. EUR 2.199.000,00 |
| f) Vermietbare Fläche: | 876,56 m ² Büro- und Geschäftsflächen,
45 Stellplätze |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Mietern getra-
gen. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen,
Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse-
rungsarbeiten und Erweiterungen: | k.A. |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, In-
standhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-
arbeiten 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 Be-
triebskosten verrechnet wurden: | keine |
| k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermitt-
lung von Bedeutung: | keine |
| l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen,
soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher
Bedeutung sind: | keine |
| m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 2.276.385,--
Deckungsgrad: 100% |

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Objekt Schlossgasse 13

a) Lage:	<u>1050 Wien, Schlossgasse 13</u>
	Grundbuch: KG Margareten, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl: 1015
	Grundstücksnummer: 213/2 , 215
	Anteil: 1/1
	Nutzung: Bürogebäude
b) Größe:	Grundstücksfläche: 1.211,00 m ² Gesamtnutzfläche: 1.670,51 m ²
c) Errichtungsjahr:	1990/1991
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 3.175.000,00
Nebenkosten:	rd. EUR 213.000,00
Gesamt:	rd. EUR 3.388.000,00
f) Vermietbare Fläche:	1.447,91 m ² Bürofläche, 2 Dachgeschosswohnungen mit 188,65 m ² , 33,95 m ² Lagerfläche
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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.181.834,70 Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Objekt Seeböckgasse 59

a) Lage:	<u>1160 Wien, Seeböckgasse 59/ Odoakergasse 40</u>
	Grundbuch: KG Ottakring, BG Wien Hernals
	Einlagezahl: 4784
	Grundstücksnummer: 774/91
	Anteil: 1/1
	Nutzung: Bürohaus mit Lagerflächen
b) Größe:	Grundstücksfläche: 4.512,00 m ²
	Gesamtnutzfläche: 8.565,00 m ² und 42 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	1990
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 6.850.000,00
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	rd. EUR <u>450.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 7.300.000,00
f) Vermietbare Fläche:	4.230,36 m ² Bürofläche, 4.334,77 m ² Lagerfläche, 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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.809.227,-- Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 17.12.2004;
Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung (Beschluss vom 5.1.2005);
Grundbücherliche Durchführung ist in Vorbereitung.

Objekt Sterneckstraße 11

a) Lage:	<u>5020 Salzburg, Sterneckstraße 11</u>
	Grundbuch: Schallmoos, BG Salzburg
	Einlagezahl: 785
	Grundstücksnummer: 1640/1, 1640/4, 1640/7
	Anteil: 1/1
	Nutzung: Büro- und Geschäftshaus
b) Größe:	Grundstücksfläche: 2.594,00 m ² Hinsichtlich Teilen der Liegenschaft besteht eine Abtretungsverpflichtung ins öffentliche Gut.
	Gesamtnutzfläche: 4.225,00 m ² und 57 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	2002
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 8.980.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 605.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 9.585.000,00
f) Vermietbare Fläche:	909,00 m ² Geschäftsfläche, 3.316 m ² Bürofläche, 57 Stellplätze
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getra- gen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten 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 Be- triebskosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermitt- lung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 9.983.932,50 Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Objekt Schule Hernals

a) Lage:	<u>1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222</u>
	Grundbuch: KG Dornbach, BG Hernals
	Einlagezahl: Baurechtseinlage 3031 an EZ 1334
	Grundstücksnummer: 1115/46
	Rechtsform: Baurechtseinlage
	Anteile: 1/1
	Nutzung: Integrations- und Sonderschule
b) Größe:	Grundstücksfläche: 11.805,00 m ² Gesamtnutzfläche: 13.118,90 m ² und 40 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	1996
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
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 mit 336,00 m ² , 40 Stellplätze
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getra- gen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten 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 Be- triebskosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermitt- lung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	Lastenfreie Übergabe mit Ausnahme folgender Be- lastungen wurde vereinbart: 1. Reallast des Bauzinses von jährl. ATS 11.805,-- (entspricht EUR 857,90) für Stadt Wien; 2. Vorkaufsrecht für Stadt Wien.
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 26.900.000,-- (vorläufige Deckung) Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 27.12.2004;
Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung (Beschluss vom 26.4.2004);
Grundbücherliche Durchführung ist in Vorbereitung.

Objekt City Tower II, Linz

a) Lage:	<u>4020 Linz, Lastenstraße 38</u>
	Grundbuch: KG Lustenau, BG Linz
	Einlagezahl: 1917
	Grundstücksnummer: 245/48
	Anteil: 1/1
	Nutzung: Büro- und Geschäftsturm
b) Größe:	Grundstücksfläche: 1.286,00 m ²
	Gesamtnutzfläche: 4.875,91m ² und 98 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	2003
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 8.150.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 630.600,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 8.780.600,00
	Bei dem unter lit. e) angeführten Kaufpreis handelt es sich um einen Maximalbetrag, welcher bei Erreichung eines bestimmten Vermietungserfolges zu bezahlen ist. Zum Stichtag der Erstellung dieses Berichtes war ein Teilbetrag von EUR 7.500.000,-- tatsächlich bezahlt.
f) Vermietbare Fläche:	98,44m ² Geschäftsfläche, 4.777,47 m ² Bürofläche, 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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 8.468.000,-- Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Objekt Siezenheimerstraße 35, Salzburg

a) Lage:	<u>5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35</u>
	Grundbuch: KG Maxglan, BG Salzburg
	Einlagezahl: 729
	Grundstücksnummer: 142/1
	Anteil: 1/1
	Nutzung: Bürohaus
b) Größe:	Grundstücksfläche: 2.449,00 m ²
	Gesamtnutzfläche: 1.752,00 m ² und 52 Stellplätze
c) Errichtungsjahr:	(1962) letzte Generalsanierung 1973
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 2.050.000,00
Nebenkosten:	<u>rd. EUR 191.100,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 2.241.100,00
f) Vermietbare Fläche:	1.617,00 m ² Bürofläche, 135 m ² Lagerfläche, 52 Stellplätze
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getra- gen.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesse- rungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, In- standhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten 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 Be- triebskosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermitt- lung von Bedeutung:	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2,805.300,-- Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Objekt Obere Donaustraße 33

a) Lage:	<u>1200 Wien, Obere Donaustraße 33</u>
	Grundbuch: KG Leopoldstadt, BG Wien Leopoldstadt
	Einlagezahl: 361
	Grundstücksnummer: 526/1
	Anteil: 1/1
	Nutzung: Bürohaus
b) Größe:	Grundstücksfläche: 1.020,00 m ²
	Gesamtnutzfläche: 5.130,00 m ² und 41 Stellplätze Pkw 6 Stellplätze Motorrad
c) Errichtungsjahr:	2002
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis :	EUR 14.336.000,00
Nebenkosten:	rd. EUR <u>950.000,00</u>
Gesamt:	rd. EUR 15.286.000,00
f) Vermietbare Fläche:	5.130,00 m ² Bürofläche, 41 Stellplätze Pkw, 6 Stellplätze Motorrad
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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 14.400.000,-- (vorläufige Deckung)
	Deckungsgrad: 100%.

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Publizitätsbestimmungen

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

Wien, im Mai 2005

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.

Mag. Franz Pörtl e.h.