



**Rechenschaftsbericht 2004
gemäß § 14 Kapitalmarktgesetz
Schema E**

**BODEN-INVEST Beteiligungs-
gesellschaft m.b.H. & Co. „Victor“ KEG**

1060 Wien, Schmalzhofgasse 26

TPA2/H/356202/RB

**TPA Horwath Wirtschaftsprüfung GmbH
Member of Horwath International**

**A-1020 Wien, Praterstraße 62-64, Tel.: +43/1/546 17-0, Fax: +43/1/546 17-505, E-Mail: wp@tpa-horwath.com
Internet: www.tpa-horwath.com**

**MMag. Jutta Kirchhelm, WP, StB; Mag. Edgar Pitzer, WP, StB; Mag. Thomas Schaffer, WP, StB, CPA
FN 121504h HG Wien; DVR 0721191; ATU 16145204**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers	1
II. Angaben über das Vermögen	3
III. Ausschüttung je Veranlagung	9
IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	10
V. Erläuterungen	11
VI. Publizitätsbestimmungen	14
VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG	15

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

A. Liquiditätsrechnung:

<u>Mittelzuflüsse:</u>	EUR
Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung	217.539,94
Abschreibungen	131.794,64
Kommanditeinlagen	3.604.905,60
Endbesteuerter Einkünfte aus Kapitalvermögen	18.568,69
Steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen	79.879,48
Tangente MEG Grenadiergasse	46.482,00
Ausschüttung MEG Webgasse	54.653,49
Ausschüttung MEG Lerchenfelderstraße	6.498,42
Barvorlagen	2.888.254,00
Bankguthaben	203.538,15
Verrechnungskonto Finanzamt	6.490,04
Noch nicht zahlungswirksame Ausgleichsleistungen	
Mietenpool Schönbrunnerstraße	727,79
Kontokorrentkredite	221,67
2003 bezahlte Stückzinsen	81,97
Erträge aus Austritten	46.327,47
Anleihen Republik Argentinien	306.519,49
	<u>7.612.482,84</u>

<u>Mittelabflüsse:</u>	
RT Osteuropa Aktienfonds	1.005.387,93
RT Absolute Return Bond Fund	1.005.000,00
Raiffeisen Centrobank AG	
Winner Garantiezertifikat 2004/11	985.000,00
4,375% CONWERT INVEST GMBH	
Wohnimmobilien Anleihe	974.462,00
Principal Prot CIS+NTS 2004-2010/18	704.550,00
ESPA Portfolio Creative	699.989,00
Aktien K&W Immobilienbesitz AG	600.000,00
K&W Premium Dynamisch	499.980,24
Raiffeisen Centrobank AG	
Hedge Fond Garantie Zertifikat 2004/11	298.500,00
Lerchenfelder Straße 150-154	70.363,20
Linzerstraße 434-436	4.242,32
Kredite	229.068,30
Werbungskosten Kapitalvermögen	161.646,89
Tangente MEG Webgasse	37.146,05
Tangente MEG Lerchenfelderstraße	5.313,19
2004 bezahlte Vorlagezinsen 2003	17.478,64
2004 bezahlte, 2005 zu berücksichtigende Stückzinsen	108,03
Verrechnung HV	11.812,66
Entnahmen von Kommanditisten	302.434,39
	<u>7.612.482,84</u>

B. Alternativ zu A:

**Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung
für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2004**

I. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

EUR

1. <u>Einnahmen:</u>	
Mieteinnahmen netto	591.528,85
Betriebskosten netto	128.791,08
Sonstige Erlöse	23.693,22
Umsatzsteuerverrechnung	113.592,77
	<u>857.605,92</u>
2. <u>Werbungskosten:</u>	
Vertriebskosten	6.425,25
Verwaltungskosten	-510.459,36
Abschreibungen	-131.794,64
	<u>-635.828,75</u>
3. <u>Anteiliger Einnahmen- bzw Werbungskostenüberschuss:</u>	
MEG Grenadiergasse	-46.482,00
Sonderwerbungskosten MEG Grenadiergasse	-214,47
MEG Webgasse	37.146,05
MEG Lerchenfelderstraße	5.313,19
	<u>-4.237,23</u>
<u>Einnahmenüberschuss</u>	<u>217.539,94</u>
davon gemeinschaftliche Einkünfte	331.149,98
davon direkt zurechenbare Werbungskosten	-113.610,04

II. Einkünfte aus Kapitalvermögen

1. <u>Einnahmen (endbesteuert):</u>	
Zinsenerträge	23.674,22
Ausschüttungsgleiche Erträge thesaurierender Fonds	3.014,82
MEG Grenadiergasse	538,21
MEG Webgasse	189,60
MEG Lerchenfelderstraße	17,94
	<u>27.434,79</u>
KEST	9.765,19
2. <u>Einnahmen (steuerpflichtig):</u>	
Zinsenerträge	79.879,48
Werbungskosten	-116.775,25
	<u>-36.895,77</u>

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die Gesellschaft zu einer Buchführung im Sinne des Handelsrechts nicht verpflichtet. Das Ergebnis der Gesellschaft wird durch eine steuerliche Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ermittelt. Die oben dargestellten Werte resultieren zur Gänze aus dem für steuerliche Zwecke geführten Rechenwerk und enthalten daher lediglich die steuerrelevanten Einnahmen bzw Werbungskosten. Die im Geschäftsjahr 2004 eingetretenen Wertänderungen des Anlagevermögens sind aufgrund der Systematik der Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ebenso wenig berücksichtigt wie steuerlich unbeachtliche Werbungskosten betreffend endbesteuerte Einkünfte aus Kapitalvermögen und Veräußerungsgewinne/-verluste aus Finanzanlagen.

II. Angaben über das Vermögen

A. Veranlagung je Immobilie

Objekt	Linzer Straße 430	Linzer Straße 434-436	Lerchenfelderstraße 150-154
a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer	1140 Wien Bujattiggasse 1 / Linzer Straße 430	1140 Wien Linzer Straße 434-436	1080 Wien Lerchenfelder- straße 150-154
b) Größe Grundfläche Miteigentumsanteile	2.334 m ² 1	4.134 m ² 1	1.944 m ² 77/6100
c) Errichtungsjahr	1992	1991	1994
d) Anschaffungsjahr	1997	1998	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Anschaffungskosten:	4.360.370,06 196.216,65 4.556.586,71	4.687.397,82 261.434,57 4.948.832,39	65.000,00 5.363,20 70.363,20
f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze	2.362,06 m ² 34	2.952,78 m ² 44	5.622,93 m ² 66
g) Art der Betriebskostenverrechnung)))
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine	keine	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine	keine	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	2.543,56	3.633,64	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine	keine	keine
l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art:	eintragungsfähige Pfandbestellungs- urkunde bis zum Höchstbetrag von EUR 5,95 Mio	keine	keine
m) Feuerversicherung (Gebäudebündel- versicherung ²⁾) Versicherungssumme: ab 1.1.2005 Deckungsgrad:	3.223.404,00 3.348.795,00 100%	4.723.734,22 100%	11.344.933,00 100%

¹⁾ Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet.

²⁾ Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

Objekt	Webgasse 39	Grenadiergasse 23 und 25	Schönbrunnerstraße 266
a) Lage Postleitzahl; Ort Straße; Hausnummer	1060 Wien Webgasse 39	8020 Graz Grenadiergasse 23 und 25	1120 Wien Schönbrunnerstraße 266
b) Größe Grundfläche Miteigentumsanteile	968 m ² 7.933/11000	1.088 m ² 714/1460	990 m ² 620/2026
c) Errichtungsjahr	1900	2000	2002
d) Anschaffungsjahr	1998/2000/2002	1998	2002
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten			
Kaufpreis:	1.257.814,07	302.139,78	1.179.100,00
Nebenkosten:	63.356,81	73.916,05	76.445,07
Anschaffungskosten:	1.321.170,88	376.055,83	1.255.545,07
Herstellungskosten:		1.348.703,28	
Subventionen		-468.627,71	
f) Vermietbare Fläche Garagenstellplätze	1.289,27 m ² *) keine	664,77 m ² *) 6 (antellig)	532,86 m ² *) 8
g) Art der Betriebskostenverrechnung	1)	1)	1)
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine	keine	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltung, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs- arbeiten und Erweiterungen	keine	keine	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	1.958,04	keine	0,37 € / m ²
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine	keine	keine
l) Bücherrliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Werter- mittlung von wesentlicher Bedeutung sind Art:	keine	Pfandbestellungs- urkunde bis zum Höchstbetrag von EUR 1.863.709,37 *)	keine
m) Feuerversicherung (Gebäudebündel- versicherung *)			
Versicherungssumme:	4.368.049,00	1.962.166,52	2.787.654,00
ab 1.1.2005	4.765.912,00		4.509.547,00
Deckungsgrad:	100%	100%	100%

1) Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet.

2) Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Gesamtgebäude.

B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Der Fonds hielt im Berichtszeitraum 441.176 Anteile an der Kapital & Wert Immobilienbesitz AG.

1. Emittent

- a) Firma: Kapital & Wert Immobilienbesitz AG
- b) Register: FN 140472 b
- c) Rechtsform: Aktiengesellschaft
- d) Gründungsjahr: 1995
- e) Sitz / Hauptniederlassung: Schmalzhofgasse 26, 1060 Wien
- f) Gegenstand:

Der Unternehmensgegenstand umfasst gemäß Punkt 2 der Satzung idF vom 17. Februar 2000:

- den Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien in Österreich und anderen EU-Staaten, das sind unbebaute Liegenschaften, Liegenschaften im Zustand der Bebauung, Liegenschaften, auf denen Geschäftsgebäude, Wohngebäude oder Gebäude gemischter Nutzung errichtet sind, Wohnungseigentumsobjekte, Baurechte und Superädifikate, im Wege der Vermietung und Verpachtung sowie die Veräußerung von Immobilien;
- die Inbestandnahme von Liegenschaftsflächen, soweit sie zum Erwerb von Superädifikaten erforderlich sind.

Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes unmittelbar oder mittelbar förderlich sind.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich innerhalb der Grenzen des Unternehmensgegenstandes auf das In- und Ausland. Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen zu errichten, sich an anderen Unternehmungen gleichgültig welcher Rechtsform zu beteiligen und Tochtergesellschaften zu gründen.

- g) Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht (Name, Stellung)

Als Vorstandsmitglieder wurden bestellt:

Dkfm Mag Mathias Pölleritzer, geb 19. März 1943 (bis 31. Dezember 2004)

KR Friedrich Scheck, geb 15. September 1954 (ab 15. Dezember 2004)

Mag Anton-Leonhard Werner, geb 18. Oktober 1955 (bis 8. März 2005)

Mag Wolfgang Lösch, geb 30. Juli 1958 (ab 8. März 2005)

Als Mitglieder des Aufsichtsrates wurden ernannt:

Dr Peter Strobl, Vorsitzender, geb 10. September 1945 (bis 8. März 2005)

Mag Robert Lasshofer, Stellvertreter des Vorsitzenden, geb 3. August 1957 (bis 8. März 2005)

Mag Dr Christine Dornaus, geb 3. Juli 1963 (bis 8. März 2005)

Andreas Eder, geb 19. Dezember 1960, Stellvertreter des Vorsitzenden (Stellvertreter seit 8. März 2005)

Günter Kerber, Vorsitzender, geb 7. Juli 1955 (seit 8. März 2005)

Mag Johann Kowar, geb 24. März 1959 (seit 8. März 2005)

Dr Thomas Prader, geb 12. September 1959 (seit 8. März 2005)

Michael Stranz, geb 25. Februar 1962 (seit 8. März 2005)

2. Buchwert der Veranlagung

Zum 31. Dezember 2004 betrug der zu Anschaffungskosten bewertete Buchwert der Veranlagung EUR 600.000 und der Zeitwert EUR 626.469,92.

3. Ausschüttung auf die Veranlagung

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Ausschüttung.

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Der Fonds hielt im Berichtszeitraum keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

1. Art des Vermögensrechts und investiertes Kapital

Der Fonds hielt zum 31. Dezember 2004 folgende Wertpapiere:

	investiertes Kapital EUR	Zeitwert EUR
RT Versicherungsaktien Fonds	2.205.092,23	1.366.307,00
K&W Premium Dynamisch	1.262.480,24	1.236.407,25
Argentinische Anleihen	1.111.920,06	317.000,97
RT Osteuropa Aktienfonds	1.005.387,93	1.043.123,67
RT Absolute Return Bond Fund	1.005.000,00	1.048.600,00
Raiffeisen Centrobank AG Winner Garantiezertifikat 2004/11	985.000,00	1.146.700,00
Raiffeisen Centrobank AG Winner Plus Garantie-Zertifikate 2003/11	992.500,00	1.090.000,00
4,375% CONWERT INVEST GMBH Wohnimmobilien Anleihe	974.462,00	972.425,00
K&W Premium Ausgewogen	762.500,00	804.080,00
Principal Prot CIS+NTS 2004-2010/18	704.550,00	727.300,00
ESPA Portfolio Creative	699.989,00	700.983,00
Raiffeisen Centrobank AG Hedge Fond Garantie Zertifikat 2004/11	298.500,00	292.500,00
	<u>12.007.381,46</u>	<u>10.745.426,89</u>

Rentabilität des eingesetzten Kapitals

Da der Zeitwert der argentinischen Staatsanleihen zum Bilanzstichtag unter den Anschaffungskosten iHv TEUR 1.112 liegt und eine Verzinsung der Anleihen auf unbestimmte Zeit ausgesetzt wurde, ist eine Rentabilitätsangabe im Hinblick auf die Unsicherheit der künftigen Entwicklung nicht sinnvoll. Im Geschäftsjahr wurden argentinische Anleihen im Nominale von DEM 2 Mio (Anschaffungskosten TEUR 1.112) mit einem Verlust von TEUR 805 veräußert.

Die Rentabilität der thesaurierenden Investmentfonds (Anschaffungskosten iHv TEUR 6.940) sowie die Aktien der K&W Immobilienbesitz AG (Anschaffungskosten TEUR 600) beträgt seit dem Erwerbszeitpunkt durchschnittlich - 2,2 % bzw 4,4 % pa (keine KEST).

Die Rentabilität des festverzinslichen Wertpapiers (Anschaffungskosten TEUR 974) beträgt bezogen auf den Behaltezeitraum 0,2 % vor bzw 0,1 % nach KEST.

Die Rentabilität der Indexzertifikate (Anschaffungskosten TEUR 2.981) beträgt vor KEST 10,1 % und unter Berücksichtigung eines KEST-Abzuges iHv 25 % auf den Unterschiedsbetrag von Ausgabekurs und aktuellem Börsenkurs iHv TEUR 66 sowie auf Zinsenerträge 7,5 %.

2. Kündigungsmöglichkeiten

Die argentinischen Anleihen, die Zertifikate, die Miteigentumsfonds und der Versicherungsaktienfonds sind börsennotiert und daher jederzeit veräußerbar. Die Handelbarkeit der argentinischen Staatsanleihen hängt derzeit in hohem Maß von der Liquidität des Marktes ab.

E. Veranlagungsreserve

Aufgrund vorhandener Verbindlichkeiten besteht zur Zeit eine negative Veranlagungsreserve.

	EUR
Summe restliche aktive Vermögenswerte	556.691,77
abzgl Verbindlichkeiten	-3.928.817,95
Veranlagungsreserve (negativ)	<u>-3.372.126,18</u>

F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A. erfasst wurden

	Gesamt	davon Vermietung und Verpachtung	davon Kapitalvermögen
	EUR	EUR	EUR
Geschäftsführungskosten			
BODEN-INVEST GmbH	18.168,21	9.447,47	8.720,74
Treuhandgebühr ATI GmbH	230.837,09	120.035,29	110.801,80
Betriebskosten ¹⁾	131.183,68	131.183,68	0,00
Gesellschaftsteuer	36.810,95	19.141,69	17.669,26
Abschreibungen	131.794,64	131.794,64	0,00
Sonstige Verwaltungskosten	261.037,32	230.651,23	30.386,09
Vertriebskosten	-12.356,25	-6.425,25	-5.931,00
	<u>797.475,64</u>	<u>635.828,75</u>	<u>161.646,89</u>

¹⁾ Die Betriebskosten stellen im Wesentlichen durchlaufende Posten dar.

Die Werbungskosten sind brutto (inklusive Umsatzsteuer) ausgewiesen.

III. Ausschüttung je Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Das Gesamtvolumen des Fonds beträgt zum 31. Dezember 2004 EUR 33.866.212,29.

	2003 EUR	2004 EUR	Veränderung EUR
<u>Vertragssummen:</u>			
Monatszahler	61.345.784,91	61.045.791,46	-299.993,45
Barzahler	9.870.424,21	9.870.424,21	0,00
ATI GmbH	726,73	726,73	0,00
Vermittelte Vertragssummen zum 31.12.	71.216.935,85	70.916.942,40	-299.993,45
<u>Einbezahlte Summen:</u>			
Monatszahler	20.387.583,10	23.995.061,28	3.607.478,18
Barzahler	9.870.424,28	9.870.424,28	0,00
ATI GmbH	726,73	726,73	0,00
Einbezahlte Summen zum 31.12.	30.258.734,11	33.866.212,29	3.607.478,18
<u>Einbezahlte Kommanditeinlagen:</u>			
ATI GmbH	726,73	726,73	0,00
ATI GmbH treuhändig	30.258.007,38	33.865.485,56	3.607.478,18
Einbezahlte Kommanditeinlagen zum 31.12.	30.258.734,11	33.866.212,29	3.607.478,18

2. Stückelung

Der Fonds ist in Kommanditeinlagen von je EUR 726,73 bzw in durch EUR 726,73 teilbare höhere Beträge geteilt.

3. Einnahmenüberschuss

Der Einnahmenüberschuss aus Vermietung und Verpachtung laut Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung beträgt EUR 217.539,94. Davon entfallen EUR - 113.610,04 auf direkt zurechenbare Werbungskosten in Form von Vertriebskosten und Treuhandgebühren.

Die Einkünfte aus Kapitalvermögen betragen:

Einnahmen endbesteuert	EUR	27.434,79
Einnahmen steuerpflichtig	EUR	-36.895,77

4. Ausschüttung je Veranlagung

Der Fonds tätigte im Berichtsjahr keine Ausschüttungen, jedoch wurden Entnahmen iHv EUR 302.434,39 vorgenommen.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Das Gesamtvermögen zu steuerlichen Buchwerten (Zeitwerten) betrug im Geschäftsjahr 2004 rund EUR 21,3 Mio (EUR 21,3 Mio). Hinsichtlich Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel V.4.

Vermögenswerte	steuerlicher Buchwert EUR	Zeitwert EUR
Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien	600.000,00	626.469,92
Wertpapiere des Anlagevermögens	12.007.381,46	10.745.426,89
Linzer Straße 430, Wien	4.131.532,39	4.835.600,00
Linzer Straße 434-436, Wien	4.558.401,11	4.652.200,00
Webgasse 39, Wien, MEG-Anteil	1.148.776,64	1.492.594,00
Grenadiergasse 23 und 25, Graz, MEG-Anteil	936.505,11	1.211.300,00
Schönbrunner Straße 226	1.218.066,14	1.206.032,00
Lerchenfelderstraße 150-154	69.502,83	72.470,00
	<u>24.670.165,68</u>	<u>24.842.092,81</u>
Veranlagungsreserve gem Pkt II.E.	<u>-3.372.126,18</u>	<u>-3.372.126,18</u>
Vermögen gesamt	<u><u>21.298.039,50</u></u>	<u><u>21.469.966,63</u></u>

2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das errechnete Vermögen auf die einbezahlten Kommanditeinlagen, so ergibt sich je EUR 7.267,28 einbezahlte Kommanditeinlage ein anteiliger steuerlicher Buchwert von EUR 4.570,30 (Vorjahr: EUR 4.496,93) bzw ein anteiliger Zeitwert von EUR 4.607,20 (Vorjahr: EUR 4.091,87).

3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Die Einkünfte 2004 iHv TEUR -642 bezogen auf das durchschnittlich einbezahlte Kapital iHv TEUR 32.062 ergeben eine Rendite von -2,0%. Die Einkünfte 2004 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen zu steuerlichen Buchwerten iHv TEUR 20.011 ergeben eine Rendite von -3,2%. Die Einkünfte 2004 bezogen auf das durchschnittliche Vermögen zu Zeitwerten iHv TEUR 19.254 ergeben eine Rendite von -3,3%.

Bei der Berechnung wurden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung iHv TEUR 218 und die Einkünfte aus Kapitalvermögen iHv TEUR - 9 zusammengerechnet. Dabei wurden auch die steuerlich unbeachtlichen Werbungskosten iHv TEUR - 45 sowie Veräußerungsverluste aus Finanzanlagen iHv TEUR - 805 berücksichtigt. Diesbezüglich sei zu erwähnen, dass die im Geschäftsjahr erzielten Veräußerungsverluste aus dem Verkauf eines Teiles der gehaltenen

Anleihen der Republik Argentinien zur Gänze aus der Realisierung von mehrjährigen stillen Lasten resultieren.

Berücksichtigt man in obiger Berechnung bei den Einkünften 2004 zusätzlich die steuerlich unbeachtliche Wertänderung der Wertpapiere des Anlagevermögens, der Liegenschaften sowie der Veranlagungsgemeinschaften iHv TEUR 1.858 ergeben sich für 2004 Renditen von 3,8%, 6,1% bzw 6,3%.

Veräußerungsverluste iHv TEUR 805 bzw Wertänderungen beim Finanzanlagevermögen iHv TEUR 905 stehen im Zusammenhang mit den Anleihen der Republik Argentinien. Durch ihren Verkauf wurden durch die Zahlungsunfähigkeit der Republik Argentinien verursachte alte Lasten realisiert. Lässt man diese unberücksichtigt, so ergeben sich Renditen iHv 0,5 %, 0,8 % und 0,9 % ohne Berücksichtigungen von Wertänderungen des Anlagevermögens bzw von 3,5 %, 5,6 % und 5,8 % mit Berücksichtigung derselben.

V. Erläuterungen

1. Allgemeine Erläuterungen:

Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die BODEN-INVEST Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. „Victor“ KEG zu einer Buchführung im Sinne des Handels- und Steuerrechtes nicht verpflichtet. Das Ergebnis der Gesellschaft wird durch eine Einnahmen (Werbungskosten)-Überschussrechnung ermittelt.

Wenn daher in diesem Bericht Angaben über Vermögenswerte und Schulden gemacht werden, so erfolgen diese Angaben nicht auf Grundlage einer Bilanz, sondern aufgrund entsprechender Nebenaufzeichnungen der Gesellschaft.

2. Erläuterungen zu I.B. und II.F.:

Die allgemeinen nicht direkt zurechenbaren Werbungskosten werden entsprechend den Anschaffungskosten des Sachanlagevermögens und des Finanzanlagevermögens zwischen den Einkunftsarten Vermietung und Verpachtung und Kapitalvermögen im Verhältnis 52 % zu 48 % aufgeteilt. Mit endbesteuerten Einnahmen stehen nicht abzugsfähige Werbungskosten iHv EUR 44.871,64, mit steuerpflichtigen Einnahmen aus Kapitalvermögen stehen Werbungskosten iHv EUR 116.775,25 im Zusammenhang.

3. Erläuterungen zu II. A.:

Anschaffungskosten:

Den Anschaffungskosten der dem Fonds zugeordneten Immobilien liegen die jeweiligen Kaufverträge zugrunde.

Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind jeweils die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr sowie mit dem Erwerb zusammenhängende Rechtsanwalts- bzw Notarkosten enthalten.

Herstellungskosten:

Den Herstellungskosten der dem Fonds zuordenbaren Immobilien liegen die jeweiligen Bauverträge zugrunde.

4. Erläuterungen zu II.B.2.:

Der angegebene Buchwert der Veranlagung entspricht den Anschaffungskosten. Der Zeitwert entspricht dem vom Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft im Rahmen des Übernahmeangebotes der WIENER STÄDTISCHE Allgemeinen Versicherung Aktiengesellschaft halbjährlich festgelegten Unternehmenswert. Der Unternehmenswert wurde zuletzt für den 30. Juni 2004 festgelegt.

5. Erläuterungen zu II. D. 1. und zu IV.1. und 2.:

Bewertung des Sachanlagevermögens:

Die angegebenen Buchwerte der Liegenschaften ergeben sich aufgrund der Bewertung gemäß den dafür vorgesehenen steuerrechtlichen Bestimmungen und wurden aufgrund entsprechender Nebenaufzeichnungen der Gesellschaft ermittelt.

Die Zeitwerte der Liegenschaften beruhen auf zu den Bewertungszeitpunkten Mai, Juni bzw Oktober 2004 durch einen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Hochbau und Liegenschaften für gewerbliche und industrielle Zwecke erstellten Bewertungsgutachten.

Die Verkehrswerte der Liegenschaften wurden dabei als gewichteter Mittelwert aus Sachwert (Faktor 1) und Ertragswert (Faktor 1,5 bis 2,5) auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ermittelt.

Beim ersteigerten Objekt in der Lerchenfelderstraße liegt ein Gutachten aus dem April 2003 zugrunde. Bei diesem wurde lediglich der Ertragswert berücksichtigt sowie ein pauschaler Abschlag von 20 % als Ausgleich für den relativ kleinen Anteil an der Miteigentumsgesellschaft angesetzt.

Bewertung des Finanzanlagevermögens:

Die Buchwerte der Wertpapiere entsprechen den Anschaffungskosten (investiertem Kapital). Die Verkehrswerte der Wertpapiere entsprechen den jeweiligen Börsenkursen zum 31. Dezember 2004.

Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten (Veranlagungsreserve):

Die Bewertung der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen (Veranlagungsreserve) erfolgte entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften.

6. Erläuterungen zu II.D.2.:

Die Rentabilität des eingesetzten Kapitals wurde bei den thesaurierenden Investmentfonds sowie den Zertifikaten mit Hilfe des internen Zinssatzes für den Zeitraum vom Erwerbszeitpunkt bis zum 31. Dezember 2004 unter Berücksichtigung bisher eingetretener Wertänderungen sowie allfälliger bereits geflossener bzw für das Wirtschaftsjahr abgegrenzter Kupons (vor und nach KEST) ermittelt. Bei den Zertifikaten wurde zusätzlich ein KEST-Abzug iHv 25 % für den positiven Unterschiedsbetrag zwischen aktuellem Börsenkurs und Ausgabekurs iHv TEUR 66 berücksichtigt.

7. Erläuterungen zu VII:

Der im Bestätigungsvermerk verwendete Begriff "Buchführung" bezieht sich auf die gesetzlich vorgeschriebenen Ergebnisermittlungsvorschriften. Als ausschließlich vermögensverwaltende Kommanditerwerbsgesellschaft ist die BODEN-INVEST Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. „Victor“ KEG zu einer Buchführung im Sinne des Handelsrechts nicht verpflichtet.

VI. Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung des Rechenschaftsberichtes findet gem § 10 Abs 1 Z 3 KMG in einer Broschüre, die am Sitz des Emittenten den Interessenten in ausreichender Zahl und kostenlos zur Verfügung gestellt wird, statt. Gemäß § 10 Abs 2 KMG gilt der Rechenschaftsbericht erst dann als veröffentlicht, wenn Erscheinungsdatum und Abholstelle(n) des Rechenschaftsberichts im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ kundgemacht wurden.

Wien, 17. März 2005

Der Emittent:

BODEN-INVEST
Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co. „Victor“ KEG

Die Geschäftsführung:


Andreas Eder


Mag Christian Buchmayer

VII. Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG

Als Ergebnis unserer Prüfung des

**Rechenschaftsberichtes
für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2004**

der


**BODEN-INVEST Beteiligungs-
gesellschaft m.b.H. & Co. „Victor“ KEG, Wien**


erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk gem § 14 Z 4 KMG:

"Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft."

Wien, 17. März 2005

TPA Horwath
Wirtschaftsprüfung GmbH


MMag Jutta Kirchheim
Wirtschaftsprüfer


Mag Dieter Fussenegger
Steuerberater

