

FINANZIERUNGSPLAN ERWEITERUNG DER DONAU-UNIVERSITÄT

Projekt: Bauteil Bestandsadaptierung
Mieter: Land Niederösterreich
Vermieter: FAVIA Grundstückvermietungs Ges.m.b.H.

Gesamtsumme Bestandsadaptierung exkl. Mwst € **9.592.814,11**

Basis IMMOBILIEN

Errichtungskosten exkl. Mwst € **9.472.814,11**

Übergabe voraussichtlich Juli 2003

Restkapital per 31.7.2003 bestehendes Objekt: € 3.727.743,11
davon Grundanteil € 282.808,95
davon Gebäudeanteil € 3.444.934,16

Stand der Eigenmittel bestehendes Objekt

Ansparkautionen per 31.7.2003: € 425.808,25
Sofortkaution per 31.7.2003 € 966.852,64
Kautionen gesamt bis 31.7.2003: € 1.392.660,89

Mietvorauszahlung per 31.7.2003: € 608.918,30

**Finanzierungsbasis abzügl. Eigenmittel
per 31.7.2003 bestehendes Objekt exkl. USt:** € 1.726.163,92

Finanzierungsbasis insgesamt exkl. USt: € **11.198.978,03**

Grundmietdauer 27 Jahre 1 Monat
Abschreibungsdauer ab 1.8.2003 40 Jahre

Nettoleasingrate p.a. ab 1.8.2003 € 605.973,02
zuzügl. 20 % Mwst € 121.194,60
€ 727.167,62
zuzügl. Kaution p.a. € 113.040,16
abzügl. Mietvorauszahlung p.a. € 22.483,14
Bruttoleasingrate Immobilien p.a. € **817.724,64**

kalk. Restwert (wird über Sofortkaution bzw.
durch Ansparkautionen aufgebracht) € 4.454.165,27

Basis MOBILIEN

Errichtungskosten exkl. Mwst	€	120.000,--
Grundmietdauer	7 Jahre	
Afa	10 Jahre	
Nettoleasingrate	€	14.375,34
zuzügl. 20 % Mwst	€	<u>2.875,07</u>
	€	17.250,41
zuzügl. Kautio n p.a.	€	<u>5.142,86</u>
Bruttoleasingrate Mobilien p.a.	€	22.393,27
kalk. Restwert exkl. Mwst (wird durch Ansparkautio nen aufgebracht)	€	36.000,--

Zu Vereinfachungszwecken wurde eine Durchschnittslaufzeit bei Mobilien von 7 Jahren angenommen. Die tatsächliche Vorschreibung erfolgt in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzungsdauer (5 bzw. 10 Jahre) auf Basis einer Grundmietdauer von 4 bzw. 9 Jahren.

Basiszinssatz: Sekundärmarktrendite für Emittenten gesamt gem. Tab. 3.2. der OeNB 3. Quartal 2002
= 4,36 % p.a. ant vorschüssig 30/360

FINANZIERUNGSPLAN

BILDUNGSZENTRUM CAMPUS KREMS NEUBAUMASSNAHMEN BAUTEIL BILDUNGSZENTRUM

Projekt: Bildungszentrum Campus Krems
Neubaumaßnahmen Bauteil Bildungszentrum

Mieter: Land Niederösterreich

Vermieter: FAVIA Grundstückvermietungs Ges.m.b.H.

Gesamtkosten exkl. Mwst € **42.102.345,14**
(Preisbasis 1.2.2000)

*Basis für die Berechnung der Leasingrate inkl. KÖSt *)* € 43.322.270,02

Basis IMMOBILIEN

Grundstückskosten € 2.235.519,--
Errichtungskosten exkl. Mwst € 31.771.774,10
Gesamtkosten exkl. Mwst € **34.007.293,10**
*Basis für die Berechnung der Leasingrate inkl. KÖSt *)* € 34.979.509,39

Voraussichtliche Übergabe August 2005
Voraussichtlicher Mietbeginn 1.9.2005
Grundmietdauer (angepaßt an das bestehende Objekt) 25 Jahre
Afa 40 Jahre

Nettoleasingrate € 1.469.792,09
zuzügl. 20 % Mwst € 293.958,42
€ 1.763.750,51
zuzügl. Kautions p.a. € 565.997,37
Bruttoleasingrate Immobilien p.a. € **2.329.747,88**

kalk. Restwert (wird durch Ansparkautitionen aufgebracht) € 14.149.934,25

Basis MOBILIEN

Errichtungskosten exkl. Mwst € **8.095.052,04**
*Basis für die Berechnung der Leasingrate inkl. KÖSt *)* € 8.342.760,63

Grundmietdauer 7 Jahre
Afa 10 Jahre

Nettoleasingrate € 968.678,89
zuzügl. 20 % Mwst € 193.735,78
€ 1.162.414,67
zuzügl. Kautions p.a. € 346.930,80
Bruttoleasingrate Mobilien p.a. € **1.509.345,47**

kalk. Restwert exkl. Mwst € 2.428.515,61
(wird durch Ansparkautitionen aufgebracht)

Zu Vereinfachungszwecken wurde eine Durchschnittslaufzeit bei Mobilien von 7 Jahren angenommen. Die tatsächliche Vorschreibung erfolgt in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzungsdauer (5 bzw. 10 Jahre) auf Basis einer Grundmietdauer von 4 bzw. 9 Jahren.

Basiszinssatz: 12 Monate Euribor gem. Tab. 3.1.0 der OeNB des Monats Oktober 2002, d.s. 3,13 % zuzügl. 0,25 %Punkte = 3,38 % gj dek vorschüssig kal/360

*) Durch die im Jahr 2000 erfolgte Aufnahme des § 10 b in das EStG, entfällt die Geltendmachung des Investitionsfreibetrages (IFB) für Herstellkosten ab dem 1.1.2001. Bezogen auf dieses Projekt verliert der Vermieter die Möglichkeit der Geltendmachung des IFB's in Höhe von € 3.588.014,35. Damit erhöht sich die Belastung des Vermieters aus der Körperschaftssteuer (derzeit 34%) um € 1.219.924,88. Diese Kostenerhöhung wird an den Leasingnehmer durch eine entsprechende Erhöhung der Leasingratenbasis weitergegeben und ist somit Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten.