

REAL INVEST Europe

Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 1. Juli 2007 bis 31. Dezember 2007

Vermögensaufstellung zum 02.01.2008

1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR

ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
AT000B048137	BA-CA AG EPRA Drawdown PFE R.101/2007-10/P3	0,000	2.000.000	1.974.600	2,45%
DE0002196920	IKB Deutsche Industriebank AG Flr-Med. Term Nts. V.07(10)	4,840	2.000.000	1.943.083	2,41%
DE0003438511	Hypo Real Estate Bank Intl. A Flr-IHS-MTN R.326 V.04(08)	4,887	1.000.000	1.010.085	1,25%
XS0282870970	UBIIM 0 01/26/09	3,850	14.900.000	14.996.850	18,63%
XS0109429349	SNSBNK 6 1/8 04/07/10	3,850	13.990.000	15.018.965	18,66%
XS0294018378	BPIM 0 04/10/09	3,850	11.090.000	11.173.175	13,88%
			44.980.000	46.116.757	57,28%

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ¹⁾

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 02.04.2007 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
D-20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2	12.500.000	12.514.500	15,54%
D-70137 Stuttgart, Büchsenstraße 8-10	28.267.970	28.279.500	35,13%
CZ-Prag 7, Jankovcova 23/11/14	6.625.000	6.761.500	8,40%
CZ-15500 Prag 5, Safrankova 1243/3	5.800.000	6.175.000	7,67%
HR-52100 Pula, Business Center Pula	21.031.569	22.953.159	28,51%
Summen	74.224.539	76.683.658,50	95,25%
Grunderwerbsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)		4.681.418,67	5,82%
Summe Immobilien		81.365.077,17	101,07%

3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	91.373,25	0,11%
Kautionen	-	0,00%
Lieferantenforderungen	-	0,00%
geleistete Anzahlungen	-	0,00%
vorabbezahlte Steuer	-	0,00%
sonstige Forderungen	2.181.069,00	2,71%
Summe Bankguthaben/Forderungen	2.272.442,25	2,82%

¹⁾ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 4

4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzung und -forderung	157.887,36	0,20%
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	40.890,70	0,05%
Zinsansprüche Wertpapiere	38.730,79	0,05%
Zinsansprüche Girokonto	14.037,39	0,02%
Summe sonstige Vermögenswerte	251.546,24	0,31%

Vermögenswerte gesamt	130.005.822,99	161,49%
------------------------------	-----------------------	----------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	-	0,00%
Kaufpreiseinbehalte	- 28.302.149,61	-35,16%
Sonstige Verbindlichkeiten	- 21.024.242,73	-26,12%
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-	0,00%
Lieferantenverbindlichkeiten	-	0,00%
Kautionen	-	0,00%
Mietvorauszahlungen	-	0,00%
Steuerabgrenzungen	- 173.996,85	-0,22%
Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	- 49.500.389,19	-61,49%

Fondsvermögen	80.505.433,80	100,00%
----------------------	----------------------	----------------

Umlaufende Anteile	773.891
davon Ausschütter	342.931
Rechenwert je Anteil	€ 103,70
davon Thesaurierer	353.736
Rechenwert je Anteil	€ 104,26
davon Vollhesaurierer	77.224
Rechenwert je Anteil	€ 104,42

6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 03.07.2007 - 02.01.2008

Ertragsart	in EUR
Erträge aus Anlagen	3.045.196,32
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	- 84.694,37
Aufwendungen für die Verwaltung	- 393.285,63
Aufwendungen für die Depotbank	- 36.412,94
sonstige Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	- 175.560,15

Nettoertrag	2.355.243,23
--------------------	---------------------

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	444.159,13
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	2.071.806,01

ISIN	Kurzbezeichnung	Zinsen	Käufe	Verkäufe
IT0001170007	BTPS 6 11/01/07 EUR	6,000%	48.004.320	48.004.320
FR0000572075	DRSDNR6 1/4 11/05/08 EUR	6,250%	3.675.732	3.675.732
NL0000122588	AAB 5 3/8 09/08/09	5,375%	12.000.275	12.000.275
XS0109429349	SNSBNK 6 1/8 04/07/10	6,125%	30.018.565	14.999.600
XS0162362684	NIBCAP 0 02/12/08	0,000%	10.021.000	10.021.000
XS0167098838	IPBS 0 04/25/08	0,000%	39.771.748	39.771.748
XS0197079972	MER 0 07/22/14	0,000%	8.149.770	8.149.770
XS0203695233	BSC 0 10/20/09	0,000%	14.965.250	14.965.250
XS0219823266	KAUP 0 05/25/10	0,000%	6.012.160	6.012.160
XS0230514860	RENAUL 0 10/06/10	0,000%	23.385.030	23.385.030
XS0249826453	KBC 0 04/06/10	0,000%	14.000.000	14.000.000
XS0270583700	ALPHA 0 10/16/08	0,000%	34.895.920	34.895.920
XS0274011120	RZB 0 11/10/08	0,000%	24.941.250	24.941.250
XS0275229473	VW 0 05/20/08	0,000%	24.724.230	24.724.230
XS0282870970	UBIIM 0 01/26/09	0,000%	44.504.820	29.507.970
XS0289567116	BERTEL 0 03/05/09	0,000%	41.472.960	41.472.960
XS0294018378	BPIM 0 04/10/09	0,000%	22.198.730	11.025.555
XS0304786733	SWEDA 0 12/22/08	0,000%	30.060.500	30.060.500
DE0002220084	HVB 5 1/2 01/15/08 EUR	5,250%	-	43.005.840
DE0003438511	Hypo Real Estate Bank Intl. A Fir-IHS-MTN R.326 V.04(08)	4,887%	1.000.000	-
AT000B048137	BA-CA AG EPRA Drawdown PFE R.101/2007-10/P3	0,000%	2.000.000	-
DE0002196920	IKB Deutsche Industriebank AG Fir-Med. Term Nts. V.07(10)	4,840%	2.000.000	-
Summe			437.802.260	434.619.110

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

Bundesrepublik Deutschland - 20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2

Bei dem um 1900 errichteten, im Jahr 2006 vollständig generalsanierten und zu 100 % vermieteten Fondsobjekt „Aztekenkontor“ in Hamburg handelt es sich um ein architektonisch außergewöhnliches Bürogebäude mit ausgedehnten Geschäfts- und Gastronomieflächen, das im Zuge der Generalsanierung um 2 Geschosse aufgestockt wurde. Das Objekt befindet sich in bester Hamburger Innenstadtlage und besticht durch eine optimale Verkehrsanbindung. Der Standort stellt die natürliche Verbindung zwischen der Hamburger Innenstadt und der „Hafen City“ dar und ist ein beliebtes Ziel für Firmen aus der Schifffahrt, aber auch für die Dienstleistungsbranche.

a)	Lage:	20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2
	Grundbuch:	Neustadt Süd
	Einlagezahl:	Band 35, Blatt 001459
	Grundstücksnummer:	Flurstück 495
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	657 m ²
	Gesamtnutzfläche:	4.055 m ² Büro- und Geschäftsflächen (inkl. Lager im Untergeschoss)
c)	Errichtungsjahr:	1910
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 12.500.000,- rd. EUR 1.118.750,- rd. EUR 13.618.750,-
f)	Vermietbare Fläche:	ca. 4.055 m ²
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine geplant, da Gebäude generalsaniert.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.589.728,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

Bundesrepublik Deutschland - 70173 Stuttgart, Büchsenstraße 8,10

Das Büro-/und Geschäftsgebäude wurde im Jahre 1967 errichtet und in Jahren 2006/2007 kernsaniert, erweitert und modernisiert. Das Objekt liegt an der Fußgängerverbindung zwischen dem S/U-Bahn Knotenpunkt „Stadtmitte“ und der Königstraße, einer der Haupteinkaufsstraßen in Stuttgart.

a)	Lage:	70173 Stuttgart, Büchsenstraße 8,10
	Grundbuch:	Stuttgart 6152
	Gemarkung-Karte:	NO 2508
	Gemarkung-Flurstück:	Flurstück 352/1; 352/2
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	905 m ²
	Gesamtnutzfläche:	5.470 m ² Büro- und Geschäftsflächen
c)	Errichtungsjahr:	1967
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 28.267.969,61 rd. EUR 2.400.000,-- rd. EUR 30.667.969,61
f)	Vermietbare Fläche:	ca. 5.470 m ²
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine geplant, da Gebäude generalsaniert.
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 10.100.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

Tschechische Republik – 170 00 Prag 7, Jankovcova 23/1114

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Bürogebäude in Prag 7, einem Stadtteil im Norden Prags, in dem sich zahlreiche neue Bürogebäude und Wohnbauten befinden. In der Zukunft wird Prag 7 mit den am meisten entwickelten Bürostandorten (Prag 5 und Prag 8) vergleichbar sein. Das Objekt wurde auf einer Grundstücksfläche von 1.361 m² mit einer vermietbaren Fläche von 4.007,60 m² und 14 PKW-Abstellplätzen im Jahre 2000 im Zuge eines Um- und Zubaus errichtet und im Jahre 2002 instandgesetzt.

a)	Lage:	170 00 Prag 7, Jankovcova 23/1114
	Grundbuch:	Holesovice - Prag
	Einlagezahl:	730122/166
	Grundstücksnummer:	947
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.361 m ²
	Gesamtnutzfläche:	4.007,60 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2000
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.625.000,- rd. EUR 269.500,- rd. EUR 6.894.500,-
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 4.007,60 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende von den Nutzern 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 6.625.000,- Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren
o)	Sonstiges:	

Tschechische Republik – 155 00 Prag 515, Safrankova 1243/3

Das Objekt befindet sich in Prag 5, einem Stadtteil im Westen Prags, in dem sich zahlreiche neue Brögebäude, Einkaufszentren und Wohnbauten befinden. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und zur Innenstadt wird dieser Standort immer mehr von Unternehmen bevorzugt. Das Objekt wurde auf einer Grundstücksfläche von rd. 7.900 m² mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 3.555 m² und 86 PKW-Abstellplätzen errichtet.

a)	Lage:	155 00 Prag 515, Safrankova 1243/3
	Grundbuch:	Stodulky 755541
	Einlagezahl:	1778
	Grundstücksnummer:	3125/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	7.902 m ²
	Gesamtnutzfläche:	3.555 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1999
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 5.800.000,- rd. EUR 244.500,- rd. EUR 6.044.500,-
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.555 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 86 PKW-Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend von den Nutzern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2008 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 100.000,-- 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 5.800.000,-- Deckungsgrad: 100%
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren
o)	Sonstiges:	

Grundstücksgesellschaften

I.M.I.B. d.o.o.

52100 Pula, Kandlerova ulica 8, Handelsgericht Pula, Registernummer MBS 040224208.
Stammkapital: Kuna 13.252.100,00 (entspricht rund EURO 1.807.955,93 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

100% Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Real Invest Europe):
Anschaffungskosten der Beteiligung: Euro 2.353.275,70; Nebenkosten: Euro 720.000,00

Auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 6.000 m² wird ein Handels- und Bürogebäude, eine Wohnhausanlage, Tiefgaragen-Stellplätze und Stellplätze im Freien entwickelt. Baubeginn ist 2008 und die Fertigstellung für 2009 geplant. Das Projekt wird gemeinsam mit einem Totalunternehmer entwickelt.

a)	Lage:	Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb
	Grundbuch:	Pula
	Einlagezahl:	12372/ 10276
	Grundstücksnummer:	1837/16, 1837/17, 1837/18, 1875/3
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	rd. 6.479 m ²
	Gesamtnutzfläche:	rd. 12.022 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2008/2009
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis/geplante Errichtungskosten: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 21.031.569,00 rd. EUR <u>100.000,00</u> rd. EUR 21.131.569,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 8.826 m ² Handels- und Büroflächen, rd. 3.196 m ² Wohnflächen, 221 PKW-Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Keine
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:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Im Rahmen der bestehenden Bauversicherung versichert
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
o)	Sonstiges:	Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft. Gebäude aktuell in Errichtung.

	Vermögensaufstellung der I.M.I.B. d.o.o. zum Stichtag	
	Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 22.953.158,50
	Umlaufvermögen	EUR 778.183,00
	Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 18.416.145,00
	Gesellschafterdarlehen	EUR 1.402.886,00

Vorschau bis 30.6.2008

Bis zum Ende des Rechnungsjahres sollen für den REAL INVEST Europe zwei bis drei weitere Immobilien (auch im Wege des Kaufes von Grundstücksgesellschaften) erworben und damit die Immobileinveranlagungsquote von rd. 100% gehalten werden.

Auf Basis der derzeit bestehenden Bestandverhältnisse, nach Maßgabe der Renditevorgaben für Immobilien sowie des angestrebten Immobilienveranlagungsvolumens wird für das laufende Rechnungsjahr ein Mietertrag in Höhe von rund EUR 2,5 Mio. erwartet sowie aus Bar- und Wertpapierveranlagungen nach Abzug von Fremdkapitalzinsen für den Zeitraum vom 1.7.2007 bis 30.6.2008 ein Zinsertrag in Höhe von rund EUR 1 Mio. prognostiziert.

Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung findet gemäß § 19 ImmoInvFG in Verbindung mit gemäß § 10 Abs. 3 Z 3 KMG in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft statt.

Wien, im Februar 2008

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.