

REAL INVEST Europe

Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2016

Inhalt

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	- 4 -
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	- 4 -
Vermögensaufstellung zum 2.1.2017	- 5 -
Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre und das letzte Halbjahr	- 20 -
Ausblick	- 21 -
Publizitätsbestimmungen	- 22 -

Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Geschäftsanschrift: Lassallestraße 5, 1020 Wien

Firmenbuchnummer: FN 229661m

Aufsichtsrat

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)

Mag. Harald Vertneg (stellvertretender Vorsitzender) bis 13.10.2016

Mag. Karin Schmidt-Mitscher (stellvertretende Vorsitzende) ab 21.10.2016

Dr. Bruno Ettenauer

DI Thomas Jakoubek

Mag. Christian Noisternig

Elisabeth Stadler

Staatskommissär

MR Dr. Johannes Ranftl bis 31.12.2016

AD Gerald Bichler (Stellvertreter)

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

Harald Kopertz

REAL INVEST Europe, Immobilienfonds

Depotbank

UniCredit Bank Austria AG, Wien

(gemäß Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 22.12.2005 GZ: FMA – IM25 1102/0001-INV/2005)

Ausgegebene Anteilsklassen:

Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3)

Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8)

Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9)

Fondsbestimmungen:

Die aktuelle Fassung der Fondsbestimmungen wurde mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 6.11.2014, GZ: FMA-IM25 1100/0020-INV/2014 genehmigt und traten mit 1.3.2015 in Kraft.

Vermögensaufstellung zum 2.1.2017 ¹

1. Wertpapiere

Wertpapiere	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
Wertpapiere des Anlagevermögens	-	0,00 %
Wertpapiere aus Pensionsgeschäften	-	0,00 %
	-	0,00 %

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ²

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert ³ per 2.1.2017 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
CZ-Prag 7, Jankovcova 1114/23	6.624.000	4.855.000,00	21,99 %
CZ-15500 Prag 5, Safrankova 1243/3	5.800.000	4.038.000,00	18,29 %
HR-10000 Zagreb, Vinogradska Cesta 121, RI Triangulum	18.300.000	10.610.000,00	48,06 %
HR-52100 Pula, Business Center Pula	8.051.865	2.165.000,00	9,81 %
Favoritenstraße 123/15-17	122.500	129.000,00	0,58 %
Arbeitergasse 19/49	175.500	182.500,00	0,83 %
Leibnitzgasse 15/25-26	97.500	113.500,00	0,51 %
Sternwartestraße 8/14	98.500	104.000,00	0,47 %
Gersthofer Straße 166/2.03	407.500	396.500,00	1,80 %
Kranzgasse 7/23	137.500	152.000,00	0,69 %
Summen	39.814.865	22.745.500,00	103,02 %
Nebenkosten (im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien und Grundstücksgesellschaften - soweit noch nicht abgeschrieben)		165.027,56	0,75 %
Summe Immobilien		22.910.527,56	103,77 %

3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	3.068.585,69	13,90 %
Kautionen	170.734,05	0,77 %
sonstige Forderungen	254.592,01	1,15 %
Summe Bankguthaben/Forderungen	3.493.911,75	15,83 %

¹ Den im Halbjahresbericht ausgewiesenen Zahlen zum 31. Dezember 2016 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 2. Jänner 2017 zugrunde gelegt.

² Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 8

³ Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten; der Stichtag der Bewertung der einzelnen Immobilien weicht vom Stichtag des Rechenschaftsberichtes ab.

4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	185.895,81	0,84 %
geleistete Anzahlungen	-	0,00 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	6,60	0,00 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	-	0,00 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	-	0,00 %
Zinsansprüche Wertpapiere	-	0,00 %
Zinsansprüche Finanzderivate / Zinsswaps	-	0,00 %
Reparaturrücklage	9.152,55	0,04 %
Zinsansprüche Girokonto	84,46	0,00 %
Summe sonstige Vermögenswerte	195.139,42	0,88 %

Vermögenswerte gesamt	26.599.578,73	120,48 %
------------------------------	----------------------	-----------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	-1.844.491,17	-8,35 %
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-	0,00 %
3. Grundstücksbewirtschaftung	-	0,00 %
4. anderen Gründen	-610.603,00	-2,77 %
II. Rückstellungen	-391.751,10	-1,77 %
III. Sonstige Vermögensminderungen / Abgrenzungen		
1. SWAP Geschäfte	-	0,00 %
2. Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	-292.918,31	-1,33 %
3. Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-140,92	0,00 %
4. Zinsabgrenzung Swap	-	0,00 %
5. Kautionen	-170.734,05	0,77 %
6. Steuerabgrenzungen	-1.211.287,56	-5,49 %

Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	-4.521.926,11	-20,48 %
---	----------------------	-----------------

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	1.7.2016	2.1.2017	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	-2.057.481,88	-1.844.491,17	212.990,71
sonstige Verbindlichkeiten	-600.558,19	-610.603,00	-10.044,81

Fondsvermögen	22.077.652,62	100,00 %
----------------------	----------------------	-----------------

Umlaufende Anteile	393.042
davon Ausschütter	375.583
Rechenwert je Anteil	€ 56,06
davon Thesaurierer	16.529
Rechenwert je Anteil	€ 58,50
davon Vollthesaurierer	930
Rechenwert je Anteil	€ 58,74

6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 1.7.2016 - 31.12.2016

Ertragsart	in EUR
Erträge aus Anlagen	597.433,48
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	-118.567,67
Aufwendungen für die Verwaltung	-164.690,41
Aufwendungen für die Depotbank	-11.212,70
Saldo sonstige Erträge / Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	-396.887,92

Nettoertrag	-93.925,22
--------------------	-------------------

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	-
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	-1.038.617,97

7. Angabe gem. Artikel 13 der Verordnung (EU) 2015/2365 (SFT-R)

Im REAL INVEST Europe wurden im Berichtszeitraum keine Wertpapierfinanzierungsgeschäfte und Gesamtrendite-Swaps gem. Artikel 13 der Verordnung (EU) 2015/2365 (SFT-R) eingesetzt.

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

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

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 und der sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt hat. Das Objekt wurde auf einer Grundstücksfläche von 1.361 m² mit einer vermietbaren Fläche von rd. 4.000 m² und 14 PKW-Abstellplätzen im Jahre 2000 im Zuge eines Um- und Zubaus errichtet und im Jahre 2002 modernisiert.



a)	Lage:	170 00 Prag 7, Jankovcova 1114/23
	Grundbuch:	Holesovice - Prag
	Einlagezahl:	730122/166
	Grundstücksnummer:	947
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.361 m ²
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.000 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2000
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.624.000,00 rd. EUR 235.000,00 rd. EUR 6.859.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 4.000 m ² Büro-, Lagerfläche und Terrassen, 14 PKW-Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen/vertraglichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	rd. EUR 170.800,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	rd. EUR 282.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 16.000,00
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Höchstbetragshypothek über EUR 7.800.000,00 zu Gunsten UniCredit Bank Austria AG.
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 5.800.663,47 (CZK 156.733.900,00) Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

Tschechische Republik – 155 00 Prag 5, Safrankova 1243/3

Das Objekt befindet sich in Prag 5, einem Stadtteil im Westen Prags, in dem sich zahlreiche neue Bürogebäude, Einkaufszentren und Wohnbauten befinden. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und zur Innenstadt handelt es sich um einen gut geeigneten Bürostandort. Das Objekt wurde auf einer Grundstücksfläche von rd. 9.200 m² mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 3.400 m² und 78 PKW-Abstellplätzen errichtet.



a)	Lage:	155 00 Prag 5, Safrankova 1243/3
	Grundbuch:	Stodulky 755541
	Einlagezahl:	1778
	Grundstücksnummer:	3125/1, 3125/4, 3125/5
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	9.198 m ²
	Gesamtnutzfläche:	rd. 3.400 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1999
d)	Anschaffungsjahr:	2007
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 5.800.000,00 rd. EUR <u>236.000,00</u> rd. EUR 6.036.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.300 m ² Büro- und Lagerfläche, rd. 100 m ² Kantine, 78 PKW-Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen/vertraglichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	rd. EUR 56.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 15.000,00
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Höchstbetragshypothek über EUR 7.800.000,00 zu Gunsten UniCredit Bank Austria AG.
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.477.406,19 (CZK 175.019.500,00) Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1050 Wien, Arbeitergasse 19/49 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 1900 errichtete Objekt Arbeitergasse 19 wurde 2001-2003 einer Generalsanierung unterzogen. Im Zuge dessen wurden die bestehenden Stilaltbauwohnungen renoviert. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

a)	Lage:	1050 Wien, Arbeitergasse 19/49
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	660
	Grundstücksnummer:	815
	Anteile:	75/2126stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 636 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 74 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Generalsanierung 2002
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 175.500,00 rd. EUR <u>20.000,00</u> rd. EUR 195.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	74 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	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 7.905.268,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das Objekt Favoritenstraße 123 befindet sich in guter Wohnlage im 10. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe des Reumannplatzes und der Fußgängerzone Favoritenstraße.

a)	Lage:	1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	681
	Grundstücksnummer:	1223
	Anteile:	69/610stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 306 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 72 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1872, Sanierung 2001
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 122.500,00 rd. EUR <u>16.000,00</u> rd. EUR 138.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 72 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	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 3.041.672,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

1100 Wien, Leibnizgasse 15/25-26 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 2001 sanierte Objekt befindet sich Ecke Leibnizgasse 15/Buchengasse 72 in 1100 Wien, unmittelbar beim Reumannplatz und der Favoritenstraße. Die angrenzende Bebauung besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern. Die Leibnizgasse ist über Autobus- und Straßenbahnlinien sowie über die U-Bahn sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

a)	Lage:	1100 Wien, Leibnizgasse 15/25-26
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	2494
	Grundstücksnummer:	658/1
	Anteile:	50/1028stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 381 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 52 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1895, Sanierung der Wohnung 2000/2001
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 97.500,00 rd. EUR 14.000,00 rd. EUR 111.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 52 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	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 4.344.471,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

1150 Wien, Kranzgasse 7/23 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das um die Jahrhundertwende errichtete Objekt mit historischer Fassade wurde im Jahr 2008 generalsaniert. Die Kranzgasse ist über Autobuslinien in der Sechshauser Straße bzw. über die U-Bahnstation Gumpendorfer Straße der Linie U6 sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

a)	Lage:	1150 Wien, Kranzgasse 7/23
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	112
	Grundstücksnummer:	.119
	Anteile:	64/2310stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 971 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 60 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1904 , Sanierung 2008
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 137.500,00 rd. EUR <u>12.500,00</u> rd. EUR 150.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 60 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	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 7.769.136,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03 (Wohnungseigentumsobjekt)

Die Liegenschaft befindet sich in der Gersthofer Straße 166 in 1180 Wien, unweit des Pötzleinsdorfer Schlossparks und ist mit einem mehrgeschoßigen Wohn- und Büroobjekt, welches aus einem sanierten Altteil und einem Neuteil besteht, bebaut.

a)	Lage:	1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03
	Grundbuch:	Grundbuch 01501 Gersthof, BG Döbling
	Einlagezahl:	19
	Grundstücksnummer:	41, 42, 315/3
	Anteile:	97/2945stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 2.082 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 105 m ²
c)	Errichtungsjahr:	Altbau aus 19. Jahrhundert, Sanierung und Errichtung Neubauteil 2006-2008
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 407.500,00 rd. EUR 36.000,00 rd. EUR 443.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 105 m ² Wohnfläche inkl. Loggia
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	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 8.031.694,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

1180 Wien, Sternwartestraße 8/14 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das im Jahr 2003 generalsanierte Wohnhaus befindet sich in der Sternwartestraße 8 in 1180 Wien, in unmittelbarer Nähe des Währinger Parks. Die Sternwartestraße ist über Autobuslinien sowie über die U-Bahn (Linie U6) sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

a)	Lage:	1180 Wien, Sternwartestraße 8/14
	Grundbuch:	Grundbuch 01514 Währing, BG Döbling
	Einlagezahl:	1455
	Grundstücksnummer:	482/11
	Anteile:	32/1838stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 607 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 42 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2002/2003
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 98.500,00 rd. EUR 14.000,00 rd. EUR 112.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 42 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	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 6.998.874,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

Grundstücksgesellschaften

Pula Gate d.o.o.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft 52100 Pula, Boze Gumbaca bb, mit einer Gesamtfläche von 6.776 m².

a)	Lage:	Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb
	Grundbuch:	Pula
	Einlagezahl:	12372/10276
	Grundstücksnummer:	1837/16, 1837/17, 1837/18, 1857/3
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	-
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.776 m ²
	Gesamtnutzfläche:	-
c)	Errichtungsjahr:	-
d)	Anschaffungsjahr:	-
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 8.051.865,00 rd. <u>EUR 580.000,00</u> rd. EUR 8.631.865,00
f)	Vermietbare Fläche:	-
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	-
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 90.000,00
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	div. Pfandrechte über insgesamt EUR 18.000.000,00 zugunsten Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe)
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Keine
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Vergleichswert

Pula Gate d.o.o.

52100 Pula, Rizzijeva 34, Handelsgericht Pula, Registernummer MBS 040224208.
Stammkapital: Kuna 13.252.100,00 (entspricht rund EUR 1.807.955,93 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

100 % Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe):
Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 2.353.275,70; Nebenkosten: EUR 570.000,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2007 erworben.

Vermögensaufstellung der Pula Gate d.o.o. zum Stichtag	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 2.165.000,00
Umlaufvermögen	EUR 243.771,71
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 854.625,23
Gesellschafterdarlehen	EUR 631.135,96

RI Triangulum officium d.o.o.

Das Objekt ist ein modernes, im Juli 2007 fertig gestelltes Bürohaus im Zagreber Stadtteil Radnicka zwischen den zwei wichtigsten Hauptverbindungsstraßen mit direkter Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Nord-Süd und Ost-West. Das 9-geschoßige Class A-Gebäude in Form eines Towers, weist sämtliche Merkmale eines modernen Bürogebäudes mit entsprechender Funktionalität und Ausstattung auf. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf rd. 2.600 m² mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 6.500 m² mit 79 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage und 41 PKW-Stellplätzen außen.



a)	Lage:	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnicka cesta 41
	Grundbuch:	Zagreb – Katastergemeinde TRNJE
	Einlagezahl:	4467
	Grundstücksnummer:	69/11
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.591 m ²
	Gesamtnutzfläche:	rd. 6.500 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2007
d)	Anschaffungsjahr:	-
e)	Anschaffungskosten: Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 18.300.000,00 rd. EUR <u>724.000,00</u> rd. EUR 19.024.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 6.500 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerfläche, 120 PKW-Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen/vertraglichen Bestimmungen an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016 - 31.12.2016):	rd. EUR 7.300,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2016/2017):	rd. EUR 99.800,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 26.000,00
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Pfandrecht über insgesamt EUR 9.000.000,00 zugunsten Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe)
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	EUR 9.772.647,17 (HRK 73.850.800,00)
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

Triangulum officium d.o.o.

10000 Zagreb, Garićgradska 18, Handelsgericht Zagreb, Registernummer MBS 080491451
Stammkapital: Kuna 20.000,00 (entspricht rund EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

100 % Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe):
Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 10.490.519,00; Nebenkosten: EUR 645.500,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2008 erworben.

Vermögensaufstellung der RI Triangulum officium d.o.o. zum Stichtag	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 10.610.000,00
Umlaufvermögen	EUR 190.599,97
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.344.342,96
Gesellschafterdarlehen	EUR 4.840.000,00

Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre und das letzte Halbjahr

Rechnungsjahr (Werte in EUR)	Nettobestands- wert per Ende Rechnungsjahr	Wertverände- rung im Rechnungsjahr	Ausschüttung je Anteil	Errechneter Wert je Anteil	KESSt-Auszah- lung für Thesaurierer
2011/2012 (1.7.2011 - 30.6.2012)	28.886.458,47	-0,16 %	0,00	Aus. 73,36 Thes. 76,50 VT 76,80	0,00
2012/2013 (1.7.2012 – 30.6.2013)	28.089.226,80	-2,77 %	0,00	Aus. 71,33 Thes. 74,41 VT 74,70	0,00
2013/2014 (1.7.2013- 30.06.2014)	26.247.107,87	-6,56 %	0,00	Aus. 66,65 Thes. 69,54 VT 69,83	0,00
2014/2015 (1.7.2014 – 30.6.2015)	24.111.218,83	-8,13 %	0,00	Aus. 61,23 Thes. 63,88 VT 64,14	0,00
2015/2016 (1.7.2015 – 30.6.2016)	23.210.288,25	-3,74 %	0,00	Aus. 58,94 Thes. 61,49 VT 61,76	0,00
1. Halbjahr (1.7.2016- 2.1.2017)	22.077.652,62	-4,89 %	¹	Aus. 56,06 Thes. 58,50 VT 58,74	¹

¹ wird zum Halbjahr nicht ermittelt

Ausblick

Aufgrund der heterogenen Rahmenbedingungen in den relevanten Immobilienmärkten ist trotz des stabilen Bewirtschaftungsergebnisses derzeit keine positive Trendumkehr bei der Entwicklung des REAL INVEST Europe absehbar.

Das operative Ergebnis der Büroliegenschaft Triangulum Office in Zagreb konnte weiter stabilisiert werden. Dennoch hat sich die allgemein schlechte Entwicklung des Immobilienmarktes in Kroatien auf die Wertentwicklung der Liegenschaft weiter negativ ausgewirkt, was ihren Niederschlag in einer neuerlichen Abwertung der Immobilie gefunden hat. Betreffend die Liegenschaft in Pula wird verstärkter Fokus auf die Reduktion der laufenden Kosten gesetzt, die Verwertungsaktivitäten werden weiter fortgeführt.

Bedingt durch die spekulative Neuflächenproduktion von 182.900 m² Bürofläche (Fertigstellung 2017) wird sich die Leerstandsituation in den kommenden Monaten am Prager Büromarkt zuspitzen. Dies lässt nicht nur eine Dämpfung des Mietwachstums erwarten, sondern auch einen Anstieg der Leerstandsquote. Davon betroffen sind erfahrungsgemäß ältere und kleinere Objekte in sekundären Lagen. Die Büroimmobilien „Safrankova“ und „Jankovcova“ entwickeln sich nach wie vor stabil.

Die Auslastung der Bestandsobjekte im REAL INVEST Europe blieb konstant, weshalb die Fondsstrategie der aktiven Bewirtschaftung bei gleichzeitigem Prüfen von Verkaufsoportunitäten konsequent fortgesetzt wird.

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 2017

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Peter Czapek e.h.

Harald Kopertz e.h.