

# **REAL INVEST Europe**

## Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 01. Juli 2011 bis 31. Dezember 2011



## Inhalt

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	- 4 -
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	- 4 -
Vermögensaufstellung zum 31.12.2011	- 5 -
Vergleichende Übersicht über die ersten fünf Rechnungsjahre und das letzte Halbjahr	- 20 -
Ausblick	- 21 -
Publizitätsbestimmungen	- 22 -

## **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

Peter Czapek

Gerhard Dreyer

Dr. Bruno Ettenauer

Thomas Hetz

Mag. Günter Hofbauer

Mag. Karin Schmidt-Mitscher

### **Staatskommissär**

MR Dr. Johannes Ranftl

Mag. Alois Schneebauer (Stellvertreter)

### **Geschäftsführung**

Dr. Kurt Buchmann

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 Anteilklassen:**

Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3)

Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8)

Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9)

## Vermögensaufstellung zum 02.01.2012

### 1. Wertpapiere

Wertpapiere	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
Wertpapiere des Anlagevermögens	-	0,00%
Wertpapiere aus Pensionsgeschäften	-	0,00%
	-	<b>0,00 %</b>

### 2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte <sup>1</sup>

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 02.01.2012 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
CZ-Prag 7, Jankovcova 23/11/14	6.624.000	5.550.000,00	17,29 %
CZ-15500 Prag 5, Safrankova 1243/3	5.800.000	5.885.000,00	18,34 %
HR- 10000 Zagreb, Vinogradska Cesta 121, RI Triangulum	18.300.000	14.165.000,00	44,13 %
HR-52100 Pula, Business Center Pula	8.051.865	3.391.385,84	10,57 %
Favoritenstraße 123/15-17	122.500	122.500,00	0,38 %
Arbeitergasse 19/49	175.500	175.500,00	0,55 %
Leibnitzgasse 15/25-26	97.500	97.500,00	0,30 %
Sternwartestraße 8/14	98.500	98.500,00	0,31 %
Gersthofenstraße 166/2.03	407.500	427.500,00	1,33 %
Kranzgasse 7/23	137.500	139.000,00	0,43 %
<b>Summen</b>	<b>39.814.865</b>	<b>30.051.885,84</b>	<b>93,63 %</b>
Grunderwerbsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)		1.176.896,38	3,67 %
<b>Summe Immobilien</b>		<b>31.228.782,22</b>	<b>97,30 %</b>

### 3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	9.144.566,93	28,49 %
Kautionen	152.166,36	0,47 %
sonstige Forderungen	557.720,52	1,74 %
<b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b>	<b>9.854.453,81</b>	<b>30,70 %</b>

<sup>1</sup> Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 8

#### 4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	213.420,18	0,66 %
geleistete Anzahlungen	-	0,00 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	3.159,40	0,01 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	815,79	0,00 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	-	0,00 %
Zinsansprüche Wertpapiere	-	0,00 %
Reparaturrücklage	-	0,00 %
Zinsansprüche Girokonto	1.094,66	0,00 %
<b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>	<b>218.490,03</b>	<b>0,68 %</b>

<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>41.301.726,06</b>	<b>128,68 %</b>
------------------------------	----------------------	-----------------

#### 5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	-5.295.575,29	-16,50 %
SWAP Geschäfte	8.852,42	0,03 %
Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	-53.212,47	-0,17 %
Kaufpreiseinbehalte	-	0,00 %
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.192.503,87	-6,83 %
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-56.597,87	-0,18 %
Zinsabgrenzung Swap	-	0,00 %
Lieferantenverbindlichkeiten	-	0,00 %
Kautionen	-152.166,36	-0,47 %
Mietvorauszahlungen	-	0,00 %
Steuerabgrenzungen	-1.464.795,30	-4,56 %
<b>Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen</b>	<b>- 9.205.998,74</b>	<b>-28,68 %</b>

<b>Fondsvermögen</b>	<b>32.095.727,32</b>	<b>100,00 %</b>
----------------------	----------------------	-----------------

<b>Umlaufende Anteile</b>	<b>433.838</b>
<b>davon Ausschütter</b>	<b>333.057</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>€ 73,26</b>
<b>davon Thesaurierer</b>	<b>87.668</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>€ 76,34</b>
<b>davon Vollthesaurierer</b>	<b>13.113</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>€ 76,65</b>

## 6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 01.07.2011 - 31.12.2011

<b>Ertragsart</b>		<b>in EUR</b>
Erträge aus Anlagen		916.382,44
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	-	175.637,73
Aufwendungen für die Verwaltung	-	262.307,34
Aufwendungen für die Depotbank	-	17.487,15
Saldo sonstige Erträge / Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	-	712.099,84

<b>Nettoertrag</b>	<b>-</b>	<b>251.149,62</b>
--------------------	----------	-------------------

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge -

Mehr- oder Minderwert der Anlagen 146.274,33

## Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

### Tschechische Republik – 170 00 Prag 7, Jankovcova 23/11/14

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 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> und 14 PKW-Abstellplätzen im Jahre 2000 im Zuge eines Um- und Zubaus errichtet und im Jahre 2002 instandgesetzt.



<b>a)</b>	Lage:	170 00 Prag 7, Jankovcova 23/11/14
	Grundbuch:	Holesovice - Prag
	Einlagezahl:	730122/166
	Grundstücksnummer:	947
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.361 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 4.000 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2000
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.624.000,00 rd. EUR 235.000,00 rd. EUR 6.859.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 4.000 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts-, Lagerfläche und Terrassen, 14 PKW-Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	EUR 20.083,84
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	EUR 26.470,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 12.000,00 (für 2012)
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	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.
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.147.343,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert



### 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 Bürogebäude, 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. 9.200 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 3.400 m<sup>2</sup> und 86 PKW-Abstellplätzen errichtet.



<b>a)</b>	Lage:	155 00 Prag 515, Safrankova 1243/3
	Grundbuch:	Stodulky 755541
	Einlagezahl:	1778
	Grundstücksnummer:	3125/1, 3125/4, 3124/5
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	9.198 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 3.400 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1999
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 5.800.000,00 rd. EUR 236.000,00 rd. EUR 6.036.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 3.300 m <sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Kantine, 86 PKW-Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	rd. EUR 44.500,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 12.000,00 (für 2012)
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	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.
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.864.532,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	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 Stiltaltbauwohnungen renoviert. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

<b>a)</b>	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>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 636 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 74 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1900, Generalsanierung 2002
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 175.500,00 rd. EUR <u>22.500,00</u> rd. EUR 198.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	74 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k. A.
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.127.126,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

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

Das Objekt Favoritenstraße 123 befindet sich in einem attraktiven, dichtverbauten Wohngebiet des 10. Wiener Gemeindebezirks in unmittelbarer Nähe des Reumannplatzes und der Fußgängerzone Favoritenstraße.

<b>a)</b>	Lage:	1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	681
	Grundstücksnummer:	1223
	Anteile:	69/610stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 306 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 72 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1872, Sanierung 2001
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 122.500,00 rd. EUR 18.000,00 rd. EUR 140.500,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 72 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k. A.
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.742.268,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	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.

<b>a)</b>	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>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 381 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 52 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1895, Sanierung 2000/2001
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 97.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 16.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 113.500,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 52 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k. A.
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.916.829,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 2. Sachverständige – Ertragswert

### 1180 Wien, Gersthoferstraße 166/2.03 (Wohnungseigentumsobjekt)

Die Liegenschaft befindet sich in der Gersthoferstraße 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.

<b>a)</b>	Lage:	1180 Wien, Gersthoferstraße 166/2.03
	Grundbuch:	Grundbuch 01501 Gersthof, BG Döbling
	Einlagezahl:	19
	Grundstücksnummer:	41, 42, 315/3
	Anteile:	97/2945stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 2.082 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 105 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	Altbau aus 19. Jahrhundert, Sanierung und Errichtung Neubauteil 2006-2008
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 407.500,00 rd. EUR 43.000,00 rd. EUR 450.500,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 105 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggia
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k. A.
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.431.120,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	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.

<b>a)</b>	Lage:	1180 Wien, Sternwartestraße 8/14
	Grundbuch:	Grundbuch 01514 Währing, BG Döbling
	Einlagezahl:	1455
	Grundstücksnummer:	482/11
	Anteile:	32/1838stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 607 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 42 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2002/2003
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 98.500,00 rd. EUR 16.000,00 rd. EUR 114.500,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 42 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k. A.
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.567.059,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	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 Sechshäuserstraße bzw. über die U-Bahnstation Gumpendorferstraße der Linie U6 sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

<b>a)</b>	Lage:	1150 Wien, Kranzgasse 7/23
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	112
	Grundstücksnummer:	119
	Anteile:	64/2310stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 971 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 60 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1904 , Sanierung 2008
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 137.500,00 rd. EUR 13.900,00 rd. EUR 151.400,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Nutzer getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k. A.
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.089.172,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

## Grundstücksgesellschaften

### Pula Gate d.o.o.

Auf der im Eigentum der Pula Gate d.o.o. stehenden Liegenschaft 52100 Pula, Boze Gumbaca bb, mit einer Gesamtfläche von 6.776 m<sup>2</sup> ist derzeit das Pula Gate in Entwicklung.

<b>a)</b>	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:	-
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.776 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	-
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	-
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 8.051.865,00 rd. EUR <u>580.000,00</u> rd. EUR 8.631.865,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	-
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	-
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	k.A.
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	div. Pfandrechte über insgesamt EUR 18.000.000,-- zugunsten REAL INVEST Europe Gegen diese Pfandrechte wurde vom ehem. Projektpartner eine Klage auf relative Nichtigkeit eingebracht.  Vollstreckungsanmerkung Oil Rijeka d.o.o. über HRK 14.641.873,93 zzgl. Verzugszinsen  div. Drittgläubigerforderungen über rd. HRK 14.000.000,--
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	EUR 2.400.000,00
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Residualwert 2. Sachverständiger – Residualwert



**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:

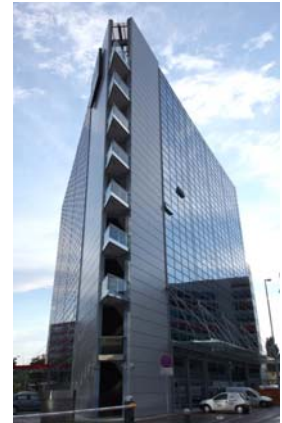
100 % Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe):

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 2.353.275,70; Nebenkosten: EUR 570.000,00

<b>Vermögensaufstellung der Pula Gate d.o.o. zum Stichtag</b>	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 3.391.385,84
Umlaufvermögen	EUR 198.559,63
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.723.397,08
Gesellschafterdarlehen	EUR 6.565.858,92

## RI Triangulum officium d.o.o.

Das Objekt ist ein modernes, im Juli 2007 fertig gestelltes Bürohaus in Zagreb, 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 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 6.400 m<sup>2</sup> mit 79 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage und 40 PKW-Stellplätzen außen.



<b>a)</b>	Lage:	Kroatien, Radnicka cesta 41
	Grundbuch:	Zagreb – Katastergemeinde TRNJE
	Einlagezahl:	4467
	Grundstücksnummer:	69/11
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.591 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 6.400 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2007
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2008
<b>e)</b>	Anschaffungswert Nebenkosten: Gesamt:	EUR 18.300.000,00 rd. EUR 724.000,00 rd. EUR 19.024.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 6.400 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerfläche, 119 PKW-Stellplätze
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an die Nutzer weiterverrechnet.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2011-31.12.2011):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2011/2012):	EUR 50.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
<b>k)</b>	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
<b>l)</b>	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	rd. EUR 10.192.287,08
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

**Triangulum officium d.o.o.**

10000 Zagreb, Miramarska 15/a, 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

<b>Vermögensaufstellung der RI Triangulum officium d.o.o. zum Stichtag</b>	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 14.165.000,00
Umlaufvermögen	EUR 329.005,50
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.690.528,19
Gesellschafterdarlehen	EUR 6.894.365,08

## Vergleichende Übersicht über die ersten 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
<b>2007/2007</b> (30.03.2007 – 30.06.2007)	57.972.219,45	0,77 %	0,70	Aus. 100,77 Thes. 100,77 VT 100,77	0,16
<b>2007/2008</b> (01.07.2007 – 30.06.2008)	83.542.251,44	4,60 %	3,80	Aus. 104,68 Thes. 105,24 VT 105,41	0,27
<b>2008/2009</b> (01.07.2008- 30.06.2009)	47.390.409,23	-17,20 %	0,02	Aus. 83,55 Thes. 86,93 VT 87,29	0,03
<b>2009/2010</b> (01.07.2009- 30.06.2010)	41.021.462,88	- 13,56 %	0,01	Aus. 72,20 Thes. 75,12 VT 75,45	0,01
<b>2010/2011</b> (01.07.2010- 30.06.2011)	35.946.515,43	1,79 %	0,00	Aus. 73,48 Thes. 76,53 VT 76,85	0,00
<b>1. Halbjahr 2011/2012</b> (01.07.2011- 31.12.2011)	32.095.727,32	-0,30 %	<sup>1</sup>	Aus. 73,26 Thes. 76,34 VT 76,65	<sup>1</sup>

<sup>1</sup> wird zum Halbjahr nicht ermittelt

## Ausblick

Im 2. Halbjahr 2011 war das Marktumfeld für den Büroimmobiliensektor in Deutschland gleichbleibend stabil. Dieser Umstand sowie die weiterhin erfolgte Strategie, aufgrund der anhaltend unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im REAL INVEST Europe über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus Liquidität zu schaffen, haben das Fondsmanagement bewogen, das Objekt „Aztekenkontor“ in Hamburg über Marktwert zu verkaufen, was im 4. Quartal 2011 erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Die anhaltend schwache Wirtschaftslage in Kroatien hat auch entsprechende Auswirkungen auf den gewerblichen Immobilienmarkt, was sich insbesondere auch in der schwierigen Vermarktung von Büroflächen und keinen relevanten Transaktionen bei großvolumigen, gewerblich genutzten Immobilien widerspiegelt. Eine Erholung des Marktes ist derzeit nicht in Sicht. Trotz dieses Marktumfeldes ist die primäre Zielsetzung des Asset Managements eine weitere Reduktion des bestehenden Leerstandes beim Objekt Triangulum Office in Zagreb, um auch in dem schwierigen Marktumfeld stabile Cash-Flows zu erzielen. Die Umsetzung des Bauprojektes Pula Gate ist infolge der noch immer laufenden Rechtsstreitigkeiten mit dem ehemaligen Projektpartner, deren Ausgang derzeit nicht absehbar ist, weiterhin gestoppt.

Für den tschechischen Immobilienmarkt zeigen sich hingegen insgesamt etwas positivere Tendenzen. So wird in Prag wieder ein Anstieg an Immobilientransaktionen verzeichnet, diese bei gleichbleibenden bzw. leicht fallenden Immobilienrenditen. Das Investoreninteresse konzentriert sich aber vorerst hauptsächlich auf Liegenschaften in Top-A-Lagen und umfasst noch nicht die Randzonen zum Stadtzentrum, in welchen die Objekte des REAL INVEST Europe gelegen sind. Dort ist vielmehr mit leicht steigenden Leerstandsdaten zu rechnen, wodurch von einem zunehmenden Druck auf das Mietniveau auszugehen ist. Die Prager Büroimmobilien des REAL INVEST Europe verfügen aktuell über einen hohen Auslastungsgrad, weshalb der Schwerpunkt der Asset Management-Aktivitäten im Jahr 2012 auf der Bestandspflege und Optimierung der Liegenschaften liegt.

Aufgrund der anhaltenden Nettomittelabflüsse aus dem REAL INVEST Europe sind weitere Immobilienverkäufe zum Zwecke der Liquiditätsschaffung in Prüfung.

## **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 2012

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.