

REAL INVEST Europe

Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 01. Juli 2012 bis 31. Dezember 2012

Inhalt

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	- 4 -
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	- 4 -
Vermögensaufstellung zum 02.01.2013	- 5 -
Vergleichende Übersicht über die letzten 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 (bis 20.12.2012)

Mag. Günter Hofbauer

Mag. Karin Schmidt-Mitscher

Staatskommissär

MR Dr. Johannes Ranftl

Mag. Alois Schneeberger (Stellvertreter)

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Dipl.-Ing. Alexander Budasch (ab 10.08.2012)

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)

Vermögensaufstellung zum 02.01.2013

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 ¹

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 02.01.2013 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
CZ-Prag 7, Jankovcova 23/11/14	6.624.000	5.490.000,00	19,51 %
CZ-15500 Prag 5, Safrankova 1243/3	5.800.000	5.695.000,00	20,23 %
HR- 10000 Zagreb, Vinogradska Cesta 121, RI Triangulum	18.300.000	13.607.500,00	48,35 %
HR-52100 Pula, Business Center Pula	8.051.865	3.235.000,00	11,49 %
Favoritenstraße 123/15-17	122.500	123.000,00	0,44 %
Arbeitergasse 19/49	175.500	175.000,00	0,62 %
Leibnitzgasse 15/25-26	97.500	104.500,00	0,37 %
Sternwartestraße 8/14	98.500	99.500,00	0,35 %
Gersthofer Straße 166/2.03	407.500	429.000,00	1,52 %
Kranzgasse 7/23	137.500	146.500,00	0,52 %
Summen	39.814.865	29.105.000,00	103,41 %
Grunderwerbsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)		972.523,08	3,46 %
Summe Immobilien		30.077.523,08	106,86 %

3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	5.747.923,77	20,42 %
Kautionen	149.441,87	0,53 %
sonstige Forderungen	587.472,45	2,09 %
Summe Bankguthaben/Forderungen	6.484.838,09	23,04 %

¹ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 8

4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	201.080,39	0,71 %
geleistete Anzahlungen	-	0,00 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	2.560,00	0,01 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	-	0,00 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	-	0,00 %
Zinsansprüche Wertpapiere	-	0,00 %
Zinsansprüche Finanzderivate / Zinsswaps	2,20	0,00 %
Reparaturrücklage	-	0,00 %
Zinsansprüche Girokonto	182,04	0,00 %
Summe sonstige Vermögenswerte	203.824,63	0,72 %

Vermögenswerte gesamt	36.766.185,80	130,63 %
------------------------------	----------------------	-----------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	-4.840.092,94	-17,20 %
SWAP Geschäfte	-	0,00 %
Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	-320.401,81	-1,14 %
Kaufpreiseinbehalte	-	0,00 %
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.908.964,94	-6,78 %
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-13.640,82	-0,05 %
Zinsabgrenzung Swap	-	0,00 %
Lieferantenverbindlichkeiten	-	0,00 %
Kautionen	-149.441,87	-0,53 %
Mietvorauszahlungen	-	0,00 %
Steuerabgrenzungen	-1.388.066,85	-4,93 %
Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	- 8.620.609,23	-30,63 %

Fondsvermögen	28.145.576,57	100,00 %
----------------------	----------------------	-----------------

Umlaufende Anteile	390.889
davon Ausschütter	318.821
Rechenwert je Anteil	€ 71,43
davon Thesaurierer	62.435
Rechenwert je Anteil	€ 74,50
davon Vollthesaurierer	9.633
Rechenwert je Anteil	€ 74,79

6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 01.07.2012 - 31.12.2012

Ertragsart		in EUR
Erträge aus Anlagen		722.171,56
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	-	140.054,36
Aufwendungen für die Verwaltung	-	214.558,02
Aufwendungen für die Depotbank	-	14.303,87
Saldo sonstige Erträge / Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	-	130.507,75

Nettoertrag	222.747,56
--------------------	-------------------

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge -

Mehr- oder Minderwert der Anlagen -981.040,49

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 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 23/11/14
	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-, Geschäfts-, 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 (1.7.2012-31.12.2012):	EUR 2.353,28
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	EUR 26.470,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 12.000,00 (für 2012)
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 6.165.889,59 (CZK 154.739.165,15) Deckungsgrad: 100 %
n)	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 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 86 PKW-Abstellplätzen errichtet.



a)	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)	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 236.000,00 rd. EUR 6.036.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.300 m ² Büro- und Lagerfläche, rd. 100 m ² Kantine, 86 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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	rd. EUR 44.450,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 12.000,00 (für 2012)
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 6.885.241,94 (CZK 172.792.031,73) 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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	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):	Versicherungssumme: EUR 7.473.305,00 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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	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):	Versicherungssumme: EUR 2.875.465,50 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 2000/2001
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 97.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 14.000,00
	Gesamt:	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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	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):	Versicherungssumme: EUR 4.107.078,00 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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	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):	Versicherungssumme: EUR 7.773.079,00 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:	EUR 98.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 14.000,00
	Gesamt:	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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	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):	Versicherungssumme: EUR 6.601.865,00 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 Sechshauserstraße bzw. über die U-Bahnstation Gumpendorferstraße 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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	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):	Versicherungssumme: EUR 7.294.224,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert 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 m² befindet sich die Liegenschaft des derzeit gestoppten Projektes Pula Gate.

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:	-
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.776 m ²
	Gesamtnutzfläche:	-
c)	Errichtungsjahr:	-
d)	Anschaffungsjahr:	2007
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 (1.7.2012-31.12.2012):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	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:	div. Pfandrechte über insgesamt EUR 18.000.000,00 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 14.000.000,00
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	EUR 2.394.413,03 (HRK 18.095.776,47)
n)	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

Vermögensaufstellung der Pula Gate d.o.o. zum Stichtag	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 3.235.000,00
Umlaufvermögen	EUR 253.202,10
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.614.087,33
Gesellschafterdarlehen	EUR 6.870.196,21

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. 6.400 m² mit 77 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage und 41 PKW-Stellplätzen außen.



a)	Lage:	Kroatien, 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. 6.400 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2007
d)	Anschaffungsjahr:	2008
e)	Anschaffungskosten: Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 18.300.000,00 rd. EUR 724.000,00 rd. EUR 19.024.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 6.400 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerfläche, 118 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 (1.7.2012-31.12.2012):	EUR 1.470,27
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2012/2013):	EUR 50.000,00
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):	EUR 10.697.615,96 (HRK 80.847.232,62)
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

Vermögensaufstellung der RI Triangulum officium d.o.o. zum Stichtag	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 13.607.500,00
Umlaufvermögen	EUR 313.484,36
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.417.524,70
Gesellschafterdarlehen	EUR 6.750.000,00

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
2007/2008 (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
2008/2009 (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
2009/2010 (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
2010/2011 (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
2011/2012 (01.07.2011- 30.06.2012)	28.886.458,47	-0,16	0,00	Aus. 73,36 Thes. 76,50 VT 76,80	0,00
1. Halbjahr 2012/2013 (01.07.2012- 31.12.2012)	28.145.576,57	-2,54 %	¹	Aus. 71,43 Thes. 74,50 VT 74,79	¹

¹ wird zum Halbjahr nicht ermittelt

Ausblick

Die allgemeine Entspannung an den Kapitalmärkten in den EU-Peripherieländern spiegelte sich im 2. Halbjahr 2012 in Kroatien leider nur am Aktienmarkt wider. Die kroatische Wirtschaftslage ist anhaltend schwach, notwendige Reformen zur Stärkung des Wettbewerbs sind nicht im nennenswerten Ausmaß erfolgt und die Wachstumsaussichten für 2013 fallen mit einer prognostizierten BIP-Steigerung von 0,5 % äußerst bescheiden aus. Als logische Konsequenz wird auch der (gewerbliche) Immobiliensektor weiterhin in Mitleidenschaft gezogen. Der Zagreber Büromarkt leidet unter einem nach wie vor niedrigen Nachfrageniveau, welches sich in den geringen Vermietungsleistungen der vergangenen Monate widerspiegelt. Eine Erholung des Marktes ist derzeit nicht in Sicht. Im Objekt Triangulum Office in Zagreb ist unserem Asset Management die Verlängerung der Mietverhältnisse von zwei Großmietern gelungen, aufgrund der vorherrschenden Marktverhältnisse mussten aber dementsprechende Mieter-Incentives bzw. Mietpreisreduktionen gewährt werden. Künftiger Schwerpunkt ist und bleibt die Neuvermietung der Leerstandsflächen sowie Sicherung des Mieterbestandes. Bei der nach wie vor gestoppten Projektentwicklung Pula Gate gibt es positive Anzeichen, dass mit dem Gläubigerausschuss des in Konkurs befindlichen ehemaligen Projektpartners ein Vergleichsangebot ausverhandelt werden kann. Im Falle eines Abschlusses könnte auch die bis dato nicht mögliche Verwertung der Liegenschaft vorangetrieben werden.

Die Situation am tschechischen Immobilienmarkt stellt sich etwas positiver dar, jedoch mit der Einschränkung, dass der Anstieg der Immobilientransaktionen sowie das steigende Investoreninteresse vordergründig auf Liegenschaften in Top-A-Lagen beschränkt bleiben. Die Objekte Safrankova 3 und Jankovcova 23 des REAL INVEST Europe weisen nach aktuellen Kriterien eine „Non-Core“ Lage auf. Wie bereits im Rechenschaftsbericht zum 30. Juni 2012 angekündigt, ist im Objekt Safrankova im 4. Quartal ein Großmieter ausgezogen. Die Bemühungen zur Neuvermietung der Leerstandsflächen sind seit Beginn des 3. Quartales 2012 in vollem Gange, aufgrund des schwierigen Marktumfeldes werden jedoch Konzessionen bei der Miethöhe erforderlich sein.

Im Zuge der Regelbewertungen wurden im 3. Quartal Neubewertungen der REAL INVEST Europe Liegenschaften durchgeführt, wobei sich die negativen Bewertungsergebnisse im Rechenwert vom 19.09.2012 niedergeschlagen haben, was auch der Hauptverursacher für die negative Halbjahresperformance ist. Sollte sich die allgemeine Marktsituation v. a. auf den kroatischen Immobilienmärkten nicht merklich verbessern, könnten die Verkehrswerte noch weiter unter Druck kommen, wobei seitens Fondsmanagement durch aktives Asset Management weiter versucht wird, den schwierigen Marktbedingungen entgegenzuhalten.

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 2013

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Dipl.-Ing. Alexander Budasch e.h.

Harald Kopertz e.h.