

# Real Invest Austria

Mündelsicherer Immobilienfonds

Halbjahresbericht  
vom 1. Dezember 2003 bis 31. März 2004

## Vermögensaufstellung zum 31.03.2004

<b>Renten<sup>1)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>43.384.500,00</b>	<b>63,51%</b>
<b>Immobilien und immobilien-gleiche Rechte<sup>2)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>20.524.095,89</b>	<b>30,04%</b>
hievon:			
Grunderwerbsnebenkosten soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben <sup>3)</sup>	EUR	233.325,99	0,34%
<b>Bankguthaben</b>	<b>EUR</b>	<b>4.100.284,18</b>	<b>6,00%</b>
hievon: Girokonten	EUR	4.100.284,18	6,00%
<b>Sonstiges Vermögen</b>	<b>EUR</b>	<b>307.195,61</b>	<b>0,45%</b>
Immobilienbezogenes Vermögen	EUR	274.302,01	0,41%
hievon:			
Mietforderungen	EUR	110.116,03	0,16%
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG (Stand 31.12.2002 zzgl. Dotierung seit Erwerb)	EUR	167.376,87	0,25%
Abgrenzung geplante Instandhaltung	EUR	-3.190,89	0,00%
Zinsansprüche Wertpapiere	EUR	23.891,72	0,03%
Zinsansprüche Girokonten	EUR	9.001,88	0,01%
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>68.316.075,68</b>	<b>100%</b>
<b>Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen<sup>4)</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>-42.687,33</b>	
<b>Nettobestandwert</b>	<b>EUR</b>	<b>68.273.388,35</b>	
<b>Anzahl der umlaufenden Ausschüttungsanteile</b>	<b>STK</b>	<b>3.775.620</b>	
<b>Nettobestandwert je Ausschüttungsanteil</b>	<b>EUR</b>	<b>10,11</b>	
<b>Anzahl der umlaufenden Thesaurierungsanteile</b>	<b>STK</b>	<b>2.979.379</b>	
<b>Nettobestandwert je Thesaurierungsanteil</b>	<b>EUR</b>	<b>10,11</b>	
<b>Gesamtanzahl der umlaufenden Anteile</b>	<b>STK</b>	<b>6.754.999</b>	

1) Detailaufstellung Renten:

ISIN	Zinssatz	Wertpapierbezeichnung	Bestand per 31.3.2004 in EUR		%Anteil am FV
			Nominell	Kurswert	
AT 0000383146	7,5%	Bundesanleihe 95-95/1	27.000.000,00	28.566.000,00	41,81%
AT 0000384862	3,4%	OESTERR, REP 99/04	14.500.000,00	14.818.500,00	21,70%

2) Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 4.

3) Grunderwerbsnebenkosten werden gemäß Fondsbestimmungen über 120 Monate abgeschrieben.

4) noch nicht bezahlte Verwaltungsvergütung der Kapitalanlagegesellschaft und Vergütung der Depotbank für März 2004.

**Angaben über die Entwicklung des Vermögens des Immobilienfonds während des Berichtszeitraumes, die Folgendes umfassen:**

Ertragsart	Betrag in EUR
<b>Erträge aus Anlagen*</b>	<b>502.769,34</b>
sonstigen Erträge	
<b>Dotierung IH-Rücklage (gem § 14 Abs. 2 ImmoInvFG)</b>	<b>-76.765,05</b>
<b>Aufwendungen für die Verwaltung</b>	<b>-85.530,90</b>
<b>Aufwendungen für die Depotbank</b>	<b>-21.382,73</b>
<b>sonstige Aufwendungen und Steuern/Gebühren</b>	<b>-14,54</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>319.076,12</b>
Ausschüttungen und wiederangelegte Erträge	
Erhöhung oder Verminderung der Kapitalrechnung	
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	19.500,00
etwaige sonstige Änderungen, welche das Vermögen u. die Verbindlichkeiten des Immobilienfonds berühren	

\*Mietträge zzgl. Liquiditätsveranlagung und Aufwertungsgewinne vermindert um Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten.

**Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren, soweit sie nicht in der Vermögensaufstellung genannt sind:**

ISIN	Wertpapierbezeichnung	Währung	Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum in Nominale in EUR	Verkäufe/Abgänge in Nominale in EUR
<b>Renten</b>				
AT0000383039	7,125% BUNDESANL. 94-04/	EUR	25.500.000,00	25.500.000,00
AT0000384862	3,4% OESTERR, REP 99/04	EUR	188.500.000,00	174.000.000,00

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 21.11.2003 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 1.12.2003 ermittelt. Somit liegen keine Vergleichszahlen über die letzten fünf Rechnungsjahre vor.

Neben den in der Vermögensaufstellung angeführten Verbindlichkeiten bestanden im Berichtszeitraum keine Verbindlichkeiten aus von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds getätigten Geschäften.

### **Vorschau bis 30.9.2004**

Ausgehend davon, dass sich der Zufluss von Anlagegeldern in jenem Umfang fortsetzt, wie er in den ersten vier Monaten des Rechnungsjahres 2003/2004 erfolgt ist, wird bis zum Ende des Rechnungsjahres ein Nettobestandswert von rund EUR 140 - 150 Mio. erwartet.

Bis zum Ende des Rechnungsjahres wird – in Anbetracht der teilweise beträchtlichen Vorlaufzeiten bei Immobilienakquisitionen - eine Immobilienveranlagungsquote von zumindest 40 – 50% des Nettobestandswertes angestrebt.

Auf Basis der derzeit bestehenden Bestandsverhältnisse, nach Maßgaben des Renditevorgaben für Immobilien und des angestrebten Immobilienveranlagungsvolumens wird für das laufende Rechnungsjahr ein Mietertrag in Höhe von rund EUR 1,5 Mio. erwartet.

Entsprechend des Liquiditätserfordernisse sowie der immanenten Vorlaufzeit für Liegenschaftsanschaffungen wird für den Zeitraum von 1.4.- 30.9.2004 ein Zinsertrag (aus Bar- und Wertpapierveranlagungen) in Höhe von rund EUR 700.000,-- bis 800.000,-- prognostiziert.

Eine über das Ende des Rechnungsjahres, den 30.9.2004 hinausgehende Vorschau kann zu diesem Zeitpunkt nicht mit der für den Anleger notwendigen Aussagekraft erstellt werden, da der Immobilienfonds erst seit 21.11.2003 besteht und daher auch keine ausreichend repräsentativen Erfahrungswerte über den Zugang von Anlegergeldern zur Verfügung stehen, das Immobilienportfolio erst im Aufbau begriffen ist und – infolge der mit Immobilienkäufen verbundenen Vorlaufzeiten – der Zeitpunkt und das Volumen von Immobilienakquisitionen nicht seriös vorhergesagt werden kann und damit auch die durchschnittliche Bindungsdauer und Verzinsung liquider Mittel letztendlich nicht planbar ist.

## Immobilien und immobilienähnliche Rechte

### Wohnpark Kornhäusel (Wohnungseigentumsobjekte)

a) Lage:	<u>1200 Wien, Leystraße 2-8/ Kornhäuseltgasse 3-9</u>
	Grundbuch: KG Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl: 5531
	Grundstücksnummer: 3866/27 und 3866/21
	WE-Anteile: 273/72633 950/72633 <u>1113/72633</u>
	gesamt: 2336/72633
	Nutzung: 2 Geschäftstokale, 1 Kindertagesheim
Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 12.983 m <sup>2</sup> Gesamtnutzflächen: 3.222,89 m <sup>2</sup>
c) Errichtungsjahr:	1996
d) Anschaffungsjahr	2003
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR 3.480.000,00
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	rd. EUR 100.000,00
Gesamt:	rd. EUR 3.580.000,00
f) Vermietbare Fläche:	2.137,70 m <sup>2</sup> Kindertragesheim und Geschäftstokale; 1.085,19 m <sup>2</sup> Freiflächen
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden voll von den Mietern 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:	Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 10.000,- 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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	1. Pfandrecht in Höhe von EUR 56.589.349,62 für die Wiener Städtische Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft; 2. Pfandrecht in Höhe von EUR 25.013.556,70 für das Land Wien; ad 1. und 2. liegen Teillöschungserklärungen vor.
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 92.076.521,-- Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 1.12.2003;  
Einverleibung Eigentum noch nicht erfolgt;  
Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung (Beschluss vom 21.10.2003).

## Wohnpark Rennweg (Wohnungseigentumsobjekte)

a) Lage:	<u>1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146-148/ Oberzellergasse 1</u>	
	Grundbuch:	KG Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	4195
	Grundstücksnummer:	1294/3 und 1294/4
	WE-Anteile:	395/77057 880/77057 <u>2695/77057</u>
	gesamt:	<u>3970/77057</u>
	Nutzung:	3 Geschäftslokale
b) Größe:	Grundstücksfläche:	insgesamt 27.528 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzflächen:	3.966,08 m <sup>2</sup>
c) Errichtungsjahr:	1993	
d) Anschaffungsjahr	2003	
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:		
	Kaufpreis (inkl. Anteil Rep.-Fonds/WEG):	EUR 5.586.000,00
	Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	<u>rd. EUR 144.000,00</u>
	Gesamt:	rd. EUR 5.730.000,00
f) Vermietbare Fläche:	3243,92 m <sup>2</sup> Geschäftslokale; 722,16 m <sup>2</sup> Ladeflächen	
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden voll von den Mietern 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:	Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 19.800,-- 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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	keine	
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme:	EUR 100.535.918,53
	Deckungsgrad:	100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 1.12.2003;  
Einverleibung Eigentum noch nicht erfolgt;  
Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung (Beschluss vom 2.10.2003).

## Wohnheim Muthgasse (Wohnungseigentumsobjekt)

a) Lage:	<u>1190 Wien, Muthgasse 56-58</u>
	Grundbuch: KG Nußdorf, BG Döbling
	Einlagezahl: 260
	Grundstücksnummer: 47/2
	WE-Anteile: 3289/67825
	Nutzung: Wohnheim
b) Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 33.505 m <sup>2</sup> Gesamtnutzflächen: 2.897,26 m <sup>2</sup>
c) Errichtungsjahr:	1996
d) Anschaffungsjahr	2003
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. Anteil Rep.-Fonds/WEG):	EUR 4.585.000,00
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	rd. EUR 108.000,00
Gesamt:	rd. EUR 5.963.000,00
f) Vermietbare Fläche:	2.897,26 m <sup>2</sup>
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden voll von den Mietern 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:	Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 5.900,-- angesetzt.
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l) Bücherrliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	1. Pfandrecht in Höhe von ATS 21.718.200,-- (entspricht: EUR 1.578.323,15) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss i.H.v. EUR 1.052.215,43; 2. Veräußerungsverbot für das Land Wien;
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 124,846.622,00 Deckungsgrad: 100%

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 19.12.2003;  
Kauf durch die erforderliche Zustimmung des Landes Wien aufschiebend bedingt;  
Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung (Beschluss vom 3.12.2003).

## Wohnheim Hochhaus Neue Donau (Wohnungseigentumsobjekt)

a) Lage:	<u>1220 Wien, Wagramer Straße 4</u>
	Grundbuch: KG Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl: 439
	Grundstücksnummer: 2466/1
	WE-Anteile: 4366/25603
	Nutzung: Wohnheim
b) Größe:	Grundstücksfläche: insgesamt 6.252 m <sup>2</sup> Gesamtnutzflächen: 4.582,25 m <sup>2</sup>
c) Errichtungsjahr:	2000/2001
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten:	
Kaufpreis (inkl. anteil. Rep.-Fonds/WEG):	EUR 6.773.000,00
Nebenkosten (geschätzt und nicht zur Gänze verrechnet):	rd. EUR 155.000,00
Gesamt:	rd. EUR 6.928.000,00
f) Vermietbare Fläche:	4.582,25 m <sup>2</sup>
g) Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden voll von den Mietern 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:	Für das Kalenderjahr 2004 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 11.100,-- 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 sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind:	Pfandrecht in Höhe von ATS 34.366.800,-- im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG für das Land Wien sowie Veräußerungsverbot.
m) Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 42.331.925,90 Unterversicherungsverzicht

n) gewählte Bewertungsansätze:

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung der Liegenschaftsobjekte ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei unabhängigen Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Die Liegenschaft wurde vom ersten Sachverständigen einer zweifachen Bewertung unterzogen, nämlich der nach dem Boden- und Bauzeitwert (Sachwertverfahren i.S.d. § 6 LBG) und der nach dem kapitalisierten Zinsertrag (Ertragswertverfahren i.S.d. § 5 LBG). Der Verkehrswert wurde aus den Ergebnissen beider Bewertungsvorgänge abgeleitet.

Der zweite Sachverständige hat als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

o) Sonstiges:

Kaufvertrag vom 19.12.2003;  
Kauf durch die erforderliche Zustimmung des Landes Wien aufschiebend bedingt.

## **Publizitätsbestimmungen**

Die Veröffentlichung findet gemäß § 19 ImmoInvFG in Verbindung mit § 10 KMG im Amtsblatt der Wiener Zeitung statt. Der Halbjahresbericht gemäß § 13 Abs. 2 ImmoInvFG liegt in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht auf.

Wien, im Mai 2004

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

MMag.Dr. Karl Derfler e.h.