

REAL INVEST Europe

Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 1. Juli 2019 bis 31. Dezember 2019

Inhalt

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	- 4 -
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	- 4 -
Vermögensaufstellung zum 2.1.2020	- 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: Rothschildplatz 4, 1020 Wien

Firmenbuchnummer: FN 229661m

Aufsichtsrat

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)

Mag. Martin Klauzer (Stellvertreter Vorsitzender)

Univ.Prof. DI Christoph M. Achammer

Mag. Dr. Maria Doralt

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Marion Morales Albinana-Rosner

Staatskommissär

MR Dr. Tamara Els

AD Gerald Bichler

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

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)

Fondsbestimmungen:

Die Fondsbestimmungen wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 22.12.2005

GZ: FMA – IM25 1102/0001-INV/2005 bewilligt.

Die geltenden Fondsbestimmungen des „REAL INVEST Europe“ wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 14.3.2019, GZ: FMA-IM25 1102/0001-INV/2019 bewilligt und traten mit 1.7.2019 in Kraft.

Vermögensaufstellung zum 2.1.2020 ¹

1. Wertpapiere

Wertpapiere	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
Wertpapiere des Anlagevermögens	102.645,00	0,78 %
Wertpapiere aus Pensionsgeschäften	-	0,00 %
Summe Wertpapiere	102.645,00	0,78 %

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ²

Objekt	Beteiligungs- quote	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert ³ per 2.1.2020 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
2.1. Immobilien im Direktbestand				
1050 Wien, Arbeitergasse 19/49		175.500,00	202.000,00	1,53 %
1080 Wien, Kochgasse 7 / Mülkergasse 1		277.400,00	285.000,00	2,15 %
1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17		122.500,00	134.500,00	1,02 %
1100 Wien, Leibnitzgasse 15/25-26		97.500,00	127.500,00	0,96 %
1150 Wien, Kranzgasse 7/23		137.500,00	161.500,00	1,22 %
1160 Wien, Speckbachergasse 2 / Ottakringer Straße 166		165.500,00	168.000,00	1,27 %
1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03		407.500,00	343.000,00	2,59 %
1180 Wien, Sternwartestraße 8/14		98.500,00	115.000,00	0,87 %
Summe direkt gehaltene Immobilien		1.481.900,00	1.536.500,00	11,60 %
2.2. Immobilien in Grundstücks- Kapitalgesellschaften				
HR-10000 Zagreb, Radnicka cesta 41 ⁴	100 %	18.300.000,00	11.035.000,00	83,33 %
HR-52100 Pula, Boze Gumbaca bb ⁵	100 %	8.051.864,90	1.395.000,00	10,53 %
Summe Immobilien in Grundstücks- Kapitalgesellschaften		26.351.864,90	12.430.000,00	93,86 %
Nebenkosten (im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien und Grundstücks- gesellschaften - soweit noch nicht abgeschrieben)			55.751,65	0,42 %
Summe Immobilien und immobilien- gleiche Rechte			14.022.251,65	105,88 %

¹ Den im Halbjahresbericht ausgewiesenen Zahlen zum 31. Dezember 2019 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 2. Jänner 2020 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 Halbjahresberichtes ab.

⁴ Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft RI Triangulum officium d.o.o.

⁵ Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Pula Gate d.o.o.

3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	2.156.427,48	16,28 %
Kautionen	19.055,23	0,14 %
Darlehen an Grundstücks-Kapitalgesellschaften	987.130,35	7,45 %
sonstige Forderungen	211.183,51	1,59 %
Summe Bankguthaben/Forderungen	3.373.796,57	25,48 %

4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	95.427,29	0,72 %
geleistete Anzahlungen	-	0,00 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	5.471,39	0,04 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	-	0,00 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	-	0,00 %
Zinsansprüche Wertpapiere	595,89	0,00 %
Reparaturrücklage	15.613,11	0,12 %
SWAP Geschäfte	-	0,00 %
Zinsansprüche Girokonto	-	0,00 %
Summe sonstige Vermögenswerte	117.107,68	0,88 %

Vermögenswerte gesamt	17.615.800,90	133,02 %
------------------------------	----------------------	-----------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	-1.019.276,13	-7,70 %
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-	0,00 %
3. Grundstücksbewirtschaftung	-	0,00 %
4. anderen Gründen	-1.687.697,32	-12,74 %

II. Rückstellungen

	-166.635,10	-1,26 %
--	-------------	---------

III. Sonstige Vermögensminderungen / Abgrenzungen

1. SWAP Geschäfte	-	0,00 %
2. Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	-181.666,92	-1,37 %
3. Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-	0,00 %
4. Zinsabgrenzung Swap	-	0,00 %
5. Kautionen	-19.055,23	-0,14 %
6. Steuerabgrenzungen	-1.298.200,00	-9,80 %

Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	-4.372.530,70	-33,02 %
---	----------------------	-----------------

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	1.7.2019	2.1.2020	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	-	-1.019.276,13	-1.019.276,13
Verbindlichkeiten aus anderen Gründen	-2.710.166,45	-1.687.697,32	1.022.469,13

Fondsvermögen	13.243.270,20	100,00 %
----------------------	----------------------	-----------------

Umlaufende Anteile		254.065
davon Ausschütter		244.569
Rechenwert je Anteil	€	51,92
davon Thesaurierer		8.816
Rechenwert je Anteil	€	57,43
davon Vollthesaurierer		680
Rechenwert je Anteil	€	57,69

6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 1.7.2019 - 31.12.2019

Ertragsart	in EUR
Erträge aus Anlagen	454.034,11
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	-90.741,81
Aufwendungen für die Verwaltung	-102.556,60
Aufwendungen für die Depotbank	-6.798,21
Saldo sonstige Erträge/Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	-148.662,06

Nettoertrag	105.275,42
--------------------	-------------------

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	-
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	-87.292,19

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

Der Einsatz von Wertpapierleihegeschäften iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) ist gemäß den Fondsbestimmungen zulässig. Während der Berichtsperiode gab es keine Wertpapierleihegeschäfte.

Pensionsgeschäfte iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds eingesetzt werden. In der Berichtsperiode gab es keine Pensionsgeschäfte.

Total Return Swaps (Gesamtrendite-Swaps) iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds nicht eingesetzt werden. Total Return Swaps wurden deshalb nicht eingesetzt.

Immobilien und immobilienähnliche Rechte

1050 Wien, Arbeitergasse 19/49 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 1900 errichtete Objekt Arbeitergasse 19 wurde 2001-2003 einer Generalsanierung unterzogen. Im Zuge dessen wurden die bestehenden Staltpbauwohnungen 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
	WE-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:	rd. 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	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 8.533.113,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1080 Wien, Kochgasse 7 / Mölker Gasse 1 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das um die Jahrhundertwende errichtete Objekt mit historischer Fassade wurde im Jahr 2007 saniert und befindet sich in klassischer Blockrandbebauung in Ecklage. Eine Haltestelle der Autobuslinie 13A ist in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden. In weniger als 10 Gehminuten erreicht man eine Station der Straßenbahnlinie 5 und 33 in der Laudongasse.

a)	Lage:	1080 Wien, Kochgasse 7 / Mölker Gasse 1
	Grundbuch:	Grundbuch 01005 Josefstadt, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	584
	Grundstücksnummer:	117
	WE-Anteile:	77/1734stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 501 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 84 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2007
d)	Anschaffungsjahr:	2017
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten (vorläufig): Gesamt:	EUR 276.673,61 (inkl. anteil. Rep.–Fonds/WEG) rd. EUR 33.000,00 rd. EUR 309.673,61
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 84 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	rd. EUR 7.000,00
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):	Versicherungssumme: EUR 7.747.118,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 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
	WE-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 16.000,00 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	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 3.275.338,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 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
	WE-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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	rd. EUR 2.080,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	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 4.739.037,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 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
	WE-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 12.500,00 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	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 8.379.656,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1160 Wien, Speckbachergasse 2 / Ottakringer Straße 166 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das Wohnhaus befindet sich Ecke Ottakringer Straße 166 / Speckbachergasse 2 im 16. Wiener Bezirk und verfügt über einen kleinen Innenhof. Haltestellen der Straßenbahnlinie 2 sind in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden. Weiters sind die S-Bahnstation „Ottakring“ und die Station „Ottakring“ der Linie U3 in weniger als 10 Gehminuten erreichbar.

a)	Lage:	1160 Wien, Speckbacherstraße 2 / Ottakringer Straße 166
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals
	Einlagezahl:	771
	Grundstücksnummer:	895/1
	WE-Anteile:	57/1796stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 536 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 61 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, teilweise Sanierung 2015-2017
d)	Anschaffungsjahr:	2017
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten (vorläufig): Gesamt:	EUR 165.408,44 (inkl. Anteil Rep.–Fonds/WEG) rd. EUR <u>23.000,00</u> rd. EUR 188.408,44
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 61 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	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 3.931.774,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 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
	WE-Anteile:	97/2945stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 2.082 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 93 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. 93 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	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 8.792.949,36 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 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
	WE-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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	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 7.024.450,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 57.000,00 (für 2019)
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 – Residualwert 2. Sachverständiger – Vergleichswert

Pula Gate d.o.o.

10000 Zagreb, D. Tomljanovića Gavrana 13/1, Handelsgericht Zagreb, 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 (Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb)		EUR 1.395.000,00
Umlaufvermögen		EUR 183.039,33
Verbindlichkeiten/Rückstellungen		EUR 1.165.018,09
<i>hievon gegenüber Kreditinstituten</i>	<i>EUR</i>	-
<i>hievon Gesellschafterdarlehen gegen REAL INVEST Europe</i>	<i>EUR</i>	537.130,35

Die Pula Gate d.o.o. wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Europe ausgewiesen.

RI Triangulum officium d.o.o.

Das im Eigentum der RI Triangulum d.o.o. stehende 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. <u>EUR 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 (1.7.2019 - 31.12.2019):	rd. EUR 135.387,00
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2019/2020):	rd. EUR 133.500,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 24.000,00 (für 2019)
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 10.806.324,82 (HRK 80.419.328,00)
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert (DCF-Methode)

Triangulum officium d.o.o.

10000 Zagreb, D. Tomljanovića Gavrana 13/1, 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 (Kroatien, 10000 Zagreb, Radnicka cesta)		EUR 11.035.000,00
Umlaufvermögen		EUR 528.759,17
Verbindlichkeiten/Rückstellungen		EUR 3.005.611,73
<i>hievon gegenüber Kreditinstituten</i>	<i>EUR</i>	<i>1.019.276,13</i>
<i>hievon Gesellschafterdarlehen gegen REAL INVEST EUROPE</i>	<i>EUR</i>	<i>450.000,00</i>

Die RI Triangulum officium d.o.o. wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des REAL INVEST Europe ausgewiesen.

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
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
2016/2017 (1.7.2016 – 30.6.2017)	20.874.632,60	-10,04 %	0,00	Aus. 53,02 Thes. 55,32 VT 55,55	0,00
2017/2018 (1.7.2017 – 30.6.2018)	13.099.090,07	-2,92 %	0,00	Aus. 51,47 Thes. 53,71 VT 53,93	0,00
2018/2019 (1.7.2018- 30.6.2019)	13.991.495,55	+6,86 %	3,1500	Aus. 55,00 Thes. 57,39 VT 57,63	0,0192
1. Halbjahr (1.7.2019- 2.1.2020)	13.243.270,20	+0,11 %	¹	Aus. 51,92 Thes. 57,43 VT 57,69	¹

¹ wird zum Halbjahr nicht ermittelt

Ausblick

Aufgrund des stabilen Bewirtschaftungsergebnisses des Bestandsportfolios ist ein weiterhin leicht positives Ergebnis bei der Entwicklung des REAL INVEST Europe zu erwarten.

Mit einem Wirtschaftswachstum von rd. 2,9 % für 2019 bleibt Kroatien weiterhin deutlich über dem EU-Schnitt von 1,4 % (Prognosen EU-Kommission, OECD). Haupttreiber sind neben den Ausgaben für privaten Konsum das anhaltende Wachstum von Löhnen, Beschäftigung sowie Kreditaufnahmen. In den folgenden Jahren wird jedoch mit einer Verlangsamung des Wachstums aufgrund nachlassenden Konsums und Investitionen gerechnet. Unterstützt von guten makroökonomischen Daten konnten in 2019 im Sektor Büroimmobilien weiterhin gesteigerte Aktivitäten beobachtet werden, welche sich aber im Wesentlichen auf Zagreb beschränkten. Zahlreiche Fertigstellungen sorgten für ein deutlich höheres Angebot an Neuflächen, was eine leicht steigende Leerstandsrate von 6 % nach sich zog. Die Spitzenmieten stiegen ebenfalls leicht auf EUR 14,00 bis 15,00 pro m² monatlich. In den Regionen Kroatiens ist das Interesse potentieller Investoren und Projektentwickler weiterhin sehr eingeschränkt.

Die auf hohem Niveau liegende Auslastung der Bestandsobjekte im REAL INVEST Europe soll auch im Weiteren aufrechterhalten werden.

Die Strategie des aktiven Asset Managements zur Sicherstellung eines stabilen Bewirtschaftungsergebnisses und damit der Werthaltigkeit der Immobilien wird weiter konsequent verfolgt.

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 2020

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Peter Czapek e.h.