

# **REAL INVEST Europe**

## Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 01. Juli 2009 bis 31. Dezember 2009



## **Inhalt**

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	- 4 -
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	- 4 -
Vermögensaufstellung zum 31.12.2009	- 5 -
Ausblick	- 16 -
Publizitätsbestimmungen	- 17 -

## **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

**Geschäftsanschrift:** Lassallestraße 5, 1020 Wien

**Firmenbuchnummer:** FN 229661m

### **Aufsichtsrat**

Mag. Reinhard Madlencnik, Vorsitzender

Mag. Peter Hofbauer, stellvertretender Vorsitzender

Peter Czapek

Gerhard Dreyer

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Günter Hofbauer

Mag. Karin Schmidt-Mitscher

Mag. Alois Steiner

Johann Toth

### **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 Anteilsklassen:**

Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3)

Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8)

Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9)

## Vermögensaufstellung zum 31.12.2009

### 1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR

ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
AT000B048137	BA-CA AG EPRA Drawdown PFE R.101/2007-10/P3	0,000	2.000.000,00	2.157.600,00	4,51 %
			<b>2.000.000,00</b>	<b>2.157.600,00</b>	<b>4,51 %</b>

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

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 31.12.2009 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
D-20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2	12.498.500,00	11.682.000,00	24,42 %
D-70137 Stuttgart, Büchsenstraße 8-10	28.978.900,00	26.110.000,00	54,57 %
CZ-Prag 7, Jankovcova 23/11/14	6.624.000,00	5.803.000,00	12,13 %
CZ-15500 Prag 5, Safrankova 1243/3	5.800.000,00	5.940.000,00	12,41 %
HR- 10000 Zagreb, Vinogradska Cesta 121 (RI Triangulum officium d.o.o.)	18.300.000,00	16.791.000,00	35,09 %
HR-52100 Pula, Business Center Pula (Pula Gate d.o.o.)	22.378.800,00	22.218.744,00	46,44 %
<b>Summen</b>	<b>94.580.200,00</b>	<b>88.544.744,00</b>	<b>185,06 %</b>
Grunderwerbsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben)		4.310.163,95	9,01 %
<b>Summe Immobilien</b>		<b>92.854.907,95</b>	<b>194,06 %</b>

### 3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	186.668,80	0,39 %
Kautionen	262.784,47	0,55 %
Lieferantenforderungen	-	0,00 %
geleistete Anzahlung	-	0,00 %
vorabbezahlte Steuer	-	0,00 %
sonstige Forderungen	532.307,72	1,11 %
<b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b>	<b>981.760,99</b>	<b>2,05 %</b>

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

#### 4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzung und -forderung	634.414,92	1,33 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	-	0,00 %
Zinsansprüche Wertpapiere	-	0,00 %
Zinsansprüche Girokonto	1,90	0,00 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	5.841,42	0,01 %
<b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>	<b>640.258,24</b>	<b>1,34 %</b>

<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>96.634.527,18</b>	<b>201,96 %</b>
------------------------------	----------------------	-----------------

#### 5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	- 25.125.180,00	-52,51%
Finanzderivate / Zinsswaps	- 287.672,66	-0,60 %
Abgrenzung geplanter Instandhaltung	- 45.375,00	-0,09 %
Kaufpreiseinbehalte	- 4.235.641,11	-8,85 %
Sonstige Verbindlichkeiten	- 17.157.870,65	-35,86 %
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	- 5.255,79	-0,01 %
Zinsabgrenzung Swap	- 10.432,52	-0,02 %
Lieferantenverbindlichkeiten	-	0,00 %
Kautionen	- 262.784,47	-0,55 %
Mietvorauszahlungen	-	0,00 %
Steuerabgrenzungen	- 1.656.852,00	-3,46 %
<b>Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen</b>	<b>- 48.787.064,20</b>	<b>-101,96 %</b>

<b>Fondsvermögen</b>	<b>47.847.462,98</b>	<b>100,00 %</b>
----------------------	----------------------	-----------------

<b>Umlaufende Anteile</b>	<b>557.455</b>
<b>davon Ausschütter</b>	<b>303.591</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>€ 84,26</b>
<b>davon Thesaurierer</b>	<b>226.562</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>€ 87,66</b>
<b>davon Vollthesaurierer</b>	<b>27.302</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>€ 88,06</b>

## 6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 01.07.2009 - 31.12.2009

Ertragsart	in EUR
Erträge aus Anlagen	1.267.574,24
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	- 409.859,32
Aufwendungen für die Verwaltung	- 359.425,91
Aufwendungen für die Depotbank	- 23.833,13
sonstige Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	- 476.522,90
<b>Nettoertrag</b>	<b>- 2.067,02</b>

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	12.855,09
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	- 10.200,00

### Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren:

ISIN	Kurzbezeichnung	Zinsen	Käufe	Verkäufe
AT000B048137	BA Epra DD Bond 12/11/2010	0,60%	- 2.000.000	- 2.000.000
DE0002196920	IKB 0 09/23/10	0,85%	- 1.831.000	- 1.831.000
<b>Summe</b>			<b>-3.831.000</b>	<b>-3.831.000</b>

Die Veranlagungen erfolgten jeweils als echtes Pensionsgeschäft, bei dem anstelle der ausgewiesenen Nominalverzinsungen der jeweils gültige Geldmarktsatz zur Anwendung kam.

### Vergleichende Übersicht über die ersten drei 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>1. Halbjahr 2009/2010</b> (01.07.2009- 31.12.2009)	47.847.462,98	0,87 %	<sup>1)</sup>	Aus. 84,26 Thes. 87,66 VT 88,06	<sup>1)</sup>

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

## Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

### Deutschland - 20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2

Bei dem um 1900 errichteten, im Jahr 2006 vollständig generalsanierten und zu 100 % vermieteten Fondsobjekt „Aztekenkontor“ in Hamburg handelt es sich um ein architektonisch außergewöhnliches Bürogebäude mit ausgedehnten Geschäfts- und Gastronomieflächen, das im Zuge der Generalsanierung um 2 Geschosse aufgestockt wurde. Das Objekt befindet sich in bester Hamburger Innenstadtlage und besticht durch eine optimale Verkehrsanbindung. Der Standort stellt die natürliche Verbindung zwischen der Hamburger Innenstadt und der „Hafen City“ dar.



<b>a)</b>	Lage:	20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2
	Amtsgericht:	Hamburg
	Gemarkung:	Neustadt Süd, Band 35, Blatt 001459
	Flurstück:	495
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	657 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	4.062 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1910 Errichtung, 2006 Sanierung
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 12.498.500,00 EUR 1.118.750,00 EUR 13.617.250,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	4.062 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen (inkl. Lager im Untergeschoss)
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2009-30.12.2009):	EUR 4.978,06
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2009/2010):	rd. EUR 10.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt.
<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:	EUR 6.000.000,00 Grundschuld ohne Brief für Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München.
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.486.223,67 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren



**Bundesrepublik Deutschland - 70173 Stuttgart, Büchsenstraße 8,10**

Das Büro- und Geschäftsgebäude wurde im Jahre 1967 errichtet und in Jahren 2006/2007 kernsaniert, erweitert und modernisiert. Das Objekt liegt an der Fußgänger Verbindung zwischen dem S/U-Bahn Knotenpunkt „Stadtmitte“ und der Königstraße, einer der Haupteinkaufsstraßen in Stuttgart.



<b>a)</b>	Lage:	70173 Stuttgart, Büchsenstraße 8,10
	Amtsgericht:	Stuttgart
	Grundbuch:	Stuttgart, Blatt 6152
	Flurstück:	352/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	905 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	5.471 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1967
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Geplante Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 28.978.900,00 rd. <u>EUR 2.400.000,00</u> rd. EUR 31.378.900,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	5.471 m <sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen
<b>g)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften von den Nutzern getragen.
<b>h)</b>	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (01.07.2009-31.12.2009):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2009/2010):	rd. EUR 15.000,00
<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:	EUR 9.000.000,00 Grundschuld ohne Brief für Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München. EUR 4.500.000,00 Grundschuld ohne Brief für Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München.
<b>m)</b>	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 13.332.400,00 Deckungsgrad: 100 %
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren
<b>o)</b>	Sonstiges:	Der Kaufpreis wurde noch nicht vollständig bezahlt. Eine endgültige Kaufpreisabrechnung erfolgt im 1. Quartal 2010.

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

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 23/1114
	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 269.500,00 rd. EUR 6.893.500,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 4.000 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen
<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 (01.07.2009-31.12.2009):	EUR 10.750,00
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2009/2010):	EUR 19.000,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 6.000,00 (2. Halbjahr 2009)
<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 6.865.285,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

## 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. 3.500 m<sup>2</sup> und 69 PKW-Abstellplätzen errichtet.



<b>a)</b>	Lage:	155 00 Prag 515, Safrankova 1243/3
	Grundbuch:	Stodulky 755541
	Einlagezahl:	1778
	Grundstücksnummer:	3125/1
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	9.198 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	rd. 3.500 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. <u>EUR 244.500,00</u> rd. EUR 6.044.500,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 3.500 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 69 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 (01.07.2009-31.12.2009):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2009/2010):	rd. EUR 20.800,00
<b>j)</b>	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 6.000,00 (2. Halbjahr 2009)
<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 6.010.360,00 Deckungsgrad: 100%
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

## 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:	Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen
<b>b)</b>	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.776 m <sup>2</sup>
	Gesamtnutzfläche:	12.022 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	2008/2009
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2007
<b>e)</b>	Anschaffungskosten Kaufpreis/geplante Errichtungskosten: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 22.378.800,00 rd. <u>EUR 880.000,00</u> rd. EUR 23.258.800,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	8.826 m <sup>2</sup> Geschäfts- und Büroflächen mit Kinocenter, 3.196 m <sup>2</sup> Wohnflächen, 221 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 (01.07.2009-31.12.2009):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2009/2010):	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):	Im Rahmen der bestehenden Bauversicherung versichert
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert
<b>o)</b>	Sonstiges:	Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft. Aktuell findet eine Neuevaluierung des Projektes unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Bauleistungen statt.

**Pula Gate d.o.o.**

52100 Pula, Kandlerova ulica 8, Handelsgericht Pula, Registernummer MBS 040224208.  
Stammkapital: Kuna 13.252.100,00 (entspricht rund EUR 1.807.955,93 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

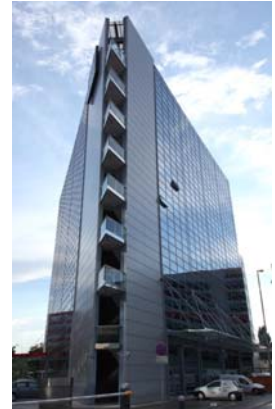
100 % Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe):

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 22.218.744,00
Umlaufvermögen	EUR 296.714,00
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 16.387.642,20
Gesellschafterdarlehen	EUR 5.088.216,51

## 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 78 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage und 33 PKW-Stellplätzen außen. Das Objekt wurde mit einer Vermietungsquote von rd. 65 % erworben und weist am Ende des Berichtszeitraumes eine Vermietungsquote von rd. 100 % auf.



<b>a)</b>	Lage:	Kroatien, Radnicka cesta
	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	EUR 18.300.000,00
	Nebenkosten:	rd. <u>EUR 100.000,00</u>
	Gesamt:	rd. EUR 18.400.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 6.400 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 111 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 (01.07.2009-31.12.2009):	Keine
<b>i)</b>	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2009/2010):	EUR 15.000,00
<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 10.062.000,--
<b>n)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

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

10000 Zagreb, Radnicka cesta, 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 16.791.000,00
Umlaufvermögen	EUR 239.655,19
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.231.081,53
Gesellschafterdarlehen	EUR 7.106.761,00

## **Ausblick**

Im 2. Halbjahr 2009 stabilisierte sich die europäische Wirtschaft auf niedrigem Niveau. Trotz teilweiser widersprüchlicher Wirtschaftsindikatoren, gehen die Analysten für 2010 von einem moderaten Wirtschaftswachstum in der Eurozone aus. Die weitere Konjunktorentwicklung wird auch wesentlich von den im Zusammenhang mit den Budgetkonsolidierungen zu treffenden Maßnahmen abhängen, dies auch mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Immobilienmärkte.

Während sich in Deutschland und Tschechien eine Stabilisierung des Marktes auf niedrigerem Niveau abzeichnet, ist eine Entspannung in Kroatien erst mittel- bis langfristig zu erwarten.

Diese Markteinschätzungen werden sich aller Voraussicht nach in den anstehenden Regelbewertungen der Immobilien des Real Invest Europe widerspiegeln. Die Märkte in Deutschland und Tschechien lassen eine Bewertung der dortigen Immobilien auf unverändertem Niveau vermuten. In den vergangenen Wochen war zudem in diesen Ländern eine leichte Belebung der Nachfrage zu erkennen. Die aktuell diffizile Marktlage in Kroatien wird bei den Liegenschaften in Zagreb und Pula aller Voraussicht nach in einer weiteren negativen Wertkorrektur durch die bestellten, internationalen Sachverständigen ihren Niederschlag finden.

Trotz dieses heterogenen Marktumfeldes wird, um eine Aufnahme der Anteilrücknahme innerhalb des gesetzlich festgelegten Zeitraumes zu ermöglichen, im Jahr 2010 der Verkauf von Immobilien aus dem Fondsbestand weiter forciert betrieben werden.

Sämtliche fertig gestellten Objekte des Real Invest Europe weisen aktuell einen nahezu 100%igen Vermietungsgrad auf. Beim Zagreber Büroobjekt, wo ein Großmieter mit Ende des 2. Quartals seine Bestandsflächen gekündigt hat, werden bereits Gespräche mit potentiellen Nachmietern geführt. Aufgrund der qualitativ hochwertigen Immobilie und unseres gut aufgestellten lokalen Netzwerkes sind wir zuversichtlich, eine zeitnahe Anschlussvermietung bewerkstelligen zu können.

Insgesamt rechnen wir daher für 2010 mit stabilen Bewirtschaftungserträgen.



## **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 2010

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.