

REAL INVEST Europe

Immobilienfonds

Halbjahresbericht

1. Juli 2008 bis 31. Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH | 3 |
| REAL INVEST Europe, Immobilienfonds | 3 |
| Vermögensaufstellung zum 31.12.2008..... | 4 |
| Ausblick..... | 15 |
| Publizitätsbestimmungen | 15 |

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

MMag Dr. Karl Derfler

Mag. Teresa Dreö

Gerhard Dreyer

Dr. Bruno Ettenauer

Mag. Alois Steiner

Johann Toth

Staatskommissär

MR Dr. Johannes Ranftl

Mag. Alois Schneeöbauer (Stellvertreter)

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Harald Kopertz

REAL INVEST Europe, Immobilienfonds

Depotbank

UniCredit Bank Austria AG, Wien

(gemäß Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 22.12.2005 GZ: FMA - IM25 1102/0001-INV/2005)

Ausgegebene Anteilklassen

Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3)

Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8)

Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9)

Vermögensaufstellung zum 31.12.2008

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 | 2.000.000 | 3,14% |
| DE0002196920 | IKB Deutsche Industriebank AG Flr-Med. Term Nts. V.07(10) | 3,132 | 2.000.000 | 1.600.000 | 2,51% |
| | | | 4.000.000 | 3.600.000 | 5,66% |

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ¹⁾

| Objekt | Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR | Kurswert per 31.12.2008 in EUR | %-Anteil am Fonds- vermögen |
|---|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| D-20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2 | 12.498.500 | 12.566.000 | 19,74% |
| D-70137 Stuttgart, Büchsenstraße 8-10 | 28.267.970 | 28.292.500 | 44,46% |
| CZ-Prag 7, Jankovcova 23/11/14 | 6.624.000 | 6.563.500 | 10,31% |
| CZ-15500 Prag 5, Safrankova 1243/3 | 5.800.000 | 6.540.000 | 10,28% |
| HR- 10000 Zagreb, Vinogradska Cesta 121, FINGO ²⁾ | 18.300.000 | 19.610.000 | 30,81% |
| HR-52100 Pula, Business Center Pula ²⁾ | 22.235.000 | 25.237.873 | 39,66% |
| Summen | 93.725.470 | 98.809.872,50 | 155,26% |
| Grunderwerbsnebenkosten (soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben) | | 4.873.099,09 | 7,66% |
| Summe Immobilien | | 103.682.971,59 | 162,92% |

3. Bankguthaben/Forderungen

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|--------------|
| EUR-Guthaben | - | 0,00% |
| Kautionen | 234.287,60 | 0,37% |
| Lieferantenforderungen | - | 0,00% |
| geleistete Anzahlungen | - | 0,00% |
| vorabbezahlte Steuer | - | 0,00% |
| sonstige Forderungen | 638.008,72 | 1,00% |
| Summe Bankguthaben/Forderungen | 872.296,32 | 1,37% |

¹⁾ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 7

²⁾ Im Eigentum einer Grundstücks-Gesellschaft, welche im Eigentum des REAL INVEST Europe steht.

4. Sonstige Vermögenswerte

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|--------------|
| Mietzinsabgrenzung und -forderung | 416.884,61 | 0,66% |
| Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer) | 35.815,00 | 0,06% |
| Zinsansprüche Wertpapiere | 1.740,00 | 0,00% |
| Zinsansprüche Girokonto | 31.093,50 | 0,05% |
| Sonstige Wirtschaftsgüter | 8.172,09 | 0,01% |
| Summe sonstige Vermögenswerte | 493.705,20 | 0,78% |

| | | |
|------------------------------|-----------------------|----------------|
| Vermögenswerte gesamt | 108.648.973,11 | 170,72% |
|------------------------------|-----------------------|----------------|

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

| | | |
|---|------------------------|----------------|
| Fremdfinanzierung | - 20.701.825,29 | -32,53% |
| Finanzderivate / Zinsswaps | - 208.016,82 | -0,33% |
| Abgrenzung geplanter Instandhaltung | - 31.511,19 | -0,05% |
| Kaufpreiseinbehalte | - 4.438.323,52 | -6,97% |
| Sonstige Verbindlichkeiten | - 17.156.581,71 | -26,96% |
| Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung | - 94.423,50 | -0,15% |
| Zinsabgrenzung Swap | - 1.076,25 | 0,00% |
| Lieferantenverbindlichkeiten | - | 0,00% |
| Kautionen | - 234.287,60 | -0,37% |
| Mietvorauszahlungen | - | 0,00% |
| Steuerabgrenzungen | - 2.140.740,65 | -3,36% |
| Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen | - 45.006.786,53 | -70,72% |

| | | |
|----------------------|----------------------|----------------|
| Fondsvermögen | 63.642.186,58 | 100,00% |
|----------------------|----------------------|----------------|

| | |
|--|-----------------|
| Umlaufende Anteile | 611.924 |
| davon Ausschüttungsanteile | 329.317 |
| Rechenwert je Anteil | € 102,08 |
| davon Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug | 248.805 |
| Rechenwert je Anteil | € 106,20 |
| davon Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug | 33.802 |
| Rechenwert je Anteil | € 106,64 |

6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 01.07.2008 - 31.12.2008

| Ertragsart | in EUR |
|--|--------------|
| Erträge aus Anlagen | 2.138.045,77 |
| Dotierung der Instandhaltungsrücklage | - 353.449,53 |
| Aufwendungen für die Verwaltung | - 565.673,82 |
| Aufwendungen für die Depotbank | - 37.713,03 |
| sonstige Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren | - 167.897,40 |

| | |
|--------------------|---------------------|
| Nettoertrag | 1.013.311,99 |
|--------------------|---------------------|

| | |
|--|--------------|
| Ausschüttungen und wieder veranlagte Erträge | 3.052.669,51 |
|--|--------------|

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Mehr- oder Minderwert der Anlagen | 1.004.260,16 |
|-----------------------------------|--------------|

| ISIN | Kurzbezeichnung | Zinsen | Käufe | Verkäufe |
|--------------|----------------------------|--------|------------------|------------------|
| AT000B048137 | BA Epra DD Bond 12/11/2010 | 5,50% | 3.627.273 | 3.627.273 |
| DE0002196920 | IKB 0 09/23/10 | 4,60% | 3.497.300 | 3.497.300 |
| Summe | | | 7.124.573 | 7.124.573 |

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

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

Deutschland - 20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2 ¹⁾

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 zwei 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 und ist ein beliebtes Ziel für Firmen aus der Schifffahrt, aber auch für die Dienstleistungsbranche.



| | | |
|----|--|--|
| a) | Lage: | 20459 Hamburg, Schaarsteinwegsbrücke 2 |
| | Amtsgericht: | Hamburg |
| | Gemarkung: | Neustadt Süd, Band 35, Blatt 001459 |
| | Flurstück: | 495 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Büro- und Geschäftsgebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 657 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 4.062 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1910 Errichtung, 2006 Sanierung |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten | |
| | Kaufpreis: | EUR 12.498.500,00 |
| | Nebenkosten: | EUR 1.118.750,00 |
| | Gesamt: | EUR 13.617.250,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 4.062 m ² Büro- und Geschäftsflächen (inkl. Lager im Untergeschoß) |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | EUR 10.600,00 |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden: | Verwaltungskosten werden vollständig auf die Mieter umgelegt. |
| 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 7.222.392,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren |

¹⁾ Sicherstellung der Verfügungsbeschränkung gem. § 9 Abs 2 ImmoInvFG in Vorbereitung.

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.



| | | |
|-----------|--|---|
| a) | Lage: | 70173 Stuttgart, Büchsenstraße 8,10 |
| | Amtsgericht: | Stuttgart |
| | Grundbuch: | Stuttgart, Blatt 6152 |
| | Flurstück: | 352/1 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Büro- und Geschäftsgebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 905 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 5.471 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1967 Errichtung, 2007 Sanierung |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 28.267.969,61 rd. EUR 2.400.000,00 rd. EUR 30.667.969,61 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 5.471 m ² Büro- und Geschäftsflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | EUR 13.200,00 |
| 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: | EUR 9.000.000,-- Grundschild ohne Brief mit 16 % Jahreszinsen für Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München. EUR 4.500.000,-- Grundschild ohne Brief mit 16% Jahreszinsen für Bayerische Hypo- und Vereinsbank Aktiengesellschaft, München. |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 13.332.400,00 Deckungsgrad: 100 % |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren |

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 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 instandgesetzt.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 170 00 Prag 7, Jankovcova 23/1114 |
| | 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,- rd. EUR 269.500,- rd. EUR 6.893.500,- |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 4.000 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | EUR 3.778,37 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | EUR 12.500,00 |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden: | EUR 6.000,00 (2. Halbjahr 2008) |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung: | Keine |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung: | |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft): | Versicherungssumme: EUR 6.625.000,- Deckungsgrad: 100% |
| n) | 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 m² mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 3.500 m² und 69 PKW-Abstellplätzen errichtet.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | 155 00 Prag 515, Safrankova 1243/3 |
| | Grundbuch: | Stodulky 755541 |
| | Einlagezahl: | 1778 |
| | Grundstücksnummer: | 3125/1 |
| | Anteile: | 1/1 |
| | Nutzung: | Bürogebäude |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 9.198 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | rd. 3.500 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 1999 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt: | EUR 5.800.000,- rd. EUR 244.500,- rd. EUR 6.044.500,- |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 3.500 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 69 PKW-Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen von den Nutzern getragen. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | EUR 137.043,77 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | rd. EUR 8.200,00 |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden: | EUR 6.000,00 (2. Halbjahr 2008) |
| 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 5.800.000,-- Deckungsgrad: 100% |
| n) | 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 m² ist derzeit das Pula Gate in Entwicklung. Baubeginn war 2008 und die Fertigstellung ist für 2009 geplant. Die Immobilie wird gemeinsam mit einem örtlichen Projektpartner entwickelt.



| | | |
|-----------|---|--|
| 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: | Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch): | 6.776 m ² |
| | Gesamtnutzfläche: | 12.022 m ² |
| c) | Errichtungsjahr: | 2008/2009 |
| d) | Anschaffungsjahr: | 2007 |
| e) | Anschaffungskosten Kaufpreis/geplante Errichtungskosten (ohne Finanzierungskosten): Nebenkosten: Gesamt: | EUR 20.200.000,00 rd. EUR 880.000,00 rd. EUR 21.080.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | 8.826 m ² Geschäfts- und Büroflächen mit Kinocenter, 3.196 m ² Wohnflächen, 221 PKW-Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | Keine |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | 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): | Im Rahmen der bestehenden Bauversicherung versichert |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |
| o) | Sonstiges: | Grundstücks-Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft. Gebäude aktuell in Errichtung. |

Pula Gate d.o.o.

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

Gesellschafter:

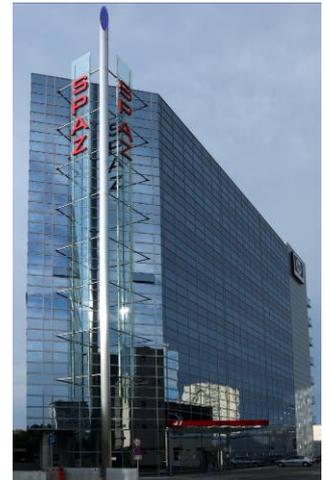
100% Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe):

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

| | Vermögensaufstellung der Pula Gate d.o.o. zum Stichtag | |
|--|---|-------------------|
| | Anlagevermögen (Verkehrswert) | EUR 25.237.872,50 |
| | Umlaufvermögen | EUR 267.013,23 |
| | Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR 16.810.056,31 |
| | Gesellschafterdarlehen | EUR 3.872.886,00 |

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 m² mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 6.400 m² 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.



| | | |
|-----------|--|--|
| a) | Lage: | Kroatien, Radnicka cesta |
| | 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) | Anschaffungswert | EUR 18.300.000,00 |
| | Nebenkosten: | rd. EUR 100.000,00 |
| | Gesamt: | rd. EUR 18.400.000,00 |
| f) | Vermietbare Fläche: | rd. 6.400 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 111 PKW-Stellplätze |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung: | Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | EUR 59.626,98 |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen: | EUR 15.000,00 |
| 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): | rd. EUR10.126.597,00 |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze: | 1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert |
| o) | Sonstiges: | Grundstücks-Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft. Gebäude aktuell in Errichtung. |

RI Triangulum officium d.o.o.

10000 Zagreb, Radnicka cesta, Handelsgericht Zagreb, Registernummer MBS 080491451
Stammkapital: Kuna 20.000,00 (entspricht rund Euro 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

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

Anschaffungskosten der Beteiligung: Euro 10.490.519,00; Nebenkosten: Euro 645.500,00

| Vermögensaufstellung der RI Triangulum officium d.o.o. zum Stichtag | | |
|--|--|-------------------|
| Anlagevermögen (Verkehrswert) | | EUR 19.610.000,00 |
| Umlaufvermögen | | EUR 376.559,42 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen | | EUR 1.347.634,49 |
| Gesellschafterdarlehen | | EUR 7.733.432,58 |

Ausblick

Aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Marktumfeldes sind für das 1. Halbjahr 2009 aus heutiger Sicht keine Immobilienneueinvestitionen für den REAL INVEST Europe geplant. Eine Ausweitung der aktuellen Länderallokation ist kurzfristig nicht geplant, zumal Synergien in den bereits bestehenden Investitionsstandorten genutzt werden sollen.

Den weltweit vorherrschenden rezessiven Tendenzen konnten sich, wie die jüngst veröffentlichten Wirtschaftsdaten dokumentieren, insbesondere auch die ost- und südosteuropäischen Staaten, nicht entziehen. Die Probleme im Finanzsektor wirken sich zunehmend auf die Realwirtschaft aus, wovon auch der Immobiliensektor in Mitleidenschaft gezogen werden wird.

Trotz der guter Vermietungsdaten bei den einzelnen Objekten im Bestand des REAL INVEST Europe ist aufgrund des sich negativ entwickelnden gesamtwirtschaftlichen Umfeldes in Verbindung mit den internationalen Bewertungssystematiken eine Wertkorrektur beim Immobilienbestand zu erwarten, wobei dessen Umfang und Nachhaltigkeit von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung maßgeblich beeinflusst werden wird.

Die qualitativ hochwertigen deutschen Büroimmobilien sollten weiterhin den stabilen Kern des Immobilienportfolios bilden.

Gerade in der aktuellen Situation ist daher auch die Bonität der (gewerblichen) Mieter, die Nachhaltigkeit der Mieteinnahmen sowie die Mieterzufriedenheit von großer Bedeutung. Diesbezüglich sehen wir unser Portfolio gut aufgestellt.

Im Angesicht sinkender bzw. stagnierender Exporte und steigender Budgetdefizite ist nicht auszuschließen, dass einzelne nicht am EURO teilnehmende Länder ihre lokale Währung gegenüber dem EURO abwerten, weshalb im Bezug auf die Mieteinnahmen entsprechende Währungssicherungsmaßnahmen geprüft werden.

Dem negativen Trend entgegenwirken sollten die aktuellen und prognostizierten Geldmarktzinsniveaus. Bei einem 5-Jahres Swap-Zinssatz von rd. 3% erscheinen auch weitere Zinsabsicherungen bestehender Finanzierungen attraktiv.

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 2009

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.