

# **REAL INVEST Europe**

## Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022



## **Inhalt**

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	- 4 -
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	- 4 -
Vermögensaufstellung zum 2.1.2023	- 5 -
Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre und das letzte Halbjahr	- 15 -
Ausblick	- 16 -
Publizitätsbestimmungen	- 17 -

## **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 1, 1020 Wien

**Firmenbuchnummer:** FN 229661m

### **Aufsichtsrat**

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)

DI Christine Parkner-Marktl (stellvertretende Vorsitzende) (ab 23.11.2022)

Mag. Doris Schweighofer (stellvertretende Vorsitzende) (bis 31.8.2022)

Univ.Prof. DI Christoph M. Achammer

Mag. Gerlinde Layr-Gizycki (ab 5.8.2022)

Mag. Ernst Vejdovszky

Franz Weiß (ab 5.8.2022)

### **Staatskommissär**

SL Dr. Dietmar Schuster, MBA (ab 1.9.2022)

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.

### **Angaben gem. Art. 7 der VO (EU) 2020/852 „EU-Taxonomie Verordnung“**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## Vermögensaufstellung zum 2.1.2023 <sup>1</sup>

### 1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR, Emissionsland Österreich

ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale	Kurswert	%-Anteil am Fonds- vermögen
<b>a) Wertpapiere, die zu einer amtlichen Notierung an einer Wertpapierbörse zugelassen sind:</b>					
Keine					
<b>b) Wertpapiere, die auf einem anderen geregelten Markt gehandelt werden:</b>					
XS1346557637	ERSTEBK 0,625 01/29/23	0,625%	100.000,00	99.949,00	0,69 %
<b>Summe Wertpapiere</b>				<b>99.949,00</b>	<b>0,69 %</b>

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

#### 2.1. Immobilien im Direktbestand

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert <sup>3</sup> per 2.1.2023 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1050 Wien, Arbeitergasse 19 / Kochgasse 30 Top 49	175.500,00	230.000,00	1,60 %
1050 Wien, Embelgasse 9-13 / Fendigasse 25 Top 23	197.800,00	220.000,00	1,53 %
1080 Wien, Kochgasse 7 / Mülker Gasse 1 Top 3	277.400,00	309.500,00	2,15 %
1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15 - 17	122.500,00	168.500,00	1,17 %
1100 Wien, Leibnizgasse 15 / Buchengasse 72 Top 25/26	97.500,00	127.000,00	0,88 %
1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23	137.500,00	187.000,00	1,30 %
1160 Wien, Speckbachergasse 2 / Ottakringer Straße 166 Top 6b	165.500,00	195.000,00	1,35 %
1180 Wien, Gersthofer Straße 166 / Hermann-Pacher-Weg 2-6 Top 2.03	407.500,00	381.500,00	2,65 %
1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14	98.500,00	139.000,00	0,96 %
<b>Summe direkt gehaltene Immobilien</b>	<b>1.679.700,00</b>	<b>1.957.500,00</b>	<b>13,58 %</b>

#### 2.2. Immobilien in Grundstücks-Kapitalgesellschaften

Objekt	Beteiligungs- quote	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert <sup>4</sup> per 2.1.2023 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
HR-10000 Zagreb, Radnička Cesta 41 <sup>5</sup>	100 %	18.300.000,00	11.200.000,00	77,71 %
<b>Summe Immobilien in Grundstücks- Kapitalgesellschaften</b>		<b>18.300.000,00</b>	<b>11.200.000,00</b>	<b>77,71 %</b>
<b>Summe Immobilien</b>		<b>19.979.700,00</b>	<b>13.157.500,00</b>	<b>91,29 %</b>
Nebenkosten (im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien und Grundstücks- gesellschaften - soweit noch nicht abgeschrieben)			39.163,13	0,27 %
<b>Summe Immobilien und immobilien-gleiche Rechte</b>			<b>13.196.663,13</b>	<b>91,56 %</b>

<sup>1</sup> Den im Halbjahresbericht ausgewiesenen Zahlen zum 31. Dezember 2022 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 2. Jänner 2023 zugrunde gelegt.

<sup>2</sup> Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 8

<sup>3</sup> Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten; der Stichtag der Bewertung der einzelnen Immobilien weicht vom Stichtag des Halbjahresberichtes ab.

<sup>4</sup> Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten; der Stichtag der Bewertung der einzelnen Immobilien weicht vom Stichtag des Halbjahresberichtes ab.

<sup>5</sup> Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft RI Triangulum officium d.o.o.

### 3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben (direkt)	2.449.207,98	16,99 %
Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	105.117,01	0,73 %
Zinsansprüche Wertpapiere und Konten	595,89	0,00 %
Darlehen an Grundstücks-Kapitalgesellschaften	-	0,00 %
sonstige Forderungen	121.248,25	0,84 %
<b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b>	<b>2.676.169,13</b>	<b>18,57 %</b>

### 4. Sonstige Vermögenswerte

Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	4.004,11	0,03 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	-	0,00 %
Bankguthaben der Grundstücksgesellschaften	754.753,44	5,24 %
Reparaturrücklage	25.404,58	0,18 %
Kautionen	18.734,07	0,13 %
<b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>	<b>802.896,20</b>	<b>5,57 %</b>

<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>16.775.677,46</b>	<b>116,39 %</b>
------------------------------	----------------------	-----------------

### 5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

#### I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	-325.336,15	-2,26 %
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-	0,00 %
3. Grundstücksbewirtschaftung	-	0,00 %
4. anderen Gründen	-310.863,48	-2,16 %

#### II. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen	-57.266,55	-0,40 %
-------------------------	------------	---------

#### III. Sonstige Vermögensminderungen / Abgrenzungen

1. Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	-108.516,03	-0,75 %
2. Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-	0,00 %
3. Kautionen	-18.734,07	-0,13 %
4. Steuerabgrenzungen	-1.542.000,00	-10,70 %

<b>Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen</b>	<b>-2.362.716,28</b>	<b>-16,39 %</b>
---	----------------------	-----------------

### Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	1.7.2022	2.1.2023	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	-498.539,16	-325.336,15	173.203,01
Verbindlichkeiten aus anderen Gründen	-296.897,44	-310.863,48	-13.966,04

<b>Fondsvermögen</b>	<b>14.412.961,18</b>	<b>100,00 %</b>
----------------------	----------------------	-----------------

<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>249.552,00</b>
<b>davon Ausschütter</b>		<b>240.758,00</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>57,50</b>
<b>davon Thesaurierer</b>		<b>8.594,00</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>64,64</b>
<b>davon Vollthesaurierer</b>		<b>200,00</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>65,00</b>

#### 6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 1.7.2022 - 31.12.2022

<b>Ertragsart</b>	<b>in EUR</b>
Erträge aus Anlagen	491.642,31
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	-98.265,07
Aufwendungen für die Verwaltung	-108.754,81
Aufwendungen für die Depotbank	-7.250,32
Saldo sonstige Erträge/Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	-61.971,53

<b>Nettoertrag</b>	<b>215.400,58</b>
--------------------	-------------------

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	999.549,79
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	38.390,25

#### Wertpapierbestand

Während des Berichtszeitraumes wurden keine Käufe und Verkäufe von Wertpapieren getätigt.

#### 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 immobilienrechtliche Rechte

		<b>1050 Wien, Arbeitergasse 19 / Kohlgasse 30 Top 49</b>	<b>1050 Wien, Embelgasse 9 – 13 / Fendigasse 25 Top 23</b>
<b>a)</b>	Lage:	1050 Wien, Arbeitergasse 19 / Kohlgasse 30 Top 49	1050 Wien, Embelgasse 9 – 13 / Fendigasse 25 Top 23
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01008 Margarethen Innere Stadt Wien	01008 Margarethen Innere Stadt Wien
	Einlagezahl (EZ):	660	1597
	Grundstücksnummer:	815	730; 731/11; 731/14; 731/15; 731/18
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	75/2126stel Anteile	43/4002stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche: <sup>1</sup>	636 m <sup>2</sup>	1.073 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1900, Generalsanierung 2002	1998
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011	2021
<b>e)</b>	Anschaffungskosten: <sup>2</sup> Nebenkosten: Gesamt:	EUR 175.500,00 rd. EUR <u>19.900,00</u> rd. EUR 195.400,00	EUR 197.800,00 rd. EUR <u>15.800,00</u> rd. EUR 213.600,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 70 m <sup>2</sup>	rd. 50 m <sup>2</sup>
<b>g)</b>	Vermietungsstatus:	Fläche: 0 %	Fläche: 100 %
<b>h)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
<b>i)</b>	Durchgeführte Instandsetzungen: <sup>3</sup>	Keine	Keine
<b>j)</b>	Geplante Instandsetzungen: <sup>4</sup>	Keine	Keine
<b>k)</b>	Kosten der Verwaltung: <sup>5</sup>	Keine	Keine
<b>l)</b>	Baubehördliche Auflagen: <sup>6</sup>	Keine	Keine
<b>m)</b>	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
<b>n)</b>	Versicherungssumme: <sup>7</sup> Deckungsgrad:	EUR 9.679.600,00 100 %	EUR 9.194.124,00 100 %
<b>o)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert Vergleichswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 13.

		<b>1080 Wien, Kochgasse 7 / Möller Gasse 1 Top 3</b>	<b>1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15 - 17</b>
<b>a)</b>	Lage:	1080 Wien, Kochgasse 7 / Möller Gasse 1 Top 3	1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15 - 17
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01005 Josefstadt Josefstadt	01101 Favoriten Favoriten
	Einlagezahl (EZ):	584	681
	Grundstücksnummer:	117	1223
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	77/1734stel Anteile	69/610stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche: <sup>1</sup>	501 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2007	1872, Sanierung 2001
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2017	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten: <sup>2</sup> Nebenkosten: Gesamt:	EUR 276.673,61 rd. EUR 33.200,00 rd. EUR 309.873,61	EUR 122.500,00 rd. EUR 16.000,00 rd. EUR 138.500,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 80 m <sup>2</sup>	rd. 70 m <sup>2</sup>
<b>g)</b>	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 100 %
<b>h)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
<b>i)</b>	Durchgeführte Instandsetzungen: <sup>3</sup>	Keine	Keine
<b>j)</b>	Geplante Instandsetzungen: <sup>4</sup>	Keine	Keine
<b>k)</b>	Kosten der Verwaltung: <sup>5</sup>	Keine	Keine
<b>l)</b>	Baubehördliche Auflagen: <sup>6</sup>	Keine	Keine
<b>m)</b>	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
<b>n)</b>	Versicherungssumme: <sup>7</sup> Deckungsgrad:	EUR 9.477.962,00 100 %	EUR 2.711.634,00 100 %
<b>o)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 13.

		<b>1100 Wien, Leibnizgasse 15 / Buchengasse 72 Top 25/26</b>	<b>1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23</b>
<b>a)</b>	Lage:	1100 Wien, Leibnizgasse 15 / Buchengasse 72, Top 25/26	1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01101 Favoriten Favoriten	01302 Fünfhaus Fünfhaus
	Einlagezahl (EZ):	2494	112
	Grundstücksnummer:	658/1	.119
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	50/1028stel Anteile	64/2310stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche: <sup>1</sup>	381 m <sup>2</sup>	971 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1895, Sanierung 2000/2001	1904, Sanierung 2008
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten: <sup>2</sup> Nebenkosten: Gesamt:	EUR 97.500,00 rd. EUR 14.100,00 rd. EUR 111.600,00	EUR 137.500,00 rd. EUR 12.400,00 rd. EUR 149.900,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 50 m <sup>2</sup>	rd. 60 m <sup>2</sup>
<b>g)</b>	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 100 %
<b>h)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
<b>i)</b>	Durchgeführte Instandsetzungen: <sup>3</sup>	Keine	Keine
<b>j)</b>	Geplante Instandsetzungen: <sup>4</sup>	Keine	Keine
<b>k)</b>	Kosten der Verwaltung: <sup>5</sup>	Keine	Keine
<b>l)</b>	Baubehördliche Auflagen: <sup>6</sup>	Keine	Keine
<b>m)</b>	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
<b>n)</b>	Versicherungssumme: <sup>7</sup> Deckungsgrad:	EUR 5.375.762,00 100 %	EUR 10.009.104,00 100 %
<b>o)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 13.

		<b>1160 Wien, Speckbachergasse 2 / Ottakringer Straße 166 Top 6b</b>	<b>1180 Wien, Gersthofer Straße 166 / Hermann-Pacher-Weg 2 – 6 Top 2.03</b>
<b>a)</b>	Lage:	1160 Wien, Speckbachergasse 2 / Ottakringer Straße 166 Top 6b	1180 Wien, Gersthofer Straße 166 / Hermann-Pacher-Weg 2 - 6 Top 2.03
	Grundbuch: Bezirksgericht:	01405 Ottakring Hernals	01501 Gersthof Döbling
	Einlagezahl (EZ):	771	19
	Grundstücksnummer:	895/1	41, 42, 315/3
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
	Anteile:	57/1796stel Anteile	97/2945stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus	Wohnhaus
<b>b)</b>	Grundstücksfläche: <sup>1</sup>	536 m <sup>2</sup>	2.082 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2015 - 2017	Altbau aus 19. Jahrhundert, Sanierung und Errichtung Neubauteil 2006 - 2008
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2017	2011
<b>e)</b>	Anschaffungskosten: <sup>2</sup> Nebenkosten: Gesamt:	EUR 165.408,44 rd. EUR 23.200,00 rd. EUR 188.608,44	EUR 407.500,00 rd. EUR 35.800,00 rd. EUR 443.300,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 60 m <sup>2</sup>	rd. 90 m <sup>2</sup>
<b>g)</b>	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 100 %
<b>h)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
<b>i)</b>	Durchgeführte Instandsetzungen: <sup>3</sup>	Keine	Keine
<b>j)</b>	Geplante Instandsetzungen: <sup>4</sup>	Keine	Keine
<b>k)</b>	Kosten der Verwaltung: <sup>5</sup>	Keine	Keine
<b>l)</b>	Baubehördliche Auflagen: <sup>6</sup>	Keine	Keine
<b>m)</b>	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
<b>n)</b>	Versicherungssumme: <sup>7</sup> Deckungsgrad:	EUR 6.321.486,00 100 %	EUR 10.849.010,77 100 %
<b>o)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 13.

		<b>1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14</b>	<b>Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41</b>
<b>a)</b>	Lage:	1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41
	Grundbuch/Katastergemeinde: Bezirksgericht:	01514 Währing Döbling	335649 TRNJE
	Einlagezahl (EZ):	1455	4467
	Grundstücksnummer:	482/11	69/11
	Rechtsform:	Wohnungseigentum	Eigentum
	Anteile:	32/1838stel Anteile	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus	Büro- und Geschäftsgebäude
<b>b)</b>	Grundstücksfläche: <sup>1</sup>	607 m <sup>2</sup>	2.591 m <sup>2</sup>
<b>c)</b>	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2002/2003	2007
<b>d)</b>	Anschaffungsjahr:	2011	-
<b>e)</b>	Anschaffungskosten: <sup>2</sup> Nebenkosten: Gesamt:	EUR 98.500,00 rd. EUR 14.100,00 rd. EUR 112.600,00	EUR 18.300.000,00 rd. EUR 724.000,00 rd. EUR 19.024.000,00
<b>f)</b>	Vermietbare Fläche:	rd. 40 m <sup>2</sup>	rd. 6.500 m <sup>2</sup> ; 120 Stellplätze
<b>g)</b>	Vermietungsstatus:	Fläche: 100 %	Fläche: 98,9 % Stellplätze: 83,3 %
<b>h)</b>	Art der Betriebskostenverrechnung:	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten	Akontoeinhebung und Abrechnung nach Ist-Kosten
<b>i)</b>	Durchgeführte Instandsetzungen: <sup>3</sup>	Keine	rd. EUR 23.382,44
<b>j)</b>	Geplante Instandsetzungen: <sup>4</sup>	Keine	rd. EUR 140.630,00
<b>k)</b>	Kosten der Verwaltung: <sup>5</sup>	Keine	rd. EUR 5.400,00 (für 2022)
<b>l)</b>	Baubehördliche Auflagen: <sup>6</sup>	Keine	Keine
<b>m)</b>	Wertrelevante bücherliche und sonstige Belastungen:	Keine	Keine
<b>n)</b>	Versicherungssumme: <sup>7</sup> Deckungsgrad:	EUR 8.135.420,00 100 %	EUR 12.622.362,94 (HRK 95.103.193,60)
<b>o)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert Ertragswert (DCF-Methode)
<b>p)</b>	Sonstiges / Eigentümerin der Liegenschaft: <sup>8</sup>		RI Triangulum officium d.o.o.

Die Details zu den Fußnoten siehe Seite 13.

<sup>1</sup> Gesamtgrundstücksgröße lt. Grundbuch

<sup>2</sup> Anschaffungskosten, Kaufpreis bzw. Errichtungskosten

- Bei Wohnungseigentumsobjekten inkl. anteiligem Reparatur-Fonds/WEG.

Bei Objekten im Eigentum von Grundstücksgesellschaften entsprechen die Anschaffungskosten entweder dem bei Ankauf der Grundstücksgesellschaft zugrunde gelegten Transaktionswert oder den oben definierten Anschaffungskosten der Immobilie, jeweils bezogen auf die Gesamtbeteiligungsquote des REAL INVEST Europe.

<sup>3</sup> Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen im Zeitraum 1.7.2022 - 31.12.2022.

<sup>4</sup> Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen im Zeitraum 1.1.2023 - 30.6.2023.

<sup>5</sup> Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden.

<sup>6</sup> Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung.

<sup>7</sup> Die Feuerversicherungssumme bezieht sich auf das Gesamtobjekt.

<sup>8</sup> Die Eigentümerin der Liegenschaft wird nur angeführt, wenn die Liegenschaft nicht direkt dem REAL INVEST Europe zugehörig ist.

## Grundstücks-Kapitalgesellschaften

Details zu den einzelnen Vermögenswerten Seite 12.

<b>Gesellschaft</b>		<b>RI Triangulum officium d.o.o.</b>	
Firmensitz	10000 Zagreb, Ulica Velimira Škorpika 24/4		
Firmenbuch	HG Zagreb, MBS 080491451		
Stammkapital	Kuna	20.000,00	(entspricht EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)
<b>Gesellschafter</b>		<b>Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH</b>	
Anteil am Stammkapital	Kuna	20.000,00	(entspricht EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	10.490.519,00	
Nebenkosten rd.	EUR	645.500,00	
Erwerbsjahr der Gesellschaftsanteile	2008		
<b>Vermögenswerte</b>		<b>Kroatien, 10000 Zagreb, Radnička Cesta 41</b>	
Vermögensaufstellung zum Stichtag	100 %	Anlagevermögen (Verkehrswerte)	EUR 11.200.000,00
		Umlaufvermögen	EUR 876.001,69
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR 2.234.183,44
		<i>Hievon gegenüber Kreditinstituten</i>	EUR 325.336,15
		<i>Hievon gegenüber REAL INVEST Europe</i>	EUR 0,00
	RIE	Anlagevermögen (Verkehrswerte)	EUR 11.200.000,00
		Umlaufvermögen	EUR 876.001,69
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR 2.234.183,44
		Buchwert der Beteiligung	EUR 9.841.818,25

## Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre und das letzte Halbjahr <sup>1 2</sup>

Werte in EUR

Rechnungsjahr	Fondsvermögen
<b>2017/2018</b> (1.7.2017 - 30.6.2018)	13.099.090,07
<b>2018/2019</b> (1.7.2018 - 30.6.2019)	13.991.495,55
<b>2019/2020</b> (1.7.2019 - 30.6.2020)	13.466.756,57
<b>2020/2021</b> (1.7.2020 - 30.6.2021)	13.614.910,66
<b>2021/2022</b> (1.7.2021 - 30.06.2022)	14.434.921,48
<b>1. Halbjahr</b> (1.7.2022 - 2.1.2023)	14.412.961,18

Rechnungs- jahr	Ausschüttungstranche ISIN AT0000A001N3			Thesaurierungstranche ISIN AT0000A001P8			Vollthesaurierungstranche ISIN AT0000A04KN9	
	Errech- neter Wert je Anteil	Wert- entwick- lung in Prozent	Ausschüt- tung je Anteil	Errech- neter Wert je Anteil	Wert- entwick- lung in Prozent	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmolnvFG	Errech- neter Wert je Anteil	Wert- entwick- lung in Prozent
<b>2017/2018</b>	51,47	-2,92	0,0000	53,71	-2,91	0,0000	53,93	-2,92
<b>2018/2019</b>	55,00	+6,86	3,1500	57,39	+6,85	0,0192	57,63	+6,86
<b>2019/2020</b>	52,81	+1,82	0,8500	58,42	+1,82	0,0000	58,68	+1,82
<b>2020/2021</b>	53,35	+2,67	0,0000	59,97	+2,65	0,0000	60,24	+2,66
<b>2021/2022</b>	56,57	+6,04	0,0727	63,59	+6,04	0,0842	63,87	+6,03
<b>1. Halbjahr 2022/2023</b>	57,50	+1,77	<sup>3</sup>	64,64	+1,78	<sup>3</sup>	65,00	+1,77

<sup>1</sup> Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom ersten Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres zugrunde gelegt.

<sup>2</sup> Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Fonds zu.

<sup>3</sup> 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.

Nachdem Kroatien ein reales BIP-Wachstum in Höhe von +10,2 % im Jahr 2021 zu verzeichnen hatte, ist das reale BIP für 2022 um +5,9 % angestiegen.<sup>1</sup> Der Tourismus, welcher mit einem Anteil in Höhe von etwa 20 % am BIP der wichtigste Wirtschaftszweig Kroatiens ist, hat 2022 zwar fast die Rekordzahlen aus dem Vorkrisenjahr 2019 erreicht, jedoch schwächen die Folgen des Ukraine-Krieges die kroatische Industrieproduktion. Während sie 2021 ein Wachstum von + 6,7 % zu verzeichnen hatte, ist sie 2022 auf ca. 2 % gesunken. Dabei spielen die Preisanstiege für Rohstoffe und Energie sowie Lieferkettenprobleme eine entscheidende Rolle. Dies schlägt sich ebenfalls im Inflationsanstieg um + 9,4 % nieder. Im Vorjahr lag die Inflation bei + 2,6 %.<sup>2</sup>

Aufgrund der weiterhin anhaltenden Unsicherheit in Folge des Ukraine-Krieges wird das Wirtschaftswachstum für 2023 auf rund 3 % geschätzt. Die Einführung des Euro am 1. Jänner 2023 als offizielle Währung wird angesichts der Verringerung der Transaktionskosten und des Zugangs zu günstigeren Refinanzierungsmöglichkeiten positiv zur kroatischen Wirtschaftsentwicklung in den kommenden Jahren beitragen.<sup>3</sup>

Im Bausektor ist das Volumen der Bauarbeiten in Kroatien im ersten Halbjahr 2022 um 3,8 % höher ausgefallen als 2021. Ebenfalls ist in diesem Zeitraum die Anzahl der erteilten Baugenehmigung um 7 % gegenüber der Vorjahresperiode gewachsen. Dennoch wird die Baubranche eine weiterhin dynamische Entwicklung aufweisen, obwohl der Sektor neben dem gegenwärtigem Fachkräftemangel und den seit der Corona-Krise existierenden Lieferengpässen nun auch mit Preissteigerungen für Rohstoffe infolge des Ukraine-Krieges zu kämpfen hat.<sup>2</sup>

Im Investmentbereich hat es 2022 seitens der Investoren ein großes Interesse in den Assetklassen Büro, Logistik und Retail gegeben. Dabei sind Zagreb und Kukuljanovo die attraktivsten Standorte. In Zagreb wurden 2022 vorrangig Büroflächen im hochpreisigen Segment nachgefragt. Die Mieten liegen hier zwischen EUR 15,0 und 17,5 pro m<sup>2</sup> pro Monat.<sup>4</sup> Obwohl aufgrund der Corona-Pandemie in den letzten Jahren zunehmend Home-Office als gängiges Arbeitsmodell gewählt wurde, hat sich 2022 die Nachfrage nach Büroflächen in Zagreb erhöht. Damit ist die Leerstandsrate im dritten Quartal 2022 auf etwa 3,0 % gesunken.<sup>5</sup>

Im Logistiksektor ist die Nachfrage nach Investments in Kukuljanovo im letzten Jahr stetig gestiegen, wodurch hier eine Spitzenrendite in Höhe von 7,0 % erzielt werden konnte. Das gleiche gilt für die Retailbranche, in welcher der Bestand aufgrund einer Vielzahl an Projektentwicklungen kontinuierlich gestiegen ist. Hier konnten 2022 Mieten zwischen EUR 18,0 und 22,0 pro m<sup>2</sup> und Monat erzielt werden.<sup>1</sup>

Die Auslastung des Bestandsportfolios des REAL INVEST Europe liegt weiterhin auf hohem Niveau. Die neun Bestandsobjekte in Wien sind bis auf eine Wohnung vermietet, die Auslastung des Büroobjektes FINGO in Zagreb entspricht mit rd. 99 % einer Vollvermietung.

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

---

<sup>1</sup> WKO Außenwirtschaft Austria, Länderprofil Kroatien, Oktober 2022

<sup>2</sup> WKO Außenwirtschaft Austria, Wirtschaftsbericht Kroatien, Außenwirtschaftscenter Zagreb, September 2022

<sup>3</sup> Europäische Zentralbank – Eurosystem, Wirtschaftsbericht, Ausgabe 8/2022

<sup>4</sup> Colliers, Croatia Market Snapshot, H1 2022

<sup>5</sup> CBRE, Croatia-Zagreb, Figures Office Q3 2022

## **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 2023

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Peter Czapek e.h.