

# **REAL INVEST Europe**

## Immobilienfonds

Halbjahresbericht

vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023



## **Inhalt**

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	- 4 -
REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	- 4 -
Vermögensaufstellung zum 2.1.2024	- 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)

Univ.Prof. DI Christoph M. Achammer

Mag. Gerlinde Layr-Gizycki

Mag. Ernst Vejdovszky

Franz Weiß

### **Staatskommissär**

SL Dr. Dietmar Schuster, MBA (bis 30.6.2023)

MR Mag. Elisabeth Rattinger (ab 1.10.2023)

AD Gerald Bichler (bis 30.11.2023)

MR Mag. Ilse Tantinger (ab 1.12.2023)

### **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 Anteilsklassen:**

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 2.1.2024 <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>					
Keine					
<b>Summe Wertpapiere</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</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 2.1.2024 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1050 Wien, Arbeitergasse 19 / Kochgasse 30 Top 49	175.500,00	239.000,00	1,58 %
1050 Wien, Embelgasse 9 - 13 / Fendigasse 25 Top 23	197.800,00	220.000,00	1,45 %
1080 Wien, Kochgasse 7 / Mülker Gasse 1 Top 3	277.400,00	311.500,00	2,05 %
1100 Wien, Favoritenstraße 123 Top 15 - 17	122.500,00	157.000,00	1,03 %
1100 Wien, Leibnizgasse 15 / Buchengasse 72 Top 25/26	97.500,00	120.000,00	0,79 %
1150 Wien, Kranzgasse 7 Top 23	137.500,00	206.000,00	1,36 %
1160 Wien, Speckbachergasse 2 / Ottakringer Straße 166 Top 6b	165.500,00	188.000,00	1,24 %
1180 Wien, Gersthofer Straße 166 / Hermann-Pacher-Weg 2 - 6 Top 2.03	407.500,00	391.000,00	2,58 %
1180 Wien, Sternwartestraße 8 Top 14	98.500,00	136.000,00	0,90 %
<b>Summe direkt gehaltene Immobilien</b>	<b>1.679.700,00</b>	<b>1.968.500,00</b>	<b>12,98 %</b>

#### 2.2. Immobilien in Grundstücks-Kapitalgesellschaften

Objekt	Beteiligungs- quote	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert <sup>3</sup> per 2.1.2024 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
HR-10000 Zagreb, Radnička Cesta 41 <sup>4</sup>	100 %	18.300.000,00	11.765.000,00	77,56 %
<b>Summe Immobilien in Grundstücks- Kapitalgesellschaften</b>		<b>18.300.000,00</b>	<b>11.765.000,00</b>	<b>77,56 %</b>
<b>Summe Immobilien</b>		<b>19.979.700,00</b>	<b>13.733.500,00</b>	<b>90,53 %</b>
Nebenkosten (im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien und Grundstücks- gesellschaften - soweit noch nicht abgeschrieben)			31.934,89	0,21 %
<b>Summe Immobilien und immobilien-gleiche Rechte</b>			<b>13.765.434,89</b>	<b>90,74 %</b>

<sup>1</sup> Den im Halbjahresbericht ausgewiesenen Zahlen zum 31. Dezember 2023 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 2. Jänner 2024 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> Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft RI Triangulum officium d.o.o.

### 3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	2.534.718,02	16,71 %
Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	105.957,42	0,70 %
Zinsansprüche Wertpapiere und Konten	0,00	0,00 %
sonstige Forderungen	110.413,91	0,73 %

**Summe Bankguthaben/Forderungen** **2.751.089,35** **18,14 %**

### 4. Sonstige Vermögenswerte

Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	6,60	0,00 %
Bankguthaben der Grundstücksgesellschaft	723.110,58	4,77 %
Kautionen	22.120,09	0,15 %
Reparaturrücklage	33.148,64	0,22 %

**Summe sonstige Vermögenswerte** **778.385,91** **5,13 %**

**Vermögenswerte gesamt** **17.294.910,15** **114,01 %**

### 5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

#### I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	0,00	0,00 %
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00 %
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00 %
4. anderen Gründen	-285.919,47	-1,88 %

#### II. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen	-21.486,55	-0,14 %
-------------------------	------------	---------

#### III. Sonstige Vermögensminderungen / Abgrenzungen

1. Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	-93.060,77	-0,61 %
2. Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	0,00	0,00 %
3. Kautionen	-22.120,09	-0,15 %
4. Steuerabgrenzungen	-1.702.540,00	-11,22 %

**Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen** **-2.125.126,88** **-14,01 %**

### Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	3.7.2023	2.1.2024	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	-150.802,44	0,00	150.802,44
Verbindlichkeiten aus anderen Gründen	-299.073,44	-285.919,47	13.153,97

**Fondsvermögen** **15.169.783,27** **100,00 %**

<b>Umlaufende Anteile</b>		<b>248.398,00</b>
<b>davon Ausschütter</b>		<b>239.619,00</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>60,80</b>
<b>davon Thesaurierer</b>		<b>8.679,00</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>68,37</b>
<b>davon Vollthesaurierer</b>		<b>100,00</b>
<b>Rechenwert je Anteil</b>	<b>EUR</b>	<b>68,82</b>

## 6. Entwicklung des Fondsvermögens während des Berichtszeitraumes 1.7.2023 - 31.12.2023

Ertragsart	in EUR
Erträge aus Anlagen	517.823,96
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	-103.564,84
Aufwendungen für die Verwaltung	-113.481,10
Aufwendungen für die Depotbank	-7.565,40
Saldo sonstige Erträge/Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	-67.677,60
<b>Nettoertrag</b>	<b>225.535,02</b>
Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	1.777.888,46
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	-116.060,85

### 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 19.900,00 rd. EUR 195.400,00	EUR 197.800,00 rd. EUR 15.800,00 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: 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 9.679.600,00 100 %	EUR 11.347.432,00 100 %
<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 9.562.316,00 100 %	EUR 2.735.768,00 100 %
<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 11.628.000,00 100 %
<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: 99,8 % Stellplätze: 88,3 %
<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 46.420,00
<b>j)</b>	Geplante Instandsetzungen: <sup>4</sup>	Keine	rd. EUR 70.000,00
<b>k)</b>	Kosten der Verwaltung: <sup>5</sup>	Keine	rd. EUR 5.400,00 (für 2023)
<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 8.756.510,00 100 %	EUR 12.622.362,94 (HRK 95.103.193,60)
<b>o)</b>	Gewählte Bewertungsansätze:	Ertragswert	Ertragswert
<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 1.7.2023 - 31.12.2023.

<sup>4</sup> Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen im Zeitraum 1.1.2024 - 30.6.2024.

<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 11.765.000,00
		Umlaufvermögen	EUR 833.524,49
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR 2.008.596,07
		<i>Hievon gegenüber Kreditinstituten</i>	EUR 0,00
	<i>Hievon gegenüber REAL INVEST Europe</i>	EUR 0,00	
	RIE	Anlagevermögen (Verkehrswerte)	EUR 11.765.000,00
		Umlaufvermögen	EUR 833.524,49
		Verbindlichkeiten/ Rückstellungen	EUR 2.008.596,07
Buchwert der Beteiligung		EUR 10.589.928,42	

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

Werte in EUR

Rechnungsjahr	Fondsvermögen
<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>2022/2023</b> (1.7.2022 - 30.6.2023)	15.141.477,36
<b>1. Halbjahr</b> (1.7.2023 - 2.1.2024)	15.169.783,27

Rechnungsjahr	Ausschüttungstranche ISIN AT0000A001N3			Thesaurierungstranche ISIN AT0000A001P8			Vollthesaurierungstranche ISIN AT0000A04KN9	
	Errechner Wert je Anteil	Wertentwicklung in Prozent	Ausschüttung je Anteil	Errechner Wert je Anteil	Wertentwicklung in Prozent	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvFG	Errechner Wert je Anteil	Wertentwicklung in Prozent
<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>2022/2023</b>	60,44	+6,98	0,0790	67,95	+7,00	0,0738	68,32	+6,97
<b>1. Halbjahr 2023/2024</b>	60,80	+0,73	<sup>3</sup>	68,37	+0,73	<sup>3</sup>	68,82	+0,73

<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.

In Kroatien hat es 2023 im Investmentbereich seitens der Investoren in den Assetklassen Büro, Logistik und Retail steigendes Interesse gegeben. Dabei lag der Schwerpunkt vorrangig auf Zagreb. Diesbezüglich wurden im Jahr 2023 vorrangig Büroflächen im hochpreisigen Segment nachgefragt. Die Mieten liegen hier in den attraktivsten A-Lagen zwischen EUR 16,0 und 17,5 pro m<sup>2</sup> pro Monat.<sup>1</sup> In jüngster Vergangenheit konzentrierte sich das Interesse hauptsächlich auf lokale Investoren am kroatischen Office Market. Aktuell zeichnet sich jedoch ein Wandel ab, wonach vermehrt westeuropäische Investoren Interesse an diesem Markt aufzeigen.<sup>1</sup>

Die Auslastung des Bestandsportfolios des REAL INVEST Europe liegt weiterhin auf hohem Niveau. Die neun Bestandsobjekte in Wien sind zur Gänze vermietet, die Auslastung des Büroobjektes FINGO in Zagreb entspricht mit rd. 99,8 % 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> CBS International Report, December 2023

## **Publizitätsbestimmungen**

Die Veröffentlichung erfolgt gemäß § 19 ImmoInvFG. Der Rechenschaftsbericht gemäß § 13 Abs. 2 ImmoInvFG liegt bei der Kapitalanlagesellschaft für Immobilien zur Einsicht auf und wird auf deren Internetseite [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at) veröffentlicht.

Wien, im Februar 2024

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Peter Czapek e.h.