

Rechenschaftsbericht



Geschlossenes Real Invest Immobilien – Investment
„Real Invest IV“

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2016

Real Invest Property GmbH & Co
SPB Jota KG

Inhalt

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2016 – „Real Invest IV“

1. Angaben über die Ansprüche des Anlegers	1
2. Angaben über das Vermögen	1
3. Ausschüttung je Veranlagung	9
4. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	10
5. Erläuterungen	11
6. Publizitätsbestimmungen	12

Bestätigungsbericht

Anhang

Rechenschaftsbericht gemäß Schema E Kapitalmarktgesetz

der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG für das Jahr 2016

1. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

1.1. Gewinnermittlung

Der Jahresabschluss der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG (im Folgenden kurz „Jota KG“) wurde in der Form eines Jahresabschlusses nach unternehmensrechtlichen Vorschriften erstellt (Details siehe Punkt 2.3.2.).

Die von der Jota KG gehaltene Beteiligung an der Shopping Palace Bratislava v.o.s. (kurz „SPB v.o.s.“, ehemals SCB s.r.o.) ist in diesem Jahresabschluss enthalten. Sie wird in diesem Rechenschaftsbericht separat dargestellt.

Der Jahresabschluss der Jota KG wurde von einem Wirtschaftsprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., im Rahmen einer Prüfung gemäß § 268 ff UGB geprüft.

Der Jahresabschluss der Jota KG per 31.12.2016 ist im Anhang beigelegt.

Der Jahresabschluss der SPB v.o.s. wurde nach den geltenden Grundsätzen des slowakischen Rechts erstellt und von MANDAT AUDIT s.r.o., Bratislava, geprüft.

Die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. für das Wirtschaftsjahr 1.1.2016 bis 31.12.2016 sind im Anhang beigelegt.

Die Entgelte für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung in der Höhe von gesamt € 1.100.341,38 für die Jahre 2011 bis 2016, die der Treuconsult Property Alpha GmbH, der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, der Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH und der Treuconsult Beteiligungsgesellschaft m.b.H zustehen, werden derzeit von diesen Gläubigern gestundet. Vereinbarungsgemäß enden die Stundungen dieser Verbindlichkeiten, sobald es zur Liquidation der Jota KG kommt oder sämtliche über den Treuhänder beteiligte Kommanditisten ausscheiden oder die Immobilie (die wirtschaftliche Beteiligung daran - siehe Punkt 2.1.) verwertet wird. Die Zahlung der gestundeten Beträge ist weiters daran gebunden, dass vorangehend alle sonstige Verbindlichkeiten aus dem Verwertungserlös getilgt werden können.

Details zu Anlagevermögen siehe Punkt 4.

2. Angaben über das Vermögen

2.1. Veranlagung je Immobilie

Da nur eine Immobilie Gegenstand der Veranlagung ist, beziehen sich alle folgenden Angaben ausschließlich auf das Shopping Palace Bratislava (im Folgenden auch kurz „SPB“).

Der Erwerb des Investitionsobjektes erfolgte zum Stichtag 30.6.2005 durch die Übernahme sämtlicher Stammanteile der SPB v.o.s. (ehemals SCB s.r.o.) durch die beiden Gesellschaften Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH (kurz „Jota GmbH“) und die M·A·I·L Real Estate Management Jota Bratislava s.r.o. (kurz „Jota s.r.o.“).

Wie geplant, wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 28.03.2006 die Umwandlung der SCB s.r.o. unter Gesamtrechtsnachfolge in die SPB v.o.s. beschlossen. Die Eintragung der Umwandlung im slowakischen Handelsregister erfolgte am 27.4.2006.

Die Jota GmbH ist eine 100 %-Tochtergesellschaft der ALTA Wirtschaftstreuhand und Steuerberatungsges. m. b. H. mit Sitz in Wien. Die Jota s.r.o. ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach slowakischem Recht mit Sitz in Bratislava. Die Anteile an der Jota s.r.o. werden zu 100 % von der Treuconsult Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (vormals M·A·I·L Finanzberatung GmbH) gehalten.

Die in Österreich ansässige Emittentin, die Jota KG, ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechenschaftsberichtes als Treugeber der Jota GmbH und der Jota s.r.o. in wirtschaftlicher Betrachtungsweise alleinige Gesellschafterin der SPB v.o.s. Nähere Angaben zur SPB v.o.s. finden sich in Punkt 2.3.

2.1.1. Lage

Der Shopping Palace Bratislava befindet sich in der Cesta na Senec 2/A, 82104 Bratislava.

2.1.2. Grundstücksgröße

Das im Eigentum der SPB v.o.s. stehende Grundstück liegt im Katastergebiet Bratislava-Trnávka, Gemeinde Bratislava, Stadtteil Bratislava-Ruzinov und ist im Kataster der Liegenschaften im Eigentumsblatt Nr. 2264 eingetragen.

Im Dezember 2007 sind Liegenschaftskaufverträge über die Übertragung von 19.548 m² mit dem Entwickler der Ausbaustufe abgeschlossen worden, welche mit 18.2.2008 ins Eigentum des Entwicklers übergegangen sind. Als Gegenleistung übernimmt der Entwickler die Umbaukosten für den Bereich, an dem die Erweiterungsstufe angeschlossen wurde.

Das Grundstück umfasst nach dieser Übertragung laut aktuellem Grundbuchsatzug insgesamt 36 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 67.222 m². Weiters sind davon nach derzeitigem Stand weitere Parzellen (hauptsächlich bereits als Straßengrund genutzte Flächen) im Ausmaß von ca. 15.700 m² ganz oder teilweise an die öffentliche Hand abzutreten.

Das Gebäude Shopping Palace Bratislava wurde hauptsächlich auf der Parzelle Nr. 16868/144 (Grundfläche 20.774 m²) errichtet und ist im Grundbuch auf demselben Eigentumsblatt Nr. 2264 mit der Konskriptionsnummer 15824 eingetragen.

2.1.3. Errichtungsjahr

Das Einkaufszentrum Shopping Palace Bratislava mit aufgesetztem Büroteil wurde zur Gänze neu errichtet. Das Einkaufszentrum wurde im November 2004 fertig gestellt und eröffnet, das Bürogebäude wurde im April 2005 fertig gestellt (mit Ausnahme bestimmter Innenausbauten, die mieterspezifisch erfolgten). Der bereits bei Fertigstellung des SPB bestehende, direkt an das SPB anschließende Tesco-Hypermarket sowie die im Herbst 2009 fertiggestellte Ausbaustufe des Shopping Palace Bratislava, welche von einer eigenen Projektgesellschaft errichtet wurde, gehören nicht zum Vermögen der Jota KG.

2.1.4. Anschaffungsjahr

Die Jota KG hat die Gesellschaftsanteile an der SPB v.o.s. am 30.06.2005 erworben.

2.1.5. Anschaffungskosten

Die von der Emittentin ermittelten Anschaffungskosten für das Investitionsobjekt (die Liegenschaft samt Bauten) ergeben sich wie folgt:

abgerechneter Kaufpreis	€	44.455.375,00
Abgeltung Zinssicherungsaufwand	€	1.799.000,00
Restbetrag Übertragung Treugeberstellung	€	3.182.180,00
gesamte Anschaffungskosten der Emittentin	€	49.436.555,00
abzügl. Kaufpreisminderung für Übernahme Anfangsmarketingkosten	€	- 257.000,00
Gesamtkaufpreis	€	49.179.555,00

Die mit dem Verkäufer geführten Verhandlungen betreffend der Kaufpreisanpassung wurden im Zuge einer Rahmenvereinbarung mit der Soravia-Gruppe im April 2013 finalisiert. In dieser wurden noch offen oder strittig gebliebene Ansprüche aus Vereinbarungen mit der Soravia-Gruppe im Zusammenhang mit dem Erwerb des SPB und mit der Errichtung des unmittelbar angrenzenden und in räumlicher Verbindung mit dem SPB errichteten Einkaufszentrum (SCZ EKZ) endgültig geregelt. Die Zahlung der pauschalen Abgeltung in Höhe von € 500.000,-- erfolgte termingerecht. Davon wurden im Jahr 2013 € 200.000,-- als Kaufpreisminderung verbucht (in o.a. Tabelle bereits berücksichtigt) und der Restbetrag in Höhe von € 300.000,-- im laufenden Ergebnis der SPB v.o.s. ausgewiesen.

Durch den Abschluss der Rahmenvereinbarung mit der Soravia-Gruppe konnte ein langwieriger Rechtsstreit, der die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums erheblich belastet hätte, vermieden werden. Letztendlich wären selbst bei einer erfolgreichen gerichtlichen Durchsetzung der finanziellen Ansprüche deren Einbringlichkeit mit Risiken behaftet gewesen.

Die Jota KG hat mittelbar 100 % der Gesellschaftsanteile an der SPB v.o.s. um € 14.971.716,23 erworben.

Die Erwerbsnebenkosten (Errichtung Asset Management, Vermittlung Geschäftsanteile, Finanzierungsvermittlung, Ausfinanzierungszusage, Konzeption etc.) beliefen sich per 31.12.2005 auf insgesamt € 4.374.560,--. Von diesen Kosten wurden € 855.000,-- von der SPB v.o.s. getragen. Im Jahr 2006 fielen Vertriebsentgelte in Höhe von € 1.085.940,-- an, die von der Jota KG getragen wurden.

2.1.6. Vermietbare Flächen

per 31.12.2016

Geschäftsflächen:	18.498,00 m ² (einschließlich Gastronomie und Lager)
Büroflächen:	5.151,37 m ² (Basis für Kaufpreiskalkulation sind 4.914 m ²)
Pkw-Stellplätze:	1.103 Stk. (Gratis-Kundenparkplätze des Einkaufszentrums)
	112 Stk. (den Büroflächen zugeordnete Parkplätze)

2.1.7. Art der Betriebskostenverrechnung

Die Betriebskostenverrechnung erfolgt anteilig nach der jeweils gemieteten Fläche (m²) im Verhältnis zur gesamten vermietbaren Fläche. Für das Jahr 2016 wurden monatliche Akontozahlungen von € 5,00 pro m² inkl. Center Managementbeitrag für Geschäftsflächen sowie € 3,80 pro m² für Büroflächen geleistet. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jeweils einmal jährlich, direkte Kosten in Bezug auf Energieeigenverbrauch werden quartalsweise

abgerechnet. Aufgrund der Marktsituation gibt es zum Teil Deckelungsvereinbarungen, so dass die tatsächlich anfallenden Betriebskosten nicht vollständig auf die Mieter überwälzt werden können.

Mit dem Center Management wurde bis zum 30.06.2008 der Verkäufer und Entwickler der Immobilie betraut. Von Juli 2008 bis Juni 2011 erfolgte das Center Management durch das Euro Mall Centre Management (EMCM). Im Anschluss wurde das Center Management von CB Richard Ellis (CBRE) übernommen. Seit 01.01.2013 ist Jones Lang LaSalle mit dem Center Management beauftragt.

2.1.8. Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

Im Jahr 2016 sind Kosten in Höhe von insgesamt rd. € 1,4 Mio. angefallen. Neben den Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Erhaltungsarbeiten wurden hier Kosten, die im Zuge der Stabilisierungsphase angefallen sind, berücksichtigt. Darunter fallen unter anderem Kosten für verstärkte Marketingaktivitäten in Höhe von € 0,4 Mio., Investitionskosten für Mietflächen und für Allgemeinflächen von € 0,5 Mio., Maklerprovisionen sowie Rechts- und Steuerberatungskosten.

2.1.9. Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

Die Höhe der geplanten Kosten für Instandsetzung, Instandhaltung und Erhaltungsarbeiten werden sich im Kalenderjahr 2017 auf rd. € 0,2 Mio. und die „Fit Out Kosten“ (Ausbaukosten für Neuvermietungen) auf rd. € 0,6 Mio. belaufen.

2.1.10. Kosten der Verwaltung, sofern sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden

Die Kosten der Gestion der SPB v.o.s. (Buchhaltung, Steuer- und Rechtsberatung etc.) sowie Marketingzuschüsse des Eigentümers, Asset Management-Fees, Kosten der Vermietung sowie Beratungskosten in Verbindung mit der Stabilisierung des Shopping Palace sind von der Gesellschaft selbst zu tragen. Im Rahmen einer im Dezember 2016 geschlossenen Vereinbarung wurde seitens der Bank Austria Real Invest Asset Management GmbH auf die in den vergangenen Jahren mehrmals gestundeten Entgelte für Asset Managementleistungen für die Jahre 2011 bis 2015 sowie die Honorarforderungen für Asset Managementleistungen bis inkl. 31.12.2017 bedingt verzichtet. Die Treuconsult Beteiligungsges.b.H. hat durch eine im Dezember 2016 geschlossene Vereinbarung auf eine Forderung im Zusammenhang mit der Repositionierung des „Shopping Center Bratislava“ am Markt, welche gestundet war, endgültig verzichtet.

TPA Horwath TAX k.s., Bratislava, wurde mit der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchhaltung der SPB v.o.s. betraut. Die Prüfung des Jahresabschlusses der SPB v.o.s. wurde von MANDAT AUDIT s.r.o., Bratislava, durchgeführt.

In der Jota KG beliefen sich die jährlichen Entgelte für die Haftung und Geschäftsführung auf € 79.882,01, für die Treuhandverwaltung auf € 96.339,57 und für die Buchhaltung und Bilanzierung auf € 12.275,20. Der Gesamtbetrag von € 188.496,78 wird gestundet (siehe auch Punkt 1.1.).

Weiters beliefen sich die Entgelte für die Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten samt Spesen und Gebühren auf € 24.683,61.

2.1.11. Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung

Es liegen keine baubehördlichen Auflagen vor, die für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

2.1.12. Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind

Die UniCredit Group Bank Austria AG hat der SPB v.o.s. im Ankaufsjahr ein Hypothekendarlehen in Höhe von € 32.000.000,-- gewährt. Als Besicherung dient eine erstrangige Hypothek an der Liegenschaft.

Mit Nachtrag vom 17.11.2014 wurde der Kreditrahmen mit € 30,511 Mio. neu festgelegt und die Laufzeit bis 31.12.2020 verlängert. Per 31.12.2016 haften € 30,511 Mio. aus. Bis 31.12.2016 war das Darlehen noch tilgungsfrei, seither sind quartalsweise Tilgungen bis zum Laufzeitende sowie eine Schlusszahlung in Höhe von rd. € 24,5 Mio. zum 31.12.2020 vorgesehen. Von der SPB v.o.s. werden laufend Gespräche mit der UniCredit Group Bank Austria AG über die Anpassung der Kredittilgungen geführt. Vorläufiges Ergebnis ist eine Tilgungsaussetzung für das 1. und 2. Quartal 2017.

Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat der SPB v.o.s. am 22.12.2015 ein gegenüber des o.a. Darlehen nachrangiges Darlehen bis zu einer Gesamthöhe von € 700.000,-- zur Verfügung gestellt. Per 31.12.2016 haften € 136.088,62 aus. Inzwischen (Status Juni 2017) kann dieses Darlehen wegen der in Punkt 3.4 dargestellten Bevorschussung nicht mehr weiter ausgenutzt werden.

Für einen Rechtsstreit aus einem Mietverhältnis aus den Jahren 2004/2005, welcher inzwischen (Status Juni 2017) verloren wurde, wurde im Jahr 2016 ein Betrag in Höhe von € 559.000,-- rückgestellt.

Ein Schiedsgerichtsverfahren wegen Gewährleistung wurde im Jahr 2016 nicht rechtskräftig zu Lasten von SPB entschieden. Gegen das Schiedsgerichtsurteil wurde ein Rechtsmittel eingebracht. Gemäß dem Rat des Rechtsanwalts von SPB v.o.s. wurden an den Prozessgegner dennoch € 133.000,-- bezahlt, und zwar aufgrund der ansonsten zu zahlenden, hohen Verzugszinsen und der voraussichtlich langen Dauer des Rechtsmittelverfahrens.

Weiters wurde für einen möglichen Rechtsstreit wegen Gewährleistung eine Rückstellung in Höhe € 130.000,- gebildet.

2.1.13. Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad

Der mit der Generali Poistovňa a.s. als Hauptversicherer (60 %) und der Uniqa Poistovňa a.s. als Mitversicherer (40 %) abgeschlossene Versicherungsvertrag Nr. 2101534691 sowie Versicherungsvertrag Nr. 2901561362 ist zum 31.12.2009 gekündigt worden. Der Anfang 2010 abgeschlossene Versicherungsvertrag mit der Chartis Europe S.A., Polizen Nr. 9349057810 endete per 31.12.2014. Der seit 1.1.2015 bestehende Versicherungsvertrag mit der QBE Insurance (Europe) Limited umfasst eine Sachversicherung gegen alle üblichen Risiken. Schäden durch Feuer zählen zu den üblichen Risiken.

Sachversicherung gegen alle üblichen Risiken – Versicherungssummen und Selbstbehalt

Nr.	Versicherter Gegenstand	Versicherungssumme
1.	Gebäude, inkl. Einrichtung und Zubehör [A]	€ 40.000.000,00
2.	Kosten für Schuttabräumung, Vervollständigung und/oder Abbruch von Gebäudeteilen, die nicht vom Schadenfall beschädigt wurden, Kosten für Brandbekämpfung, Umzugskosten [A]	€ 800.000,00
3.	Kosten für Sachverständige (Vorsichtsmaßnahmen, Gutachter und Sachverständige) nach Eintritt des Schadenfalls am versicherten Objekt	€ 1.000,00
4.	Kosten für die Behebung von Schäden durch Wasser oder anderen Flüssigkeiten inkl. Kosten für Trocknung nach Eintreten des Schadenfalls am versicherten Objekt [A]	€ 3.300,00
5.	Kosten für die Ersetzung von Software nach Eintreten des Schadenfalls am versicherten Objekt [A]	€ 3.300,00
6.	Kosten für den Aufbau und Verleih von Gerüsten bei einem Versicherungsfall von mehr als 166 EUR [A]	€ 660,00
7.	Kosten für Schäden am versicherten Gebäude, die durch Fassaden- oder Dachinstallationen des Gebäudes in Folge eines Elementarereignisses bewirkt wurden [A]	€ 3.300,00
8.	Versicherungsschutz für einfache Bauarbeiten, die das Bauprojekt abdecken, das Teil des versicherten Objekts Nr. 1 ist (ohne Unterbauten)	€ 665.000,00
9.	Zusätzliche Versicherungssumme für Sachwerte, Betriebsausfall, Terrorismus und politische Gewalt [A]	€ 1.000.000,00

Selbstbehalt des Versicherungsnehmers	Summe des Selbstbehalts
Im Versicherungsanspruch in diesem Abschnitt - jeder Versicherungsgegenstand einzeln	
Für Versicherungsgegenstand 1, 7 bis 11	€ 1.500,00
Für Versicherungsgegenstand 2 bis 6	Null
Für Diebstahl-, Einbruch- und Vandalismus-Risiken	€ 500,00

Ausgehend vom aktuellen Gebäudewert (siehe Punkt 2.3.2) beträgt der Deckungsgrad 100%.

Die Prämie für das Jahr 2016 betrug € 29.329,--.

2.2. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Die Jota KG hat außer dem Erwerb der SPB v.o.s. keine weiteren Veranlagungsgemeinschaften begründet.

2.3. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung

Außer dem Erwerb der SPB v.o.s. hat die Jota KG keine weiteren Beteiligungen erworben. Die SPB v.o.s. ist grundbücherliche Eigentümerin des Shopping Palace Bratislava.

2.3.1. Unternehmen

Firma:	SPB v.o.s. (Umwandlung von SCB s.r.o. in SPB v.o.s. zum 27.04.2006)
Register:	Identifikationsnummer 31 370 519 im Handelsregister des Bezirksgerichtes Bratislava I, Abteilung Sr, Einlage Nr. 623/B
Rechtsform:	vormals: s.r.o. (vergleichbar mit einer österreichischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung) aktuell: v.o.s. (vergleichbar mit einer österreichischen Offenen Gesellschaft)
Gründungsjahr:	Die Gesellschaft wurde am 18.4.1994 unter der Firma Shopping Center Bratislava spol. s.r.o. (SCB s.r.o.) gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 28.03.2006 wurde die SCB s.r.o. unter Gesamtrechtsnachfolge in die SPB v.o.s. umgewandelt. Die Eintragung der Umwandlung im slowakischen Handelsregister erfolgte am 27.4.2006.
Sitz / Hauptniederlassung:	82104 Bratislava, Cesta na Senec 2/A
Unternehmensgegenstand:	langfristige Bewirtschaftung des Shopping Palace Bratislava
Mitglieder der Organe:	Die M·A·I·L Real Estate Management Jota Bratislava s.r.o. hält 0,001 % der Anteile. Ihre Geschäftsführung bestand bis 5.8.2015 aus Herrn Harald Kopertz und Herrn Thomas Erdmann, sie besteht seit 6.8.2015 aus Herrn Gerhard Dreyer und Herrn Harald Kopertz. Die Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH hält 99,999 % der Anteile. Ihre Geschäftsführung besteht aus Frau Mag. Bettina Mares-Bohle (seit 15.12.2009) und Herr Harald Kopertz (seit 5.8.2010). Nach der Umwandlung der SCB s.r.o. in die SPB v.o.s. blieben die Beteiligungsverhältnisse unverändert.

2.3.2. Buchwert der Beteiligung

Die Jota KG hat die Anteile an der SPB v.o.s. zum Gesamtkaufpreis von rund € 14,97 Mio. erworben (vgl. im Detail Punkt 2.1.5.). Für die Bilanz zum 31.12.2016 wurden zur Ermittlung des Wertes, der der Beteiligung der Jota KG an der SPB v.o.s. nach dem Unternehmensgesetzbuch (UGB) beizulegen ist, Bewertungen von Liegenschaft und Gebäude des Einkaufszentrums Shopping Palace Bratislava, das den Großteil des Vermögens der SPB v.o.s. ausmacht, auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) vorgenommen. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und Situation ergab sich dabei ein aktueller Verkehrswert für das Einkaufszentrum Shopping Palace Bratislava, der deutlich unter dem Gutachtenswert bei Ankauf der Liegenschaft liegt. Der damalige Wert lag über rd. € 53,4 Mio., der Mittelwert der aktuellen Bewertungen liegt bei rund € 32,35 Mio. Unter Berücksichtigung des per 31.12.2016 in der SPB v.o.s. bestehenden Fremdkapitals (siehe Punkt 2.1.12) und der sonstigen Aktiva ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2016 ein Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € 857.814,--.

Betreffend der Vergleichswerte 2015 wird auf den Jahresabschluss 2015 verwiesen.

Die schwierige Vermietungssituation hat in der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ihren Niederschlag gefunden. Für das Jahr 2017 sind Investitionen geplant, die für die Verlängerung der im Jahr 2017 auslaufenden Mietverträge bzw. den Abschluss neuer Mietverträge notwendig sind. Aufgrund legislativer Änderungen in Bratislava im Bereich des Glücksspielrechts ist ab 2019 mit nachteiligen Änderungen der Vermietungssituation zu rechnen.

Die §§ 1 bis 10 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, welches bei der durchgeführten Bewertung bzw. dem angewandten Ertragswertverfahren einfließt, sind im Anhang beigelegt.

2.3.3. Ausschüttung auf die Beteiligung

Im Jahr 2016 erfolgte keine Entnahme aus der SPB v.o.s..

2.3.4. Unternehmenskennzahlen der SPB v.o.s.

Eigenkapitalquote	- 4,75%
Cash-Flow zu Betriebsleistung	21,04%
Rentabilität des Gesamtkapitals	2,00%
Effektivverschuldung zu Cash-Flow	38,70 Jahre
Zahl der Beschäftigten	0

Die Ermittlung der Unternehmenskennzahlen erfolgte auf Basis der Bilanz der SPB v.o.s. per 31.12.2016 sowie der Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. von 01.01.2016 bis 31.12.2016, die nach slowakischem Recht erstellt wurden.

2.4. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Per 1.1.2016 verfügte die Jota KG über täglich fällige Forderungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von ca. € 0,03 Mio. bei einer Verzinsung von Null b.a.w..

Per 31.12.2016 befinden sich ca. € 0,01 Mio. auf dem Bankkonto (täglich fällig, bei einer Verzinsung von Null b.a.w.).

2.5. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form

Bezüglich der Veranlagungsform der Veranlagungsreserve der Jota KG wird auf Punkt 2.4. verwiesen.

2.6. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten

Die Geschäftsführungskosten der Jota KG betragen im Jahr 2016 € 49.279,-- und werden derzeit gestundet (siehe auch Punkt 1.1.). Weitere Personalkosten sind nicht angefallen. Hinsichtlich der Sachkosten wird auf den Jahresabschluss gemäß Punkt 1.1. verwiesen.

Betreffend Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten der SPB v.o.s. wird auf die im Anhang beigelegte Gewinn- und Verlustrechnung der SPB v.o.s. verwiesen.

3. Ausschüttung je Veranlagung

3.1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Mit Ende der Zeichnungsfrist am 07.08.2006 belief sich die Kommanditeinlage auf € 16.056.000,--. Aufgrund der Ausfinanzierungszusage der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH wurde das Kommanditkapital mit 28.12.2006 auf insgesamt € 30.200.000,-- aufgestockt.

3.2. Stückelung

Jeder Treuhandbetrag ist durch € 1.000,-- ganzzahlig teilbar.

3.3. Jahresabschluss

Gemäß dem nach den Bestimmungen des UGB aufgestellten Jahresabschluss der Jota KG ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Jahresgewinn in Höhe von 780.152,61.

Im Ergebnis des Jahresabschlusses sind die gestundeten Beträge für Haftung, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung und Buchhaltung für das Jahr 2016 in Höhe von gesamt € 188.496,78 berücksichtigt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres wurde gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich nach dem Verhältnis der festen Kapitalkonten zum 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres verteilt.

Der Jahresabschluss der Jota KG für den Berichtszeitraum bildet einen Anhang zu diesem Rechenschaftsbericht.

3.4. Entnahmen

Die erste Entnahme gelangte im November 2006 zur Auszahlung. Für Geschäftsjahre, in denen Einlagen wegen Neuzeichnungen geleistet wurden – das sind die Jahre 2005 und 2006 –, erhielt der Anleger im Rahmen des ersten Auszahlungstermins für jedes volle Monat seiner treuhändig gehaltenen Kommanditbeteiligung eine zeitanteilige Vorwegentnahme von 6,5 / 12 % seiner Einlage pro Monat.

Mit der Auszahlung im November 2006 wurde für das Jahr 2005 bzw. 2006 eine Entnahme in Höhe von 6,5% zeitanteilig ausbezahlt. Im Jahr 2007 wurde ein Betrag von 6,5% entnommen. Dieser Betrag ergibt sich einerseits durch die im Mai 2007 geleistete Akontierung für Jänner und Februar 2007 in Höhe von 1,08%. Andererseits wurde im November 2007 eine Vorauszahlung in Höhe von 3,25% geleistet. Im März 2008 erfolgte die Endabrechnung der fehlenden Monate September bis Dezember 2007 in Höhe von 2,17%. Bei der Entnahme im März 2008 wurde neben der Endabrechnung für das Jahr 2007 auch eine Akontierung in Höhe von 1,08% für die Monate Jänner und Februar 2008 geleistet. Im November folgte eine weitere Vorauszahlung in Höhe von 2,5%. Bei der Endabrechnung im Mai 2009 wurden 0,71% zur Auszahlung gebracht. Damit ergibt sich für das Jahr 2008 eine Entnahme von 4,29%. Eine Akontierung für die Monate Jänner und Februar 2009 wurde nicht geleistet. Im November erfolgte eine Entnahme für das Jahr 2009 in Höhe von 0,75 %. In den Jahren 2010 bis 2016 kam es zu einer Aussetzung der geplanten Entnahmen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag kann die Komplementärin Entnahmen zu Lasten der variablen Gesellschafterkonten gestatten, wenn dies die aktuelle und planmäßige Liquiditätslage der Jota KG unter Wahrung kaufmännischer Vorsicht zulässt. Seit dem Jahr 2010 ist es im Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und den gesellschaftsrecht-

lichen Vorgaben zu einer Aussetzung der Entnahmen gekommen, da die Komplementärin Entnahmen nur zulassen darf, sofern dies die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt. Für das Jahr 2016 und in den Folgejahren ist aufgrund der angespannten Liquiditätslage mit keinen weiteren Entnahmen zu rechnen.

Entnahmen zu Lasten des einbezahlten und durch Verluste geminderten Kommanditkapitals und nicht im Gewinn gedeckte Entnahmen können dazu führen, dass Gläubiger der Jota KG direkt die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH als Kommanditisten in Anspruch nehmen können. Des Weiteren können solche Entnahmen dazu führen, dass die Jota KG die Entnahmen von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH zurückfordern kann. Die Anleger sind aus dem Treuhandvertrag verpflichtet, die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH von allen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Jota KG freizuhalten und ihr diesbezügliche Aufwendungen zu ersetzen.

Im Jahr 2016 hat die Jota KG nicht im Gewinn gedeckte Entnahmen in Höhe von € 4.701.295,81 von der Kommanditistin (der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH) unter Berufung auf aktuelle Judikatur zurückgefordert. Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat diese Zahlungsaufforderung als unbegründet zurückgewiesen. Um den laufenden Geschäftsbetrieb der Jota KG und der SPB v.o.s. sicherzustellen, hat Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH jedoch im 1. Quartal 2017 – unpräjudiziell für ihre vorher festgehaltene Rechtsansicht – die behaupteten Ansprüche der Jota KG durch Zahlung von € 600.000,-- an die Jota KG zum Teil bevorschusst, die Jota KG hat von diesem Betrag € 570.000,-- der SPB v.o.s. als Darlehen zugeführt. Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat sich im Bedarfsfall zur weiteren Bevorschussung in Höhe von maximal € 990.266,55 bereit erklärt. Dieser Bevorschussung hat jener Treugeber zugestimmt, der aufgrund der Ausfinanzierungszusage der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH das Kommanditkapital mit 28.12.2006 auf insgesamt € 30.200.000,-- aufgestockt hat (vgl Punkt 3.1).

4. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

4.1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung / Vermögen je Veranlagung

Die Jota KG verfügte zum 31.12.2016 über Forderungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rund € 0,01 Mio. Unter Berücksichtigung des per 31.12.2016 in der SPB v.o.s. bestehenden Fremdkapitals (siehe Punkt 2.1.12) und der sonstigen Aktiva ergibt sich für die Jota KG zum 31.12.2016 ein Buchwert ihrer Beteiligung an der SPB v.o.s. in Höhe von € 857.814,--. Betreffend der Vergleichswerte 2015 wird auf den Jahresabschluss 2015 verwiesen.

Die Bewertungen von Liegenschaft und Gebäude des Einkaufszentrums Shopping Palace Bratislava wurde auf Grundlage des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) vorgenommen. Der Mittelwert der aktuellen Bewertungen zweier Gutachter liegt bei rund € 32,35 Mio. Die §§ 1 bis 10 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, welches bei den durchgeführten Bewertungen bzw. dem angewandten Ertragswertverfahren einfließt, sind im Anhang beigelegt. Siehe Punkt 2.3.2.

Der Shopping Center Bestand in der Slowakei beträgt aktuell insgesamt rd. 1.2 Mio. m². In den Jahren 2014 und 2015 sind rd. 125.000 m² neue Einkaufsflächen auf den Markt ge-

kommen, wobei 2016 in der ganzen Slowakei keine einzige Neueröffnung stattgefunden hat. Bei einer tatsächlichen Umsetzung derzeit geplanter Projekte in Bratislava, wie das Projekt „Twin City“ mit rd. 70.000 m² Mietflächen im neu gestalteten Busbahnhof, sowie einer Erweiterung der bestehenden Shopping Centers „Aupark“ um ca. 8.000 m², wird sich die Wettbewerbssituation nach geplanter Eröffnung 2019/2020 weiter verschärfen.

Die Leerstandsquote in den Shopping Centern in Bratislava ist in den Jahren 2015 und 2016 leicht gesunken und liegt aktuell in einer Bandbreite von 3% bis 10%. Mit einer Vermietungsleistung von 14 Mietvertragsverlängerungen bzw. neu abgeschlossenen Verträgen über eine Gesamtfläche von über 3.841 m² konnte per 31.12.2016 im SPB ein Vermietungsgrad von rund 97 % erzielt werden. Bei den Büroflächen konnte der Vermietungsgrad auf 83 % angehoben werden.

4.2. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Unter Zugrundelegung der zuletzt eingeholten Wertermittlungsgutachten (vgl Punkt 2.3.2 und Punkt 4.1) ist aus heutiger Sicht bei einer Veräußerung des Einkaufszentrums mit keinen zusätzlichen Zahlungen an die Anleger zu rechnen, insbesondere also nicht mit einer weiteren Rückführung des von ihnen eingesetzten Kapitals. Der Verkaufserlös muss voraussichtlich zur Gänze zur Tilgung des Hypothekendarlehens bei der UniCredit Group Bank Austria AG (siehe Punkt 2.1.12) verwendet werden. Unter der Annahme, dass das Einkaufszentrum im Zuge des laufenden Verkaufsprozesses 2017 veräußert werden würde, muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Fremdmittel durch einen kurzfristig erzielbaren Veräußerungserlös nicht abgedeckt werden können. Hinsichtlich der bisherigen Entnahmen wird auf Punkt 3.4. verwiesen.

Ein konkreter Marktwert des Shopping Palace Bratislava wird letztendlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt und muss nicht dem gutachterlichen, stichtagsbezogenen Wert entsprechen, er kann insbesondere auch geringer als das Ergebnis der Gutachten sein. Dazu ist anzumerken, dass keine Transaktionen von Einkaufszentren in Bratislava zeitnah durchgeführt wurden und der Immobilienmarkt konjunkturelle Zyklen sowie Strukturveränderungen durchläuft. Aus diesem Grund können keine definitiven Aussagen über einen künftig erzielbaren Verkaufspreis oder Verkaufszeitpunkt gemacht werden.

5. Erläuterungen

Umrechnungskurs:

Seit der Einführung des Euro per 1.1.2009 in der Slowakei gilt folgender, unwiderruflicher Wechselkurs.

EUR	SKK
1,--	30,126

Umfirmierung:

Im Zuge der Handelsrechtsreform (in Kraft seit 1.1.2007) wurde im Jahr 2009 die Umfirmierung der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KEG in die Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG vollzogen.

6. Publizitätsbestimmungen

Durch Veröffentlichung in der Wiener Zeitung wird bekannt gegeben, dass der Rechenschaftsbericht vorliegt und gemäß § 14 Z 5 iVm § 10 Abs. 3 Z. 3 KMG auf der Internet-Seite <http://www.realinvest.at/immobilienveranlagungen-geschlossene-immobilien-investments.jsp> eingesehen werden kann.

Weiters wird die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH den Rechenschaftsbericht der Jota KG bis 30.9.2017 sämtlichen Anleger zukommen lassen, die zum 30.06.2017 treuhändig über die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH an der Jota KG beteiligt sind.

Schließlich wird die Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG jedem Anleger auf Verlangen eine Papierversion des Rechenschaftsberichts kostenlos zur Verfügung stellen.

Wien, am 23. Juni 2017

Der Emittent

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Die Geschäftsführung

Treuconsult Property Alpha GmbH


Mag. Karl Konrad


Mag. Werner Wukovits

Impressum:

Herausgeber: Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Ort und Datum der Herausgabe: Wien, im Juni 2017

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht für das Jahr 2016 der

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG, Wien,

unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt. Aufgrund des Ergebnisses der von uns durchgeführten Prüfung erteilen wir folgenden uneingeschränkten **Bestätigungsvermerk**:

"Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ein negatives Eigenkapital von EUR -54.018,55 ausweist und machen auf die Erläuterungen der Geschäftsführung zum negativen Eigenkapital im Anhang des Jahresabschlusses der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG unter Punkt Negatives Eigenkapital aufmerksam. Darin führt die Geschäftsführung unter anderem an, dass die Gesellschaft zum einen nicht im Gewinn gedeckte Entnahmen von EUR 4.701.295,81 von der Kommanditistin zurückgefordert hat, diese die Zahlungsaufforderung jedoch als unbegründet zurückgewiesen hat, und dass es zum anderen zwischen der Gesellschaft und der kreditgebenden Bank Gespräche über die Anpassung der Kredittilgungen der Shopping Palace Bratislava v.o.s. (Immobilien-Gesellschaft und direkte Tochtergesellschaft) gibt. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, eine ausreichende Finanzierung der Shopping Palace Bratislava v.o.s. sicherzustellen, wäre der Fortbestand der Shopping Palace Bratislava v.o.s. und damit auch der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG gefährdet. Unser Prüfungsurteil ist in Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt."

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 14 KMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts nach der Anlage E zum Kapitalmarktgesetz und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des KMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wien, am 23. Juni 2017

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

Mag. Hans-Erich Sorli
Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2016

der

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG

Wien

A K T I V A	Lfd. Jahr 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	857.814,00	1,00
	857.814,00	1,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	188.088,22	189.168,22
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 188.088,22 (Vorj.EUR 189.168,22)		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	10.300,61	33.204,22
Summe Aktiva	1.056.202,83	222.373,44
 P A S S I V A		
	Lfd. Jahr 31.12.2016 EUR	Vorjahr 31.12.2015 EUR
A. Negatives Eigenkapital		
II. Kommanditkapital		
1. Bedungene Einlage	30.200.000,00	30.200.000,00
2. genehmigte Entnahmen	-4.701.295,81	-4.701.295,81
3. Verlustanteil aus Vorjahren	-26.332.875,35	-21.774.429,81
	-834.171,16	3.724.274,38
III. Den Kommanditisten zuzurechnender Gewinn/Verlust	780.152,61	-4.558.445,54
	-54.018,55	-834.171,16
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	9.880,00	144.700,00
C. Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.100.341,38	911.844,60
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR 1.100.341,38 (Vorj.EUR 911.844,60)		
Summe Passiva	1.056.202,83	222.373,44

	Lfd. Jahr EUR	Vorjahr EUR
1. sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	136.000,00	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Übrige	-213.180,39	-201.852,07
3. Zwischensumme Z 1 bis 2 (Betriebserfolg)	<u>-77.180,39</u>	<u>-201.852,07</u>
4. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	1,53
davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00; (Vj. € 0,00)		
5. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	857.813,00	0,00
6. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	-4.356.115,00
a) Abschreibungen € 0,00; (Vj. € 4.220.115,00)		
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 0,00; (Vj. € 4.356.115,00)		
7. Zwischensumme Z 4 bis 6 (Finanzerfolg)	<u>857.813,00</u>	<u>-4.356.113,47</u>
8. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 3 und Z 7)	<u>780.632,61</u>	<u>-4.557.965,54</u>
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-480,00	-480,00
9. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss/-fehlbetrag = Jahresgewinn/-verlust	<u>780.152,61</u>	<u>-4.558.445,54</u>

ALLGEMEINES

I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss 2016 wurde nach den Bestimmungen des UGB in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die wesentlichsten Auswirkungen für die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Erstanwendung des RÄG sind die Änderungen in der Darstellung von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anlagenspiegel.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

1. Anlagevermögen

Das Finanzanlagevermögen wird grundsätzlich zu den historischen Anschaffungskosten bewertet. Niedrigere handelsrechtliche Werte werden angesetzt, wenn am Bilanzstichtag voraussichtlich auf Dauer ein niedrigerer Wert gegeben ist.

Zuschreibungen werden vorgenommen, wenn der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen ist.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

Erkennbare Risiken werden gegebenenfalls durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

3. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen decken alle erkennbaren Risiken sowie alle ungewissen Verbindlichkeiten und sind so bemessen, dass sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung den oben angeführten Kriterien in ausreichendem Umfang Rechnung tragen.

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

**II. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN
DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. Dezember 2016**

BILANZ zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

A. Anlagevermögen	EUR	857.814,00
	(2015	EUR 1,00)
Entwicklung des Anlagevermögens siehe Anlage I.		
I. Finanzanlagen	EUR	857.814,00
	(2015	EUR 1,00)
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	EUR	857.814,00
	(2015	EUR 1,00)

	Anteil 31.12.2016	Eigenkapital 31.12.2016	Jahresergebnis 31.12.2016
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	99,999%	-€ 1.521.672,00	€ 101.502,00
	<u>Buchwert 31.12.2015</u>	<u>Zuschreibung</u>	<u>Buchwert 31.12.2016</u>
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	€ 1,00	€ 857.813,00	€ 857.814,00

Hiebei handelt es sich um eine Personengesellschaft, für die eine unbeschränkte Haftung der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG besteht.

Der Verkehrswert des Investitionsobjektes in Höhe von EUR 32.350.000,00 in der Tochtergesellschaft wurde durch Ansatz des arithmetischen Mittelwertes von zwei Gutachten unabhängiger Immobiliensachverständiger ermittelt (Going Concern Bewertungen).

Dadurch ergaben sich stille Reserven im Investitionsobjekt, welche Basis für die Zuschreibung waren.

Am 28.12.2016 wurde die Aufrechnung der Forderung der Gesellschaft aus dem Titel Gesellschafterdarlehen gegenüber der Darlehensnehmerin i.H.v. EUR 5.124.218,30 mit einer gegenläufigen Verbindlichkeit beschlossen. Dieses Gesellschafterdarlehen war als Ausleihung ausgewiesen und 2015 zur Gänze wertberichtigt.

B. Umlaufvermögen		EUR	198.388,83
	(2015	EUR	222.372,44)

I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		EUR	188.088,22
	(2015	EUR	189.168,22)

sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die Forderung besteht gegenüber der Real Invest Property Jota Immobilienverwertungs GmbH, Wien.
Die Mittel sind zur Abdeckung von Liquiditätsabgängen in der Shopping Palace Bratislava, v.o.s. bestimmt.

II. Guthaben bei Kreditinstituten		EUR	10.300,61
	(2015	EUR	33.204,22)

Das Guthaben besteht bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien.

PASSIVA

A. Negatives Eigenkapital	-EUR	54.018,55
	(2015	-EUR
		834.171,16)

Bei der Beurteilung des negativen Eigenkapitals in Höhe von EUR 54.018,55 ist zu berücksichtigen, dass die Gesellschaft bilanzielle Passivposten für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 1.100.341,38 ausweist, die von den Gläubigern gestundet und nach folgender Vereinbarung in der Höhe von EUR 54.018,55, bis zu einem Betrag von maximal EUR 1.100.341,38, nachrangig gestellt wurden:

Die Gesellschaft ist nur insoweit verpflichtet diese gestundeten Verbindlichkeiten zu zahlen, als bei Auflösung der Gesellschaft/bei Ausscheiden aller Kommanditisten/ bei Verwertung des Vermögens der Gesellschaft, diese gestundeten Beträge in den konsolidierten Aktiva der Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung (Tochtergesellschaft) hält, abzüglich der konsolidierten Verbindlichkeiten der Gesellschaft und der Immobiliengesellschaft (Tochtergesellschaft), Deckung findet. Folglich liegt isoliert betrachtet kein insolvenzrechtlicher Tatbestand vor.

Im Jahr 2016 hat die Gesellschaft nicht im Gewinn gedeckte Entnahmen iHv EUR 4.701.295,81 von der Kommanditistin Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH unter Berufung auf aktuelle Judikatur zurückgefordert. Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat diese Zahlungsaufforderung als unbegründet zurückgewiesen. Um den laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft und der Tochtergesellschaft Shopping Palace v.o.s. sicherzustellen, hat die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH im 1. Quartal 2017 - unpräjudiziell für ihre vorher festgehaltene Rechtsansicht - die behaupteten Ansprüche der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG durch Zahlung von € 600.000,00 an die Real Property GmbH & Co SPB Jota KG zum Teil bevorschusst, die Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG hat von diesem Betrag EUR 570.000,00 der Shopping Palace v.o.s. als Darlehen zurückgeführt. Die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH hat sich im Bedarfsfall zur weiteren Bevorschussung in Höhe von maximal EUR 990.266,55 bereit erklärt. Dieser Bevorschussung hat jener Treugeber zugestimmt, der aufgrund der Ausfinanzierungszusage der Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH das Kommanditkapital mit 29.07.2005 auf insgesamt EUR 30.200.000,00 aufgestockt hat.

Es gibt eine positive Cash-Flow Prognose für die gesamte Fondsstruktur bis 2018 aus der hervorgeht, dass zur Sicherstellung des laufenden Geschäftsbetriebes ausreichend Liquidität zur Verfügung steht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die finanzielle Situation der Shopping Palace Bratislava v.o.s., hinsichtlich der Kredittilgungen angespannt ist und die vertraglich vereinbarten Tilgungen in der oben genannten Cash-Flow Berechnung nicht enthalten sind. Zwischen der kreditfinanzierenden Bank und der Immobiliengesellschaft (Tochtergesellschaft) als Kreditnehmer werden wie vertraglich vereinbart laufend Gespräche über eine Anpassung der Kredittilgungen geführt. Vorläufiges Ergebnis ist eine Tilgungsaussetzung für das erste und zweite Quartal 2017. Danach tritt der seinerzeit bei Vertragsabschluss vereinbarte Tilgungsplan in Kraft. Sollte es der Shopping Palace Bratislava v.o.s. nicht gelingen, eine Adaption des Kreditvertrages zu erreichen, wäre der Fortbestand der Shopping Palace Bratislava v.o.s. und damit der Fortbestand der Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG gefährdet.

II. Kommanditkapital		-EUR	834.171,16
	(2015	EUR	3.724.274,38)

Kommanditist ist die Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH mit einer Haftsumme von € 30.200.000,00.

1. Bedungene Einlage	€ 30.200.000,00
2. genehmigte Entnahmen	-€ 4.701.295,81
3. Verlustanteil aus Vorjahren	<u>-€ 26.332.875,35</u>
	-€ 834.171,16

III. Den Kommanditisten zuzurechnende Gewinn/Verlust		EUR	780.152,61
	(2015	-EUR	4.558.445,54)

B. Rückstellungen		EUR	9.880,00
	(2015	EUR	144.700,00)

Sonstige Rückstellungen

	Stand zum 01.01.2016	Verwendung	Auflösung	Zuführung	Stand zum 31.12.2016
Prüfungs- und Beratungskosten	€ 8.700,00	-€ 8.700,00	€ 0,00	€ 9.880,00	€ 9.880,00
Drohverlust betreffend Immobilien Beteiligung	€ 136.000,00	€ 0,00	-€ 136.000,00	0,00	€ 0,00
	€ 144.700,00	-€ 8.700,00	-€ 136.000,00	€ 9.880,00	€ 9.880,00

Die Drohverlustrückstellung wurde 2015 in Höhe des negativen Eigenkapitals der Tochtergesellschaft gebildet. Diese wurde 2016 aufgelöst, da das Eigenkapital unter Berücksichtigung von stillen Reserven positiv war.

C. Verbindlichkeiten		EUR	1.100.341,38
	(2015	EUR	911.844,60)

Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus Leistungen. Sie haben im Hinblick auf die beim "Negativen Eigenkapital" genannten Stundungsvereinbarungen eine Restlaufzeit von über 5 Jahren.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2016

2. sonstige betriebliche Aufwendungen -EUR 213.180,39
(2015 -EUR 201.852,07)

	<u>2016</u>
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand	-EUR 23.404,00
Buchführungskosten	-EUR 12.275,20
Treuhändige Verwaltung	-EUR 96.339,57
Geschäftsführungsentgelt	-EUR 79.882,01
Veröffentlichung	-EUR 190,72
Spesen des Geldverkehrs	-EUR 417,21
sonstige Kosten	<u>-EUR 671,68</u>
	-EUR 213.180,39

5. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen EUR 857.813,00
(2015 EUR -)

Bei der Zuschreibung zu Finanzanlagen handelt es sich um die Aufwertung an der Beteiligung Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava.

III. SONSTIGES

Beschäftigte

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Dienstnehmer beschäftigt.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung obliegt der Treuconsult Property Alpha GmbH.

Mag. Karl KONRAD
Mag. Werner WUKOVITS

Ein Aufsichtsrat ist nicht bestellt.

Wien, am 23. Juni 2017

Die Geschäftsführung



Mag. Karl KONRAD



Mag. Werner WUKOVITS

Real Invest Property GmbH & Co SPB Jota KG
Wien

Anlage I

ANLAGESPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2016

	Anschaffungskosten		kumulierte Abschreibungen		Buchwert	
	Zugang	Abgang	Zuschreibungen	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016
	01.01.2016	31.12.2016	01.01.2016	31.12.2016	31.12.2016	01.01.2016
FINANZANLAGEVERMÖGEN						
I. ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN						
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	15.877.716,23	0,00	15.877.716,23	0,00	15.019.902,23	857.814,00
II. AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN						1,00
Shopping Palace Bratislava v.o.s., Bratislava	5.124.218,32	0,00	5.124.218,32	0,00	5.124.218,32	0,00
	21.001.934,55	0,00	21.001.933,55	0,00	15.019.902,23	857.814,00
						1,00

JAHRESABSCHLUSS

der Unternehmer in der doppelten Buchführung erstellt

zum 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6 (in ganzen Euro)

Steuer-Identifikationsnummer (DIČ) 2 0 2 0 3 1 5 5 2 8 Ident. NZ. (IČO) 3 1 3 7 0 5 1 9 SK NACE 6 8 . 3 1 . 0	Jahresabschluss <input checked="" type="checkbox"/> ordentlicher <input type="checkbox"/> außerordentlicher <input type="checkbox"/> zwischenabschluss	Buchführungseinheit <input checked="" type="checkbox"/> kleine <input type="checkbox"/> große (ankreuzen)	Monat vom 0 1 bis 1 2 Unmittelbare Vorperiode vom 0 1 bis 1 2	Jahr 2 0 1 6 2 0 1 6 2 0 1 5 2 0 1 5
Beiliegende Bestandteile des Jahresabschlusses <input checked="" type="checkbox"/> Bilanz (Úč POD 1-01) (in ganzen Euro) <input checked="" type="checkbox"/> Gewinn- und Verlustrechnung (Úč POD 2-01) (in ganzen Euro) <input checked="" type="checkbox"/> Anhang (Úč POD 3-01) (in ganzen Euro oder Eurocenten)				
Handelsname (Bezeichnung) der Buchführungseinheit SHOPPING PALACE BRATISLAVA, V.O.S.				
Sitz der Buchführungseinheit				
Straße CESTA NA SENEC		Nummer 2 / A		
Postleitzahl 8 2 1 0		Ort BRATISLAVA		
Bezeichnung des Handelsregisters und die Nummer der Eintragung der Handelsgesellschaft OKRESNÝ SÚD BRATISLAVA I; ODDIEL: SR; VLOŽKA ČÍSLO 6 2 3 / B				
Telefonnummer		Faxnummer		
E-Mail				
Erstellt am: 2 2 . 0 3 . 2 0 1 7	Festgestellt am: . . 2 0		Unterschriftsaufzeichnung des statutarischen Organs der Buchführungseinheit oder des Mitglieds des Statutarorgans der Buchführungseinheit oder die Unterschriftsaufzeichnung der natürlichen Person, die eine Buchführungseinheit ist: 	
Das Formular in die fremde Sprache ist nicht verwendbar im amtlichen Korrespondenz mit Steueramt und dient nur als Hilfsmittel				

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode Net 3
			1	2	
	VERMÖGENSGEG ENSTÄNDE INSGESAMT Z. 02 + Z. 33 + Z. 74	01	4 3 2 7 0 4 0 9	3 2 1 3 8 5 9 6	
			1 1 1 3 1 8 1 3		3 9 2 2 1 4 4 4
A.	Anlagevermögen Z. 03 + Z. 11 + Z. 21	02	4 0 9 8 1 7 9 6	3 0 2 8 5 5 4 7	
			1 0 6 9 6 2 4 9		3 0 9 6 0 2 5 1
A.I.	Langfristige immaterielle Vermögensgegenst ände Summe (Z. 04 bis Z. 10)	03			
A.I.1.	Aktivierter Entwicklungskosten (012) - /072, 091A/	04			
2.	Software (013) - /073, 091A/	05			
3.	Bewertbare Rechte (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Sonstige langfristige immaterielle Vermö gensgegenstände (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Langfristige immaterielle Vermö gensgegenstände in Anschaffung (041) - /093/	09			
7.	Geleistete Anzahlun gen auf langfristige immaterielle Vermö gensgegenstände (051) - /095A/	10			
A.II.	Sachanlagen Summe (Z. 12 bis Z. 20)	11	4 0 9 8 1 7 9 6	3 0 2 8 5 5 4 7	
			1 0 6 9 6 2 4 9		3 0 9 6 0 2 5 1
A.II.1.	Grundstücke (031) - /092A/	12	5 7 4 9 1 4 4	4 8 4 9 8 4 6	
			8 9 9 2 9 8		4 8 4 9 8 4 6
2.	Bauten (021) - /081, 092A/	13	3 3 9 7 0 8 5 4	2 5 4 1 6 5 5 0	
			8 5 5 4 3 0 4		2 5 9 9 2 2 9 8
3.	Selbständige bewegbare Sachen und Gesamtheiten von bewegbaren Sachen (022) - /082, 092A/	14	1 6 6 1 9 2	1 9 1 5 1	
			1 4 7 0 4 1		2 5 1 7 6

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode Net 3
			1	Netto 2	
			Korrektur - Teil 2		
4.	Dauerhafte bepflanzte Bestände (025) - /085, 092A/	15			
5.	Zucht- und Zugtiere (026) - /086, 092A/	16			
6.	Sonstige Sachanlagen (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Sachanlagen in Anschaffung [Anlagen im Bau] (042) - /094/	18	5 5 5 1 4 2		
			5 5 5 1 4 2		9 2 9 3 1
8.	Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen (052) - /095A/	19	5 4 0 4 6 4		
			5 4 0 4 6 4		
9.	Korrekturposten zum angeschafften Vermögen (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Finanzanlagen Summe (Z. 22 bis Z. 32)	21			
A.III.1	Wertpapiere und Anteile an verbundenen Buchführungseinheiten (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Wertpapiere und Anteile mit der Beteiligung außer an verbundenen Buchführungseinheiten (062A) - /096A/	23			
3.	Sonstige realisierbare Wertpapiere und Anteile (063A) - /096A/	24			
4.	Ausleihungen an verbundene Buchführungseinheiten (066A) - /096A/	25			
5.	Ausleihungen im Rahmen der Beteiligung außer an verbundene Buchführungseinheiten (066A) - /096A/	26			
6.	Sonstige Ausleihungen (067A) - /096A/	27			
7.	Schuldverschreibun gen und sonstige Finanzanlagen (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode Net 3
			1	Netto 2	
			Brutto - Teil 1 Korrektur - Teil 2		
8.	Ausleihungen und sonstige Finanzanlagen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Bankguthaben mit einer Bindungsfrist von mehr als einem Jahr (22XA)	30			
10.	Finanzanlagen in Anschaffung (043) - /096A/	31			
11.	Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen (053) - /095A/	32			
B.	Umlaufvermögen Z. 34 + Z. 41 + Z. 53 + Z. 66 + Z. 71	33	2 1 7 9 6 1 6 4 3 5 5 6 4	1 7 4 4 0 5 2	8 1 2 6 0 7 1
B.I.	Vorräte Summe (Z. 35 bis Z. 40)	34			
B.I.1	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Unfertige Erzeugnisse und Halbfabrikate (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Fertige Erzeugnisse (123) - /194/	37			
4.	Tiere (124) - /195/	38			
5.	Waren (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Geleistete Anzahlungen auf Vorräte (314A) - /391A/	40			
B.II.	Langfristige Forderungen Summe (Z. 42 + Z. 46 bis Z. 52)	41			
B.II.1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 43 bis Z. 45)	42			

Ident a	AKTIVSEITE b	Zeile Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode Net 3
			1	Netto 2	
			Korrektur - Teil 2		
1.a.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	46			
3.	Sonstige Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	47			
4.	Sonstige Forderungen im Rahmen der Beteiligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	48			
5.	Forderungen gegen Gesellschafter, Mitglieder und Vereinigungen (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Forderungen aus Derivatgeschäften (373A, 376A)	50			
7.	Andere Forderungen (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Latente Steuerforderung (481A)	52			
B.III.	Kurzfristige Forderungen Summe (Z. 54 + Z. 58 bis Z. 65)	53	6 4 7 8 8 9	2 1 2 3 2 5	6 4 4 3 1 3 1
B.III.1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 55 bis Z. 57)	54	6 4 7 5 7 6	2 1 2 0 1 2	1 9 4 1 6 1
1.a.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode Net 3
			1	2	
			Brutto - Teil 1 Korrektur - Teil 2	Netto	
1.c.	Sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	6 4 7 5 7 6 4 3 5 5 6 4	2 1 2 0 1 2	1 9 4 1 6 1
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	58			
3.	Sonstige Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	59			
4.	Sonstige Forderungen im Rahmen der Befälligung außer Forderungen gegen verbundene Buchführungseinheiten (351A) - /391A/	60			
5.	Forderungen gegen Gesellschafter, Mitglieder und Vereinigungen (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	3 1 2	3 1 2	6 2 4 4 0 3 7
6.	Forderungen im Rahmen der Sozialversicherung (336A) - /391A/	62			
7.	Steuerforderungen und Zuschüsse (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			4 9 3 3
8.	Forderungen aus Derivatgeschäften (373A, 376A)	64			
9.	Andere Forderungen (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1	1	
B.IV.	Kurzfristiges Finanzvermögen Summe (Z. 67 bis Z. 70)	66			
B.IV.1.	Kurzfristiges Finanzvermögen in verbudenen Buchführungseinheiten (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Kurzfristiges Finanzvermögen ohne kurzfristiges Finanzvermögen in verbudenen Buchführungseinheiten (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Eigene Aktien und eigene Geschäftsanteile (252)	69			
4.	Kurzfristiges Finanzvermögen in Anschaffung (259, 314A) - /291A/	70			

Ident a	AKTIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode		Unmittelbare Vorperiode
			1	2	
			Brutto - Teil 1 Korrektur - Teil 2	Netto 2 Net 3	
B.V.	Finanzkonten Z. 72 + Z. 73	71	1 5 3 1 7 2 7	1 5 3 1 7 2 7	1 6 8 2 9 4 0
B.V.1	Geld (211, 213, 21X)	72			
2.	Bankguthaben (221A, 22X, +/- 261)	73	1 5 3 1 7 2 7	1 5 3 1 7 2 7	1 6 8 2 9 4 0
C.	Rechnungs- abgrenzungsposten Summe (Z. 75 bis Z. 78)	74	1 0 8 9 9 7	1 0 8 9 9 7	1 3 5 1 2 2
C.1.	Aufwendungen künftiger Perioden langfristig (381A, 382A)	75	3 7 7 6 6	3 7 7 6 6	6 2 4 3 4
2.	Aufwendungen künftiger Perioden kurzfristig (381A, 382A)	76	2 6 7 6 6	2 6 7 6 6	5 6 1 0 8
3.	Einnahmen künftiger Perioden langfristig (385A)	77			
4.	Einnahmen künftiger Perioden kurzfristig (385A)	78	4 4 4 6 5	4 4 4 6 5	1 6 5 8 0

Ident a	PASSIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode	Unmittelbare Vorperiode
			4	5
	EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT Z. 80 + Z. 101 + Z. 141	79	3 2 1 3 8 5 9 6	3 9 2 2 1 4 4 4
A.	Eigenkapital Z. 81 + Z. 85 + Z. 86 + Z. 87 + Z. 90 + Z. 93 + Z. 97 + Z. 100	80	- 1 5 2 1 6 7 2	- 9 5 5 5 5 6 3
A.1.	Gezeichnetes Kapital Summe (Z. 82 bis Z. 84)	81		1 3 2 7 8
A.1.1.	Gezeichnetes Kapital (411 alebo +/- 491)	82		1 3 2 7 8
2.	Änderung des Grund-/Stammkapitals +/- 419	83		
3.	Forderungen aus ausstehenden Einlagen auf das Eigenkapital (-/353)	84		
A.II.	Ausgabeaglo (412)	85		
A.III.	Sonstige Kapitalrücklagen (413)	86		
A.IV.	Gesetzliche Rücklagen Z. 88 + Z. 89	87		
A.IV.1.	Gesetzliche Rücklage und nicht verteilbare Rücklage (417A, 418, 421A, 422)	88		
2.	Rücklage für eigene Aktien und eigene Geschäftsanteile (417A, 421A)	89		

Ident. a	PASSIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode 4	Unmittelbare Vorperiode 5
A.V.	Sonstige Gewinnrücklagen Z. 91 + Z. 92	90		
A.V.1	Satzungsmäßigen Rücklagen (423, 42X)	91		
2.	Sonstige Rücklagen (427, 42X)	92		
A.VI.	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung Summe (Z. 94 bis Z. 96)	93	- 6 0 3 2 9 8	- 2 9 5 9 3 4
A.VI.1.	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten (+/- 414)	94	- 6 0 3 2 9 8	- 2 9 5 9 3 4
2.	Bewertungsdifferenzen aus der Beteiligungneubewertung (+/- 415)	95		
3.	Bewertungsdifferenzen aus der Neubewertung bei der Verschmelzung durch Aufnahme, bei der Verschmelzung durch Neugründung und bei der Spaltung (+/- 416)	96		
A.VII.	Gewinnvortrag/Verlustvortrag Z. 98 + Z. 99	97	- 9 1 8 3 7 4	- 9 2 7 2 9 0 7
A.VII.1.	Gewinnvortrag (428)	98		1 0 5 1 0 1 1
2.	Verlustvortrag (-/429)	99	- 9 1 8 3 7 4	- 1 0 3 2 3 9 1 8
A.VIII.	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern +/- Z. 01 - (Z. 81 + Z. 85 + Z. 86 + Z. 87 + Z. 90 + Z. 93 + Z. 97 + Z. 101 + Z. 141)	100		
B.	Verbindlichkeiten Z. 102 + Z. 118 + Z. 121 + Z. 122 + Z. 136 + Z. 139 + Z. 140	101	3 3 3 8 2 4 4 1	4 8 5 0 6 5 3 9
B.I.	Langfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 103 + Z. 107 bis Z. 117)	102	6 7 0 9 4 0	6 2 9 5 8 5
B.I.1.	Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 104 bis Z. 106)	103	1 6 9 2 3	3 1 4 2 1
1.a.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundene Buchführungseinheiten(321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (321A, 475A, 476A)	106	1 6 9 2 3	3 1 4 2 1
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	107		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (471A, 47XA)	108		
4.	Sonstige Verbindlichkeiten im Rahmen der Beteiligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (471A, 47XA)	109		
5.	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (479A, 47XA)	110		
6.	Langfristige erhaltene Anzahlungen (475A)	111	6 5 4 0 1 7	5 9 8 1 6 4
7.	Langfristige Wechselverbindlichkeiten (478A)	112		
8.	Ausgegebene Schuldscheine (473A/-/255A)	113		
9.	Verbindlichkeiten aus dem Sozialfond (472)	114		
10.	Andere langfristige Verbindlichkeiten (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Langfristige Verbindlichkeiten aus Derivatgeschäften (373A, 377A)	116		
12.	Latente Steuerverbindlichkeit (481A)	117		

Ident a	PASSIVSEITE b	Zelle Nr. c	Laufende Buchungsperiode	Unmittelbare Vorperiode
			4	5
B.II.	Langfristige Rückstellungen Z. 119 + Z. 120	118		
B.II.1.	Gesetzliche Rückstellungen (451A)	119		
2.	Sonstige Rückstellungen (459A, 45XA)	120		
B.III.	Langfristige Bankkredite (461A, 46XA)	121	2 9 8 8 5 2 7 0	3 0 5 1 1 1 8 1
B.IV.	Kurzfristige Verbindlichkeiten Summe (Z. 123 + Z. 127 bis Z. 135)	122	1 2 5 9 8 5 4	1 6 5 7 7 8 3 6
B.IV.1.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Summe (Z. 124 bis Z. 126)	123	5 5 1 7 3 5	1 6 7 0 2 2 9
1.a.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Beteiligung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	5 5 1 7 3 5	1 6 7 0 2 2 9
2.	Nettowert des Auftrages (316A)	127		
3.	Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Sonstige Verbindlichkeiten im Rahmen der Beteili- gung außer Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Buchführungseinheiten (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern und Vereinigungen (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	1 0 1 5 3 9	1 4 5 8 2 3 4 3
6.	Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Verbindlichkeiten aus der Sozialversicherung (336A)	132		
8.	Steuerverbindlichkeiten und Zuschüsse (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3 2 8 2	
9.	Verbindlichkeiten aus Derivatgeschäften (373A, 377A)	134	6 0 3 2 9 8	2 9 5 9 3 4
10.	Andere Verbindlichkeiten (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		2 9 3 3 0
B.V.	Kurzfristige Rückstellungen Z. 137 + Z. 138	136	8 0 4 3 7 7	7 8 7 9 3 7
B.V.1.	Gesetzliche Rückstellungen (323A, 451A)	137		
2.	Sonstige Rückstellungen (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8 0 4 3 7 7	7 8 7 9 3 7
B.VI.	Laufende Bankkredite (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	7 6 2 0 0 0	
B.VII.	Kurzfristige Finanzierungshilfen (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140		
C.	Rechnungsabgrenzungsposten Summe (Z. 142 bis Z. 145)	141	2 7 7 8 2 7	2 7 0 4 6 8
C.1.	Ausgaben künftiger Perioden langfristig (383A)	142		
2.	Ausgaben künftiger Perioden kurzfristig (383A)	143		
3.	Erträge künftiger Perioden langfristig (384A)	144		
4.	Erträge künftiger Perioden kurzfristig (384A)	145	2 7 7 8 2 7	2 7 0 4 6 8

Ident a	Text b	Zelle Nr. c	Istbestand	
			Laufende Buchungsperiode	
			1	2 Unmittelbare Vorperiode
*	Nettoumsatzerlöse (Teil der Kontenklasse 6 gemäß dem Gesetz)	01	3 9 0 0 2 3 3	3 5 1 0 6 8 6
**	Erträge aus der Wirtschaftstätigkeit [betriebliche Tätigkeit] insgesamt Summe (Z. 03 bis Z. 09)	02	4 8 4 7 3 4 4	3 9 0 4 0 0 3
I.	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Waren (604, 607)	03		
II.	Erlöse aus dem Verkauf von eigenen Erzeugnissen (601)	04		
III.	Erlöse aus dem Verkauf von Dienstleistungen (602, 606)	05	3 9 0 0 2 3 3	3 5 1 0 6 8 6
IV.	Bestandsveränderung der innerbetrieb- lichen Vorräte (+/-) (Kontengruppe 61)	06		
V.	Aktivierete Eigenleistungen (Kontengruppe 62)	07		
VI.	Erlöse aus dem Verkauf von langfristigen immateriellen Vermögensgegenständen, Sachanlagen und Material (641, 642)	08		
VII.	Sonstige betriebliche Erträge (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	9 4 7 1 1 1	3 9 3 3 1 7
**	Aufwendungen auf die Wirtschaftstätigkeit [betriebliche Tätigkeit] insgesamt Z. 11 + Z. 12 + Z. 13 + Z. 14 + Z. 15 + Z. 20 + Z. 21 + Z. 24 + Z. 25 + Z. 26	10	4 0 3 5 3 9 9	4 3 1 0 9 7 8
A.	Aufwendungen zur Anschaffung von verkauften Waren (504, 507)	11		
B.	Materialverbrauch, Energieverbrauch und Verbrauch sonstiger nicht lagerfähiger Lieferungen (501, 502, 503)	12	7 1 0 6 3 8	7 1 1 2 5 0
C.	Wertberichtigungen zu Vorräten (+/-) (505)	13		
D.	Dienstleistungen (Kontengruppe 51)	14	1 8 9 6 0 0 6	2 0 8 4 6 4 3
E.	Personalaufwendungen (Z. 16 bis Z. 19)	15		
E.1	Löhne und Gehälter (521, 522)	16		
2.	Vergütungen an Organmitglieder der Gesellschaft und Genossenschaft (523)	17		
3.	Aufwendungen für Sozialversicherung (524, 525, 526)	18		
4.	Sonstige Sozialaufwendungen (527, 528)	19		
F.	Steuern und Gebühren (Kontengruppe 53)	20	1 5 7 2 0 4	1 6 8 0 6 1
G.	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf langfristige immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (Z. 22 + Z. 23)	21	7 1 8 9 8 1	6 5 3 2 0 3
G.1.	Abschreibungen auf langfristige immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (551)	22	7 6 2 2 1 8	6 9 6 4 4 0
2.	Wertberichtigungen auf langfristige immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (+/-) (553)	23	- 4 3 2 3 7	- 4 3 2 3 7
H.	Restbuchwert der verkauften langfristigen Vermögensgegenstände und des verkauften Materials (541, 542)	24		
I.	Wertberichtigungen zu Forderungen (+/-) (547)	25	- 3 2 9 8 2	1 6 8 1 4 4
J.	Sonstige betriebliche Aufwendungen (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 8 5 5 5 2	5 2 5 6 7 7
***	Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus der Wirtschaftstätigkeit [Betriebsergebnis] (+/-) (Z. 02 - Z. 10)	27	8 1 1 9 4 5	- 4 0 6 9 7 5

Ident a	Text b	Zelle Nr. c	Istbestand	
			Laufende Buchungsperiode	Unmittelbare Vorperiode
			1	2
*	Mehrwert (Z. 03 + Z. 04 + Z. 05 + Z. 06 + Z. 07) - (Z. 11 + Z. 12 + Z. 13 + Z. 14)	28	1 2 9 3 5 8 9	7 1 4 7 9 3
**	Erträge aus der Finanzierungstätigkeit insgesamt Z. 30 + Z. 31 + Z. 35 + Z. 39 + Z. 42 + Z. 43 + Z. 44	29	7 3	2 2
VIII.	Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren und Anteilen (661)	30		
IX.	Erträge aus Finanzanlagen (Z. 32 bis Z. 34)	31		
IX.1.	Erträge aus Wertpapieren und Anteilen von verbundenen Buchführungseinheiten (665A)	32		
2.	Erträge aus Wertpapieren und Anteilen in der Beteiligung außer Erträge der verbundenen Buchführungseinheiten (665A)	33		
3.	Sonstige Erträge aus Wertpapieren und Anteilen (665A)	34		
X.	Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen Summe (Z. 36 bis Z. 38)	35		
X.1.	Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen von verbundenen Buchführungseinheiten (666A)	36		
2.	Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen in der Beteiligung außer Erträge der verbundenen Buchführungseinheiten (666A)	37		
3.	Sonstige Erträge aus dem kurzfristigen Finanzvermögen (666A)	38		
XI.	Zinserträge (Z. 40 + Z. 41)	39	7 3	2 2
XI.1.	Zinserträge von verbundenen Buchführungseinheiten (662A)	40		
2.	Sonstige Zinserträge (662A)	41	7 3	2 2
XII.	Kursgewinne (663)	42		
XIII.	Erträge aus der Neubewertung von Wertpapieren und Erträge aus Derivatgeschäften (664, 667)	43		
XIV.	Sonstige Erträge aus der Finanzierungstätigkeit (668)	44		
**	Aufwendungen auf Finanzierung- stätigkeit insgesamt Z. 46 + Z. 47 + Z. 48 + Z. 49 + Z. 52 + Z. 53 + Z. 54	45	7 1 0 5 0 2	7 2 4 0 3 7
K.	Verkaufte Wertpapiere und Anteile (561)	46		
L.	Aufwendungen auf kurzfristiges Finanzvermögen (566)	47		
M.	Wertberichtigungen zum Finanzvermögen (+/-) (565)	48		
N.	Zinsaufwendungen (Z. 50 + Z. 51)	49	5 3 4 2 1 3	5 7 5 9 2 3
N.1.	Zinsaufwendungen für verbundene Buchführungseinheiten (562A)	50		
2.	Sonstige Zinsaufwendungen (562A)	51	5 3 4 2 1 3	5 7 5 9 2 3
O.	Kursverluste (563)	52		
P.	Aufwendungen auf die Neubewertung von Wertpapieren und Aufwendungen auf Derivatgeschäfte (564, 567)	53	1 7 1 1 8 6	1 3 3 4 3 6
Q.	Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit (568, 569)	54	5 1 0 3	1 4 6 7 8

Ident a	Text b	Zelle Nr. c	Istbestand	
			Laufende Buchungsperiode	
			1	Unmittelbare Vorperiode 2
***	Ergebnis der Geschäftstätigkeit aus Finanzierungstätigkeit (+/-) (Z. 29 - Z. 45)	55	- 7 1 0 4 2 9	- 7 2 4 0 1 5
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag vor Steuern (+/-) (Z. 27 + Z. 55)	56	1 0 1 5 1 6	- 1 1 3 0 9 9 0
R.	Einkommensteuer (Z. 58 + Z. 59)	57	1 4	4
R.1	Einkommensteuer fällig (591, 595)	58	1 4	4
2.	Einkommensteuer latent (+/-) (592)	59		
S.	Übertrag der Ergebnisanteile an die Gesellschafter (+/- 596)	60	1 0 1 5 0 2	- 1 1 3 0 9 9 4
****	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag nach Steuern (+/-) (Z. 56 - Z. 57 - Z. 60)	61		

Gesamte Rechtsvorschrift für Liegenschaftsbewertungsgesetz, Fassung vom 13.06.2017**Langtitel**

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG)

StF: BGBl. Nr. 150/1992 (NR: GP XVIII RV 333 AB 389 S. 59. BR: AB 4219 S. 550.)

Text**Liegenschaftsbewertungsgesetz****Geltungsbereich**

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs. 1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Beiziehung von Sachverständigen

§ 8. (1) Für die Bewertung ist ein gerichtlich beideter Sachverständiger für das jeweilige Bewertungsfachgebiet beizuziehen; erforderlichenfalls können auch mehrere Sachverständige beigezogen werden.

(2) Dabei ist der für die Bewertung maßgebliche Stichtag festzusetzen.

(3) Ferner ist anzuordnen, ob das Bewertungsgutachten schriftlich oder mündlich zu erstatten ist. Sofern sie nicht unzumutbar oder unzulässig ist, ist die schriftliche Gutachtenserstattung anzuordnen.

(4) Wird durch Gesetz oder Rechtsgeschäft ein anderer Wert als der Verkehrswert als für die Bewertung der Sache maßgeblich bestimmt, so ist dem Sachverständigen die Ermittlung dieses anderen Wertes aufzutragen.

(5) Sofern nicht eine Partei die Beiziehung eines Sachverständigen beantragt kann von ihr abgesehen werden, wenn sich der Wert aus anderen unbedenklichen Beweismitteln eindeutig ergibt.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbote.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichsverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelten sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Artikel IV

Schluß- und Übergangsbestimmungen

(1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Juli 1992 in Kraft.

(2) 1. Dieses Bundesgesetz ist anzuwenden auf

- a) Bewertungen, die ab dem 1. Juli 1992 angeordnet werden, auch wenn der Bewertungsstichtag vor dem 1. Juli 1992 liegt,
- b) hinsichtlich seines Artikels II auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Verlassenschaftsverfahren, wenn die Errichtung des Inventars nach dem 30. Juni 1992 angeordnet wurde,
- c) hinsichtlich seines Artikels III auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bundesgesetzes anhängige Exekutionsverfahren, die Z 2, 4 und 5 jedoch nur dann, wenn die Schätzung der zu versteigernden Liegenschaft nach dem 30. Juni 1992 angeordnet wurde.

2. Im übrigen sind Bewertungen nach den bisher geltenden Vorschriften vorzunehmen.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes treten außer Kraft:

1. die Realschätzungsordnung, RGBL. Nr. 175/1897, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. Nr. 561/1985,

2. die Verordnung über den bei der vorläufigen Feststellung des Lastenstands und bei der Meistbotsverteilung zugrunde zu legenden Steuerschätzwert der mit einer Simultanhypothek belasteten Liegenschaften, RGBI. Nr. 174/1897,
3. die Verordnung betreffend die Festsetzung des Kapitalisierungszinsfußes für die Schätzung unbeweglicher Güter nach dem Ertrage, JMVBl. Nr. 41/1899.

(4) Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Justiz betraut. Mit der Vollziehung des § 1 Abs. 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und des § 140 Abs. 2 zweiter Satz der Exekutionsordnung sind die Bundesminister, jeder in seinem Wirkungsbereich, betraut. Mit der Vollziehung des § 166 Abs. 1 letzter Satz der Exekutionsordnung und des § 222 Abs. 4 zweiter Satz der Exekutionsordnung ist der Bundesminister für Finanzen im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Justiz betraut.