

## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft,  
Linz,**

für das **Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2019 bis zum 31. Dezember 2019** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2019, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 Jahresabschlusses“ 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 und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen,

entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

## Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Abschluss, 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 Abschlussprüfung 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 ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage

der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

## Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

## Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

## Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Gmunden, am 17. Februar 2021



Salzkammergut-Treuhand  
WirtschaftsprüfungsgmbH

MMag. Dr. Werner Lechner  
Wirtschaftsprüfer

*Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten. Bei der Hinterlegung des Jahresabschlusses wurde von der Möglichkeit einer Verkürzung gemäß § 279 UGB Gebrauch gemacht. Dieser Bestätigungsvermerk wurde auf Grund der Prüfung des ungekürzten Jahresabschluss erteilt und bezieht sich demnach ausschließlich auf diesen.*

FIRMA

**Imperial Immobilienanlagen AG 2019/01**  
FN 87733w

GESCHÄFTSJAHR

von 01.01.2019 bis 31.12.2019  
Aktiengesellschaft  
Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

von 01.01.2018 bis 31.12.2018  
Aktiengesellschaft

UNTERZEICHNET VON

Dr. Sahba Enayati, geb. 15.01.1971  
am 17.02.2021



---

# Jahresabschluss 2019

Bilanz	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>18.901.917,21</b>	<b>24.068</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>7.925.829,73</b>	<b>17.405</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7.925.829,73</b>	<b>17.405</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.488.469,16	8.111
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.537.286,50	9.293
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	3.900.074,07	1
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10.976.087,48</b>	<b>6.663</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>3.302.832,43</b>	<b>2.757</b>
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.253.132,90	2.616
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	1.049.699,53	141
<b>Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>7.673.255,05</b>	<b>3.905</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>18.901.917,21</b>	<b>24.068</b>
<b>Eigenkapital / Negatives Eigenkapital</b>	<b>12.538.201,55</b>	<b>19.966</b>
<b>eingefordertes Grundkapital</b>	<b>4.360.370,05</b>	<b>4.360</b>
Grundkapital	4.360.370,05	4.360
davon eingezahlt	4.360.370,05	4.360
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>436.037,00</b>	<b>436</b>
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust</b>	<b>7.741.794,50</b>	<b>15.170</b>
davon Gewinnvortrag / Verlustvortrag	69.654,91	10.025
<b>Rückstellungen</b>	<b>56.380,00</b>	<b>71</b>
Rückstellungen für Abfertigungen	9.380,00	7
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	47.000,00	64
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>6.307.335,66</b>	<b>4.030</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>1.312.136,15</b>	<b>1.314</b>
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	4.995.199,51	2.717

# Jahresabschluss 2019

<u>Gewinn- und Verlustrechnung</u>	<u>in EUR</u>	<u>Vorjahr in TEUR</u>
<b>BILANZGEWINN / BILANZVERLUST</b>	<b>7.741.794,50</b>	<b>15.170</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>7.672.139,59</b>	<b>5.145</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>7.672.139,59</b>	<b>5.145</b>
Ergebnis vor Steuern	7.678.034,15	5.149
Zwischensumme - Betriebserfolg	-1.643.852,21	-1.100
Rohergebnis	0,00	1
sonstige betriebliche Erträge	0,00	101
Personalaufwand	-93.015,00	-93
Löhne und Gehälter	-70.000,00	-70
Soziale Aufwendungen	-23.015,00	-23
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.550.837,21	-1.108
Zwischensumme - Finanzerfolg	9.321.886,36	6.248
Erträge aus Beteiligungen	32.835,82	6.903
davon aus verbundenen Unternehmen	32.835,82	6.903
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87.592,28	109
davon aus verbundenen Unternehmen	57.200,28	109
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	9.363.200,68	1.073
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-138.869,13	-2.899
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.280,61	-127
davon betreffend verbundene Unternehmen	-12.975,29	-42
Jahresüberschuss/-fehlbetrag der Gewinnscheinfonds	21.407,32	1.189
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5.894,56	-4
<b>GEWINN- / VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>69.654,91</b>	<b>10.025</b>

# Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft, Linz

## Anhang 2019

### I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren entwickelt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der Generalnorm des § 222 Abs. 2 UGB.

Die Abfertigungsrückstellung wurde durch eine Rentenrechnung ermittelt, der dabei verwendete Zinssatz beträgt 2 % (Vorjahr: 2,5%).

Vom Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern gemäß § 198 (9) UGB wurde nicht Gebrauch gemacht.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft iSd § 221 UGB.

### II. ERGÄNZENDE ANGABEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind dem Anlagespiegel (Anlage I) zu entnehmen. Das Anlagevermögen wurde größtenteils aus Mitteln der Gewinnscheinfonds finanziert, sodass die Erträge daraus ebenfalls den Fonds zufließen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Da die Wertminderungen bei den Wertpapieren des Anlagevermögens voraussichtlich nicht von Dauer sind, wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Im Zusammenhang mit Beteiligungen bestehen aufgrund von Bürgschaften für Kredite der Tochtergesellschaften zum Stichtag folgende **Haftungsverhältnisse**:

Die IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft. hat mit der HYPO NOE Gruppe Bank AG, St. Pölten Kreditverträge über € 2.975.000,00 abgeschlossen. Zur Besicherung dieser Kreditverträge hat die Imperial Immobilienanlagen AG eine Bürgschaft in Höhe von € 2.975.000,00 übernommen. Zum Stichtag war ein Saldo in Höhe von € 134.500,47 (VJ 327.532,70) aushaftend.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen im Einzelnen:

	€
IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., Budapest, Ungarn	1.232.460,94
DÉVAI Beruházó és Építő-Szolgáltató Kft., Budapest, Ungarn	304.825,56
	<u>1.537.286,50</u>

Die Ausleihungen werden den ungarischen Töchtern langfristig zur Verfügung gestellt, wobei keine Tilgung vereinbart wurde.

Im 1. Quartal 2019 wurde die Beteiligung an der IMPERIAL Ingatlanberuházási Építési és Szolgáltató Kft., Budapest, zur Gänze veräußert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag angesetzt. Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Entstehungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Für erkennbare Risiken wurden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Das Grundkapital ist in 600.000 Stückaktien zerlegt und beträgt € 4.360.370,05 (S 60.000.000,00).

Für das in einzelnen Gewinnscheinfonds vorhandene Gewinnscheinkapital wurde am 16.07.2012 durch den Aufsichtsrat der Beschluss des Vorstandes über die Auflösung der Gewinnscheinrechnungskreise zum 31.12.2012 genehmigt.

Bei der Bemessung der Rückstellungen wurden entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen eine Vorsorge für Abschlussprüfungsaufwendungen.

Die Bewertung von Fremdwährungsforderungen/-verbindlichkeiten erfolgte mit Verrechnungskursen, welche den historischen Tageskursen entsprechen. Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Rückzahlungsbetrag. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

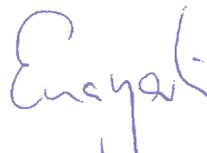
Mit Gruppenfeststellungsbescheid vom 3.12.2012 ist die Gesellschaft ab dem Veranlagungsjahr 2012 Mitglied einer Unternehmensgruppe.

### **III. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER**

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Arbeitnehmer beschäftigt.

Linz, am 17. Februar 2021

Der Vorstand



Dr. Sahba Enayati

Anlage I zum Anhang: Anlagespiegel

Anlage II zum Anhang: Beteiligungsspiegel

## Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2019

	Stand	Zugänge	Abgänge	Herstellungskosten	Umbuchungen	Stand	Stand	Stand	Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen	Stand	Stand	Buchwerte
	01.01.2019	€	€	€	€	31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019	€	€	€	31.12.2019	31.12.2018	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>														
<b>I. Finanzanlagen</b>														
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.607.472,21	0,00	5.484.061,19	0,00	13.123.411,02	10.496.072,73	138.869,13	0,00	0,00	10.634.941,86	8.111.399,48	2.488.469,16		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.292.787,28	62.477,96	7.817.978,74	0,00	1.537.286,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.292.787,28	1.537.286,50		
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	726,73	3.934.489,40	35.142,06	0,00	3.900.074,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	726,73	3.900.074,07		
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>27.900.986,22</b>	<b>3.996.967,36</b>	<b>13.337.181,99</b>	<b>0,00</b>	<b>18.560.771,59</b>	<b>10.496.072,73</b>	<b>138.869,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.634.941,86</b>	<b>17.404.913,49</b>	<b>7.925.829,73</b>		

---

## Beteiligungsspiegel zum 31. Dezember 2019

Die Gesellschaft hält bei folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Firmenname	Firmensitz	<u>Anteil in %</u>
IMPERIAL Hungária Befektetési Kft.	Budapest	100,0
IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.	Budapest	100,0
IMPERIAL Osiris Ingatlankezelési Kft.	Budapest	100,0
IMPERIAL Beruházási Holding Kft.	Budapest	100,0
DÉVAI Beruházó és Építő-Szolgáltató Kft.	Budapest	100,0

**LAGEBERICHT**  
**der**  
**Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft, Linz**  
**über das**  
**GESCHÄFTSJAHR 2019**

# Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft, Linz

## Lagebericht 2019

Gemäß § 243 UGB erstellt die Geschäftsführung der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft den nachfolgenden Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019.

### 1. Bericht über das Geschäftsergebnis

#### 1.1. Erläuterungen zu Geschäft und Rahmenbedingungen

Der Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung, insbesondere durch Vermietung und Verwaltung, sowie die Vornahme aller hiermit zusammenhängenden verwandten Geschäfte sowie die Kapitalbeteiligung an Unternehmen dieser Art im In- und Ausland.

Das größte Geschäftsfeld sind Aktivitäten am ungarischen Immobilienmarkt die auch mittelfristig weiter fortgeführt werden, um die Entwicklung, Realisierung und Verwertung von Bauprojekten vornehmen zu können, wobei parallel dazu auch Augenmerk auf den österreichischen Immobilienmarkt gelegt wird.

Auch das Geschäftsjahr 2019 war noch geprägt von Verkaufsaktivitäten, die aufgrund der Auflösung der Gewinnscheinrechnungskreise, IMPERIAL WachstumsImmobilien Gewinnscheinfonds Serie 1 und IMPERIAL WachstumsImmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2 gemäß § 5 der jeweiligen Fondsbedingungen zum 31.12.2012, und aufgrund der erforderlichen Finanzierung der Gewinnausschüttung für die Finanzierung der Quote der Imperial Kapitalbeteiligungs-GmbH & Co KG, notwendig wurden.

Sohin wurden Aktivitäten gesetzt, Vermögenswerte in Form von Liegenschaften, Grundstücken und Beteiligungen am Markt zum Kauf anzubieten, um das Gewinnscheinkapital bedienen zu können und liquide Mittel für Gewinnausschüttungen zu schaffen.

Der Geschäftsverlauf gestaltete sich für die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr stagnierend, zumal die Zurückhaltung von Banken bei Finanzierungen nach wie vor anhält und sich auch die Situation Ungarns unverändert schwierig darstellt.

Die diesbezüglichen Einflussfaktoren stellten sich wie folgt dar:

- Die sich aufgrund der oben angeführten Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit der Realisierung von Vermögenswerten haben die Aktivitäten der Gesellschaft maßgeblich beeinflusst.
- Für den Immobilienmarkt in Ungarn, insbesondere für den Markt von Gewerbeimmobilien war das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 das Jahr der langsamen Erholung nach einer längeren Krisenperiode. Die Bereitschaft auf Mieterseite zum Abschluss langfristiger Mietverträge ist immer noch gering. Dies ist für großvolumige Investitionen hinderlich.

- Erste Investitionen internationaler Anleger wurden auch 2019 in Ungarn getätigt, die nicht unproblematischen Rahmenbedingungen sind neben dem eher geringen Angebot an Großprojekten Gründe für die etwas langsame Belebung dieses Marktes.
- Die Entwicklung und Betreuung des Immobilienportfolios mit dem Ziel ertragreiche Projekte zu realisieren, war auch im vergangenen Jahr, neben der optimalen Vermietung bestehender Projekte, die Hauptausrichtung der Gesellschaft am ungarischen Immobilienmarkt.

## 1.2. Analyse des Geschäftsverlaufes und Geschäftsergebnisses

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Gewinn in Höhe von € 7.672.139,59 erzielt.

Als Ergänzung werden folgende finanzielle Leistungsindikatoren dargestellt.

### 1.2.1. Vermögenslage

$$\begin{aligned}
 \text{a) Eigenkapitalquote} &= \frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}} = \frac{12.538.201,55 \times 100}{18.901.917,21} = 66,33 \% \\
 \text{b) Anlagenintensität} &= \frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Gesamtvermögen}} = \frac{7.925.829,73 \times 100}{18.901.917,21} = 41,93 \%
 \end{aligned}$$

### 1.2.2. Finanzlage

a) Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	=	-11.568.547,54
b) Cashflow aus der Investitionstätigkeit	=	22.681.071,02
c) Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	=	-7.344.499,22
<hr/>		
Veränderung des Finanzmittelfonds	=	3.768.024,26

### 1.2.3. Ertragslage

$$\begin{aligned}
 \text{a) Personalintensität} &= \frac{(\text{Fremd-})\text{personalaufwand} \times 100}{\text{Umsatz}} = \frac{177.957 \times 100}{0,00} = \text{n.a.} \\
 \text{b) Eigenkapitalrentabilität} &= \frac{\text{Ergebnis vor Steuern} \times 100}{\text{Ø Eigenkapital}} = \frac{7.678.034,15 \times 100}{16.252.131,76} = 47,24\% \\
 \text{c) Umsatzrentabilität} &= \frac{\text{Ergebnis vor Steuern} \times 100}{\text{Umsatz}} = \frac{7.678.034,15 \times 100}{0,00} = \text{n.a.}
 \end{aligned}$$

Der in der Bilanz zum 31.12.2019 ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von € 7.741.794,50 ergibt sich aus dem Gewinnvortrag in Höhe von € 15.169.654,91 zuzüglich dem Jahresgewinn in Höhe von € 7.672.139,59 und abzüglich einer Gewinnausschüttung von € 15.100.000,00.

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 7.741.794,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

### **1.3. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange**

Die Gesellschaft beschäftigt einen eigenen Dienstnehmer.

Für Umweltbelange fielen keine Aufwendungen an.

## **2. Risikobericht**

### **2.1. Allgemeines Risiko**

Die Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist im Rahmen ihrer Tätigkeit folgenden Risiken ausgesetzt:

#### Unternehmerisches Risiko

Dieser Faktor repräsentiert die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft entsprechend den kalkulierten Planzahlen.

#### Risiko aus der Veranlagung in Immobilien

Umfasst u. a. Immobilienpreisverfall, Einnahmehausfälle, Veränderungen am Immobilienstandort (Sozialstruktur, Verkehrsanbindung, Lärm- und Immissionsbelästigungen, ...), Qualität der Immobilie (Bauqualität, Reparaturanfälligkeit, Wiederverkäuflichkeit, Objektrendite, ...), erhebliche Überschreitungen im Bereich der Anschaffungs- und Herstellungskosten, Insolvenz wesentlicher Vertragspartner, Probleme bei Objektzwischen- und -endfinanzierungen, auslaufende Mietverträge und Konditionen der Anschlussvermietung, Einfluss der Restlaufzeit eines Mietvertrages auf den Verkehrswert einer Immobilie, geringe Instandhaltungsvorsorgen, unzureichende Instandhaltungsrücklagen, zu geringe kalkulatorische Abschreibungen, erhöhte Werterhaltungsaufwendungen, geringe Rentabilität.

#### Steuerliche Risiken

Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und Gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

#### Wirtschaftliches Risiko und Plan- Divergenzen

Weitere ökonomische Risiken ergeben sich aus einer möglichen von der Unternehmensplanung abweichenden zukünftigen ökonomischen Realität. Ein Kostenrisiko repräsentieren auch die Zinsänderungsrisiken bei (teil-)fremdfinanzierten Investitionen.

#### Schlüsselpersonen-Risiko

Der Verlust unternehmenstragender Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft haben.

#### Währungsrisiko

Durch Investitionen in internationale Immobilien und durch Erträge in unterschiedlichen Währungen resultieren sowohl Währungschancen als auch Währungsrisiken.

Die Risiken und ihre potentiellen Auswirkungen wurden im Rahmen des Risikomanagements laufend erhoben, analysiert und minimiert. Aus heutiger Sicht lassen sich keine Risiken erkennen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

## **2.2. Risiken im Zusammenhang mit der Auflösung und Abwicklung der Gewinnscheinfonds**

Aufgrund der mit der FMA (österreichische Finanzmarktaufsicht) vereinbarten Rahmenbedingungen ist die Gesellschaft bestrebt, die Fonds zügig abzuwickeln. Da hierbei die Angebotslage am Immobilienmarkt sowie das wirtschaftliche Umfeld maßgeblich Einfluss nehmen und Unsicherheitsparameter darstellen, besteht das Risiko, dass sich eventuell kurzfristig notwendige Immobilienrealisierungen negativ auf die zu erzielenden Verkaufspreise auswirken.

## **2.3. Verwendung von Finanzinstrumenten**

Die Begrenzung der Währungs- und Rohstoffpreisrisiken erfolgt durch folgende Finanzinstrumente:

- Die Mieten ergehen größtenteils in Euro, verbunden mit einer Euro-Indexierung. Bei Forint-Mieten erfolgt eine Indexierung gemäß der ungarischen Inflation.
- Die Immobilienentwicklung, Errichtung und Verwertung erfolgt in ungarischen Tochtergesellschaften.
- Immobilienankäufe sind derzeit nur am österreichischen Immobilienmarkt vorgesehen.

## **3. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind**

Im Hinblick auf die erforderliche Mittelbeschaffung für Gewinnausschüttungen und die Abwicklungen des IMPERIAL WachstumsImmobilien Gewinnscheinfonds Serie 1 und des IMPERIAL WachstumsImmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2 werden in Umsetzung der notwendigen Verkaufsaktivitäten zur Realisierung der Fondsobjekte bzw. weiterer Immobilien von der Gesellschaft sowohl eigene Maßnahmen gesetzt, als auch die Leistungen externer Makler in Anspruch genommen.

## **4. Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens**

Das Hauptaugenmerk der operativen Geschäftstätigkeit der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft liegt auf der Bewirtschaftung, Entwicklung und laufenden Optimierung des Immobilienbestandes sowie auf der notwendigen Realisierung von Liegenschaften bzw. Beteiligungen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird die Gesellschaft aus heutiger Sicht bei den ungarischen Tochtergesellschaften ihre kontinuierliche und systematische Entwicklung und Betreuung des Immobilienportfolios weiter fortführen und operative Informationsvorteile nutzen um eine optimale strategische Unternehmensplanung umsetzen zu können. Zumal längerfristig nach der wirtschaftlichen Erholung des Landes auch von einer wirtschaftspolitischen Stabilisierung auszugehen ist.

Für noch unbebaute Grundstücke in Ungarn liegen bereits entsprechende Bebauungskonzepte vor, die zu gegebener Zeit - bei geeignetem wirtschaftlichen Umfeld - relativ rasch umgesetzt werden können.

Die Verwirklichung neuer Vorhaben am ungarischen Immobilienmarkt erscheint aus heutiger Sicht erst ab den Jahren 2021/2022 realistisch, da sich bis dahin die Rahmenbedingungen für neue Investitionen verbessert haben sollten.

Obwohl auch die Banken in Österreich bei langfristigen Finanzierungen für Immobilienprojekte restriktiv vorgehen, wird die aufmerksame Marktbeobachtung seitens der Gesellschaft fortgeführt, um die Chancen auf attraktive Projektakquisitionen im Bereich von Gewerbe- und Wohnimmobilien zu wahren.

Basierend auf der Fortführung der internationalen Projektstätigkeit sowie einem professionellen Asset Management, erscheint eine positive Entwicklung der Gesellschaft realistisch.

## **5. Forschung und Entwicklung**

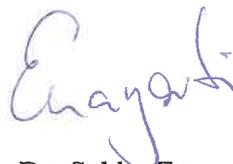
Für Forschung und Entwicklung fielen im Berichtsjahr keine Aufwendungen an.

## **6. Zweigniederlassungen**

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Linz, am 17. Februar 2021

Der Vorstand



Dr. Sahba Enayati