

**Bericht des sachverständigen Prüfers
gemäß § 3 Abs. 2 GesAusG
aus Anlass des beabsichtigten Ausschlusses
der Minderheitsgesellschafter
der**

Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft

Inhalt

1. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG	3
2. DARSTELLUNG DER SACH- UND RECHTSLAGE	4
2.1 Rechtliche Verhältnisse	4
2.2 Zeitpunkt	5
2.3 Höhe der angebotenen Barabfindung	5
2.4 Treuhänder	6
2.5 Gemeinsamer Bericht des Geschäftsführers und des Hauptgesellschafters	6
3. PRÜFUNG DES BERICHTS GEMÄß § 3 ABS. 1 GESAUSG	6
3.1. Voraussetzungen für den Ausschluss der Minderheitsgesellschafter	6
3.2. Angemessenheit der angebotenen Barabfindung	7
3.3. Besondere Schwierigkeiten bei der Bewertung	8
3.4. Hinweise gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG	8
4. PRÜFUNG DER ANGEMESSENHEIT DER BARABFINDUNG	9
4.1. Grundlage für die Bemessung der Barabfindung	9
4.2. Methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung der Barabfindung	13
4.2.1 Bewertung mit Hilfe des Equity-Ansatzes	13
4.3. Ermittlung des Liquidationswertes	14
4.3.1 Details zur Ermittlung des Liquidationswertes	14
4.3.2 Bewertungsaspekte	15
5. WÜRDIGUNG DER ANGEBOTENEN BARABFINDUNG	16
5.1. Würdigung des fundamentalen Bewertungsansatz	16
5.1.1. Angewendetes Verfahren DCF-Verfahren nach dem Equity Ansatz	16
5.1.2. Zugrundliegende Planung	16
5.2. Liquidationswert	17
5.2.1. Grundsätzliches	17
5.2.2. Beurteilung der gewählten Vorgehensweise	17
5.3. Beurteilung des Abfindungsbetrages	18
6. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	19

1. AUFTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

- (1) Mit Beschluss des Landesgerichtes Linz 21. Februar 2012 (FN 87733 w / 13 Fr 7857/22 t - 9) wurden wir, die Treurevision Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H zum sachverständigen Prüfer gemäß § 3 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Ausschluss von Minderheitsgesellschaftern, BGBl 2006/75 (GesAusG), im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Ausschluss der Minderheitsgesellschafter der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (im Folgenden „Imperial“ oder „Gesellschaft“) auf Antrag des Vorstandes sowie des Hauptgesellschafters bestellt.
- (2) Gemäß § 3 Abs. 2 GesAusG ist die Richtigkeit des Berichts des Vorstandes der Gesellschaft und des Hauptgesellschafters gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG und die Angemessenheit der Barabfindung im Rahmen des angedachten Ausschlusses von Minderheiten von einem sachverständigen Prüfer zu prüfen.
- (3) Unsere Gesellschaft ist gegenüber der Gesellschaft im Sinne der einschlägigen Vorschriften des GesAusG iVm § 220b Abs. 3 bis 5 AktG sowie der berufsrechtlichen Vorschriften unabhängig.
- (4) Wir weisen darauf hin, dass sich diese Stellungnahme und die dafür durchgeführten Untersuchungen in ihrem Umfang und Ihren Zielen wesentlich von einer Jahresabschlussprüfung, einer Due Diligence, oder ähnlichen Tätigkeiten unterscheiden. Demzufolge stellt dieser Bericht kein Testat und auch keine andere Form der Bescheinigung oder Zusicherung hinsichtlich der Jahresabschlüsse oder der Unternehmensplanung dar.
- (5) Unser Prüfbericht basiert auf dem Informationsstand bis einschließlich 6.3.2023. Sollten sich zwischen diesem Stichtag und dem Tag der beschlussfassenden außerordentlichen Hauptversammlung wesentliche Bewertungsparameter ändern oder sich sonstige bewertungsrelevante Sachverhalte ergeben, so müssen diese bei der Bemessung der Barabfindung gegebenenfalls noch berücksichtigt werden.
- (6) Für die Auftragsdurchführung sind die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer empfohlenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe in der beigelegten Fassung 2018 (Siehe Anlage III) maßgeblich. Die Haftungsregelung wurde im Engagement Letter im Sinne des Bestellungsbeschlusses des Handelsgerichts gesondert geregelt.
- (7) Unsere Haftung beschränkt sich ausschließlich auf die schriftliche Endversion des Berichtes und nicht auf Entwurfsversionen des Berichtes, noch auf mündliche oder schriftliche Kommentare und Mitteilungen jeglicher Art von unseren Mitarbeitern.
- (8) Wir führten unsere Arbeiten im Monat Februar und März 2023 in unserem Büro in Linz durch. Im Anschluss wurde diese gutachterliche Stellungnahme verfasst.

(9) Auftragsverantwortlicher Wirtschaftstreuhandler ist Wirtschaftsprüfer Dr. Rainer Stadler, MBA MPA.

(10) Folgende Unterlagen wurden uns zur Verfügung gestellt:

- Unternehmensbewertung der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft zum 31.12.2021 erstellt von accelaint advisory GmbH, Wien (Assoz. Univ.Prof Dr. Dietmar Aigner)
- Firmenbuchauszug der Imperial mit Stichtag 22.2.2023
- Geprüfter Jahresabschluss der Imperial zum 31.12.2021
- Aktienbuch per 31.12.2022
- Planungsrechnung 2022 - 2024 der Gesellschaft
- Satzung der Imperial vom 27.11.2017
- Monatsauswertungen 12/22
- Ausschlussbericht vom 6.3.2023
- Informationen von der Firmen-Website

2. DARSTELLUNG DER SACH- UND RECHTSLAGE

2.1 Rechtliche Verhältnisse

(11) ELITE BUSINESS NETWORK Gesellschaft m.b.H., FN 175835 g, als Hauptgesellschafterin hat mit Schreiben vom 10.08.2022 das Verlangen auf Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung durch Fassung eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses gemäß § 1 Abs 1 GesAusG an die Gesellschaft gerichtet.

(12) ELITE BUSINESS NETWORK Gesellschaft m.b.H., ist mit 566.723 Stückaktien, die eine Beteiligung von gerundet 94,45% am Grundkapital der Gesellschaft repräsentieren die Hauptgesellschafterin der Imperial.

(13) Die Imperial ist beim Landesgericht Linz unter der Nummer 87733 w eingetragen und hat ihren Sitz in Linz mit der Geschäftsanschrift Hafferlstraße 7.

- (14) Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 4.360.370,05 und ist in 600.000 Stückaktien aufgeteilt. Gemäß Aktienbuch vom 31.12.2022 teilen sich die Aktien zum 23.2.2023 wie folgt auf:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Beteiligung in %
ELITE BUSINESS NETWORK Gesellschaft m.b.H., FN 175835 g	566.723	94,453
Partner Bank Aktiengesellschaft (Sitz in Linz; FN 90966 z)	18.866	3,144
Imperial International Gesellschaft m.b.H. (Sitz in Linz; FN 85152 z)	9.268	1,545
Green Wealth GmbH (Sitz in Linz; FN 83630 k)	2.611	0,435
Patrick Ligi, geb. 21.08.1972	1.017	0,17
Max Spielmann, geb. 14.06.1975	772	0,129
Renate Giacometti, geb. 18.06.1970	476	0,079
Therese Pfyl-Büeler, geb. 16.03.1951	194	0,032
Ulrich Stucki, geb. 04.12.1945	64	0,011
Margareta Luginbühl, geb. 18.03.1950	9	0,002
Gesamt	600.000	100

- (15) Die Satzung der Imperial enthält keine Bestimmungen, nach denen der Ausschluss von Gesellschaftern nach den Bestimmungen des GesAusG nicht zulässig wäre oder dem Hauptgesellschafter eine höhere als die in § 1 Abs. 2 GesAusG genannte Anteilsquote gehören müsse.

2.2 Zeitpunkt

- (16) Der Hauptgesellschafter hat am 10.8.2022 das Verlangen gestellt, entsprechende Schritte zur Durchführung des Ausschlusses der Minderheitsgesellschafter der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft, mit Beteiligungen in Höhe von insgesamt 5,58 % im Sinne des Gesellschafterausschlussgesetzes gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung durch entsprechende Beschlussfassung in der Hauptversammlung einzuleiten. In Vorbereitung einer entsprechenden Beschlussfassung durch die Hauptversammlung haben der Vorstand und Hauptgesellschafter der Imperial einen gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG über den geplanten Ausschluss aufgestellt (Anlage I).

2.3 Höhe der angebotenen Barabfindung

- (17) Die vom Hauptgesellschafter angebotene Barabfindung beträgt EUR 23 je Aktie (insgesamt EUR 765.371,00).

(18) Ausgangsbasis für die Ermittlung der angemessenen Barabfindung ist die ungekürzt vorgelegte Unternehmensbewertung der accelaint advisory GmbH (Anlage II) welche auf den Stichtag 31.12.2021 abstellt. Der zu diesem Stichtag ermittelte Unternehmenswert bewegt sich in einer Bandbreite von MEUR 13,2 bis MEUR 13,8.

2.4 Treuhänder

(19) Weiters ist beabsichtigt, dass der Hauptgesellschafter BEURLE Rechtsanwälte GmbH & Co KG zum Treuhänder gemäß § 2 GesAusG bestellen wird.

2.5 Gemeinsamer Bericht des Vorstandes und des Hauptgesellschafters

(20) Der Vorstand und Hauptgesellschafter der Imperial haben mit Datum 6.3.2023 einen gemeinsamen Bericht in schriftlicher Form gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG über den geplanten Ausschluss von Minderheitsgesellschaftern der Imperial erstellt und darin die Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses sowie die Angemessenheit der Barabfindung erläutert und begründet.

(21) Insbesondere werden in diesem Bericht Erläuterungen und Begründungen

- zu den Voraussetzungen des Gesellschafterausschlusses auf der Grundlage des GesAusG (Punkt 2)
- zur Höhe und Angemessenheit der Barabfindung für die Minderheitsgesellschafter unter Bezugnahme auf eine von der accelaint advisory GmbH erstellte Unternehmensbewertung
- zu den Rechtfolgen des Gesellschafterausschlusses sowie
- zu den Rechten der Minderheitsgesellschafter dargelegt.

(22) Hinsichtlich weiterer Details verweisen wir auf die Anlage I.

3. PRÜFUNG DES BERICHTS GEMÄSS § 3 ABS. 1 GesAusG

3.1. Voraussetzungen für den Ausschluss der Minderheitsgesellschafter

(23) Im Bericht gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG wird die grundsätzliche Zulässigkeit des Gesellschafterausschlusses wie folgt dargelegt:

Aktionäre der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft sind:

- ELITE BUSINESS NETWORK Gesellschaft m.b.H., FN 175835 g, in der Folge kurz „Hauptgesellschafterin“ genannt, mit 566.723 Stückaktien, die eine Beteiligung von gerundet 94,45% am Grundkapital der Gesellschaft repräsentieren; sowie
- die in Anlage ./1 ausgewiesenen Aktionäre, in der Folge gemeinsam kurz „Minderheitsgesellschafter“ genannt, mit gesamt 33.277 Stückaktien, die eine Beteiligung von gerundet 5,55% am Grundkapital der Gesellschaft

repräsentieren.

- (24) Die Hauptgesellschafterin hat mit Schreiben vom 10.08.2022 das Verlangen auf Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung durch Fassung eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses gemäß § 1 Abs 1 GesAusG an die Gesellschaft gerichtet.
- (25) Auf Verlangen eines Gesellschafters, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss zumindest 90% am Grundkapital der Gesellschaft hält, kann die Hauptversammlung die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt (§ 1 Abs 1 und Abs 4 GesAusG). In der Satzung der Gesellschaft sind keine Bestimmungen enthalten, die die gesetzlichen Regelungen über den Gesellschafterausschluss nach dem GesAusG erschweren oder ausschließen.
- (26) Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Ausschluss der Minderheitsgesellschafter der Imperial sind somit erfüllt.

3.2. Angemessenheit der angebotenen Barabfindung

- (27) Im Bericht gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG wird die Angemessenheit der Barabfindung erläutert und begründet sowie die angewendete Bewertungsmethode und die Gründe für deren Anwendung dargelegt. Dabei verweist der Bericht auf ein von der accelant advisory GmbH erstattetes Unternehmensbewertungsgutachten als Basis für die Festlegung einer angemessenen Barabfindung des Minderheitsgesellschafters (Anlage II).
- (28) Es wird dazu ausgeführt:
Die Hauptgesellschafterin bietet den Minderheitsgesellschaftern einen Abfindungsbetrag in Höhe von EUR 23 je Stückaktie, sohin insgesamt EUR 765.371. Dieser Abfindungsbetrag basiert auf einem Unternehmenswert der Gesellschaft in Höhe von EUR 13,8 Millionen.
- (29) Dieser Abfindungsbetrag wurde auf Grundlage eines Gutachtens der accelant advisory GmbH vertreten durch Assoz.Univ.-Prof. Dr. Dietmar Aigner vom 15. Dezember 2022 („Gutachter“) ermittelt, welches diesem Bericht als Anlage II angeschlossen ist. Der Gutachter hat die in Österreich vorherrschenden und für die Gesellschaft konkret geeigneten Bewertungsmethode „KFS/BW1“ angewendet. Dabei hat der Gutachter im Zeitraum von August bis Dezember 2022 die Gesellschaft mit Bewertungsstichtag zum 31.12.2021 bewertet. Da aufgrund der Planungsrechnung der Gesellschaft für die Jahre 2022 bis 2024 keine nachhaltig positiven Ergebnisse zu erwarten sind und insofern kein positiver Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, wurde gemäß der anzuwendenden Bewertungsmethode „KFS/BW1“ der Liquidationswert für den Unternehmenswert der Gesellschaft angesetzt. Dabei kam der Gutachter zu dem Ergebnis,

dass der objektivierbare Unternehmenswert (KFS/BW1) der Gesellschaft für 100% des Eigenkapitals der Gesellschaft zum Bewertungsstichtag 31.12.2021 bei einer Bandbreite von rd. EUR 13,2 bis rd. EUR 13,8 Millionen liegt.

- (30) Seit dem Bewertungsstichtag 31.12.2021 gab es bei der Gesellschaft keine wesentlichen Veränderungen, weder im Hinblick auf die Unternehmens- und Erfolgsplanung und daher die künftig zu erwartenden Ergebnisse, noch das ökonomische Marktumfeld. Seit dem Bewertungsstichtag 31.12.2021 wurden auch keine wesentlichen Vermögenswerte erworben oder veräußert, dies weder von der Gesellschaft noch deren ungarischen Tochtergesellschaften IMPERIAL Sigma Ingtatlanfejlesztési Kft., IMPERIAL Osiris Ingtatlankezelesi Kft. und IMPERIAL Beruhazási Holding Kft. Der Unternehmenswert (KFS/BW1) der Gesellschaft für 100% des Eigenkapitals der Gesellschaft ist daher auch zum heutigen Tag mit einer Bandbreite von rd. EUR 13,2 bis rd. EUR 13,8 Millionen zu bewerten.
- (31) Hinsichtlich der Darstellung von Details der Unternehmensbewertung verweisen wir auf den Abschnitt 4 (Rz 36 ff.).

3.3. Besondere Schwierigkeiten bei der Bewertung

- (32) Der gemeinsamen Bericht gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG enthält keinerlei Hinweise, dass im Zuge des Bewertungsprozesses bei der Bewertung der Imperial besonderen Schwierigkeiten wahrgenommen wurden, die über das - in Hinblick auf Charakteristik und Situation des Bewertungsobjekts sowie den Bewertungsanlass - übliche Ausmaß hinausgehen.

3.4. Hinweise gemäß § 3 Abs. 1 GesAusG

- (33) Im gemeinsamen Bericht wird im Punkt III (Seite 4) darauf hingewiesen, dass jedem Minderheitsgesellschafter ein Anspruch auf eine angemessene Barabfindung gem. § 2 GesAusG zusteht.
- (34) Ferner wird in Punkt III ausgeführt, dass die ausgeschlossenen Minderheitsgesellschafter der Imperial - auch wenn sie dem Beschluss zustimmen - einen Antrag auf Überprüfung des Barabfindungsangebotes gemäß § 6 GesAusG beim Landesgericht Linz innerhalb einer Frist von einem Monat nach dem Tag, an dem die Eintragung des Beschlusses gemäß § 10 UGB als bekannt gemacht gilt, stellen können. Die ergänzenden Hinweise auf die Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses und auf die Rechte der Minderheitsgesellschafter stehen im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen des GesAusG.
- (35) Die ergänzenden Hinweise auf die Rechtsfolgen des Gesellschafterausschlusses und auf die Rechte der Minderheitsgesellschafter stehen im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen des GesAusG.

4. PRÜFUNG DER ANGEMESSENHEIT DER BARABFINDUNG

4.1. Grundlage für die Bemessung der Barabfindung

- (36) Als Basis für die Ermittlung der Barabfindung haben Imperial und die Hauptgesellschafterin eine Unternehmensbewertung der Imperial durch der accelant advisory GmbH vertreten durch Assoz.Univ.-Prof. Dr. Dietmar Aigner vom 15. Dezember 2022 erstellen lassen.
- (37) Der Wert eines Unternehmens ergibt sich nach herrschender Bewertungswissenschaft und -praxis aus dem Barwert der mit dem Eigentum am Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner (Zukunftserfolgswert). Der Unternehmenswert als Zukunftserfolgswert wird dabei zu einem Bewertungsstichtag bestimmt; dies ist gemäß § 2 Abs. 1 GesAusG der Tag der Beschlussfassung über den Squeeze-Out durch die Hauptversammlung.
- (38) Können die künftigen Erfolge aus den Ergebnissen der Unternehmensplanung abgeleitet werden, dienen die Erfolgsdaten der jüngeren Vergangenheit dem Gutachter als Mittel der Kontrolle der Verlässlichkeit und Brauchbarkeit der Plandaten. Liegen keine geeigneten Plandaten vor, müssen die Zukunftserfolge unmittelbar aus den Ergebnissen der jüngeren Vergangenheit abgeleitet werden. Dabei sind die Vergangenheitserfolge um außerordentliche Komponenten und einmalige Einflüsse, die sich in Zukunft voraussichtlich nicht wiederholen werden, und um die im Zeitpunkt der Unternehmensbewertung bereits eingetretenen oder erkennbaren Veränderungen der in der Vergangenheit wirksam gewesenen Erfolgsfaktoren zu berichtigen.
- (39) Für die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Zukunftserfolge standen die vom Unternehmen erstellten Planungsrechnungen, die ich auf ihre Plausibilität hin untersuchte, zur Verfügung.

Als Grundlage für die Bewertung wurde eine vereinfachten Planungsrechnung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 übermittelt. Die vereinfachte Planungsrechnung wurde um weitere Analysen ergänzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Diese zeigen folgendes Ergebnis:

ERFOLGSVERGLEICH								
	2022		2023		2024		Veränderung Vorjahr	
	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%
Umsatzerlöse	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
+/- Bestandsveränderungen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Material-, Wareneins., Fremdl.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
= Rohertrag	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
+ Sonstige Erträge	2.000	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Personalaufwand	-95	0,0%	-95	0,0%	-95	0,0%	0	0%
- Abschreibungen	-1	0,0%	-1	0,0%	-1	0,0%	0	0%
- Sonstiger Aufwand	-250	0,0%	-250	0,0%	-250	0,0%	0	0%
Summe Aufwand	-346	0,0%	-346	0,0%	-346	0,0%	0	0%
= Betriebsergebnis	1.654	0,0%	-346	0,0%	-346	0,0%	0	0%
+ Finanzerträge	360	0,0%	360	0,0%	360	0,0%	0	0%
- Finanzaufwendungen	-2.000	0,0%	-100	0,0%	-100	0,0%	0	0%
= Finanzergebnis	-1.640	0,0%	260	0,0%	260	0,0%	0	0%
= Erg. der gewöhnl. Geschäftstät.	14	0,0%	-86	0,0%	-86	0,0%	0	0%
- Steuern v. Einkomm. u. Ertrag	-4	0,0%	-4	0,0%	-4	0,0%	0	0%
= Jahresüberschuss/-fehlbetrag	10	0,0%	-90	0,0%	-90	0,0%	0	0%
+ Auflösung Rücklagen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Bildung Rücklagen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
= Ergebnis des Geschäftsjahres	10	0,0%	-90	0,0%	-90	0,0%	0	0%

Ergänzungen

- Die Erfolgsplanung für die Imperial AG zeigt für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 keine Roherträge.
- Im Geschäftsjahr 2022 wird mit sonstigen Erträgen iHv TEUR 2.000 aus der Abschichtung der Gewinnscheininhaber Serie Wachstum I und II mit Euro 2,0 Mio geplant.
- Gleichzeitig wird für das Jahr 2022 ein Verlust aus Abwertungen im Wertpapierveranlagungsbereich in derselben Höhe geschätzt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Verlust längere Zeit Bestand haben wird und in den Jahren 2023 und 2024 noch jeweils Euro 100.000,- dazukommen werden. Die anderen Aufwendungen und Erträge wurden anhand der Vorjahreszahlen adaptiert angesetzt.

Ergänzungen

- Das Detail zum sonstigen betrieblichen Aufwand zeigt Rechts- und Beratungsaufwendungen iHv TEUR 100 sowie Spesen des Geldverkehrs iHv ebenfalls TEUR 100 für alle drei Planjahre.
- Die Kosten für Fremdpersonal werden mit je TEUR 30 geplant.

(40) Bilanzvergleich – angepasst an die Erfolgsplanung:

BILANZVERGLEICH								
	31. Dez 2022		31. Dez 2023		31. Dez 2024		Veränderung Vorjahr	
	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%
AKTIVA								
Immaterielles Anlageverm.	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Sachanlagen	3	0%	3	0%	3	0%	0	0%
Finanzanlagen	10.865	71%	10.765	71%	10.665	70%	-100	-1%
Anlagevermögen	10.868	71%	10.768	71%	10.668	70%	-100	-1%
Vorräte	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Kundenforderungen	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Sonstige Forderungen	3.469	23%	3.469	23%	3.469	23%	0	0%
Aktive Rechnungsabgr.	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Kassa, Bank	1.016	7%	1.026	7%	1.036	7%	10	1%
Umlaufvermögen	4.485	29%	4.495	29%	4.505	30%	10	0%
SUMME AKTIVA	15.353	100%	15.263	100%	15.173	100%	-90	-1%
PASSIVA								
Eigenkapital	4.360	28%	4.360	29%	4.360	29%	0	0%
unversteuerte Rücklagen*	8.739	57%	8.649	57%	8.559	56%	-90	-1%
Eigenkapital einschl. RL	13.099	85%	13.009	85%	12.919	85%	-90	-1%
Abfert.-/Pensionsrückst.	14	0%	14	0%	14	0%	0	0%
Sonstige Rückstellung	43	0%	43	0%	43	0%	0	0%
Rückstellungen	57	0%	57	0%	57	0%	0	0%
Lieferverbindlichkeiten	169	1%	169	1%	169	1%	0	0%
Sonstige Verbindlichkeiten	2.028	13%	2.028	13%	2.028	13%	0	0%
PRA	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Bank	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Verbindlichkeiten	2.197	14%	2.197	14%	2.197	14%	0	0%
Fremdkapital	2.254	15%	2.254	15%	2.254	15%	0	0%
SUMME PASSIVA	15.353	100%	15.263	100%	15.173	100%	-90	-1%

(41) Cash-flow – Planung:

CASH-FLOW		
in 1000	2023	2024
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-90	-90
+ Anlagenabschreibung	101	101
+ Erhöhung Abfertigungs- und Pensionsrückstellung	0	0
+ Buchwert abgegangener Anlagen	0	0
- Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
= Cash-flow aus dem Ergebnis	11	11
+ Abbau Vorräte	0	0
+ Erhöhung Kundenforderungen	0	0
+ Erhöhung sonstige Forderungen	0	0
+ Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung	0	0
+ Erhöhung sonstige Rückstellungen	0	0
+ Erhöhung Lieferverbindlichkeiten	0	0
+ Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	0	0
+ Erhöhung PRA	0	0
= CASH-FLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT	11	11
+ Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0
- Nettoinvestitionen (Anlagenzugänge - AfA)	-1	-1
= CASH-FLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEITEN	-1	-1
+ Einlagen	0	0
+ Aufnahme Kredite	0	0
= CASH-FLOW AUS FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN	0	0
CASH-FLOW GESAMT	10	10

DIREKTER NACHWEIS DER VERÄNDERUNG VON KASSA UND BANK			
	2022	2023	2024
Bestand zum Jahresende	1.016	1.026	1.036
Veränderung im Jahr		10	10

Anmerkungen:

- Der Cash-flow wurde auf Basis des Statement of Financial Accounting Standards No.95 (SFAS No.95) des US Financial Accounting Standards Board ermittelt.
- Der Cash-flow aus der Betriebstätigkeit zeigt den Betrag des aus der Führung der Geschäfte erzielten Barmittelflusses iHv TEUR 11.
- Der Cash-flow aus Investitionstätigkeiten gibt Aufschluss darüber, wieviel an Barmitteln ins Anlagevermögen investiert wurde; er beträgt TEUR -1.
- Der Cash-flow, aus Finanzierungsaktivitäten entsteht durch Kapitalzahlungen aus dem Unternehmen hinaus an Eigentümer und Fremdkapitalgeber oder umgekehrt durch deren Einzahlungen; er beträgt TEUR 0.
- Insgesamt errechnet sich daraus der Cash-flow gesamt iHv TEUR 10, der durch den eigens angeführten direkten Nachweis der Veränderung von Kassa und Bank während des Geschäftsjahres überprüft werden kann.

(42) Aus dem Planungsprozess ist abzuleiten, dass sowohl die Umsatzrentabilität als auch der Return on Investment im Planungszeitraum bei 0% liegt

(43) Die **Planungsrechnung** berücksichtigt damit insgesamt die im Planungszeitraum geplanten Maßnahmen und Entwicklungen der Imperial. Die adaptierte und erweiterte Planungsrechnung wurde von der accelant advisory GmbH und vom Vorstand der Gesellschaft hinsichtlich ihrer Plausibilität beurteilt.

4.2. Methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung der Barabfindung

4.2.1 Bewertung mit Hilfe des Equity-Ansatzes

- (44) Zur Ermittlung der angemessenen Barabfindung hat die accelant advisory GmbH den sogenannten „Equity-Ansatz“ verwendet. Beim DCF-Verfahren nach dem Equity-Ansatz ergibt sich der Unternehmenswert (Equity Value) direkt aus dem Barwert der Flows-to-Equity, gegebenenfalls unter Addition des Marktwertes etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens.
- (45) Die der Bewertung zugrundeliegenden Beträge werden ausgehend von der bis 2024 erstellten Planung abgeleitet.
- (46) Wie vorstehend bereits genannt, entspricht der Flow-to-Equity den im Rahmen der integrierten Unternehmensplanung ermittelten Zahlungsströmen zwischen dem Bewertungsobjekt und den Eigenkapitalgebern.
- (47) Aufgrund nachhaltig negativer Cash-Flows der Imperial kann der objektivierte Unternehmenswert mangels Zukunftserfolgswert nicht mittels des Equity-Ansatzes ermittelt werden.

TEUR	2022 Plan	2023 Plan	2024 Plan
EBIT	1.654	-346	-346
Finanzergebnis	-1640	260	260
Profit before tax (PBT)	14	-86	-86
Effektive Steuerquote	25%	25%	25%
Steueraufwand	3,5	3,5	3,5
Flow-to-Equity for Thesaurierung (=NOPLAT)	18	-83	-83
+ Depreciation	1	1	1
- CAPEX	0	0	0
+/- Change in non-cash WC (est)	10	10	10
+/- Nettoneuverschuldung (est)	0	0	0
Flow-to-Equity (FTE)	29	-72	-72

(48) Da aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung der Imperial keine nachhaltig positiven Ergebnisse erwartet werden und insofern kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial AG anzusetzen.

4.3. Ermittlung des Liquidationswertes

(49) Ein zum Bewertungsstichtag realisierbarer positiver Liquidationswert eines Unternehmens stellt grundsätzlich die theoretische Untergrenze eines Unternehmenswertes dar. Dies deshalb, da eine (für Bewertungszwecke fiktiv unterstellte) Liquidation eine theoretische Handlungsvariante eines Investors darstellt und dabei möglicherweise ein Wert erzielt werden kann, der über dem Unternehmenswert bei unterstellter Unternehmensfortführung liegt.

(50) Da aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung der Imperial keine nachhaltig positiven Ergebnisse erwartet werden und insofern kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial anzusetzen.

(51) Da im gegenständlichen Fall bei nachhaltig negativen Flows-to-Equity der ermittelte Unternehmenswert unter dem Buchwert des Eigenkapitals liegt und ein wesentlicher positiver Saldo aus stillen Reserven und stillen Lasten der einzelnen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen einer hypothetischen Liquidation zu erwarten ist, war die Ermittlung eines Liquidationswerts als Wertuntergrenze gemäß der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zum Liquidationswert als Wertuntergrenze vom 16. Jänner 2019 (KFS/BW1 E8) geboten.

4.3.1 Details zur Ermittlung des Liquidationswertes

(52) Für die Ermittlung des Substanzwertes bzw. des Liquidationswertes der Imperial wird vom Eigenkapital zum 31.12.2021 ausgegangen und dieses um stille Reserven und stille Lasten bereinigt.

(53) Die stillen Reserven in den verbundenen Unternehmen wurden durch den Vergleich der Buchwerte in der Bilanz der Imperial zum Eigenkapital der drei Beteiligungen unter Berücksichtigung der Verkehrswerte der ungarischen Immobilien ermittelt. Hierfür liegen entsprechende Bewertungsgutachten vor. Aufgrund der Vergangenheitsanalyse der Ergebnisse der verbundenen Unternehmen und der erteilten Auskünfte wird mit keinem darüber hinausgehenden Ertragswert aus den verbundenen Unternehmen gerechnet.

- (54) Auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie der Ausführungen im Gutachten sind keine stillen Lasten bekannt.
- (55) Bei den übrigen Positionen des Anlagevermögens entspricht auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen bzw. der erteilten Auskünfte der Verkehrswert dem in der Imperial AG angesetzten Buchwert, sodass für Zwecke der vorliegenden Bewertung keine weiteren stillen Reserven identifiziert werden können.
- (56) Bei der Ermittlung des Liquidationswertes sind Veräußerungskosten außer Ansatz geblieben; es wird insbesondere im Hinblick auf die Liegenschaften in den ungarischen Tochtergesellschaften davon ausgegangen, dass diese zum Verkehrswert lt. vorliegenden Verkehrswertgutachten veräußert werden können.

4.3.2 Bewertungsaspekte

- (57) Die Unternehmensbewertung der Imperial erfolgte auf Basis eines Einzelbewertungsverfahrens zum Liquidationswert.
- (58) Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen liegt der objektivierte Unternehmenswert (KFS/BW1) für 100% des Eigenkapitals der Imperial zum Bewertungsstichtag 31.Dezember 2021 in einer Bandbreite von

rd. MEUR 13,2 bis MEUR 13,8

- (59) Für die Ermittlung der Bandbreite wurde davon ausgegangen, dass das Eigenkapital der ungarischen Tochtergesellschaften im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse um +/-10 % schwankt.
- (60) Die materielle Plausibilität der vereinfachten Planungsrechnung wurde von uns im Lichte des Markt- und Wettbewerbsumfeldes untersucht und für plausibel befunden. Die Ableitung der für ein DCF-Verfahren bewertungsrelevanten Flows-to-Equity erfolgte auf Basis der von uns plausibilisierten Planungsrechnung und führte zu negativen Werten.
- (61) Da aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung der Imperial AG keine nachhaltig positiven Ergebnisse erwartet werden und insofern kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial anzusetzen (Wertuntergrenze gemäß KFS/BW1 E8).

5. WÜRDIGUNG DER ANGEBOTENEN BARABFINDUNG

5.1. Würdigung des fundamentalen Bewertungsansatz

5.1.1. Angewendetes Verfahren DCF-Verfahren nach dem Equity Ansatz

- (62) Grundsätzlich kennt das Fachgutachten der Kammer der Wirtschaftstreuhänder KFS/BW1 das DCF-Verfahren nach dem Equity Ansatz als zulässige Bewertungsmethode an.
- (63) Aus der Ableitung des Flow-to-Equity ergibt sich, dass nachhaltig keine positiven Ergebnisse erzielt werden können.
- (64) Das Fachgutachten KFS/BW1 sieht für den Fall, dass dann, wenn der Barwert der finanziellen Überschüsse, die sich bei Liquidation des gesamten Unternehmens ergeben, den Fortführungswert übersteigt, der Liquidationswert die Untergrenze für den Unternehmenswert bildet.
- (65) Der Liquidationswert ergibt sich als Barwert der finanziellen Überschüsse aus der Veräußerung der Vermögenswerte und der Bedeckung der Schulden unter Berücksichtigung der Liquidationskosten und der mit der Liquidation verbundenen Steuerwirkungen. Die Abhängigkeit des Liquidationswerts von der Zerschlagungsintensität und der Zerschlagungsgeschwindigkeit ist zu beachten.

5.1.2. Zugrundliegende Planung

- (66) Die Bewertung von der accelant advisory GmbH beruht auf der Planung für die Geschäftsjahre 2022 - 2024. Die Planung umfasst lediglich eine Plan-GuV, eine Planbilanz sowie eine Plan Cash-Flow Rechnung. Die rechnerische Richtigkeit der Planung der Gesellschaft wurde von der accelant advisory GmbH und uns mittels Stichproben überprüft.
- (67) Aus formeller Sicht entspricht die Planung den Anforderungen und ist für die Zwecke der Unternehmensbewertung geeignet. Aus materieller Sicht erscheint die Planung unter Berücksichtigung der im Gutachten dargelegten Anpassungen plausibel.
- (68) Aus dieser Planung ergibt sich, dass - wie in (64) erwähnt – nachhaltig keine positiven Ergebnisse erwirtschaftbar sind.

5.2. Liquidationswert

5.2.1. Grundsätzliches

(69) Aus dem in TZ 61 ausgeführten Grund wurde – in Übereinstimmung mit dem Punkt des Fachgutachtens KFS/BW1 der Liquidationswert der Bewertung zugrunde gelegt.

5.2.2. Beurteilung der gewählten Vorgehensweise

(70) Für die Ermittlung des Substanzwertes bzw. des Liquidationswertes der Imperial wird vom Eigenkapital zum 31.12.2021 ausgegangen und dieses um stille Reserven und stille Lasten bereinigt.

(71) Die stillen Reserven in den verbundenen Unternehmen wurden durch den Vergleich der Buchwerte in der Bilanz der Imperial zum Eigenkapital der drei Beteiligungen unter Berücksichtigung der Verkehrswerte der ungarischen Immobilien ermittelt. Aufgrund der Vergangenheitsanalyse der Ergebnisse der verbundenen Unternehmen und der erteilten Auskünfte wird mit keinem darüber hinausgehenden Ertragswert aus den verbundenen Unternehmen gerechnet.

(72) Bei der Bewertung der Beteiligungen wurde insbesondere untersucht, inwieweit da darin enthaltene Grundvermögen den bilanzierten Buchwerten entspricht.

(73) Die Werte der Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

	Eigenkapital	langfristigen Verbindlichkeiten	Anlagevermögen	Bewertung	Stille Reserven
IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft	225,0	-222,0	425,0	425,0	0,0
IMPERIAL Osiris Ingotlankezelesi Kft.	1.837,0	-1.611,0	3.080,0	3.094,0	14,0
IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.	<u>555,0</u>				
Summe	<u>2.617,0</u>				
Beteiligungen lt. Bilanz	<u>2.166,6</u>				
Stille Reserven	<u>450,4</u>				

(74) Auf Basis der vorliegenden Unterlagen sind keine stillen Lasten feststellbar.

(75) Bei den übrigen Positionen des Anlagevermögens entspricht der Verkehrswert dem in der Imperial angesetzten Buchwert, sodass für Zwecke der vorliegenden Bewertung keine weiteren stillen Reserven identifiziert werden können.

- (76) Bei der Ermittlung des Liquidationswertes sind Veräußerungskosten außer Ansatz geblieben; es wird insbesondere im Hinblick auf die Liegenschaften in den ungarischen Tochtergesellschaften davon ausgegangen, dass diese zum Verkehrswert lt vorliegenden Verkehrswertgutachten veräußert werden können
- (77) Aus der Gegenüberstellung der Buchwerte mit dem Eigenkapital ergeben sich stille Reserven in Höhe von TEUR 450,4.
- (78) Das Eigenkapital der Imperial beträgt zu, 31.12.2021 TEUR 13.089,6. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven ergibt sich ein Substanzwert von TEUR 13.540.
- (79) Für die Ermittlung der Bandbreite ging der Gutachten davon aus, dass das Eigenkapital der ungarischen Tochtergesellschaften im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse um +/-10 % schwankt. Diese Annahme ist als plausibel anzusehen.
- (80) Somit ist die Ermittlung des Unternehmenswertes in einer Bandbreite von
- MEUR 13,2 bis MEUR 13,8
- als plausibel und den Ermittlungsmethoden des Fachgutachtens KFS/BW1 entsprechend anzusehen.

5.3. Beurteilung des Abfindungsbetrages

- (81) Für die Abfindung der Minderheitsgesellschafter wird die obere Bandbreite von MEUR 13,8 angeboten. Dies entspricht einem Abfindungsbetrag von EUR 23 je Stückaktie.

6. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

(82) Als sachverständiger Prüfer im Sinne des § 3 Abs. 2 GesAusG haben wir die Richtigkeit des Berichts gemäß § 3 (1) GesAusG und die Angemessenheit der Barabfindung geprüft. Gemäß § 3 (2) GesAusG ist § 220 (3) bis (5) AktG sinngemäß für diese Prüfung anzuwenden.

(83) Als Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass

- der gemeinsame Bericht des Vorstands und Hauptgesellschafters über den beabsichtigten Ausschluss der Minderheitsgesellschafters gemäß GesAusG richtig ist und die in § 3 (1) GesAusG geforderten Angaben enthält;
- die angewandten Methoden sowie die inhaltliche Vorgehensweise nach den Grundsätzen der Unternehmensbewertung, insbesondere dem Fachgutachten KFS/BW1, angemessen sind;
- im Zusammenhang mit der Bewertung keine besonderen Schwierigkeiten im Sinne des § 3 (1) GesAusG aufgetreten sind;
- im Rahmen der Unternehmensbewertung durch accelant advisory GmbH ein Unternehmenswert von MEUR 13,2 bis MEUR 13,8 ermittelt wurde, woraus sich ein Preis von EUR 22 - EUR 23 je Aktie für den abzufindenden Gesellschaftsanteil ableitet,
- die im Bericht des Vorstands und Hauptgesellschafters vorgeschlagene Barabfindung von EUR 23 je Aktie dem im Rahmen der Unternehmensbewertung von accelant advisory GmbH ermittelten Wert entspricht und somit angemessen ist.

Linz, am 7.3.2023

Treurevision Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.

qualifiziert elektronisch signiert
Dr. Rainer Stadler, MBA MPA
Wirtschaftsprüfer

Ausschlussbericht von Vorstand und Hauptgesellschafterin

Ausschlussbericht gemäß § 3 Abs 1 GesAusG

Der Vorstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft, FN 87733w, erstattet gemeinsam mit der Hauptgesellschafterin gemäß § 3 Abs 1 GesAusG folgenden Ausschlussbericht:

I. Grundlagen:

Die Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft mit Sitz in Linz, in der Folge kurz „**Gesellschaft**“ genannt, ist im Firmenbuch des Landesgerichtes Linz zu FN 87733 w eingetragen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 4.360.370,05. Dieses ist in 600.000 Stückaktien zerlegt.

Aktionäre der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft sind:

- ELITE BUSINESS NETWORK Gesellschaft m.b.H., FN 175835 g, in der Folge kurz „**Hauptgesellschafterin**“ genannt, mit 566.723 Stückaktien, die eine Beteiligung von gerundet 94,45% am Grundkapital der Gesellschaft repräsentieren; sowie
- die in Anlage ./1 ausgewiesenen Aktionäre, in der Folge gemeinsam kurz „**Minderheitsgesellschafter**“ genannt, mit gesamt 33.277 Stückaktien, die eine Beteiligung von gerundet 5,55% am Grundkapital der Gesellschaft repräsentieren.

Die Hauptgesellschafterin hat mit Schreiben vom 10.08.2022 das Verlangen auf Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung durch Fassung eines entsprechenden Hauptversammlungsbeschlusses gemäß § 1 Abs 1 GesAusG an die Gesellschaft gerichtet.

Zur Durchführung des Ausschlussverlangens erstatten der Geschäftsführer und die Hauptgesellschafterin diesen Bericht über den geplanten Gesellschafterausschluss gemäß § 3 Abs 1 GesAusG.

II. Rechtliche Voraussetzungen des Ausschlussverlangens

Auf Verlangen eines Gesellschafters, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Gesellschafterausschluss zumindest 90% am Grundkapital der Gesellschaft hält, kann die Hauptversammlung die Übertragung der Aktien der übrigen Minderheitsgesellschafter gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung beschließen, soweit die Satzung nichts anderes bestimmt (§ 1 Abs 1 und Abs 4 GesAusG). In der Satzung der Gesellschaft sind keine Bestimmungen enthalten, die die gesetzlichen Regelungen über den Gesellschafterausschluss nach dem GesAusG erschweren oder ausschließen.

Die Hauptgesellschafterin hielt bereits zum Zeitpunkt der Erhebung des Ausschlussverlangens Aktien, die eine 90% Beteiligung am Grundkapital der Gesellschaft repräsentieren und hat damit bereits zu diesem Zeitpunkt die rechtlichen Voraussetzungen für die Stellung des Ausschlussverlangens erfüllt.

III. Barabfindung - Gesetzliche Hinweise

Für die Übertragung der Aktien der Minderheitsgesellschafter steht diesen ein Anspruch auf angemessene Barabfindung gemäß § 2 GesAusG zu.

Die Hauptgesellschafterin bietet den Minderheitsgesellschaftern einen Abfindungsbetrag in Höhe von EUR 23 (Euro dreiundzwanzig) je Stückaktie, sohin insgesamt EUR 765.371 (Euro siebenhundertfünfundsechzigtausend dreihunderteinundsiebzig) an. Dieser Abfindungsbetrag basiert auf einem Unternehmenswert der Gesellschaft in Höhe von EUR 13,8 Millionen.

Dieser Abfindungsbetrag wurde auf Grundlage eines Gutachtens der accelant advisory GmbH vertreten durch Assoz.Univ.-Prof. Dr. Dietmar Aigner vom 15. Dezember 2022 („**Gutachter**“) ermittelt, welches diesem Bericht als Anlage./2 angeschlossen ist. Der Gutachter hat die in Österreich vorherrschenden und für die Gesellschaft konkret geeigneten Bewertungsmethode „KFS/BW1“ angewendet. Dabei hat der Gutachter im Zeitraum von August bis Dezember 2022 die Gesellschaft mit Bewertungsstichtag zum 31.12.2021 bewertet. Da aufgrund der Planungsrechnung der Gesellschaft für die Jahre 2022 bis 2024 keine nachhaltig positiven Ergebnisse zu erwarten sind und insofern kein positiver Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, wurde

gemäß der anzuwendenden Bewertungsmethode „KFS/BW1“ der Liquidationswert für den Unternehmenswert der Gesellschaft angesetzt. Dabei kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der objektivierbare Unternehmenswert (KFS/BW1) der Gesellschaft für 100% des Eigenkapitals der Gesellschaft zum Bewertungsstichtag 31.12.2021 bei einer Bandbreite von rd. EUR 13,2 bis rd. EUR 13,8 Millionen liegt.

Seit dem Bewertungsstichtag 31.12.2021 gab es bei der Gesellschaft keine wesentlichen Veränderungen, weder im Hinblick auf die Unternehmens- und Erfolgsplanung und daher die künftig zu erwartenden Ergebnisse, noch das ökonomische Marktumfeld. Seit dem Bewertungsstichtag 31.12.2021 wurden auch keine wesentlichen Vermögenswerte erworben oder veräußert, dies weder von der Gesellschaft noch deren ungarischen Tochtergesellschaften IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft. und IMPERIAL Beruhazási Holding Kft. Der Unternehmenswert (KFS/BW1) der Gesellschaft für 100% des Eigenkapitals der Gesellschaft ist daher auch zum heutigen Tag mit einer Bandbreite von rd. EUR 13,2 bis rd. EUR 13,8 Millionen zu bewerten.

Bei der Ermittlung des Barabfindungsbetrags wurden strukturbedingte Synergieeffekte sowie künftig zu erwartende Dividendenansprüche berücksichtigt. Sonderrechte der Minderheitsgesellschafter oder verschiedene zu berücksichtigende Aktiengattungen bestehen nicht. Bei der Unternehmensbewertung sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten. Der Barabfindungsbetrag ist somit als angemessen zu bezeichnen.

Den Minderheitsgesellschaftern kommt das Recht auf eine angemessene Abfindung im eben erläuterten Umfang zu. Der Barabfindungsbetrag ist zwei Monate nach dem Tag fällig, an dem die Eintragung des Ausschlusses gemäß § 10 UGB als bekannt gemacht gilt und verjährt in drei Jahren (§ 2 Abs 2 erster und zweiter Satz GesAusG). Er ist ab dem Hauptversammlungsbeschluss über den Gesellschafterausschluss nächstfolgenden Tag mit 2 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz zu verzinsen (§ 2 Abs 2 dritter Satz GesAusG). Der Anspruch auf Barabfindung wird durch die Hinterlegung bei BEURLE Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Landstraße 9, 4020 Linz, als gemäß § 2 Abs 3 GesAusG von der Hauptgesellschafterin bestellten Treuhänder vor Einberufung der Hauptversammlung über den Gesellschafterausschluss gesichert. Sämtliche Kosten der Durchführung des Ausschlusses, des Treuhänders und der Auszahlung des Barabfindungsbetrages trägt die Hauptgesellschafterin (§ 2 Abs 2 letzter Satz GesAusG).

Den Minderheitsgesellschaftern kommt das Recht zu, auch wenn sie dem Beschluss auf Übertragung der Aktien gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung in der Hauptversammlung zustimmen, beim Landesgericht Linz innerhalb von einem Monat nach dem Tag, an dem die Firmenbucheintragung des Beschlusses gemäß § 10 UGB als bekannt gemacht gilt, einen Antrag auf Überprüfung der Angemessenheit der Barabfindung zu stellen.

Anlagen:

Anlage./1 Liste der Minderheitsaktionäre

Anlage./2 Bewertungsgutachten der accelant advisory GmbH vom 15. Dezember 2022

Linz, am 6.3.2023
Ort Datum

ELITE BUSINESS NETWORK Gesellschaft m.b.H.

als Hauptgesellschafterin der IMPERIAL Immobilienanlagen Aktiengesellschaft

vertreten durch Dr. Faramarz Eftehadieh-Rachti



Dr. Enayati Sahba

als Vorstand der

IMPERIAL Immobilienanlagen Aktiengesellschaft



Anlage ./1

Liste der Minderheitsaktionäre

Aktionär	Anzahl der Aktien	Beteiligung in %
Partner Bank Aktiengesellschaft (Sitz in Linz; FN 90966 z)	18.866	3,144
Imperial International Gesellschaft m.b.H. (Sitz in Linz; FN 85152 z)	9.268	1,544
Green Wealth GmbH (Sitz in Linz; FN 83630 k)	2.611	0,435
Patrick Ligi, geb. 21.08.1972	1.017	0,169
Max Spielmann, geb. 14.06.1975	772	0,129
Renate Giacometti, geb. 18.06.1970	476	0,079
Therese Pfyl-Büeler, geb. 16.03.1951	194	0,032
Ulrich Stucki, geb. 04.12.1945	64	0,011
Margareta Luginbühl, geb. 18.03.1950	9	0,002
Gesamt	33.277	5,545

Anlage ./2

Bewertungsgutachten der accelant advisory GmbH vom 15. Dezember 2022

[nächste Seite]

Dr. Dietmar Aigner

ASSOZ.UNIV.-PROF.



accelaint advisory GmbH
Fleischmarkt 26 /23
1010 Wien

FN 482514 f
UID. ATU62094502

accelaint Headquarter
Mariahilferstraße 47/3/5
1060 Wien, Österreich

office@accelaint.com
www.accelaint.com



IMPERIAL[®]
Immobilienanlagen AG

Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft

Unternehmensbewertung nach KFS/BW1 zum Stichtag 31. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52



accelaint advisory GmbH
Fleischmarkt 26 /23
1010 Wien

FN 482514 f
UID. ATU62094502

accelaint Headquarter
Mariahilferstraße 47/3/5
1060 Wien, Österreich

office@accelaint.com
www.accelaint.com

Wichtiger Hinweis

Dieser Bericht enthält eine Reihe von Annahmen, die aufgrund der übermittelten Unterlagen zu treffen waren. Ebenso unterliegt dieser Bericht weiterhin unseren internen Kontrollprozessen, weshalb wir uns das Recht auf Ergänzungen, Löschungen und Abänderungen vorbehalten. Eine Bezugnahme jeglicher Art von Dritten auf diesen Bericht darf daher nicht erfolgen.

Dieser Bericht wurde unter den in Abschnitt „Auftrag und Auftragsdurchführung“ getroffenen Annahmen und Einschränkungen erstellt.

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie bei Währungsumrechnungen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Prozentuelle Abweichungen größer/kleiner +/-999% werden aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.



Bewertung der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

die BEURLE Rechtsanwälte GmbH & Co KG (im Folgenden "BEURLE" oder "Auftraggeber") hat die accelaint advisory GmbH (im Folgenden "accelaint") beauftragt, einen objektivierte Unternehmenswert der

Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft
(im Folgenden „Imperial AG“ oder „Bewertungsobjekt“)

zu ermitteln.

Auftragsgemäß erfolgte die Durchführung der Bewertung durch Herrn Assoz. Univ.-Prof. Dr. Dietmar Aigner, gez SV samt Hilfskräften.

Auftrag und Auftragsdurchführung

Ausgangssituation

Die Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG) war Teil der Imperial-Gruppe, die seit ihrer Gründung 1973 mehr als 100 Supermärkte, Bürohäuser oder Hotelanlagen in Österreich, Deutschland, Ungarn und Italien errichtet hat. In Folge eines OGH Urteils (6 Ob 204/16 t) wurde über 6 Gesellschaften der Imperial Gruppe Ende 2017 Insolvenzverfahren eröffnet, mit dem Ziel einer Restrukturierung der Gruppe

Die Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG) war von der Insolvenz der 6 Gesellschaften der Imperial Gruppe nicht betroffen, sollte aber mit einem damaligen Gewinnvortrag von rd EUR 15 Millionen zur Sanierung der Gruppe beitragen.

Bewertungsanlass

Jede Unternehmensbewertung ist im Lichte des jeweiligen Bewertungsanlasses zu sehen, da unterschiedliche Bewertungsanlässe auch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können.

Den Bewertungsanlass bildet im konkreten Fall die Erstellung eines Bewertungsgutachtens für die Abfindung von Kleinaktionären der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG) im Zuge einer beabsichtigten Strukturbereinigung zum 31.12.2021.

Bewertungszweck

Auch im Hinblick auf den Bewertungszweck können Unternehmensbewertungen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Im vorliegenden Sachverhalt erfolgt die Bewertung zum Zweck der Ermittlung eines objektivierte Unternehmenswertes der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG) zum 31.12.2021.

Ein objektivierter Unternehmenswert ist gemäß dem österreichischen Fachgutachten KFS/BW1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer ein typisierter, von den individuellen Wertvorstellungen der beteiligten Parteien unabhängiger Zukunftserfolgswert, der sich bei Fortführung des Unternehmens auf Basis des bestehenden Unternehmenskonzeptes mit allen realistischen Zukunftserwartungen im Rahmen der Marktchancen und -risiken, der finanziellen Möglichkeiten des Unternehmens sowie der sonstigen Einflussfaktoren ergibt.

In diesem Zusammenhang möchten wir insbesondere darauf hinweisen, dass in einer etwaigen Transaktion der tatsächlich erzielbare Kaufpreis signifikant von den in diesem Bericht ermittelten objektivierte Unternehmenswertbandbreiten abweichen kann. Dies kann insbesondere auf unterschiedlichen Motivationen der beteiligten Parteien, ihrer jeweiligen Verhandlungsstärke, der Transaktionsstruktur sowie anderen transaktionsspezifischen Faktoren, wie Markteintritts- und Kontrollprämien, beruhen.

Auftrag und Auftragsdurchführung

Funktion des Auftragnehmers

Wir haben in der Funktion eines neutralen Gutachters im Rahmen einer Bewertung den objektivierte Unternehmenswert der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ermittelt.

Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist auftragsgemäß der 31. Dezember 2021.

Auftragsdurchführung

Die Auftragsdurchführung erfolgte im Zeitraum August bis November 2022. Seitens accelaunt wurde die Auftragsdurchführung von Herrn Assoz. Univ.-Prof. Dr. Dietmar Aigner, gez SV samt Hilfskräften geleitet.

Sämtliche Informationen für die Durchführung der Bewertung wurden von Alois Manhartgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, zu Verfügung gestellt

Der Bewertung wurden nur diese Unterlagen bzw weitere öffentlich zum Bewertungsstichtag zugängliche Unterlagen zugrunde gelegt.

Vollständigkeitserklärungen

Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten auf Basis der von Alois Manhartgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, zu Verfügung gestellten Unterlagen bzw weiteren öffentlich zum Bewertungsstichtag zugängliche Unterlagen erstellt.

Es wurden darüber hinaus auftragsgemäß keine ergänzenden Auskünfte über die erwartete zukünftige Entwicklung des Bewertungsobjektes aus Sicht zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 eingeholt.

Berichterstattung und Berichtsweitergabe

Wir haben unsere Untersuchungen und Feststellungen im Zusammenhang mit unseren Leistungen in unseren Arbeitspapieren festgehalten. Über das Ergebnis unserer Arbeiten informieren wir Sie, unseren Auftraggeber, in schriftlicher Form durch diesen Bericht.

Der Bericht ist ausschließlich für den Auftraggeber im Rahmen der gegenständlichen Strukturbereinigung bestimmt und dient nicht zur Weitergabe an andere Adressaten. Darüber hinaus ist der Bericht nicht zur Veröffentlichung, zur Vervielfältigung oder zur Verwendung für einen anderen als den oben genannten Zweck bestimmt.

Der Bericht darf nicht an Dritte weitergegeben, zur Kenntnis vorgelegt oder referenziert werden, ohne dazu vorweg die schriftliche Zustimmung des Auftragnehmers einzuholen.

Vor Weitergabe des Berichts an Dritte sind Sie als Auftraggeber verpflichtet, mit dem(n) betreffenden Dritten schriftlich eine Erklärung zu vereinbaren, welche den Auftragnehmer von der Haftung freistellt (in Form einer sog. Haftungsfreistellungserklärung).

Auftrag und Auftragsdurchführung

Haftung

Für die Durchführung unseres Auftrages und unsere Verantwortlichkeit und Haftung sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe in der jeweils geltenden Fassung (siehe Appendix) maßgeblich. Soweit andere als der Auftraggeber sich uns gegenüber auf die in diesem Bericht getroffenen Feststellungen berufen wollen, weil sie ganz oder teilweise mit oder ohne unsere Zustimmung von diesem Bericht Kenntnis bekommen haben, anerkennen sie diese Haftungsbegrenzung und im Übrigen auch die sonstigen Regelungen der dem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen auch für alle ihnen uns gegenüber möglicherweise aus dieser Kenntnisnahme entstehenden Ansprüche.

Der vorliegende Bericht fasst die in unsere Bewertungsarbeiten eingeflossenen Daten und Annahmen nur in einem eingeschränkten Umfang zusammen. Eine vollständige und umfassende Dokumentation sämtlicher in unseren Arbeiten berücksichtigten Informationen befindet sich in unseren Arbeitspapieren. Die Ausführungen im vorliegenden Bericht spiegeln daher die spezifischen Informationsbedürfnisse des Auftraggebers unter Berücksichtigung des Bewertungszwecks wider.

Unsere Tätigkeit ist in erster Linie eine beratende Tätigkeit, das heißt eine Auskunftserteilung über wirtschaftliche Sachverhalte. Wir verantworten daher keinen wirtschaftlichen Erfolg. Die Beurteilung unternehmerischer Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit und die Entscheidung über die unternehmerische Umsetzung unseres Beratungsergebnisses liegen allein beim Auftraggeber. Wir haften daher auch nicht für Einbußen bei entsprechenden Kapitalinvestitionen.

Insbesondere weisen wir darauf hin, dass der Umfang unserer Untersuchungen und Arbeiten keine Prüfung entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Durchführung von Abschlussprüfungen (oder eine prüferische Durchsicht) darstellt und wir daher keinen Bestätigungsvermerk (review clearance/opinion) in Bezug auf die in unseren Berichten dargestellten Finanz- und anderen Daten erteilen können und werden.

Wir gehen davon aus, dass der Auftraggeber und das Bewertungsobjekt sämtliche rechtlichen Rahmenbedingungen einhalten und einhalten werden. Wir weisen darauf hin, dass wir uns diesbezüglich auf die erteilten Angaben des Auftraggebers und des Bewertungsobjekts verlassen müssen und keine rechtlichen Due Diligence Prüfungen durchgeführt haben. Im Übrigen umfasst unser Auftrag insbesondere keinerlei rechtliche Beratungen.

Wir weisen des Weiteren darauf hin, dass Alois Manhartsgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, und das Bewertungsobjekt für die Aufstellung und die Darlegung der Prognose- bzw. Planungsannahmen verantwortlich zeichnen und dafür, dass alle der Planungsrechnung zugrunde liegenden Prämissen und alle wichtigen Daten und Angaben richtig, vollständig und willkürfrei ermittelt worden sind. Wir können und werden keine Verantwortung für den Eintritt der in der Planungsrechnung unterstellten Annahmen und Ergebnisse und/oder die durchzuführenden Maßnahmen sowie für das Ergebnis der unternehmerischen Tätigkeit übernehmen. Die Planungsverantwortung ist allein eine solche von Alois Manhartsgruber, a.m. Wirtschaftstreuhand GmbH, und des Bewertungsobjekts. Unsere Haftung und Verantwortung beschränkt sich insoweit auf die bei kritischer Würdigung und Beurteilung anzuwendende berufsbübliche Sorgfalt.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass eine Unternehmensbewertung ganz wesentlich von Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Bewertungsobjekts abhängt. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung ist darauf hinzuweisen, dass üblicherweise Differenzen zwischen prognostizierten bzw. geplanten und tatsächlich realisierten Werten auftreten, da Ereignisse und Umstände häufig nicht wie erwartet eintreten und diese Differenzen materiell sein können. Naturgemäß können diese Differenzen in Zeiten instabiler wirtschaftlicher Verhältnisse größer sein als in Zeiten stabiler wirtschaftlicher Verhältnisse.

Mit freundlichen Grüßen



acceleint advisory GmbH

Wien, am 15. Dezember 2022

Executive summary

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

Executive summary | Übersicht

Wir wurden beauftragt den objektivierten Unternehmenswert der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft (Imperial AG) zum 31.12.2021 zu ermitteln.

Mit Bezug auf das Stichtagsprinzip einer Unternehmensbewertung bildete die übermittelte vereinfachte Unternehmensplanung der Imperial AG für die Jahre 2022 bis 2024 die Bewertungsgrundlage.

Für die Geschäftsjahre 2023 bis 2024 zeigt die Erfolgsplanung für die Imperial AG negative Ergebnisse.

Als primäres Bewertungsverfahren wurde ein Einzelbewertungsverfahren in Ausprägung des Liquidationswert herangezogen, da aufgrund der Planungsrechnung der Imperial AG keine nachhaltig positiven Ergebnisse und Cashflows erwartet werden.

Unternehmensgegenstand der Imperial AG ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung.

Im Geschäftsjahr 2022 wird mit sonstigen Erträgen iHv TEUR 2.000 aus der Abschtigung der Gewinnschein-inhaber Serie Wachstum I und II geplant. Gleichzeitig wird für das Jahr 2022 ein Verlust aus Abwertungen im Wertpapierveranlagungsbereich in iHv TEUR 2.000 geschätzt.

Der objektivierte Marktwert für 100% des Eigenkapitals der Imperial AG wurde zum 31. Dezember 2021 liegt in einer Bandbreite von

MEUR 13,2 bis MEUR 13,8

Für die Ermittlung der Bandbreite wurde in einer Sensitivitätsanalyse von einer Schwankungsbreite des Eigenkapitals der Tochtergesellschaften von +/-10 % ausgegangen

Das größte Geschäftsfeld der Imperial AG 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.

Die Beteiligungen der Imperial AG werden zum 31.12.2021 mit einem Buchwert von TEUR 2.166,6 ausgewiesen. Der Verkehrswert der Beteiligungen (Eigenkapital unter Berücksichtigung der ungarischen Liegenschaftswerte) lag bei TEUR 2.617,0.

Ansonsten entsprechen die Buchwerte im Anlagevermögen den Verkehrswerten.

Da aufgrund der vereinfachten Unternehmensplanung kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial AG anzusetzen.

Bewertungsobjekt

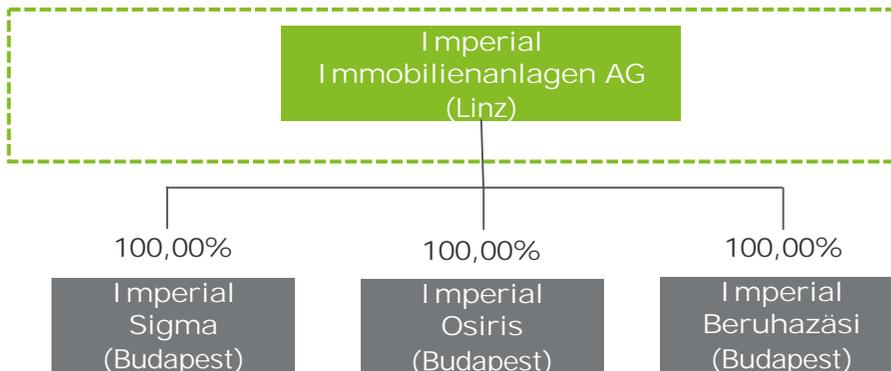
Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

Bewertungsobjekt | Überblick

Die Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist eine österreichische Gesellschaft mit Sitz in Linz. Die Geschäftstätigkeit umfasst die Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten.

Rechtliche Struktur zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021

Bewertungsobjekt



Key Facts zum 31. Dezember 2021 (audited)

Bilanzsumme:	TEUR 18.802
Eigenkapital:	TEUR 13.090
Nettoumsatzerlöse:	TEUR 0
EBIT:	TEUR - 390
Ergebnis nach Steuern:	TEUR 187
Bilanzstichtag:	31. Dezember

Überblick

- Die in Linz ansässige Imperial Immobilienanlagen AG wurde im Jahr 1990 gegründet.
- 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 Geschäftsjahr 2021 war noch geprägt von Verkaufsaktivitäten, die aufgrund der Auflösung der Gewinnscheinrechnungskreise, IMPERIAL Wachstums-Immobilien Gewinnscheinfonds Serie 1 und IMPERIAL Wachstumsimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2 gemäß § 5 der jeweiligen Fondsbedingungen zum 31.12.2012 notwendig wurden.
- Soin 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 zu schaffen für Gewinnausschüttungen.

Bewertungsobjekt | Geschäftstätigkeit und Geschäftsverlauf

Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung

Geschäftstätigkeit und Geschäftsverlauf

- Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung.
 - 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.
 - Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.
 - 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 2021 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 2021 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.
 - 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.

Bewertungsobjekt | Historische Bilanz

Die Vermögenswerte der Imperial AG bestehen zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen aus Wertpapieren und Wertrechten, Beteiligungen und Ausleihungen.

Bilanz in TEUR	2018	2019	2020	2021	CAGR 2018 - 2021
	ACT	ACT	ACT	ACT	
	audited	audited	audited	audited	
Sachanlagen	0	0	1	3	na
Finanzanlagen	17.405	7.926	14.527	13.525	-8,06%
Anlagevermögen	17.405	7.926	14.528	13.528	-8,06%
Forderungen	2.757	3.303	2.496	3.469	7,96%
Liquide Mittel	3.905	7.673	1.569	1.806	-22,67%
Umlaufvermögen	6.663	10.976	4.065	5.275	0
Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	na
Summe Aktiva	24.068	18.902	18.593	18.803	-7,90%
Eigenkapital	19.966	12.538	12.902	13.090	-13,13%
Rückstellungen	71	56	57	57	-7,29%
lfr Verbindlichkeiten	0	0	0	2.816	na
kfr Verbindlichkeiten	4.030	6.307	5.634	2.840	-11,01%
Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	na
Summe Passiva	24.068	18.902	18.593	18.803	-7,90%
Anlagenintensität	72,32%	41,93%	70,14%	71,95%	
Eigenkapitalquote	82,98%	66,33%	69,39%	69,62%	
Met Working Capital (MWC)	1.632,33	-4.668,75	-1.569,03	2.434,36	

Aktivseite

- Das Anlagevermögen der Imperial AG bestand im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen aus Wertpapieren und Wertrechten iHv TEUR 9.377,9, sowie aus Beteiligungen mit einem Buchwert von TEUR 2.166,6. Folgende Beteiligungen wurden zum Bewertungsstichtag gehalten:
 - IMPERIAL Sigma Inगतlanfejlesztési Kft.
 - IMPERIAL Osiris Inगतlankezelesi Kft.
 - IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.
- Darüber hinaus bestanden Ausleihungen an verbundene Unternehmen gegenüber der IMPERIAL Sigma Inगतlanfejlesztési Kft. iHv TEUR 1.980,7.
- Die Forderungen bestanden iHv TEUR 2.337,9 aus Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und iHv TEUR 1.131,3 aus sonstigen Forderungen.
- Die liquiden Mittel stiegen von TEUR 1.568 im Jahr 2020 auf TEUR 1.805 im Jahr 2021.

Bewertungsobjekt | Historische Bilanz

Die Eigenkapitalquote der Imperial AG ist im Beobachtungszeitraum nahezu unverändert.

Bilanz in TEUR	2018	2019	2020	2021	CAGR 2018 - 2021
	ACT	ACT	ACT	ACT	
	audited	audited	audited	audited	
Sachanlagen	0	0	1	3	na
Finanzanlagen	17.405	7.926	14.527	13.525	-8,06%
Anlagevermögen	17.405	7.926	14.528	13.528	-8,06%
Forderungen	2.757	3.303	2.496	3.469	7,96%
Liquide Mittel	3.905	7.673	1.569	1.806	-22,67%
Umlaufvermögen	6.663	10.976	4.065	5.275	0
Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	na
Summe Aktiva	14.068	18.902	18.583	18.803	-7,90%
Eigenkapital	19.966	12.538	12.902	13.090	-13,13%
Rückstellungen	71	56	57	57	-7,29%
lfr Verbindlichkeiten	0	0	0	2.816	na
kfr Verbindlichkeiten	4.030	6.307	5.634	2.840	-11,01%
Rechnungsabgrenzung	0	0	0	0	na
Summe Passiva	14.068	18.902	18.583	18.803	-7,90%
Anlagenintensität	72,32%	41,83%	78,14%	71,95%	
Eigenkapitalquote	82,88%	66,33%	69,39%	69,62%	
Met Working Capital (MWC)	1.632,33	4.668,75	-1.569,03	2.434,36	

Passivseite

- Das Eigenkapital ist von TEUR 12.902,4 im Jahr 2020 auf TEUR 13.089,6 im Jahr 2021 gestiegen.
- Die Eigenkapitalquote blieb mit 69,3% im Jahr 2020 und 69,6% im Jahr 2021 nahezu unverändert.
- Die Verbindlichkeiten iHv TEUR 5.656,3 umfassen vor allem Verbindlichkeiten aus der Auflösung der Gewinnscheinrechnungskreise iHv TEUR 4.705,6, Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen betriebliche Verbindlichkeiten.

Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft.		31.12.21	
Vereinfachter Jahresabschluss			
BILANZ			
alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6			
Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
1	A. Anlagevermögen (2.+3.+4. Zeile)	336	425
2	I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0	0
3	II. SACHANLAGEN	336	425
4	III. FINANZANLAGEN	0	0
5	B. Umlaufvermögen (6.-9. Zeilen)	65	25
6	I. VORRÄTE	0	0
7	II. FORDERUNGEN	5	9
8	III. WERTPAPIERE	0	0
9	IV. FLÜSSIGE MITTEL	60	16
10	C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
11	AKTIVA ZUSAMMEN (1.+5.+10. Zeile)	402	450
12	D. Eigenkapital (13.-19. Zeilen)	184	225
13	I. GEZEICHNETES KAPITAL	81	81
14	II. GEZEICHNETES, JEDOCH NOCH NICHT EINGEZAHLTES KAPITAL	0	0
15	III. KAPITALRÜCKLAGE	0	0
16	IV. GEWINNRÜCKLAGE	12	-36
17	V. FESTRÜCKLAGE	0	0
18	VI. BEWERTUNGSRÜCKLAGE	139	228
19	VII. ERGEBNIS NACH STEUERN	-48	-48
20	E. Rückstellungen	0	0
21	F. Verbindlichkeiten (22.-24. Zeilen)	214	222
22	I. NACHRANGIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
23	II. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
24	III. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	214	222
25	G. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	4	3
26	PASSIVA ZUSAMMEN (12.+20.+21.+25. Zeile)	402	450

Imperial Osiris

- Die Imperial Osiris verfügt über die unbebaute Liegenschaft in H-8201 Veszprem, Jutasi u. 18. Parzelle Nr. 2363/6 als wesentlichen Vermögenswert.
- Die Gesellschaft hat bei dieser Immobilien Wertberichtigungen gebucht. Die Verkehrswerte der Immobilien wurden durch Gutachter ermittelt, wobei für die Bewertung eine Kombination aus dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren verwendet wurde. Die Verkehrswerte der Immobilien werden in EUR ermittelt und von der Gesellschaft am Bilanzstichtag des Geschäftsjahres zum Stichtagskurs umgerechnet.
- Die Liegenschaft in H-8201 Veszprem, Jutasi u. 18. Parzelle Nr. 2363/6 wurde mit den Wert lt. Verkehrswertgutachten zum Devisenmittelkurs zum 31.12.2021 iHv TEUR 425 bewertet.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 TEUR 225.
- Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2021 TEUR 222.

Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Osiris Ingatlankezelési Kft.
Vereinfachter Jahresabschluss
Gewinn- und Verlustrechnung
(Gesamtkostenverfahren)

31.12.21

alle Angaben in TEUR Devisemittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	e
I.	NETTOUMSATZERLÖSE	0	0
II.	AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	0	0
III.	SONSTIGE ERTRÄGE	0	0
IV.	MATERIALAUFWENDUNGEN	50	44
V.	PERSONALAUFWENDUNGEN	0	0
VI.	ABSCHREIBUNGEN	0	0
VII.	SONSTIGE AUFWENDUNGEN	4	4
A.	BETRIEBSERGEBNIS (I+II+III-IV.-V.-VI-VII)	-54	-48
VIII.	ERTRÄGE DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	7	1
IX.	AUFWENDUNGEN DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	0	0
B.	FINANZERGEBNIS (VIII.-IX.)	7	0
C.	ERGEBNIS VOR STEUERN (±A±B)	-48	-48
X.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	0	0
D.	ERGEBNIS NACH STEUERN (±C-X.)	-48	-48

Imperial Osiris

- Die Imperial Osiris hat in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 keine Umsatzerlöse erzielt.
- Aus den Materialaufwendungen iHv TEUR 44 und den sonstigen Aufwendungen von TEUR 4 resultiert das negative Ergebnis nach Steuern von TEUR - 48.

Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.



Takács Nándor
c. egyetemi docens
Igazságügyi szakértő (IM 4582)
mérnök szakértő (MMK 01-13083)
teljesítésgazdálkodási szakértő (49/BDE/2013)

IMPERIAL Osiris
Ingatlankezelési Kft.
Stefánia út 101-103.
H-1143 Budapest

31.12.2021

BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaft in H-8201 Veszprém, Jutasi u. 18.
Parzelle Nr. 2363/6.



IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbécselés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,
mechanikai erőgép, energiapótlás gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás,
építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>



Imperial Osiris

- Die Imperial Osiris verfügt über die Liegenschaft in H-8201 Veszprem, Jutasi u. 18. Parzelle Nr. 2363/6.
- Das Grundstück befindet sich in sehr günstiger Verkaufslage und in der direkten Umgebung befinden sich ein Spar-Verbrauchermarkt, ein DM-Drogeriemarkt, ein Möbelmarkt, ein Textilmarkt sowie kleine Einliegershops. Südlich der bebauten Liegenschaft liegt das unbebaute Grundstück, das eine Erweiterung des Einzelhandelsstandorts erlaubt. Die Bebauungsgrundlagen durch die Gemeinde bestehen. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt von bzw. in beide Richtungen wurde von Stadt positiv beurteilt.

Die Bewertung erfolgt ohne bürgerliche und außerbürgerliche Lasten.

a) Bodenwert:

Aufgrund von Vergleichswerten wird der Bodenpreis mit 30,00 – 50,00 € /m², unter Bedachnahme das Leitungsrecht ermittelt.

Bodenwert gesamt: 8.600 m ²	€ 50,00- €/m ²	€ 430.000,-
abzgl. Servitutsrechte 1%		€ - 4.300,-

BODENWERT	€ 425.700,-
------------------	--------------------

€ 425.700,-

(i.W.: Vierhundertfünfundzvhzigtausendsiebenhundert)

TAKÁCS NÁNDOR
UNIVERSITÁTSZOCIÁNS H.C.
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 004582)

Die Verkehrswertermittlung umfasst (inkl. Anlage) 11 Seiten.

Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingatlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Sigma Ingatlanfejlesztési Kft.		31.12.2021	
Vereinfachter Jahresabschluss			
BILANZ			
alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6			
Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
1	A. Anlagevermögen (2.+3.+4. Zeile)	3.058	3.080
2	I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0	0
3	II. SACHANLAGEN	3.058	3.080
4	III. FINANZANLAGEN	0	0
5	B. Umlaufvermögen (6.-9. Zeilen)	173	380
6	I. VORRÄTE	0	0
7	II. FORDERUNGEN	0	6
8	III. WERTPAPIERE	0	0
9	IV. FLÜSSIGE MITTEL	173	374
10	C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1	1
11	AKTIVA ZUSAMMEN (1.+5.+10. Zeile)	3.233	3.461
12	D. Eigenkapital (13.-19. Zeilen)	1.805	1.837
13	I. GEZEICHNETES KAPITAL	812	812
14	II. GEZEICHNETES, JEDOCH NOCH NICHT EINGEZAHLTES KAPITAL	0	0
15	III. KAPITALRÜCKLAGE	0	0
16	IV. GEWINNRÜCKLAGE	155	138
17	V. FESTRÜCKLAGE	63	14
18	VI. BEWERTUNGSRÜCKLAGE	625	713
19	VII. ERGEBNIS NACH STEUERN	150	160
20	E. Rückstellungen	0	0
21	F. Verbindlichkeiten (22.-24. Zeilen)	1.417	1.611
22	I. NACHRÄNGIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
23	II. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
24	III. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	1.417	1.611
25	G. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	12	14
26	PASSIVA ZUSAMMEN (12.+20.+21.+25. Zeile)	3.233	3.461

Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über folgende Liegenschaften:
 - H-8130 Enying, Matyas kiraly Str. 1, Parzellennummer 2284.
 - H-2131 Göd 2, Pesti ut 176, Parzelle Nr. 4747/4
 - H-2870 Kisber, varoshazter 4. Parzelle Nr. 1600/20
 - H-5720 Sarkad, Gyulai ut 2. Parzelle Nr. 4318
- Die Gesellschaft hat bei den Immobilien Wertberichtigungen gebucht. Die Verkehrswerte der Immobilien wurden durch Gutachter ermittelt, wobei für die Bewertung eine Kombination aus dem Ertragswertverfahren und dem Vergleichswertverfahren verwendet wurde. Die Verkehrswerte der Immobilien werden in EUR ermittelt und von der Gesellschaft am Bilanzstichtag des Geschäftsjahres zum Stichtagskurs umgerechnet.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 TEUR 1.837.
- Die langfristigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2021 TEUR 1.611.

Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingotlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft. 31.12.2021

Vereinfachter Jahresabschluss
Gewinn- und Verlustrechnung
(Gesamtkostenverfahren)

alle Angaben in TEUR, Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6

Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
I.	NETTOUMSATZERLÖSE	404	392
II.	AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	0	0
III.	SONSTIGE ERTRÄGE	0	0
IV.	MATERIALAUFWENDUNGEN	145	126
V.	PERSONALAUFWENDUNGEN	0	0
VI.	ABSCHREIBUNGEN	73	73
VII.	SONSTIGE AUFWENDUNGEN	17	12
A.	BETRIEBSERGEBNIS (I+II+III-IV-V-VI-VII)	169	181
VIII.	ERTRÄGE DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	10	12
IX.	AUFWENDUNGEN DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	25	24
B.	FINANZERGEBNIS (VIII-IX)	-15	-12
C.	ERGEBNIS VOR STEUERN (±A±B)	154	169
X.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	4	8
D.	ERGEBNIS NACH STEUERN (±C-X)	150	160

Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma hat im Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse iHv TEUR 404 und 2021 iHv TEUR 392 erzielt.
- Die Materialaufwendungen lagen 2021 bei TEUR 126, die Abschreibungen bei TEUR 73 und die sonstigen Aufwendungen bei TEUR 12.
- Das Ergebnis nach Steuern wird 2021 mit TEUR 160 ausgewiesen.

Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.



Takács Nándor
c. egyetemi docens
Igazságügyi szakértő (IM 4582)
mérnök szakértő (MMK 01-13083)
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

Imperial Sigma
Ingatlanfejlesztési Kft.
Stefánia út 101-103.
H-1433 Budapest

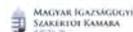
31.12.2021.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaft in H-8130 Enying, Mátyás király Str. 1,
Parzellennummer 2284



IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,
mechanikai erőgép, energiaátvitel gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás,
építészszerzés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
<http://szakertok.com.hu/009582>



Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über die Liegenschaft in H-8130 Enying, Matyas kiraly Str. 1, Parzellennummer 2284.
- Die Liegenschaft hat eine gute Verkaufslage und befindet sich ca. 500 m östlicher des Ortszentrums. Die Liegenschaft wird von der Hauptstrasse Kossuth Lajos utca aufgeschlossen. Es besteht die Möglichkeit links abzubiegen. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Im Osten grenzt das Grundstück an die Matyas kiraly utca.
- Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze. Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Stromversorgung, Telefon sowie an das Gasnetz angeschlossen

H-8130 Enying, Mátyás király Str. 1, Parzelle Nr. 2284

e) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	$678.912,37 \times 0,80 =$	€	543.130,00
Sachwert	$626.517,09 \times 0,20 =$	€	125.303,00
Mischwert:		€	668.433,00

Der Verkehrswert beträgt gerundet

€ 668.400,--

i.W.: EURO Sechshundertsechsunundachtzigtausendvierhundert

Der Sachverständige

TAKÁCS NÁNDOR
UNIVERSITÁSI DOZENT H.C.
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)

Die Verkehrswertermittlung umfasst (inkl. Anlagen) 17 Seiten.

Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.

Takács Nándor
c. egyetemi docens
igazságügyi szakértő (IM 4582)
mérnök szakértő (MJK 01-13083)
teljesítésigazolási szakértő (49/BDE/2013)

Imperial Sigma
Ingatlanfejlesztési Kft.
Stefánia út 101-103.
H-1143 Budapest

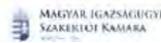
31.12.2021

BEWERTUNGSGUTACHTEN
=====

betreffend die Liegenschaft in H-2131 Göd 2, Pesti út 176,
Parzelle Nr. 4747/4



IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Ingatlan értékelés, bányászati, építési gépek gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,
mechanikai, elektip, energiatechnikai gyártás, szerelés, beruházás lebontás, építésgazdálkodás,
életpérszerzés, építési szerelő gép, építéstechnológia, építésszervezés, építésszervezés
<http://szakertok.irm.gov.hu/004582>



Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über die Liegenschaft H-2131 Göd 2, Pesti út 176, Parzelle Nr. 4747/4
- Die Liegenschaft befindet sich ca. 500 m nördlich des Ortszentrums in sehr guter Verkaufslage. Die Liegenschaft liegt direkt an Hauptstraße Pesti utca, die direkte Zufahrt erfolgt über eine Nebenstraße. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze.
- Eine eigene Fußgeher- und Radfahrerbrücke erschließt das nebenan liegende Wohngebiet. Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an das Gasnetz angeschlossen.

H-2131 Göd 2, Pesti út 176, Parzelle Nr. 4747/4,

Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert.

Ertragswert	974.412,00 x 0,80 =	€	779.529,00
Sachwert	1.024.157,00 x 0,20 =	€	204.831,00
Mischwert:		€	984.361,00

Der Verkehrswert beträgt gerundet

€ 984.400,-

(i.W.: EURO Neunhundertvierundachtzigtausendvierhundert)

Der Sachverständige


TAKÁCS NÁNDOR
UNIVERSITÁTSOZSÉNT H.C.
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)

Bewertungsobjekt | Immobilien

Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.



Imperial Sigma
Ingatlanfejlesztési Kft.
Stefánia út 101-103.
H-1143 Budapest

31.12.2021

BEWERTUNGSGUTACHTEN

betreffend die Liegenschaft in H-5720 Sarkad, Gyulai út 2.
Parzelle Nr. 4318



Imperial Sigma

- Die Imperial Sigma verfügt über die Liegenschaft H-5720 Sarkad, Gyulai ut 2. Parzelle Nr. 4318
- Die Liegenschaft befindet sich südwestlich des Ortszentrums und ist von diesem ca. 500 m entfernt und hat eine gute Verkaufslage. Die Liegenschaft wird von der Hauptstrasse Gyulai ut. aus beiden Richtungen aus aufgeschlossen. Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Form. Im Osten grenzt das Grundstück an die Anti ut. Das Grundstück ist nahezu ebenflächig und gut erreichbar und verfügt über ausreichend Parkplätze.
- Die Liegenschaft ist an das örtliche Kommunalnetz wie Ortswasserleitung, Kanal, Stromversorgung, Telefon sowie an die Gasversorgung angeschlossen.

H-5720 Sarkad, Gyulai út 2.

Parzelle Nr. 4318

g) Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert orientiert sich am Ertragswert.

Bei Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert 80/20 ist der Verkehrswert:

Ertragswert	$656.078,00 \times 0,80 = € 525.181,00$
Sachwert	$589.485,00 \times 0,20 = € 117.897,00$
Mischwert:	€ 643.078,00

Der Verkehrswert beträgt gerundet

€ 643.100,--

(i.W.: EURO Sechshundertdreißigtausendeinhundert)

Der Sachverständige

TAKÁCS NÁNDOR
UNYVÉRTANOSGÉPÉSZ I.E.
Gerichtssachverständiger für Liegenschaftsverkehr (IM 4582)

Die Verkehrswertermittlung umfasst 16 Seiten einschließlich Anlage.

Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingotlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Beruházási Holding Kft.		31.12.2021	
Vereinfachter Jahresabschluss			
BILANZ			
alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6			
Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	d
1	A. Anlagevermögen (2.+3.+4. Zeile)	13	5
2	I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	0	0
3	II. SACHANLAGEN	13	5
4	III. FINANZANLAGEN	0	0
5	B. Umlaufvermögen (6.-9. Zeilen)	551	545
6	I. VORRÄTE	0	0
7	II. FORDERUNGEN	478	478
8	III. WERTPAPIERE	0	0
9	IV. FLÜSSIGE MITTEL	73	67
10	C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	6	8
11	AKTIVA ZUSAMMEN (1.+5.+10. Zeile)	571	558
12	D. Eigenkapital (13.-19. Zeilen)	563	555
13	I. GEZEICHNETES KAPITAL	541	541
14	II. GEZEICHNETES, JEDOCH NOCH NICHT EINGEZAHLTES KAPITAL	0	0
15	III. KAPITALRÜCKLAGE	6	6
16	IV. GEWINNRÜCKLAGE	16	16
17	V. FESTRÜCKLAGE	0	0
18	VI. BEWERTUNGSRÜCKLAGE	0	0
19	VII. ERGEBNIS NACH STEUERN	0	-8
20	E. Rückstellungen	0	0
21	F. Verbindlichkeiten (22.-24. Zeilen)	6	1
22	I. NACHFRAGIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
23	II. LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	0	0
24	III. KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	6	1
25	G. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2	2
26	PASSIVA ZUSAMMEN (12.+20.+21.+25. Zeile)	571	558

Imperial Beruházási Holding

- Die Imperial Beruházási Holding verfügt im Wesentlichen über Umlaufvermögen aus Forderungen iHv TEUR 478 und liquiden Mittel iHv TEUR 67.
- Das Eigenkapital beträgt zum 31.12.2021 TEUR 555.

Bewertungsobjekt | Beteiligungen

Die Imperial AG hält zum 31.12.2021 100% ige Beteiligungen an der IMPERIAL Sigma Ingotlanfejlesztési Kft., der IMPERIAL Osiris Ingotlankezelesi Kft. und der IMPERIAL Beruhazási Holding Kft.

IMPERIAL Beruházási Holding Kft.		31.12.2021	
Vereinfachter Jahresabschluss			
Gewinn- und Verlustrechnung			
(Gesamtkostenverfahren)			
alle Angaben in TEUR Devisenmittelkurs EUR/HUF zum 31.12.2021 369,6			
Position	Beschreibung	2020	2021
a	b	c	e
I.	NETTOUMSATZERLÖSE	34	27
II.	AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	0	0
III.	SONSTIGE ERTRÄGE	0	0
IV.	MATERIALAUFWENDUNGEN	41	38
V.	PERSONALAUFWENDUNGEN	0	1
VI.	ABSCHREIBUNGEN	2	1
VII.	SONSTIGE AUFWENDUNGEN	1	10
A.	BETRIEBSERGEBNIS (I+II+III-IV-V-VI-VII)	-11	-22
VIII.	ERTRÄGE DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	12	15
IX.	AUFWENDUNGEN DER FINANZIELLEN TRANSAKTIONEN	0	0
B.	FINANZERGEBNIS (VIII-IX.)	12	15
C.	ERGEBNIS VOR STEUERN (±A±B)	0	-8
X.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	0	0
D.	ERGEBNIS NACH STEUERN (±C-X)	0	-8

Imperial Beruhazási Holding

- Die Imperial Beruhazási Holding hat im Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse iHv TEUR 34 und 2021 iHv TEUR 27 erzielt.
- Die Materialaufwendungen lagen 2021 bei TEUR 38, die Abschreibungen bei TEUR 1 und die sonstigen Aufwendungen bei TEUR 10.
- Das negative Ergebnis nach Steuern wird 2021 mit TEUR - 8 ausgewiesen.

Bewertungsobjekt | Historische GuV

Die Imperial AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 keine Umsatzerlöse erzielt. Das Finanzergebnis war mit TEUR 581 positiv.

Gewinn- und Verlustrechnung in TEU	2018 ACT audited	2019 ACT audited	2020 ACT audited	2021 ACT audited	CAGR 2018 - 2021
SALES					
Net Sales Revenue	1	0	0	0	-100,00%
Other operating income	101	0	3.873	0	-100,00%
Operating Revenues	101	0	3.873	0	-100,00%
Veränderung YoY in %	n/a	-100,00%	100,00%	-100,00%	
COSTS					
Cost of merchandise, material & services	0	0	0	0	na
Labour costs	-92,978	-93,015	-93	-93	-0,10%
Other operating expenses	-1108	-1551	-4243	-297	-35,54%
EBITDA	-1.100	-1.644	-463	-389	-29,25%
EBITDA margin	-1087,31%	na	-11,95%	na	na
Amortisation and depreciation	0	0	-1	-1	na
EBIT	-1.100	-1.644	-463	-391	-29,18%
EBIT margin	-170769,1%	na	na	na	na
Financial revenues	8.085	9.485	1.030	753	-54,67%
Financial expenses	1.836	163	-199	-172	-145,40%
Net financial result	6248	9322	831	581	-54,69%
Profit before tax (PBT)	5.149	7.678	368	191	-66,66%
Deferred Tax	-3,5	-5,9	-3,5	-3,5	0,00%
Net Profit/loss for the period	5.145	7.672	364	187	-66,86%

Umsatz- und Ertragslage

- Die Imperial AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 weder Umsatzerlöse noch sonstige betriebliche Erträge erzielt. Im Geschäftsjahr 2020 konnten einmalig sonstige betriebliche Erträge iHv TEUR 3.873 erzielt werden.
- Das Finanzergebnis war 2020 mit TEUR 831 und 2021 mit TEUR 581 positiv.
- Trotz eines stets negativen EBIT in 2020 mit TEUR – 463 und 2021 mit TEUR -391 wurden durch das Finanzergebnis ein positives Ergebnis vor Steuern iHv TEUR 368 für das Jahr 2020 und TEUR 191 für das Jahr 2021 erzielt.

Bewertungsobjekt | Historischer Cash Flow

Der Cash Flow aus der Geschäftstätigkeit war in der Vergangenheit immer positiv.

Cash Flow Statement TEUR	2019 ACT audited	2020 ACT audited	2021 ACT audited	CAGR 2019 - 2021
Net cash from operating activities	-11.569	497	-765	na
Net cash used in investing activities	22.681	-6.601	1.002	-78,98%
Net cash from financing activities	-7.344	0	0	-100,00%
Net cash flow for the period	3.768	-6.104	237	
Cash balance at beginning of the year	3.905	7.673	1.569	
Cash balance at the end of the year	7.673	1.569	1.806	

Cash Flow-Analyse (vereinfacht)

- Der Netto-Cashflow der Imperial AG war im Geschäftsjahr 2021 mit 237 TEUR positiv; im Vorjahr lag er bei -6.104 und im Geschäftsjahr 2019 bei 3.768 TEUR.
- Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2021 - 765 TEUR negativ, während er im Geschäftsjahr 2020 mit 497 TEUR positiv war. Im Geschäftsjahr 2019 lag der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit bei - 11.569 TEUR.

Marktanalyse

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

Marktanalyse | Überblick

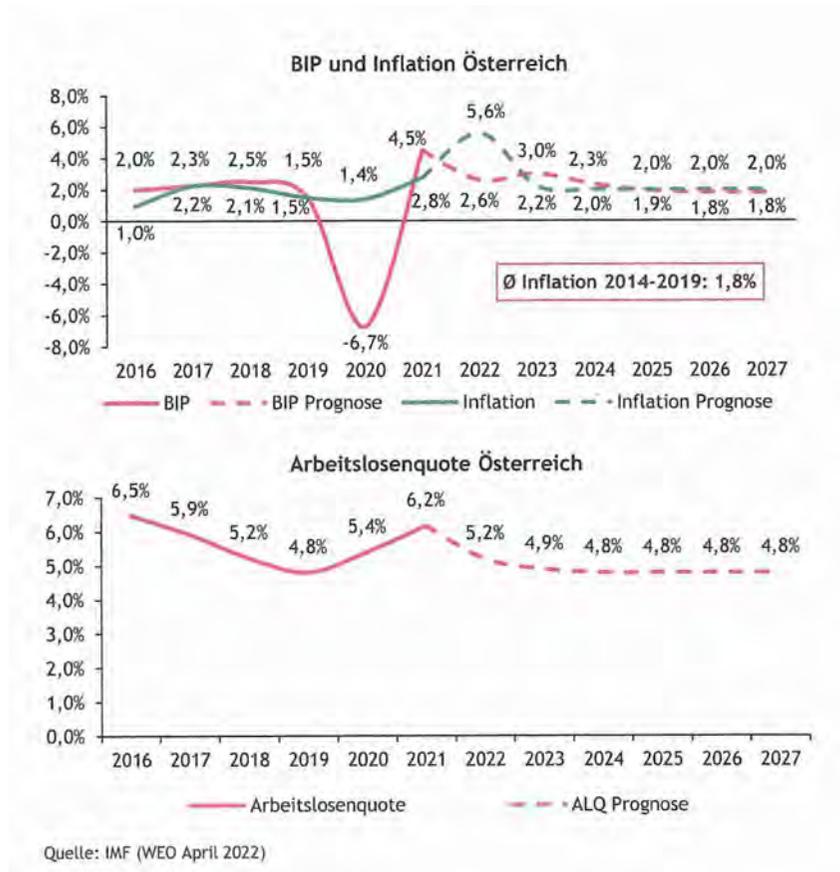
Unternehmensgegenstand der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft ist der Kauf von Liegenschaften, die Entwicklung und Errichtung von Ertragsobjekten und deren Verwertung

Geschäftsfelder

- Das größte Geschäftsfeld der Imperial AG 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.
 - Die ungarischen Liegenschaften werden über die Tochtergesellschaften Imperial Osiris (leeres Grundstück Veszprem) und die Imperial Sigma (vier Einkaufsmärkte) gehalten.
 - 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 2021 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 2021 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.

Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Trotz Covid-19-Krise konnte sich die Wirtschaft im Jahr 2021 um 4,5% erholen



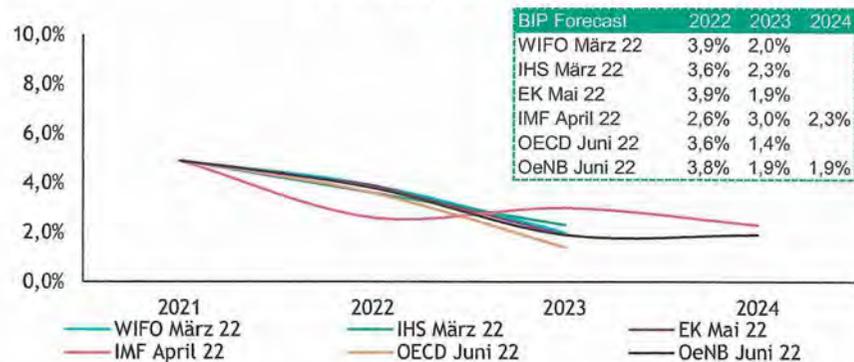
Wirtschaftliches Umfeld in Österreich zum Bewertungsstichtag

- Die Grafiken auf der linken Seite zeigen einerseits die historische Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes („BIP“), der Inflation und der Arbeitslosenquote von Österreich seit 2016 sowie andererseits die Prognosen des IMF bis 2027.
- Zwischen 2016 und 2018 hat sich das Wirtschaftswachstum in Österreich kontinuierlich von 2,0% auf 2,5% gesteigert. Im Folgejahr sank das Wachstum auf 1,5% (2019).
- Ein ähnlicher Verlauf war bei der Inflationsrate zu beobachten. Seit 2016 ist diese von 1,0% auf 2,1% (2018) gestiegen. In den Folgejahren ging die Inflationsrate auf 1,4% (2020) zurück.
- Nach einem Rückgang des Wirtschaftswachstums im Jahr 2019 (-1,0 Prozentpunkte) führte die Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 zu einem deutlichen Rückgang des BIP iHv -6,7%. Im europäischen Kontext ist das ein vergleichsweise milder Abschwung. Im Jahr 2021 erholte sich die Wirtschaft trotz andauernder Covid-19-Krise um 4,5%. Aufgrund des Ukraine-Krieges geht der IMF davon aus, dass die Erholung der Wirtschaft nicht in der Geschwindigkeit, wie noch Ende 2021 angenommen, erfolgen kann: Daher wird im Jahr 2022 ein Rückgang des Wachstums auf 2,6% erwartet. In 2023 solle die Wachstumsrate wieder leicht auf 3,0% ansteigen. Ab 2024 wird von einer schrittweisen Normalisierung der Wachstumsraten auf Vorkrisenniveau erwartet.
- In den Jahren 2020 und 2021 lag die Inflationsrate mit 1,4% bzw. 1,7% unter ihrem institutionelles Ziel i.H. v. 2,0%. Für 2022 wird aufgrund verschiedener Effekte (u.a. Covid-19-Pandemie, Energiepreise, Ukraine-Krieg) ein einmaliger Anstieg der Inflationsrate auf 5,6% prognostiziert. Im Jahr 2023 soll die Inflationsrate wieder auf 2,2% zurückgehen. Ab 2024 soll das Ziel von 2,0% wieder erreicht werden können.
- Die Covid-19 Krise hat sich wesentlich auf die Arbeitslosigkeit in Österreich ausgewirkt. Diese stieg von 4,8% im Jahr 2019 auf 6,2% im Jahr 2021 an. In den Jahren 2022 und 2023 wird eine Reduktion auf 5,2% bzw. 4,9% erwartet. Ab 2024 soll die Arbeitslosenquote wieder das Vorkrisenniveau erreichen.

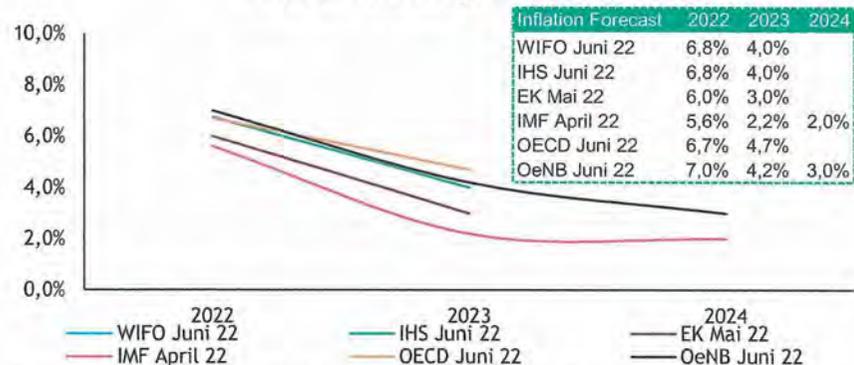
Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die Inflationserwartungen für 2022 (2023) betragen im Durchschnitt ca. 6,5% (3,7%)

BIP Forecast je Institution



Inflation Forecast je Institution



Quelle: IMF (WEO April 2022), WIFO und IHS (März und Juni 2022), Europäische Kommission (Mai 2022), OECD (Juni 2022) und OeNB (Juni 2022)

Wirtschaftliches Umfeld in Österreich zum Bewertungsstichtag

- Aufgrund der Vielzahl an inflationstreibenden Ereignissen in Q1 und Q2 2022 (u.a. Covid-19-Pandemie, Energiepreise, Ukraine-Krieg, Lieferengpässe) wurden auf der linken Seite die Erwartungen verschiedener Institutionen gegenübergestellt.
- Es wurde auf die Prognosen der folgenden Institutionen zurückgegriffen:
 - WIFO und IHS (BIP → März 2022, Inflation → Juni 2022)
 - Europäische Kommission → Mai 2022
 - IMF → April 2022
 - OECD → Juni 2022
 - OeNB → Juni 2022
- Die aktuellsten Prognosen zum BIP-Wachstum sind von Juni 2022 und wurden von der OeNB und der OECD ermittelt. Diese liegen zwischen 3,6% und 3,8% für das Jahr 2022. Im Folgejahr wird von einem schwächerem Wachstum (1,4% - 1,9%) als in den vorangegangenen Prognosen ausgegangen. Für das Jahr 2024 erwartet die OeNB ein Wachstum iHv 1,9%.
- Im Durchschnitt liegen die Erwartungen für 2022 bei 3,6%. Im Folgejahr werden 2,1% Wirtschaftswachstum erwartet.
- Bezüglich der Inflationserwartung haben auch IHS und WIFO ihre Prognosen von März aktualisiert (per 08.06.2022). Für das Jahr 2022 erwarten die Institute eine Teuerungsrate zwischen 6,5% und 7,0%. 2023 gehen beide in einer gemeinsamen Stellungnahme von einer Inflationsrate iHv 4,0% aus.
- Auch die Prognosen der OECD und OeNB liegen für 2022 zwischen 6,5% und 7,0%. Für 2023 wird hingegen eine höhere Inflationsrate erwartet (4,2% bis 4,7%).
- Die durchschnittliche Inflationserwartung für 2022 liegt bei 6,5%. Im Folgejahr soll sich die Inflation nach Einschätzung der Institutionen reduzieren und bei durchschnittlich 3,7% liegen.

Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die geographischen Hauptmärkte der Imperial AG liegen in der Europäischen Union.

Konjunkturelles Umfeld in Österreich und in der EU

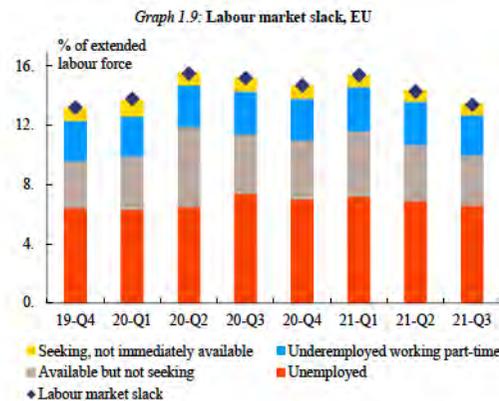
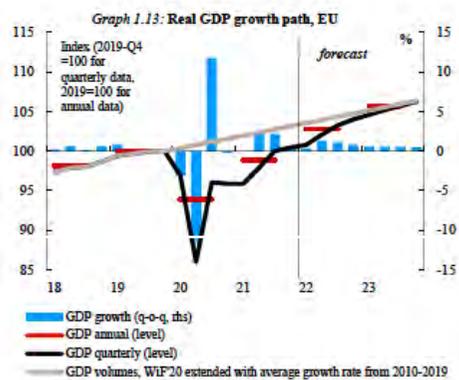


Table 1:

Overview - the Winter 2022 interim forecast

	Real GDP growth						Inflation					
	Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast			Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Euro area	5.3	4.0	2.7	5.0	4.3	2.4	2.6	3.5	1.7	2.4	2.2	1.4
EU	5.3	4.0	2.8	5.0	4.3	2.5	2.9	3.9	1.9	2.6	2.5	1.6

EU 1/2

- Die EU-Wirtschaft startete schwächer als zuvor prognostiziert in das Jahr 2022. Nachdem im Sommer letzten Jahres wieder das Produktionsniveau vor der Pandemie erreicht wurde, wird aktuell mit einer moderaten Verlangsamung gerechnet. Durch die Ukraine Krise wird eine weitere Wachstumsreduktion erwartet. Nach einer schwächeren Phase dürfte die wirtschaftliche Expansion im zweiten Quartal dieses Jahres wieder Fahrt aufnehmen und über den Prognosezeitraum hinweg robust bleiben. Nach einer kräftigen Erholung um 5,3% im Jahr 2021 soll die EU-Wirtschaft 2022 (ebenso wie im Euroraum) um 4,0% und 2023 um 2,8% (2,7% im Euroraum) wachsen.
- Die Ursache dafür sind die zunehmenden Gegenwinde, insbesondere der Anstieg der COVID-19-Infektionen, die hohen Energiepreise und die anhaltenden Lieferausfälle.
- Das Wachstum wird nach wie vor maßgeblich von der Pandemie beeinflusst. Viele EU-Länder stehen unter dem Druck, der sich aus der zunehmenden Belastung der Gesundheitssysteme und der durch Krankheit, vorsorgliche Quarantäne und Pflegebedarf bedingten Personalknappheit ergibt. Auch Logistik- und Versorgungsengpässe, beispielsweise in Bezug auf Halbleiter und einige Metalle, dürften die Produktion zumindest während der ersten Jahreshälfte weiter belasten. Nicht zuletzt ist zu erwarten, dass die Energiepreise länger auf hohem Niveau bleiben werden als in der Herbstprognose erwartet und somit die Wirtschaft länger bremsen und den Inflationsdruck erhöhen werden.
- In der aktuellen Prognose wird davon ausgegangen, dass die Belastung der Wirtschaft von kurzer Dauer sein wird. Die Wirtschaftstätigkeit dürfte auch im Zuge einer Normalisierung der angebotsseitigen Bedingungen und des nachlassenden Inflationsdrucks wieder anziehen. Über die kurzfristigen Turbulenzen hinaus sind die Fundamentalfaktoren für diese expansive Phase nach wie vor robust. Der sich kontinuierlich verbessernde Arbeitsmarkt, die hohen Ersparnisse der Haushalte, die nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen und die vollständige Inanspruchnahme der Aufbau- und Resilienzkapazität dürften eine länger anhaltende, kräftige Expansionsphase unterstützen.

Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die geographischen Hauptmärkten der Imperial AG liegen in der Europäischen Union.

Konjunkturelles Umfeld in Österreich und in der EU

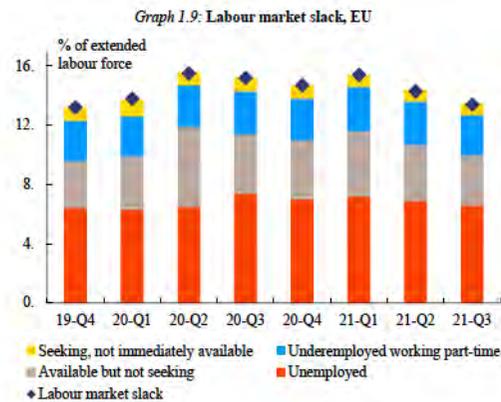
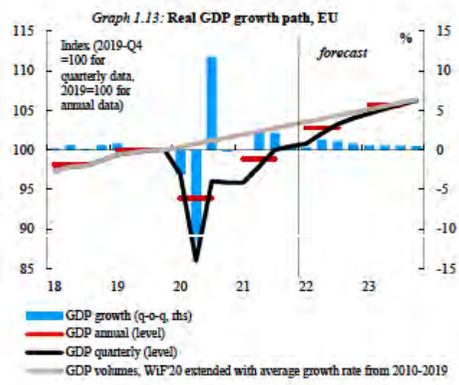


Table 1:

Overview - the Winter 2022 interim forecast

	Real GDP growth						Inflation					
	Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast			Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Euro area	5.3	4.0	2.7	5.0	4.3	2.4	2.6	3.5	1.7	2.4	2.2	1.4
EU	5.3	4.0	2.8	5.0	4.3	2.5	2.9	3.9	1.9	2.6	2.5	1.6

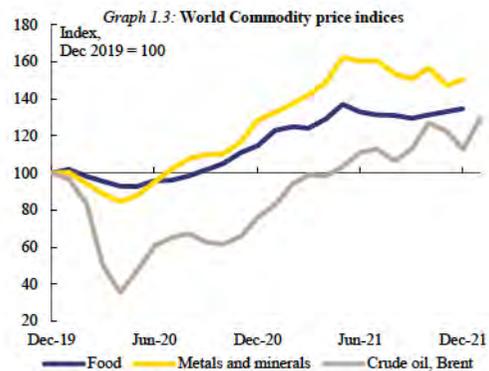
EU 2/2

- Die Inflationsprognose wurde gegenüber der Herbstprognose erheblich nach oben korrigiert. Dies spiegelt die Auswirkungen hoher Energiepreise, aber auch die Ausweitung des Inflationsdrucks auf andere Warenkategorien seit dem Herbst wider. Nach dem im 4. Quartal 2021 verzeichneten Rekordniveau von 4,6 % wird die Inflation im Euro-Währungsgebiet den Projektionen zufolge im 1. Quartal 2022 mit 4,8 % ihren Höchststand erreichen und bis zum 3. Quartal auf einem Wert von über 3 % bleiben. In dem Maße wie der von den Lieferengpässen und hohen Energiepreisen ausgehende Druck nachlässt, dürfte die Inflation im letzten Quartal auf 2,1 % sinken und im Jahr 2023 das 2 %-Ziel der Europäischen Zentralbank unterschreiten.
- Der Jahresdurchschnittswert der Inflation wird im Euro-Währungsgebiet von 2,6 % im Jahr 2021 (2,9% in der EU) auf 3,5 % im Jahr 2022 (3,9% in der EU) steigen und im Jahr 2023 auf 1,7 % (1,9% in der EU) zurückgehen.
- Auch wenn sich die Auswirkungen der Pandemie inzwischen weniger stark in der Wirtschaftstätigkeit niederschlagen, könnte diese durch weiterhin geltende Eindämmungsmaßnahmen und die anhaltende Personalknappheit gebremst werden. Diese beiden Faktoren könnten auch das Funktionieren kritischer Lieferketten länger als erwartet beeinträchtigen. Dagegen könnte ein kurzfristig schwächeres Nachfragewachstum dazu beitragen, dass sich die Lieferengpässe etwas früher als angenommen auflösen.
- Ein positiver Impuls könnte sich daraus ergeben, dass die Nachfrage der privaten Haushalte stärker wächst als erwartet, wie es bereits bei der Wiederbelebung der Wirtschaft im Jahr 2020 zu beobachten war, und die durch die Aufbau- und Resilienzfacilität geförderten Investitionen die Wirtschaft stärker ankurbeln.
- Die Inflation könnte höher ausfallen als erwartet, wenn der Kostendruck letztlich stärker als erwartet von den Erzeugerpreisen auf die Verbraucherpreise durchschlägt, was das Risiko von Zweitrundeneffekten erhöht.
- Die Risiken für die Wachstums- und Inflationsaussichten werden durch die geopolitischen Spannungen und die Ukraine Krise deutlich verschärft

Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Die geographischen Hauptmärkten liegen in Ungarn, Österreich und der Europäischen Union.

Konjunkturelles Umfeld Weltwirtschaft



Source: World Bank.
Note: Oil estimates for January 2022 by DG ECFIN.



Weltwirtschaft

- Die globale Wirtschaftsleistung hat bereits Anfang 2021 das Niveau vor der COVID-19 Pandemie übertroffen; diese Entwicklung spiegelte weitgehend die starke Wirtschaftsleistung von China, die schnelle Erholung in den USA und in einer Handvoll kleinerer Volkswirtschaften wider. Insgesamt beschleunigte sich das globale Wachstum (ohne EU) auf 1,5% gegenüber dem Vorquartal im 3. Quartal 2021, nach einem Stillstand 2021-Q2.

Table 1.1:

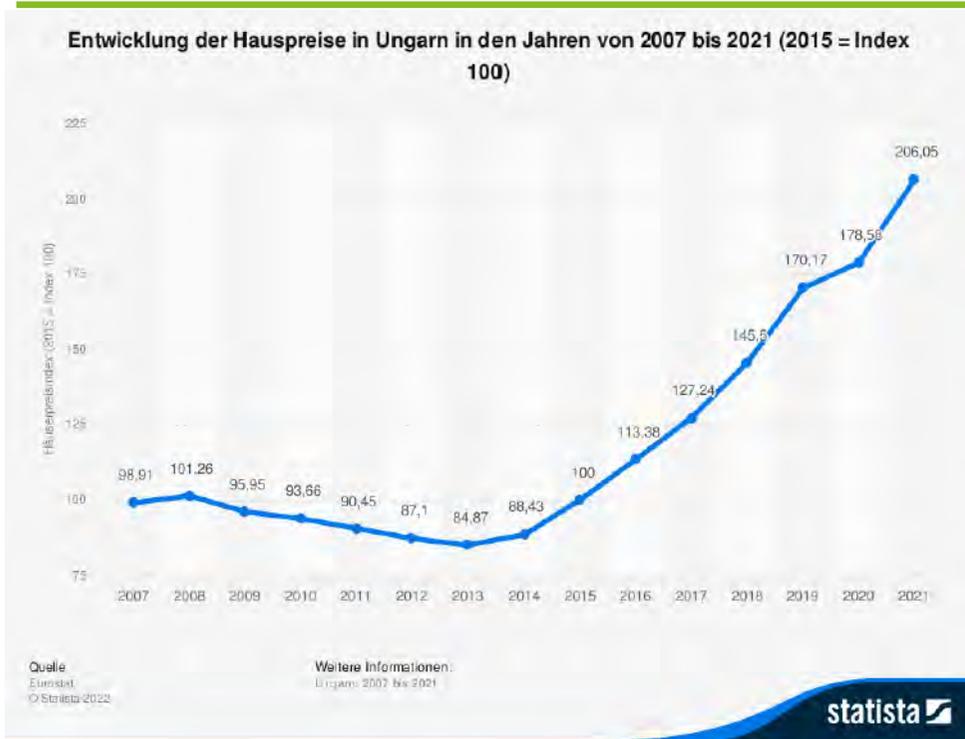
International environment

(Annual percentage change)

	2018	2019	2020	Winter 2022 interim forecast			Autumn 2021 forecast		
				2021	2022	2023	2021	2022	2023
Real GDP growth									
World (excl.EU)	3.8	2.9	-2.9	5.7	4.2	3.8	5.8	4.5	3.7
Trade volumes									
World (excl.EU) exports of goods and services	3.9	0.0	-8.0	9.4	4.8	4.6	8.9	5.6	4.1
World (excl.EU) imports of goods and services	4.3	-0.8	-8.9	9.3	5.5	4.6	9.3	6.1	4.5

Marktanalyse | Makroökonomische Analyse

Aktuelle werden Liegenschaften über die Beteiligungen der Imperial AG Liegenschaften in Ungarn gehalten.



Ungarn

- Ungarns Wirtschaft ist 2021 um 7,1 % gewachsen – was zeigt, dass die ungarische Wirtschaft die COVID-Krise gut überstanden hat und die Erholung auf stabilen Beinen steht. Das Land hat auch im EU-Vergleich gut abgeschnitten. Der Erfolg erklärt sich aus den Steuersenkungen zur Unterstützung von Familien und Unternehmen, sowie aus einer massiven Investitionsförderung.
- Für 2022 rechnet die ungarische Regierung mit einem BIP-Zuwachs um 4,3 %. Im ersten Quartal 2022 ist Ungarns Wirtschaft um 7,3 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres gewachsen. Im zweiten Quartal fiel die Dynamik leicht auf 6,5 % zurück, den schwächsten Wert seit dem vorigen Herbst. Vor allem der Dienstleistungssektor und der private Verbrauch sorgten dafür, dass die Wirtschaftsleistung gegenüber dem ersten Quartal noch um 1,0 % zulegen konnte.
- Die Immobilienpreise sind in Ungarn im Zeitraum 2013 bis 2021 konstant stark angestiegen.

Planungsanalyse

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

Planungsanalyse | Planungsprozess

Als Grundlage für die Bewertung wurde eine vereinfachten Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 übermittelt.

Überblick Planungsgrundlagen

- Als Grundlage für die Bewertung wurde eine vereinfachten Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 übermittelt, welche die zum Bewertungsstichtag aktuellen Zukunftserwartungen in plausibler Weise widerspiegelt.
- Neben der materiellen Plausibilität war von uns auch die formelle Plausibilität der Planung zu beurteilen. Dies umfasst u.a. eine Beleuchtung von Aktualität, Verbindlichkeit, Anlass und Erstellungsprozess der verwendeten Planungsrechnung.
- Ausgangspunkte und Grundlage unserer Arbeiten bildete die übermittelte vereinfachten Planungsrechnung der Imperial AG für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 bestehend aus Erfolgsplanung, Bilanzplanung und Cash-Flow Planung.
- Auf Basis der vereinfachten Planungsrechnung und auf Grundlage verfügbarer Ist-Zahlen erfolgte eine Plausibilisierung der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024.
- Für Details zum Planungsprozess sowie zu den durchgeführten Ergänzungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Planungsanalyse | Planungsprozess

Als Grundlage für die Bewertung wurde eine vereinfachten Planungsrechnung für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 übermittelt. Die vereinfachte Planungsrechnung wurde um weitere Analysen ergänzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

ERFOLGSVERGLEICH								
	2022		2023		2024		Veränderung Vorjahr	
	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%
Umsatzerlöse	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
+/- Bestandsveränderungen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Material-, Wareneins., Fremdl.	-0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
= Rohertrag	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
+ Sonstige Erträge	2.000	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Personalaufwand	-95	0,0%	-95	0,0%	-95	0,0%	0	0%
- Abschreibungen	-1	0,0%	-1	0,0%	-1	0,0%	0	0%
- Sonstiger Aufwand	-250	0,0%	-250	0,0%	-250	0,0%	0	0%
Summe Aufwand	-346	0,0%	-346	0,0%	-346	0,0%	0	0%
= Betriebsergebnis	1.654	0,0%	-346	0,0%	-346	0,0%	0	0%
+ Finanzerträge	360	0,0%	360	0,0%	360	0,0%	0	0%
- Finanzaufwendungen	-2.000	0,0%	-100	0,0%	-100	0,0%	0	0%
= Finanzergebnis	-1.640	0,0%	260	0,0%	260	0,0%	0	0%
= Erg. der gewöhnl. Geschäftstät.	14	0,0%	-86	0,0%	-86	0,0%	0	0%
- Steuern v.Einkomm.u.Ertrag	-4	0,0%	-4	0,0%	-4	0,0%	0	0%
= Jahresüberschuss/-fehlbetrag	10	0,0%	-90	0,0%	-90	0,0%	0	0%
+ Auflösung Rücklagen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
- Bildung Rücklagen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	-
= Ergebnis des Geschäftsjahres	10	0,0%	-90	0,0%	-90	0,0%	0	0%

Ergänzungen

- Die Erfolgsplanung für die Imperial AG zeigt für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024 keine Roherträge.
- Im Geschäftsjahr 2022 wird mit sonstigen Erträgen iHv TEUR 2.000 aus der Abschichtung der Gewinnscheininhaber Serie Wachstum I und II mit Euro 2,0 Mio geplant.
- Gleichzeitig wird für das Jahr 2022 ein Verlust aus Abwertungen im Wertpapierveranlagungsbereich in derselben Höhe geschätzt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass der Verlust längere Zeit Bestand haben wird und in den Jahren 2023 und 2024 noch jeweils Euro 100.000,- dazukommen werden. Die anderen Aufwendungen und Erträge wurden anhand der Vorjahreszahlen adaptiert angesetzt.

Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

SONSTIGER BETRIEBLICHER AUFWAND						
	2022		2023		2024	
	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%
Steuern (ohne Ertragssteuern)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Instandhaltungen, Betriebskost.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Versicherungen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Transport-,Reise-u.Fahrtaufwand	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
KFZ-Aufwand	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Post und Telekommunikation	2	0,0%	2	0,0%	2	0,0%
Miete/Lizenzgebühren	15	0,0%	15	0,0%	15	0,0%
Büro- und Verwaltungsaufwand	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Werbeaufwand	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Rechts- und Beratungsaufwand	100	0,0%	100	0,0%	100	0,0%
Spesen des Geldverkehrs	100	0,0%	100	0,0%	100	0,0%
Schadensfälle	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Fremdpersonal	30	0,0%	30	0,0%	30	0,0%
Sonstiger Aufwand	250	0,0%	250	0,0%	250	0,0%

Ergänzungen

- Das Detail zum sonstigen betrieblichen Aufwand zeigt Rechts- und Beratungsaufwendungen iHv TEUR 100 sowie Spesen des Geldverkehrs iHv ebenfalls TEUR 100 für alle drei Planjahre.
- Die Kosten für Fremdpersonal werden mit je TEUR 30 geplant.

Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

BILANZVERGLEICH								
	31. Dez 2022		31. Dez 2023		31. Dez 2024		Veränderung Vorjahr	
	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%	in 1000	%
AKTIVA								
Immaterielles Anlageverm.	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Sachanlagen	3	0%	3	0%	3	0%	0	0%
Finanzanlagen	10.865	71%	10.765	71%	10.665	70%	-100	-1%
Anlagevermögen	10.868	71%	10.768	71%	10.668	70%	-100	-1%
Vorräte	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Kundenforderungen	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Sonstige Forderungen	3.469	23%	3.469	23%	3.469	23%	0	0%
Aktive Rechnungsabgr.	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Kassa, Bank	1.016	7%	1.026	7%	1.036	7%	10	1%
Umlaufvermögen	4.485	29%	4.495	29%	4.505	30%	10	0%
SUMME AKTIVA	15.353	100%	15.263	100%	15.173	100%	-90	-1%
PASSIVA								
Eigenkapital	4.360	28%	4.360	29%	4.360	29%	0	0%
unversteuerte Rücklagen*	8.739	57%	8.649	57%	8.559	56%	-90	-1%
Eigenkapital einschl. RL	13.099	85%	13.009	85%	12.919	85%	-90	-1%
Abfert./Pensionsrückst.	14	0%	14	0%	14	0%	0	0%
Sonstige Rückstellung	43	0%	43	0%	43	0%	0	0%
Rückstellungen	57	0%	57	0%	57	0%	0	0%
Lieferverbindlichkeiten	169	1%	169	1%	169	1%	0	0%
Sonstige Verbindlichkeiten	2.028	13%	2.028	13%	2.028	13%	0	0%
PRA	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Bank	0	0%	0	0%	0	0%	0	-
Verbindlichkeiten	2.197	14%	2.197	14%	2.197	14%	0	0%
Fremdkapital	2.254	15%	2.254	15%	2.254	15%	0	0%
SUMME PASSIVA	15.353	100%	15.263	100%	15.173	100%	-90	-1%

Ergänzungen

- Vermögensgegenstände, Eigenkapital und Schulden werden auf Basis von Vergangenheitsdaten geplant und um die Werte aus der Erfolgsplanung angepasst.

Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

CASH-FLOW			
in 1000	2023	2024	
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-90	-90	
+ Anlagenabschreibung	101	101	
+ Erhöhung Abfertigungs- und Pensionsrückstellung	0	0	
+ Buchwert abgegangener Anlagen	0	0	
- Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	
= Cash-flow aus dem Ergebnis	11	11	
+ Abbau Vorräte	0	0	
+ Erhöhung Kundenforderungen	0	0	
+ Erhöhung sonstige Forderungen	0	0	
+ Erhöhung aktive Rechnungsabgrenzung	0	0	
+ Erhöhung sonstige Rückstellungen	0	0	
+ Erhöhung Lieferverbindlichkeiten	0	0	
+ Erhöhung sonstige Verbindlichkeiten	0	0	
+ Erhöhung PRA	0	0	
= CASH-FLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT	11	11	
+ Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	
- Nettoinvestitionen (Anlagenzugänge - AfA)	-1	-1	
= CASH-FLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEITEN	-1	-1	
+ Einlagen	0	0	
+ Aufnahme Kredite	0	0	
= CASH-FLOW AUS FINANZIERUNGSAKTIVITÄTEN	0	0	
CASH-FLOW GESAMT	10	10	
DIREKTER NACHWEIS DER VERÄNDERUNG VON KASSA UND BANK			
	2022	2023	2024
Bestand zum Jahresende	1.016	1.026	1.036
Veränderung im Jahr		10	10

Ergänzungen

- Der Cash-flow wurde auf Basis des Statement of Financial Accounting Standards No.95 (SFAS No.95) des US Financial Accounting Standards Board ermittelt.
- Der Cash-flow aus der Betriebstätigkeit zeigt den Betrag des aus der Führung der Geschäfte erzielten Barmittelflusses iHV TEUR 11.
- Der Cash-flow aus Investitionstätigkeiten gibt Aufschluss darüber, wieviel an Barmitteln ins Anlagevermögen investiert wurde; er beträgt TEUR -1.
- Der Cash-flow, aus Finanzierungsaktivitäten entsteht durch Kapitalzahlungen aus dem Unternehmen hinaus an Eigentümer und Fremdkapitalgeber oder umgekehrt durch deren Einzahlungen; er beträgt TEUR 0.
- Insgesamt errechnet sich daraus der Cash-flow gesamt iHV TEUR 10, der durch den eigens angeführten direkten Nachweis der Veränderung von Kassa und Bank während des Geschäftsjahres überprüft werden kann.

Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

RETURN ON INVESTMENT				
	2023	2024	Veränderung Vorjahr	
	in 1000	in 1000	in 1000	%

Umsatzrentabilität				
Rohertrag	0	0	0	-
+ Sonstige Erträge	0	0	0	-
- Personalaufwand	-95	-95	0	0%
- Abschreibungen	-1	-1	0	0%
- Sonstiger Aufwand	-250	-250	0	0%
+ Finanzerträge	360	360	0	0%
Ergebnis vor Steuern und Zinsaufwendungen	14	14	0	0%
Umsatz (Betriebsleistung)	0	0	0	-
UMSATZRENTABILITÄT	0,00%	0,00%	0,00%	-

Umschlagshäufigkeit des Vermögens				
Umsatz (Betriebsleistung)	0	0	0	-
Durchschnittlich gebundenes,...				
Anlagevermögen	10.818	10.718	-100	-1%
+ Vorräte	0	0	0	-
+ Kundenforderungen	0	0	0	-
+ Sonstige Forderungen	3.469	3.469	0	0%
+ Aktive Rechnungsabgr.	0	0	0	-
+ Kassa, Bank	1.021	1.031	10	1%
Gesamtvermögen	15.308	15.218	-90	-1%
UMSCHLAGSHÄUFIGKEIT	0,00	0,00	0,00	-

RETURN ON INVESTMENT (ROI)				
Umsatzrentabilität *	0,00%	0,00%	0,00%	-
Umschlagshäufigkeit	0,00	0,00	0,00	-
RETURN ON INVESTMENT	0,00%	0,00%	0,00%	-

Ergänzungen

- Der Return an Investment (ROI) drückt den Erfolg des Unternehmens im Verhältnis zum eingesetzten Vermögen ("Investment") aus. Da dem eingesetzten Vermögen ein ebenso hohes Kapital gegenübersteht, entspricht diese Kennzahl auch der Verzinsung des gesamten eingesetzten Kapitals, der Gesamtkapitalrentabilität.
- Sowohl die Umsatzrentabilität als auch der Return an Investment (ROI) liegen im Planungszeitraum konstant bei 0%.

Planungsanalyse | Planungsprozess

Veränderungen des Geschäftsumfeldes wurden laufend beobachtet bzw. evaluiert

EIGENKAPITALRENTABILITÄT				
	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr	
	in 1000	in 1000	in 1000	%

Durchschnittliches Eigenkapital einschließlich Rücklagen				
Eigenkapital	4.360	4.360	0	0%
unversteuerte Rücklagen	8.694	8.604	-90	-1%
Eigenkapital einschl. RL	13.054	12.964	-90	-1%

EIGENKAPITALRENTABILITÄT				
Ergebn. der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-86	-86	0	0%
/				
Durchschn. Eigenkapital einschl. Rückl.	13.054	12.964	-90	-1%
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	-0,66%	-0,66%		

Ergänzungen

- Anders als die Gesamtkapitalrentabilität (=ROI), die angibt, wieviel für einen investierten Euro bleibt, egal ob es ein selbst investierter oder der eines Fremdkapitalgebers ist, drückt die Eigenkapitalrentabilität die Verzinsung des Eigenkapitals, des Kapitals der Unternehmenseigentümer, aus.
- Die Eigenkapitalrentabilität für die Jahre 2023 und 2024 ist jeweils negativ.

Planungsanalyse | Plausibilitätsbeurteilung

Basierend auf den im vorliegenden Bericht dargestellten Analysen erachten wir die vereinfachte Planung aus einer gesamthaften Betrachtung und im Zusammenspiel aller prognostizierten Parameter sowie die von Imperial AG getroffenen Annahmen aus dem Blickwinkel des Jahres 2021 als konsistent und plausibel.

Plausibilitätsbeurteilung der Planung

- Der Ausgangspunkt der vorliegenden Unternehmensbewertung bildete die übermittelte vereinfachte Unternehmensplanung der Imperial AG für die Geschäftsjahre 2022 bis 2024. Mit Bezug auf das Stichtagsprinzip und dem Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 wurde die Planungsrechnung um etwaige zwischenzeitlich veränderte Einschätzungen des Management ergänzt.
- Nach dem Fachgutachten KFS/BW1 sind sowohl die formelle als auch die materielle Plausibilität der Planung zu beurteilen. Im Einklang mit dieser Anforderung haben wir die von Imperial AG erstellte Planung einer Plausibilisierung unterzogen.
- Unsere Plausibilisierung der Planung nach formellen Kriterien ergab im Wesentlichen keine Beanstandungen. Die wesentlichen Planungsannahmen waren für uns nachvollziehbar.
- Die Beurteilung der materiellen Planungsplausibilität erfolgte auf Basis der vom Management zur Verfügung gestellten Informationen.
- Basierend auf den im vorliegenden Bericht dargestellten Analysen erachten wir die Planung aus einer gesamthaften Betrachtung und im Zusammenspiel aller prognostizierten Parameter sowie die von Imperial AG getroffenen Annahmen aus dem Blickwinkel des Jahres 2021 als konsistent und plausibel.

Plausibilitätsbeurteilung der Planung (Forts.)

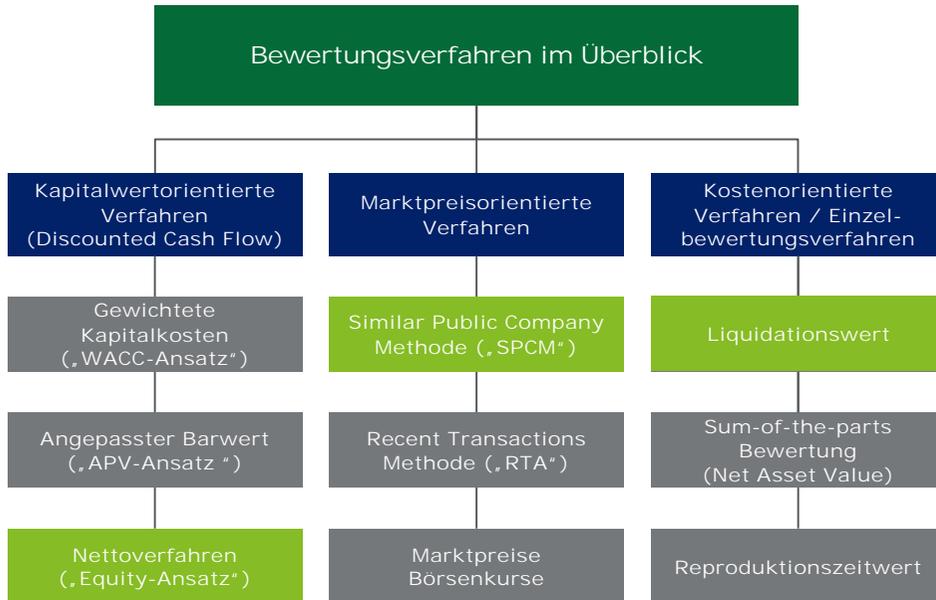
- Die Planung ist grundsätzlich schlüssig und widerspruchsfrei aus den getroffenen Annahmen abgeleitet und es sind alle Konsequenzen dieser Annahmen berücksichtigt worden.
- Die übermittelte vereinfachte Unternehmensplanung der Imperial AG für die Jahre 2022 bis 2024 ist insofern als erwartungstreu zu beurteilen.

Bewertungsmethodik

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

Bewertungsmethodik | Methoden der Bewertung

Für Unternehmensbewertungen stehen grundsätzlich drei wesentliche Verfahren zur Verfügung: kapitalwert-, marktpreis- und kostenorientierte Verfahren.



Grundsätzliches

- Für Zwecke der Bewertung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Unternehmen ein Potential künftiger Leistungen ist, das den Wert des Unternehmens bestimmt. Für dessen Ermittlung kennen Theorie und Praxis verschiedene Methoden der Unternehmensbewertung. Keine davon kann als absolut richtig bezeichnet werden, dies nicht zuletzt aus der Tatsache heraus, dass die einzelnen Wertkomponenten eines Unternehmens unterschiedliche Wurzeln haben, nämlich soziale, rechtliche, technische, ferner unterschiedliche wirtschaftliche Wurzeln, wie Stellung am Markt, Produktgestaltung, Qualität des Managements usw. Aus diesem Grunde gibt es auch keine vom Gesetzgeber, von der Rechtsprechung oder von Berufsverbänden verbindlich vorgeschriebene Bewertungsmethode.

Angewandte Verfahren

- Wir tragen dem Meinungsstand zur Unternehmensbewertung dadurch Rechnung, dass wir es vor dem Hintergrund von Bewertungsanlass und Bewertungszweck für zielführend erachten, für die Imperial AG einen Substanzwert (Liquidationswert) zu ermitteln, da sich aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung nachhaltig negative Cash-Flows ergeben, aus denen sich bei Anwendung eines DCF-Verfahrens in der Ausprägung des Equity-Ansatzes als primäres Bewertungsverfahren kein Zukunftserfolgswert ergibt.

Bewertungsmethodik | Methoden der Bewertung

Das Discounted Cash Flow Verfahren stellt grundsätzlich unser primäres Bewertungsverfahren dar.

Kapitalwertorientierte Verfahren

- Die Entscheidung über Kauf, Verkauf, Fusion, Beteiligung usw. ist grundsätzlich eine Investitionsentscheidung. Aus diesem Grund muss die Unternehmensbewertung als Investitionsrechnung aufgebaut werden. Unter der Voraussetzung ausschließlich finanzieller Ziele ergibt sich der Unternehmenswert demnach aus dem Barwert der mit dem Eigentum am Unternehmen verbundenen Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden (Zukunftserfolgswert).
- Auch nach dem Fachgutachten KFS/BW1 des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer vom 26. März 2014 sowie dem Standard IDW S1 vom 2. April 2008 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. wird der Unternehmenswert als zukunftsbezogene Größe definiert.
- Bei kapitalwertorientierten Verfahren ergibt sich der Unternehmenswert aus dem Barwert finanzieller Überschüsse, die aus der Fortführung des Unternehmens und aus der Veräußerung etwaigen nicht betriebsnotwendigen Vermögens erzielt werden. Die Untergrenze für den Unternehmenswert bildet der Liquidationswert, sofern der Liquidation nicht rechtliche oder tatsächliche Zwänge entgegenstehen.
- Die Berechnung des Barwerts erfolgt mit jenem Kapitalisierungszinssatz, der der Rendite einer adäquaten Alternativanlage entspricht. Der Zukunftserfolgswert kann hierbei nach dem Ertragswertverfahren oder nach einem Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) ermittelt werden. Als DCF-Verfahren kommen insbesondere Bruttoverfahren (WACC- und APV-Ansatz) sowie das Nettoverfahren (Equity-Ansatz) zur Anwendung.
- Im Falle vollständig eigenfinanzierter Unternehmen kommt der Unterscheidung der drei genannten Verfahren keine relevante Bedeutung zu. Die nachfolgenden Ausführungen und Darstellungen beziehen sich ausschließlich auf den Equity-Ansatz, welcher unseren weiteren Bewertungsarbeiten zugrunde liegt.

Multiplikatorverfahren

- Nach dem Fachgutachten KFS/BW1 ist die Plausibilität des auf Basis eines Diskontierungsverfahrens ermittelten Ergebnisses zu beurteilen.
- Preisfindungen mittels ergebnis-, umsatz- oder produktmengenorientierter Multiplikatoren können Anhaltspunkte für eine Plausibilitätsbeurteilung der Bewertungsergebnisse bieten.

Bewertungsmethodik | Equity-Ansatz

Beim DCF-Verfahren nach dem Equity-Ansatz ergibt sich der Wert des Eigenkapitals grundsätzlich direkt aus dem Barwert der Flows-to-Equity.

Flow-to-Equity Berechnung

	Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)
+/-	Finanzergebnis
=	Ergebnis vor Steuern
-	Steueraufwand
=	Ergebnis nach Steuern
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen
-/+	Investitionen/Desinvestitionen
+/-	Veränderung Netto-Umlaufvermögen (inkl. Δ etwaiger betriebsnotwendiger Liquidität)
+/-	Veränderung verzinslicher Verbindlichkeiten
=	Flow-to-Equity (FTE)

Equity Ansatz

- Beim DCF-Verfahren nach dem Equity-Ansatz ergibt sich der Unternehmenswert (Equity Value) direkt aus dem Barwert der Flows-to-Equity, gegebenenfalls unter Addition des Marktwertes etwaigen nicht-betriebsnotwendigen Vermögens.
- Nicht-betriebsnotwendiges Vermögen sind jene Vermögensteile, die für die Fortführung des Bewertungsobjekts nicht notwendig sind. Mit Ausnahme des als „Excess Cash“ eingeschätzten Teils der liquiden Mittel liegt im Fall von Imperial AG kein nicht-betriebsnotwendiges Vermögen in bewertungsrelevantem Umfang vor. Insbesondere der freien Kapazität sowie der Erweiterungsfläche (d.h. freie, unbebaute Grundstücksfläche) wurde kein nicht-betriebsnotwendiger Charakter zugeordnet.

Ermittlung der Flows-to-Equity (FTE)

- Die Ermittlung der Flows-to-Equity erfolgt nach nebenstehendem Schema. Die FTEs sind eine Nettogröße nach Berücksichtigung der Zahlungsflüsse im Zusammenhang mit einer etwaigen Fremdfinanzierung.
- Da die Flows-to-Equity ausschließlich den Eigenkapitalgebern zur Verfügung stehen, werden sie mit der auf Grundlage kapitalmarkttheoretischer Modelle ermittelten Renditeforderungen der Eigenkapitalgeber für das verschuldete Unternehmen (sofern Finanzverbindlichkeiten geplant sind) diskontiert.

Bewertungsmethodik | Equity-Ansatz

Die Flows-to-Equity werden aus der Planungsrechnung abgeleitet.

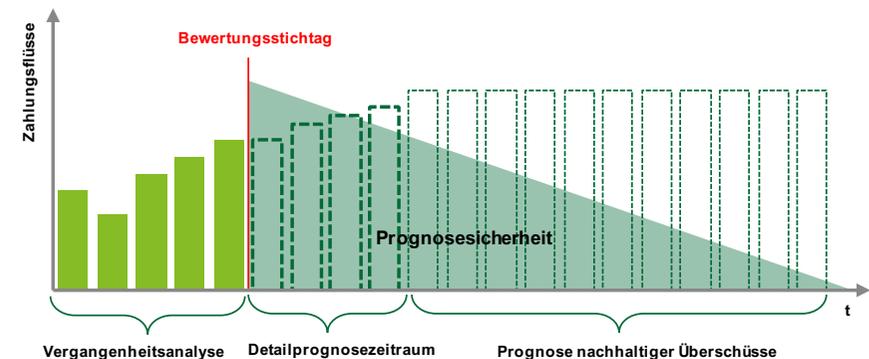
Planung und Prognose (Phasenmethode)

- Gemäß KFS/BW1 hat die Unternehmensbewertung nach dem DCF-Verfahren grundsätzlich auf einer möglichst umfassenden, vom Management erstellten Planungsrechnung, die ihre Zusammenfassung in integrierten Planbilanzen, Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen und Finanzplänen findet, zu basieren. Die Planungsrechnung hat die prognostizierte leistungs- und finanzwirtschaftliche Entwicklung im Rahmen der erwarteten Markt- und Umweltbedingungen zu reflektieren. Unter Berücksichtigung der beschafften Informationen und der Erkenntnisse aus vergangenheits- und stichtagsorientierten Unternehmensanalysen sind aus dieser Planungsrechnung die künftigen finanziellen Überschüsse, d.h. in diesem Fall die Flows-to-Equity, abzuleiten.
- Da mit zunehmender Entfernung vom Bewertungsstichtag der Grad der Prognosesicherheit abnimmt, werden die finanziellen Überschüsse in der Regel in mehreren Phasen geplant und prognostiziert (Phasenmethode – siehe KFS/BW1 Rz (59)ff.). Die Phasen können in Abhängigkeit von Größe, Struktur und Branche des zu bewertenden Unternehmens unterschiedlich lang sein.

Detailplanungszeitraum (Phase I)

- Der Detailprognosezeitraum (nähere oder erste Phase bis zum Planungshorizont), für den eine periodenspezifische Prognose der finanziellen Überschüsse erfolgen kann, ist in Abhängigkeit von Größe, Struktur und Branche des Unternehmens in der Regel auf drei bis fünf Jahre begrenzt. Der Detailprognosezeitraum ist auszudehnen, wenn auf Grund von Investitionszyklen oder unterschiedlichen Wachstumsphasen die Prognose nachhaltiger Überschüsse (noch) nicht plausibel erscheint.

Phasenmethode (Schematische Darstellung)



Bewertungsmethodik | Equity-Ansatz

Für die Ewige Rente werden pauschale Annahmen auf Basis des letzten Planjahres getroffen. Thesaurierungen werden in der zur Finanzierung des Wachstums notwendigen Höhe vorgenommen.

Rentenphase (Phase II)

- Die Rentenphase (Phase II) trägt dem Umstand Rechnung, dass von einer unendlichen Lebensdauer des zu bewertenden Objekts ausgegangen wird. Für die Zeit nach dem Detailprognosezeitraum können meist lediglich globale bzw. pauschale Annahmen getroffen werden. In der Regel wird eine Unternehmensentwicklung mit gleichbleibenden oder konstant wachsenden finanziellen Überschüssen unterstellt (Ewige Rente). Wegen des oft starken Gewichts der finanziellen Überschüsse in dieser Phase kommt der kritischen Überprüfung der zugrunde liegenden Annahmen besondere Bedeutung zu.
- Dementsprechend gehen wir in unserem Bewertungsmodell jeweils von einem nachhaltig als Ewige Rente erzielbaren Unternehmenserfolg auf Basis des bestehenden Unternehmenskonzeptes aus. In dieser Phase werden Investitionen in der zur Substanzerhaltung bzw. in der zur Finanzierung des konstanten Wachstums notwendigen Höhe getätigt. Der Barwert der Ewigen Rente wird grundsätzlich anhand der sogenannten „Value Driver“-Formel ermittelt:

$$\text{Terminal Value} = \frac{FTE_{t+1} * (1 - q)}{COE - g}$$

FTE_{t+1}	Flow-to-Equity
q	Thesaurierungsquote
COE	Cost of Equity
g	Wachstumsrate in der Ewigen Rente

Rentenphase (Forts.)

- Von der Ergebnisschätzung des Basisjahr des Terminal Value sind die Nettoinvestitionen in das Anlagevermögen und Working Capital abzuziehen, um den nachhaltigen Cash Flow zu ermitteln.
- Die Höhe der Nettoinvestitionen (q) ist abhängig von der Wachstumsrate in der Ewigen Rente (g) und der auf Neuinvestitionen erzielbaren Rendite (return on new invested capital, RONIC bzw. bei Anwendung des gegenständlichen Equity-Ansatzes (return on new equity, RONE):

$$q = \frac{g}{RONE}$$

- Das Fachgutachten KFS/BW1 fordert explizite Annahmen über die zu erwartende langfristige Entwicklung des Rentabilitätsniveaus in der ewigen Rente. Zur Abschätzung des langfristigen Rentabilitätsniveaus werden in der Regel Kapitalrenditen (z.B. Return on Invested Capital bzw. im gegenständlichen Entity Approach: Return on Equity) oder Umsatzrenditen herangezogen.
- Die Wirtschaftstheorie geht dabei davon aus, dass in einem kompetitiven Marktumfeld keine nachhaltigen Überrenditen erzielbar sind und die Kapitalrendite der in der Phase der Ewigen Rente angenommenen Investitionen daher in Höhe der Kapitalkosten anzusetzen ist.

Bewertungsmethodik | Liquidationswert

Aufgrund nachhaltig negativer Cash-Flows der Imperial AG ist der objektivierte Unternehmenswerts mangels Zukunftserfolgswert als Liquidationswert zu ermitteln.

TEUR	2022	2023	2024
	Plan	Plan	Plan
EBIT	1.654	-346	-346
Finanzergebnis	-1640	260	260
Profit before tax (PBT)	14	-86	-86
Effektive Steuerquote	25%	25%	25%
Steueraufwand	3,5	3,5	3,5
Flow-to-Equity for Thesaurierung (=NOPLAT)	18	-83	-83
+ Depreciation	1	1	1
- CAPEX	0	0	0
+/- Change in non-cash WC (est)	10	10	10
+/- Nettoneuverschuldung (est)	0	0	0
Flow-to-Equity (FTE)	29	-72	-72

Liquidationswert

- Laut KFS/BW1 bildet der Liquidationswert die Untergrenze für den Unternehmenswert, sofern der Liquidation nicht rechtliche oder tatsächliche Zwänge entgegenstehen.
- In methodischer Hinsicht kommt eine Bewertung zu Zerschlagungswerten gemäß Randziffer (132) des Fachgutachtens zur Unternehmensbewertung KFS/BW 1 dann in Betracht, wenn der Barwert der finanziellen Überschüsse, die sich bei Liquidation des gesamten Unternehmens ergeben, den auf Grundlage einer Going-Concern Prämisse ermittelten Unternehmenswert übersteigen. In diesem Fall bildet der Liquidationswert die Untergrenze für den Unternehmenswert.
- Da aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung der Imperial AG keine nachhaltig positiven Ergebnisse erwartet werden und insofern kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial AG anzusetzen.
- Da im gegenständlichen Fall der ermittelte Unternehmenswert unter dem Buchwert des Eigenkapitals liegt und ein wesentlicher positiver Saldo aus stillen Reserven und stillen Lasten der einzelnen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen einer hypothetischen Liquidation zu erwarten ist, war die Ermittlung eines Liquidationswerts als Wertuntergrenze gemäß der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zum Liquidationswert als Wertuntergrenze vom 16. Jänner 2019 (KFS/BW1 E8) geboten.

Bewertungsergebnis

Executive summary	6
Bewertungsobjekt	8
Marktanalyse	26
Planungsanalyse	34
Bewertungsmethodik	43
Bewertungsergebnis	50
Appendix	52

Bewertungsergebnis | Liquidationswert

Die Unternehmensbewertung der Imperial AG erfolgte unter Verwendung des Liquidationswertes. Auf dieser Grundlage liegt der Unternehmenswert zum 31. Dezember 2021 der Imperial AG in einer Bandbreite von rd. MEUR 13,2 bis rd. MEUR 13,8.

Imperial Immobilienanlagen AG - Ermittlung Substanzwert

Positionen in TEUR	2021	2021	2021	2021
	ACT	ACT	ACT	ACT
	Buchwert	Verkehrswert	stille Reserven	Eff + stille Res.
Eigenkapital	13.089,6			13.089,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2,6	2,6	0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.166,6	2.617,0	450,4	450,4
sonstige Finanzanlagen	11.358,6	11.358,6	0,0	0,0
Forderungen	3.469,3	3.469,3	0,0	0,0
liquide Mittel	1.805,6	1.805,6	0,0	0,0
Substanzwert				13.540,0

- Für die Ermittlung des Substanzwertes bzw des Liquidationswertes der Imperial AG wird vom Eigenkapital zum 31.12.2021 ausgegangen und dieses um stille Reserven und stille Lasten bereinigt.
- Die stillen Reserven in den verbundenen Unternehmen wurden durch den Vergleich der Buchwerte in der Bilanz der Imperial AG zum Eigenkapital der drei Beteiligungen unter Berücksichtigung der Verkehrswerte der ungarischen Immobilien ermittelt. Aufgrund der Vergangenheitsanalyse der Ergebnisse der verbundenen Unternehmen und der erteilten Auskünfte wird mit keinem darüber hinausgehenden Ertragswert aus den verbundenen Unternehmen gerechnet.
- Auf Basis der übermittelten Unterlagen sind keine stillen Lasten bekannt.
- Bei den übrigen Positionen des Anlagevermögens entspricht auf Grundlage der übermittelten Unterlagen bzw der erteilten Auskünfte der Verkehrswert dem in der Imperial AG angesetzten Buchwert, sodass für Zwecke der vorliegenden Bewertung keine weiteren stillen Reserven identifiziert werden können.
- Bei der Ermittlung des Liquidationswertes sind Veräußerungskosten außer Ansatz geblieben; es wird insbesondere im Hinblick auf die Liegenschaften in den ungarischen Tochtergesellschaften davon ausgegangen, dass diese zum Verkehrswert lt vorliegenden Verkehrswertgutachten veräußert werden können.

Bewertungsaspekte

- Die Unternehmensbewertung der Imperial AG erfolgte auf Basis eines Einzelbewertungsverfahrens zum Liquidationswert.
- Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen liegt der objektivierte Unternehmenswert (KFS/BW1) für 100% des Eigenkapitals der Imperial AG zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 in einer Bandbreite von
rd. MEUR 13,2 bis MEUR 13,8
- Für die Ermittlung der Bandbreite wurde davon ausgegangen, dass das Eigenkapital der ungarischen Tochtergesellschaften im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse um +/-10 % schwankt.
- Die materielle Plausibilität der vereinfachten Planungsrechnung wurde von uns im Lichte des Markt- und Wettbewerbsumfeldes untersucht und für plausibel befunden. Die Ableitung der für ein DCF-Verfahren bewertungsrelevanten Flows-to-Equity erfolgte auf Basis der von uns plausibilisierten Planungsrechnung und führte zu negativen Werten.
- Da aufgrund der vorliegenden Planungsrechnung der Imperial AG keine nachhaltig positiven Ergebnisse erwartet werden und insofern kein (positiver) Barwert der finanziellen Überschüsse ermittelt werden kann, ist für Zwecke der vorzunehmenden Bewertung lt KFS/BW1 der Liquidationswert als Untergrenze für den Unternehmenswert der Imperial AG anzusetzen.
- Da im gegenständlichen Fall bei nachhaltig negativen Flows-to-Equity der ermittelte Unternehmenswert unter dem Buchwert des Eigenkapitals liegt und ein wesentlicher positiver Saldo aus stillen Reserven und stillen Lasten der einzelnen Vermögenswerte und Schulden im Rahmen einer hypothetischen Liquidation zu erwarten ist, war die Ermittlung eines Liquidationswertes als Wertuntergrenze gemäß der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zum Liquidationswert als Wertuntergrenze vom 16. Jänner 2019 (KFS/BW1 E8) geboten.

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

- (1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhänderberufesgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).
- (2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänderberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) führt. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/EGBl. Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.
- (3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

- (1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2),(4):
- (2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:
a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.
- (3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Bestimmungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.
- (4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.
- (5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.
- (6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.
- (7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.
- (8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.
- (9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.
- (10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
- (11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissensklärung dar.
- (12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.
- (2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.
- (3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.
- (4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.
- (5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen; diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.
- (6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere die Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschlussgründen und Interessenskollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür einbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (alesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergebärfähig und nicht mündlich d.h. zB SMS, aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erstellung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.
- (3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.
- (4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesesbestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteidisposition liegt.
- (6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 ESIG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers. Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbevollmächtigungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

- (1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

- (1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufesgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung – ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.
- (4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten vom Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.
- (9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungsgewilfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.
- (3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers ausändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.
- (4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogener Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftragnehmer namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwände des Auftraggebers zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwände der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfallt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4. (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sich Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielfhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmerngeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkennung.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmen, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und betragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelverhandlung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur auf und eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweise Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragsbefreiung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragsbefreiung unter Einsatz elektronischer Buchungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die der Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untern, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung der Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhändergeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrunahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungssrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu.

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlags im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art untrennbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessen, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.