



Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft  
Hafferlstraße 7, 4020 Linz, FN 87733 w

## EINBERUFUNG

zu der am **Donnerstag, 18. Dezember 2014, um 11.30 Uhr**,  
im „**IMPERIAL-Haus**“, 8. Stock, in 4020 Linz, Hafferlstraße 7, stattfindenden

### 24. ordentlichen Hauptversammlung

gemäß § 104 Aktiengesetz

#### Tagesordnung:

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses samt Lagebericht, des Vorschlages für die Gewinnverwendung und des Berichtes des Aufsichtsrates, jeweils für das Geschäftsjahr 2013, durch den Vorstand an die Hauptversammlung.
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes des Geschäftsjahres 2013.
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013.
4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2015.
5. Allfälliges.

Die Unterlagen gemäß § 108 Abs 3 AktG und zwar:

- a) Z 1 die Beschlussvorschläge gemäß Abs 1,
  - b) Z 2 der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 mit dem Lagebericht, der Vorschlag für die Gewinnverwendung sowie der Bericht des Aufsichtsrates, jeweils für das Geschäftsjahr 2013 (§ 96 AktG) und gemäß § 108 Abs 5 AktG die Einberufung
- werden ab dem 27. November 2014 für die Aktionäre auf der von der Gesellschaft unterhaltenen und im Firmenbuch eingetragenen Internetseite unter [www.imperial-immobilienanlagen.at](http://www.imperial-immobilienanlagen.at) zugänglich gemacht. Die Gesellschaft ist eine nicht börsnotierte Aktiengesellschaft.

Zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Geltendmachung der Aktionärsrechte in dieser sind daher nur diejenigen Aktionäre berechtigt, die zu Beginn der Hauptversammlung als solche im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen sind. Unter dieser Voraussetzung werden gemäß § 112 Abs 3 AktG diejenigen Aktionäre zur Hauptversammlung zugelassen, deren Anmeldung der Gesellschaft bis spätestens 15. Dezember 2014 zugeht. Insoweit Aktionäre bis zur Veröffentlichung der Einberufung nicht bereits in das Aktienbuch eingetragen sind, werden diese dann bis zu Beginn der Hauptversammlung in das Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen, wenn sie zum Zwecke der Eintragung in das Aktienbuch und Teilnahme an der Hauptversammlung bis spätestens 15. Dezember 2014 ihre Aktien im Original der Gesellschaft vorlegen sowie bis dahin ihre Identität nachweisen und die zusätzlichen Angaben gemäß § 61 AktG der Gesellschaft bekanntgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit 1. Jänner 2014 die Vorlage der Bestätigung des depotführenden Kreditinstitutes gemäß § 10a AktG als Nachweis für den Anteilsbesitz anstelle der Vorlage der Aktien im Original an die Gesellschaft für die Eintragung im Aktienbuch sowie für die Teilnahme an der Hauptversammlung und Geltendmachung der Aktionärsrechte in dieser, nicht genügt.

Vollmachten gemäß § 114 AktG müssen einer bestimmten Person schriftlich erteilt werden und müssen der Gesellschaft im Original bis spätestens 15. Dezember 2014 zugehen.

Linz, im November 2014

**Der Vorstand**

November 2014

IMPERIAL Krisztina Plaza, Budapest

# AKTIONÄRSBRIEF

## INHALT

- » Geschäftsbericht 2013
- » Projektentwicklung
- » Fondsabwicklung
- » Einberufung

Sehr geehrter Aktionär,  
Sehr geehrter Gewinnscheininhaber,

der Termin für die 24. ordentliche Hauptversammlung der Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft wurde für den 18. Dezember 2014 fixiert.

Die Einberufung zur Hauptversammlung finden Sie am Ende dieses Aktionärsbriefes.

In diesem Aktionärsbrief haben wir für Sie eine Vorweginformation über das Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 zusammengestellt.

## Impressum

Herausgeber: Imperial Immobilienanlagen Aktiengesellschaft  
Hafferlstraße 7, 4020 Linz, Österreich  
Telefon: +43 732 7660-0, Fax: +43 732 776507  
E-Mail: [office@imperial.co.at](mailto:office@imperial.co.at)  
[www.imperial-immobilienanlagen.at](http://www.imperial-immobilienanlagen.at)  
Firmenbuchgericht: Landesgericht Linz  
Firmenbuchnummer: 87733 w, DVR 0701769

## IMPERIAL Geschäftsjahr 2013

Der Geschäftsbericht 2013 wird anlässlich der 24. ordentlichen Hauptversammlung vorgestellt und allen anwesenden Aktionären übergeben. Selbstverständlich wird der Geschäftsbericht allen Aktionären und Gewinnscheininhabern auf Wunsch auch gerne zugesandt. Betreffend die Veröffentlichung der Unterlagen gemäß § 108 Abs 3 AktG wird auf die Einberufung der 24. ordentlichen Hauptversammlung verwiesen. Einige Kennzahlen stellen wir Ihnen bereits hier dar:

- Erhöhung der Bilanzsumme um € 0,4 Mio. von € 51,1 Mio. auf € 51,5 Mio., somit um 0,8 %.
- Erhöhung der Eigenmittel um € 5,1 Mio. von € 9,4 Mio. auf € 14,5 Mio., somit um 54,3 %.
- Jahresgewinn (EGT) € 5.091 TSD.
- Bilanzgewinn € 9,4 Mio.
- Eigenmittelanteil von 28,12 %.

## Aufteilung des Gewinnscheinkapitals (Verbindlichkeiten aus der Auflösung der Gewinnscheinrechnungskreise) in Höhe von € 18,5 Mio.

Gewinnschein	per 31.12.2013 €	per 31.12.2012 €
Wohnimmobilien Gewinnschein	631.754,70	552.209,45
Commerzimmobilien Gewinnschein Serie 1	7.101.498,66	8.444.382,09
Commerzimmobilien Gewinnschein Serie 2	6.943.697,80	8.892.077,09
Wachstumsimmobilien Gewinnschein Serie 1	1.437.768,31	1.444.643,13
Wachstumsimmobilien Gewinnschein Serie 2	2.407.248,90	2.375.997,32
<b>Gesamt</b>	<b>18.521.968,37</b>	<b>21.709.309,08</b>

## Anlageinformation

Der Kurs der Aktie per 31.10.2014 der Imperial Immobilienanlagen AG beträgt: Geldkurs € 25,80, Briefkurs € 27,09. Die letzten Kurse der Gewinnscheine lagen unter den Substanzwerten. Substanzwerte zum 31.12.2012, letzte Handelskurse zum 16.07.2012 / Angaben in Euro

	Wohnimmobilien Gewinnschein	Commerzimmobilien Gewinnschein Serie 1	Commerzimmobilien Gewinnschein Serie 2	Wachstumsimmobilien Gewinnschein Serie 1	Wachstumsimmobilien Gewinnschein Serie 2
Handelskurs	1,76	4,02	2,68	2,90	3,69
Substanzwert	16,18	9,55	10,55	5,62	8,72

Die Gewinnscheinrechnungskreise wurden gemäß § 5 der jeweiligen Fondsbedingungen per 31.12.2012 aufgelöst. Ein ausführlicher Bericht über die Auflösung der Gewinnscheinfonds erfolgte bereits im Jahr 2012 in einem eigenen Aktionärsbrief. Aktuelle Informationen zur Abwicklung der Gewinnscheinfonds erhalten Anleger im Zuge von Aktionärsbriefen bzw. im Kundenservice.

Adresse: Hafferlstraße 7, 4020 Linz, Österreich, Telefon: +43 732 7660-193, Fax: +43 732 776507  
Veröffentlichungen erfolgen im Internet unter [www.imperial.co.at](http://www.imperial.co.at) und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.

## Asset und Property Management sowie Projektentwicklung der Aktiengesellschaft im Jahr 2013 und 2014

### Asset und Property Management

Ziel des Managements war es den Vermietungsstand des Immobilienportfolios weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten. Die Rahmenbedingungen für Vermietungen in Ungarn waren auch in den Berichtsjahren schwierig und die Nachfrage auf Mieterseite verhalten.

### IMPERIAL Krisztina Plaza Bürohaus (H)

Dank intensiver Mieterbetreuung konnte das hohe Vermietungsniveau des Bürohauses gehalten werden. Die laufende Verbesserung der technischen Ausstattung des Objektes mit dem Ziel, den für Bürohäuser gültigen internationalen Ausstattungsstandards auf hohem Niveau zu entsprechen, werden fortgesetzt.

### Székesfehérvár (H)

Die Übergabe des OBI Baumarktes wird aus technischen Gründen im ersten Quartal 2015 erfolgen. Die Erneuerungsarbeiten an der Fassade des Objektes und an den Außenflächen – Parkplatz, Grünflächen etc. – werden zeitgleich mit der Eröffnung des Baumarktes abgeschlossen sein.

### Szombathely (H)

Der im März 2013 mit einer Textileinzelhändler abgeschlossene Mietvertrag läuft bis Juni 2016.

### Nagykanizsa (H)

Die Vermietungsaktivitäten für das Objekt werden fortgesetzt.

### Portfolio Management – Projektentwicklung

Im Rahmen des Portfolio Managements ist weiterhin dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Gewinnscheinfonds per 31.12.2012 aufgelöst wurden und dementsprechende Realisierungsaktivitäten seitens der Gesellschaft zu setzen sind.

### Szentendre (H)

Neben den Vermietungsaktivitäten wird der Verkauf der Liegenschaft zu marktgerechten Konditionen weiterhin betrieben.

### Gyál (H)

Die Mieterakquisition wurde fortgesetzt und auch der Verkauf der Liegenschaft bleibt als Option aufrecht.

## Aktueller Stand zur Auflösung und Abwicklung der Gewinnscheinfonds

### IMPERIAL Wohnimmobilien Gewinnscheinfonds

Sowohl die beiden Wohnungen am Carolaweg in Wien als auch die drei Kleinwohnungen in St. Magdalena bei Linz und in Ansfelden wurden verkauft.

Nach Ermittlung des Abwicklungsüberschusses wurde der Wirtschaftsprüfer mit der Prüfung der Abwicklung entsprechend den Fondsbedingungen beauftragt. Der Bestätigungsvermerk für die Abwicklungsgebarung wurde erteilt. Der sich ergebende Abwicklungsüberschuss wird gemäß den Fondsbedingungen an die Gewinnscheininhaber im Verhältnis des Nennbetrages der von jedem einzelnen Gewinnscheininhaber gehaltenen Gewinnscheine zum Gesamtnennbetrag aller Gewinnscheine ausbezahlt.

### IMPERIAL Commerzimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 1

Betreffend das Einkaufszentrum Bad Ischl werden mit verschiedenen Kaufinteressenten Gespräche geführt.

Der Verbrauchermarkt in Selb/Deutschland wurde verkauft.

### IMPERIAL Commerzimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2

Auch der IMPERIAL Commerzimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2 ist in das Einkaufszentrum Bad Ischl investiert, weshalb hier auf die Ausführungen zum IMPERIAL Commerzimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 1 verwiesen wird.

Das Wohn- und Geschäftshaus Mozart City Center sowie das Handelsobjekt in Traun wurden veräußert.

### IMPERIAL Wachstumsimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 1

Die Liegenschaft Dresden/Bühlau wurde verkauft. Für die Liegenschaft Dresden/Großberkmannsdorf wurden Gespräche mit einem Kaufinteressenten geführt.

Die Beteiligung und Ausleihung an eine ungarische Besitzgesellschaft betreffend das Projekt Gyal bei Budapest soll nach Verkauf der Liegenschaft aufgelöst werden. Derzeit laufen Verkaufsverhandlungen mit einem lokalen Unternehmer.

### IMPERIAL Wachstumsimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2

Da auch der IMPERIAL Wachstumsimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 2 in die Liegenschaften Dresden/Großberkmannsdorf und Dresden/Bühlau investiert ist wird hier auf die Ausführungen zum IMPERIAL Wachstumsimmobilien Gewinnscheinfonds Serie 1 verwiesen.

Die Beteiligung an einer ungarischen Besitzgesellschaft betreffend das Projekt Szentendre bei Budapest soll nach Verkauf der Liegenschaft aufgelöst werden. Die Verkaufsaktivitäten laufen, wobei das unverändert schwierige Marktumfeld in Ungarn zu berücksichtigen ist.