



BERICHT
über die
PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
zum 31. Dezember 2022
der
IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft

4020 Linz
Grillparzerstraße 18 - 20

Wien, 28. Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	2
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	2
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht	2
Erteilte Auskünfte	2
Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	2
4. Bestätigungsvermerk	3

BEILAGENVERZEICHNIS	Beilage
Jahresabschluss und Lagebericht	
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022	
Bilanz zum 31. Dezember 2022	I
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2022 bis zum 31. Dezember 2022	II
Anhang	III
Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2022 bis zum 31. Dezember 2022	IV
Andere Beilagen	
Allgemeine Auftragsbedingungen	V

RUNDUNGSHINWEIS

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

An die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats der
IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft,
Linz

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 der

**IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft,
Linz,**
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. PRÜFUNGSVERTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juli 2022 der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß den §§ 269ff UGB zu prüfen. Der Prüfungsauftrag ist im Zuge der Abspaltung des Prüfungsbetriebes der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit Wirkung zum 26. Jänner 2023 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge mit allen Rechten und Pflichten auf die BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft übergegangen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine fünffach große Gesellschaft gemäß § 271a Abs 1 UGB, die der Verpflichtung zur Einrichtung eines Aufsichtsrates unterliegt.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckte sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Für die Berichterstattung zu Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 (EU-VO) wird auf den gesonderten Bericht an den Aufsichtsrat verwiesen; die Berichterstattung zu Artikel 11 der genannten Verordnung ist nicht Gegenstand dieses Berichts.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von November bis Dezember 2022 (Vorprüfung) sowie von März bis Juni 2023 (Hauptprüfung) überwiegend in den Räumen unserer Kanzlei in Wien durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Erich Schelbaum, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage V) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur

zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. AUFGLIEDERUNG UND ERLÄUTERUNG VON WESENTLICHEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lage-

bericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben des Vorstandes im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

3. ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

FESTSTELLUNGEN ZUR GESETZMÄßIGKEIT VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS UND ZUM LAGEBERICHT

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

STELLUNGNAHME ZU TATSACHEN NACH § 273 ABS. 2 UND ABS. 3 UGB (AUSÜBUNG DER REDEPFLICHT)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs. 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

ERTEILTE AUSKÜNFTE

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von den gesetzlichen Vertretern unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigten, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

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

Darüber hinaus gilt:

- ▶ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- ▶ Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- ▶ Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Wien, am 28. Juni 2023

BDO Assurance GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
(als Gesamtrechtsnachfolgerin der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft)


ppa. Mag. Erich Schelbaum
Wirtschaftsprüfer




Mag. Wolfgang Mader
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

IFA Institut für Anlageberatung Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2022





MOTEL ONE, WIEN



SCHLOSS NEUSIEDL, BURGENLAND

*Beispiele aus 492
realisierten IFA
Bauherrenmodellen
& IFA Prime
Investments*



V33, SALZBURG



SOFIENSÄLE, WIEN



BAIERNSTRASSE 59, GRAZ

IFA Institut für Anlageberatung AG

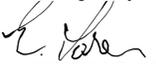
zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. eingefordertes Grundkapital	145.400,00	145.400,00
1. Software	98.348,64	133.808,09	<i>übernommenes Grundkapital</i>	<i>145.400,00</i>	<i>145.400,00</i>
II. Sachanlagen			<i>einbezahltes Grundkapital</i>	<i>145.400,00</i>	<i>145.400,00</i>
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.721,91	70.554,23	II. Kapitalrücklagen		
III. Finanzanlagen			1. gebundene	2.841.795,93	2.841.795,93
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	59.859.829,77	30.626.927,86	III. Gewinnrücklagen		
2. Beteiligungen	35.000,00	0,00	1. gesetzliche Rücklagen	14.540,00	14.540,00
	<u>59.894.829,77</u>	<u>30.626.927,86</u>	IV. Bilanzgewinn	59.775.889,16	36.302.326,91
	60.052.900,32	30.831.290,18	<i>davon Gewinnvortrag</i>	<i>24.502.326,91</i>	<i>24.531.725,70</i>
B. Umlaufvermögen				62.777.625,09	39.304.062,84
I. Vorräte			B. Investitionszuschüsse	6.046,31	9.380,00
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	28.497,69	43.565,59	C. Rückstellungen		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Rückstellungen für Abfertigungen	18.218,00	18.460,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24,46	198.372,27	2. sonstige Rückstellungen	833.102,86	881.196,04
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	36.908.866,27	44.520.304,22		851.320,86	899.656,04
<i>davon aus Lieferung und Leistung</i>	<i>698.756,02</i>	<i>1.121.534,96</i>	D. Verbindlichkeiten		
<i>davon sonstige</i>	<i>36.210.110,25</i>	<i>43.398.769,26</i>	1. Anleihen	22.986.000,00	23.297.500,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>15.889.773,09</i>	<i>22.539.694,83</i>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>5.717.500,00</i>
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.753.995,37	1.274.363,00	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>22.986.000,00</i>	<i>17.580.000,00</i>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	58.879,58	66.405,27	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.237.780,70	11.106.966,20
	<u>39.750.263,37</u>	<u>46.103.010,35</u>	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>4.836.443,93</i>	<i>7.770.386,94</i>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	114.825,30	159.087,29	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>401.336,77</i>	<i>3.336.579,26</i>
D. Aktive latente Steuern	46.050,90	8.295,78	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	673.316,45	695.600,91
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>673.316,45</i>	<i>695.600,91</i>
			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.619.327,30	1.083.166,31
			<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>304.063,05</i>	<i>165.051,50</i>
			<i>davon sonstige</i>	<i>6.315.264,25</i>	<i>918.114,81</i>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>6.619.327,30</i>	<i>1.083.166,31</i>

IFA Institut für Anlageberatung AG

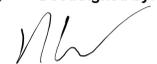
zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR	Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
			5. Einlagen von stillen Gesellschaftern <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	537.215,28 <i>537.215,28</i>	538.668,72 <i>538.668,72</i>
			6. sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern</i> <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	271.948,15 <i>234.063,98</i> <i>37.067,81</i> <i>271.948,15</i>	157.043,00 <i>101.072,16</i> <i>35.545,49</i> <i>157.043,00</i>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i> <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	36.325.587,88 <i>12.938.251,11</i> <i>23.387.336,77</i>	36.878.945,14 <i>15.962.365,88</i> <i>20.916.579,26</i>
			E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.459,75	9.639,58
Summe Aktiva	99.964.039,89	77.101.683,60	Summe Passiva	99.964.039,89	77.101.683,60

DocuSigned by:

10C783AC647A485...

DocuSigned by:

EA76F8657DCE4DC...

DocuSigned by:

D1407814C5234A8...

DocuSigned by:

A2D853EDA7364FD...

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	9.194.077,80	10.998.859,72
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	189.824,99	1.665,75
b) übrige	67.078,19	5.628,12
	256.903,18	7.293,87
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	90.565,00	76.739,93
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	2.135.486,45	2.143.265,02
b) soziale Aufwendungen	459.983,63	422.656,01
aa) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	30.761,11	28.494,69
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	394.894,55	382.331,23
	2.595.470,08	2.565.921,03
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	78.406,49	39.096,43
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	71.537,74	63.371,62
b) übrige	9.747.985,08	10.427.170,48
	9.819.522,82	10.490.542,10
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-3.132.983,41	-2.166.145,90
8. Erträge aus Beteiligungen	9.713.000,00	14.250.000,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>9.713.000,00</i>	<i>14.250.000,00</i>
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.683.975,38	2.398.070,82
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>1.646.874,48</i>	<i>2.344.065,89</i>
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	0,00	30.963,47
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.480.272,31	2.154.721,18
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>153.271,99</i>	<i>303.672,85</i>
12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)	9.916.703,07	14.524.313,11
13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 12)	6.783.719,66	12.358.167,21
14. Steuern vom Einkommen	16.820,39	587.566,00
15. Ergebnis nach Steuern	6.766.899,27	11.770.601,21
16. Sonderposten aus Anwachsung	28.506.662,98	0,00
17. Jahresüberschuss	35.273.562,25	11.770.601,21
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	24.502.326,91	24.531.725,70
19. Bilanzgewinn	59.775.889,16	36.302.326,91

Anhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen Sd § 15 AktG (*§ 115 GmbHG*) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding GmbH.

Gruppenbesteuerung: Seit 2009 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe Sd § 9 KStG, mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger.

Die Steuerumlage beträgt 23% des nach den Vorschriften des KStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinnes. Die Steuerumlage wird unabhängig davon geschuldet, ob bzw. in welcher Höhe der Gruppenträger insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr und für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftsteuer schuldet.

Wird in einem Wirtschaftsjahr ein Verlust erzielt bzw. ein steuerlich nicht ausgleichsfähiger Verlust, wird dieser Verlust evident gehalten und in den darauffolgenden Wirtschaftsjahren mit steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste unter Berücksichtigung von Verrechnungs- oder Vortragsgrenzen verrechnet werden könnten, entfällt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds zur Zahlung einer Steuerumlage.

Mit Beendigung dieses Vertrages erlischt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds, einen Steuerausgleich an den Gruppenträger zu leisten.

Vom Gruppenmitglied während der Wirksamkeit der Unternehmensgruppe erzielte steuerliche Verluste bzw. nicht ausgleichsfähige Verluste, die im Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages noch nicht gegen spätere Gewinne verrechnet wurden, sind vom Gruppenträger in Form einer Ausgleichszahlung angemessen abzugelten. Auf die Höhe der Ausgleichszahlung haben sich Gruppenträger und Gruppenmitglied zu einigen, wobei als Richtwert 40% der aus den Verlustvorträgen erzielbaren Steuerersparnis herangezogen werden soll.

Steuerumlage 2022 (Körperschaftsteuer): EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 582)

Verbindlichkeit aus Steuerumlage: EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 582)

1.2. Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	1 - 3

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 - 10

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.3. Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.5. Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der "Projected-Unit-Credit" Methode gemäß IAS 19, auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,10 % (Vorjahr: 1,75 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung für 2023 von 5,00 % bzw. ab 2024 von 2,50 % (Vorjahr: 2,00 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wird nicht berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Mit Vereinbarung über das Ausscheiden einer Gesellschafterin vom 30. Juni 2022 wurde vereinbart, dass die ADOMO Holding GmbH als vorletzte Gesellschafterin der ADOMO Holding GmbH & Co KG ausscheidet. Insofern kommt es nach § 142 UGB zur Anwachsung des 100%igen Kommanditanteils an der ADOMO Holding GmbH & Co KG auf die IFA Institut für Anlageberatung AG. In Bezug auf die Anwachsung sind die Bilanz-Vergleichswerte zum 31.12.2021 somit nicht vergleichbar.

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2022 31.12.2022 EUR	Zugänge Abgänge Umbuchungen EUR	1.1.2022 31.12.2022 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	1.1.2022 31.12.2022 EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle						
Vermögensgegenstände						
Software	268.590,13 211.382,30	26.188,30 83.396,13 0,00	134.782,04 113.033,66	61.647,26 0,00	83.395,64	133.808,09 98.348,64
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.669,08 85.633,43	8.637,17 15.672,82 0,00	22.114,85 25.911,52	16.759,23 0,00	12.962,56	70.554,23 59.721,91
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	30.626.927,86 59.859.829,77	53.906.600,00 24.638.698,09 -35.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	30.626.927,86 59.859.829,77
Beteiligungen	0,00 35.000,00	0,00 0,00 35.000,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	0,00 35.000,00
	30.626.927,86 59.894.829,77	53.906.600,00 24.638.698,09 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00	30.626.927,86 59.894.829,77
Summe Anlagenspiegel	30.988.187,07 60.191.845,50	53.941.425,47 24.737.767,04 0,00	156.896,89 138.945,18	78.406,49 0,00	96.358,20	30.831.290,18 60.052.900,32

Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
ADOMO Beteiligungs GmbH	1030 Wien	50.021.180,48	78,2	5.335.084,31	31.12.2022
Condoreal GmbH	4020 Linz	816.141,65	100,0	73.414,02	31.12.2022
Condoreal drei GmbH	4020 Linz	51.192,59	100,0	15.620,15	31.12.2022
Condoreal Werndlgasse 3ff GmbH	1030 Wien	20.186,05	100,0	1.320,93	31.12.2022
Condoreal zwei GmbH	4020 Linz	81.188,43	100,0	39.085,05	31.12.2022
Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH	4020 Linz	3.857.907,96	99,0	3.053.642,86	31.12.2022
IFA Beteiligungs GmbH	4020 Linz	2.486,27	100,0	-6.142,88	31.12.2022
IFA Invest GmbH	4020 Linz	162.781,80	100,0	144.402,41	31.12.2022
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	4020 Linz	18.527,26	100,0	849,99	31.12.2022
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH & Co KG	4020 Linz	1.213.394,44	100,0	1.169.022,96	31.12.2022
IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	4020 Linz	298.811,02	100,0	245.742,78	31.12.2022
Kraußstraße Komplementär Eins GmbH	4020 Linz	31.968,21	50,0	-3.031,79	31.12.2022
Kraußstraße Komplementär Zwei GmbH	4020 Linz	31.969,45	50,0	-3.030,55	31.12.2022
MERINDA 47 Entwicklungs GmbH	4020 Linz	-93.268,81	100,0	-128.268,81	31.12.2022
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	4020 Linz	896.424,99	89,0	-296.333,27	31.12.2022

Beteiligungen Vorjahr

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
ADOMO Holding GmbH & Co KG	1030 Wien	28.723.899,15	100,0	7.895.025,40	31.12.2021
Condoreal GmbH	4020 Linz	892.727,63	100,0	151.887,48	31.12.2021
Condoreal drei GmbH	4020 Linz	35.572,44	100,0	572,44	31.12.2021
Condoreal Werndlgasse 3ff GmbH	1030 Wien	18.865,12	100,0	2.236,34	31.12.2021
Condoreal zwei GmbH	4020 Linz	142.103,38	100,0	104.704,25	31.12.2021
Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH	4020 Linz	3.534.265,10	99,0	2.661.062,97	31.12.2021
IFA Beteiligungs GmbH	4020 Linz	8.629,15	100,0	-5.819,43	31.12.2021
IFA Invest GmbH	4020 Linz	458.379,39	100,0	436.724,75	31.12.2021
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	4020 Linz	17.677,27	100,0	1.725,31	31.12.2021
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH & Co KG	4020 Linz	214.371,48	100,0	143.579,30	31.12.2021
IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	4020 Linz	1.113.068,24	100,0	1.066.061,87	31.12.2021
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	4020 Linz	1.192.758,26	89,0	1.141.985,57	31.12.2021

Vorräte

Bei den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen handelt es sich um den Vorrat an Büro- und Werbematerial. Per 31.12.2022 wurde letztmals ein Festwert gebildet. Die nächste mengenmäßige Erfassung der Bestände mittels Stichtagsinventur erfolgt demgemäß per 31.12.2027.

Aktive latente Steuern

Aufgrund von Unterschieden zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz wurden aktive latente Steuern in Höhe von EUR 46.050,90 (Vorjahr: EUR 8.295,78) angesetzt.

Grundkapital

Das Grundkapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das Grundkapital beträgt zum 31.12.2022 EUR 145.400,00 und ist in 200 Nennbetragsaktien zerlegt. Alle Aktien sind zur Gänze eingezahlt.

Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an der ima Immobilien Management GmbH sowie der ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH zur Gänze in die ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 neu gegründete ADOMO Holding GmbH & Co. KG - deren 100%iger Kommanditist die Gesellschaft ist - eingelegt. Gemäß § 202 Abs. 1 UGB erfolgte die Sacheinlage zum beizulegenden Wert. Der entsprechende Aufwertungsbetrag in Höhe von EUR 24.403.300,46 unterliegt gemäß § 235 Abs. 1 Z 3 UGB einer Ausschüttungssperre.

Im Geschäftsjahr 2022 kam es zur Anwachsung der ADOMO Holding GmbH & Co KG in die Gesellschaft. Gemäß § 202 Abs. 1 UGB erfolgte die Anwachsung zum beizulegenden Wert. Der entsprechende Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 28.506.662,98 zwischen Wert des Anteils an der übertragenden Gesellschaft und dem Wertansatz des übertragenden Vermögens unterliegt gemäß § 235 Abs. 1 Z 3 UGB einer Ausschüttungssperre.

Zum 31.12.2022 besteht somit eine Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB iHv EUR 52.909.963,44.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 1.1.2022 EUR	Auflösung EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software				
Software				
Investitionsprämie (COVID-19)				
14% - Digitalisierung	9.380,00	310,52	3.023,17	6.046,31

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2022 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Rückstellungen					
Rückstellungen für Abfertigungen					
Rückstellung für Abfertigungen	18.460,00	0,00	242,00	0,00	18.218,00
sonstige Rückstellungen					
sonstige Rückstellungen	715.644,61	546.329,61	169.315,00	616.643,62	616.643,62
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	105.077,11	0,00	0,00	44.725,46	149.802,57
Rückstellung für Gutstunden	6.457,65	0,00	267,99	0,00	6.189,66
Rückstellung für Rechts- u. Beratungskosten	33.016,67	13.016,67	20.000,00	1.380,00	1.380,00
Rückstellung für Steuerberatung u. WP	21.000,00	21.000,00	0,00	44.064,90	44.064,90
Rückstellung für noch nicht fakt. Eingangsrechnung	0,00	0,00	0,00	15.022,11	15.022,11
	<u>881.196,04</u>	<u>580.346,28</u>	<u>189.582,99</u>	<u>721.836,09</u>	<u>833.102,86</u>
Summe Rückstellungen	<u>899.656,04</u>	<u>580.346,28</u>	<u>189.824,99</u>	<u>721.836,09</u>	<u>851.320,86</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Einlagen von stillen Gesellschaftern

Folgende Einlagen stiller Gesellschafter wurden geleistet:

Stück	Einlage	EUR
198	400,00	79.200,00
821	363,36	298.318,56
879	181,68	159.696,72
1.898		<u>537.215,28</u>

Bei den Einlagen von stillen Gesellschaftern handelt es sich laut Gesellschaftsvertrag um (typische) stille Beteiligungen ohne Beteiligung am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft. Die stillen Gesellschafter haben nur Anspruch auf Informationen über Vermögensveranlagungs- und Beteiligungsmodelle sowie bei Zeichnung der angebotenen Vermögensanlagen eine 50%ige Ermäßigung auf das marktübliche Agio und ein Vorzugsrecht zur Zeichnung.

Haftungsverhältnisse

Aufgliederung der Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
• Bürgschaft Pentagon STMK SPK	25.505,73	33.103,89
• Bürgschaft IFW KG STMK SPK	235.000,14	16.279,40
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien 011	292.732,90	357.932,90
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien 029	140.687,13	173.886,20
• Bürge- und Zahlerhaftung IMA RLB BGLD	268.280,38	322.792,85
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Marxergasse 17	478.355,51	509.227,34
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Gänsbachergasse 2 027	79.926,97	89.960,51
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Gänsbachergasse 2 019	591.665,12	662.428,72
• Bürgschaft HS-Bauträger VB Wien	2.088.255,15	2.312.986,96
• Patronatserklärung MER 14 VB Wien	0,00	558.906,52
• Bürgschaft MER 15 RLB BGLD	1.465.017,10	1.579.223,92
• Bürgschaft MER 16 SPK Korneuburg	1.950.000,00	1.950.000,00
• Patronatserklärung MER 20 VB Wien	0,00	753.021,61
• Bürgschaft Werndlgasse GmbH & Co KGs	6.000.000,00	6.000.000,00
• Patronatserklärung PEN VB Wien 006	492.227,50	532.961,96
• Bürgschaft PEN RLB OÖ 889	51.992,37	56.166,75
• Bürgschaft PEN RLB OÖ 543	72.093,19	78.461,09
• Bürgschaft FAW HYPO VLBG 561	150.000,00	300.000,00
• Patronatserklärung MER 32 VB Wien 013	2.938.872,68	2.905.023,29
• Bürgschaft IMA RB Perg	958.367,64	925.346,10
• Patronatserklärung PEN VB Wien 094	765.250,63	860.288,21
• Patronatserklärung PEN VB Wien 086	459.217,97	516.213,36
• Bürgschaft FAW RB Wels 803	0,00	1.000.000,00
• Bürgschaft FABRIK BH Schelhammer	400.000,00	400.000,00
• Patronatserklärung MER 32 VB Wien 039	133.155,93	129.749,36
• Bürgschaft FAW STMK SPK 693	740.236,32	126.963,47
• Bürgschaft REMISE RB Krems	570.000,00	318.586,38
• Bürgschaft MER 38	0,00	2.511.284,50
• Bürgschaft MER 40	0,00	452.032,55
• Garantie Werndlgasse Development	8.340.994,57	8.092.931,51
• Bürgschaft FAW RB Wels 311	189.619,81	0,00
• Bürgschaft FAW STMK SPK 714	1.603.134,25	0,00
• Bürgschaft Breitenleer Straße 240 KG	244.500,00	0,00
• Bürgschaft FAW STMK SPK 662	782.857,64	0,00
• Bürgschaft FAW VKB 844	1.483.600,00	0,00
• Bürgschaft V33 RB OÖ	2.000.000,00	0,00

35.991.546,63	34.525.759,35
---------------	---------------

Aufgliederung sonstiger Haftungsverhältnisse:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
• Bürgschaft Rückertg. Herr Fetscher Raiba Perg	4.362,54	7.776,35
• Garantie VB Wien mit Wienstrom GmbH	500.000,00	500.000,00
• Garantie Wien Energie GmbH/WIENSTROM Naturkraft GmbH/Karftwerk Hofmühle Beteiligungs GmbH & Co KG	1.472.000,00	1.560.000,00
• Bürgschaft MER 42 STMK SPK	0,00	1.241.262,38
• Patronatserklärung MEG Kraußstraße (MER 43, MER 44, MER 45)	3.000.000,00	0,00
• Verpfändung GA KK 1 MEG Kraußstraße	17.500,00	0,00
• Verpfändung GA KK 2 MEG Kraußstraße	17.500,00	0,00
	5.011.362,54	3.309.038,73

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	2023 EUR	2023-2027 EUR	2022 EUR	2022-2026 EUR
Mietverträge (unbewegliche Wirtschaftsgüter)	272.475,02	1.362.375,12	262.082,64	1.310.413,20
Leasingverträge (bewegliche Wirtschaftsgüter)	37.118,76	77.591,15	31.730,65	77.882,26
	<u>309.593,78</u>	<u>1.439.966,27</u>	<u>293.813,29</u>	<u>1.388.295,46</u>

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse unterbleibt nach § 240 UGB, da dies nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet wäre, dem Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

Die Umsatzrealisierung bei den Bauherrenmodellen erfolgt zur Gänze im Jahr der Konstituierung.

Zusammensetzung der Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen:

	2022 EUR	2021 EUR
Mitarbeitervorsorgekasse Angestellte	30.761,11	28.494,69
Veränderung Abfertigungsrückstellung Angestellte	-242,00	-733,00
	<u>30.519,11</u>	<u>27.761,69</u>

Erträge aus Beteiligungen:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Phasengleiche Gewinnausschüttungen	9.713.000,00	14.250.000,00
	<u>9.713.000,00</u>	<u>14.250.000,00</u>

3. Sonstige Angaben

3.1. Unternehmensbeziehungen

Gemäß § 238 Abs. 1 Z 7 UGB wird nachstehend über das Unternehmen berichtet, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt:

Name des Mutterunternehmens:	Soravia Investment Holding GmbH
Sitz des Mutterunternehmens:	Wien
Firmenbuch:	FN 304129z
Ort der Offenlegung:	Handelsgericht Wien

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Gemäß § 242 Abs. 3 UGB unterbleiben die Angaben gem. § 238 Abs. 1 Z 20 UGB, da nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung die Angaben geeignet sind, dem Unternehmen oder dem anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

3.2. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Vorstände:	Name	seit
	Mag. Erwin Soravia	01.10.2012
	DI Michael Baert	15.04.2013
	Mag. (FH) Michael Meidlinger, M.A.	01.04.2021
	Gunther Hingsammer, MSc MRICS	04.05.2023

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes beliefen sich auf EUR 763.487,84 (Vorjahr: EUR 644.806,52).

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Soravia Hanno
Mag. Steuerer Peter
Huber Rudolf

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von EUR 40.000,00 (Vorjahr: EUR 40.000,00) bezahlt.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden überdies Kredite im Ausmaß von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 998.280,82) gewährt. Diese verzinslichen Krediten wurden mittlerweile getilgt.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	2022	2021
Arbeiter	0	0
Angestellte	25	24
Gesamt	25	24

3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage hatten.

3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen:

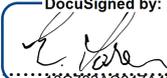
	2022 EUR	2021 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	11.000,00	11.000,00
freiwillige Prüfung des konsolidierten Finanzinformationen nach IFRS	10.000,00	10.000,00
freiwillige Prüfung der unternehmensrechtlichen Schlussbilanz zum 30.06.2022	23.064,90	0,00
Sonstige Leistungen	17.894,35	7.440,00
	61.959,25	28.440,00

3.5. Ergebnisverwendung

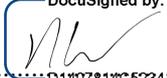
Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres beträgt EUR 35.273.562,25. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von EUR 24.502.326,91 beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2022 EUR 59.775.889,16. Von diesem Bilanzgewinn werden EUR 6.800.000,00 im Geschäftsjahr 2023 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 52.975.889,16 (davon Ausschüttungssperre gem. § 235 UGB in Höhe von EUR 52.909.963,44) wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Linz, am

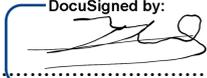
27.06.2023 | 16:17 MESZ

DocuSigned by:

 10C783AC647A485...
 Mag. Erwin Soravia

24.06.2023 | 01:29 PDT

DocuSigned by:

 D1407814C5234A8...
 Mag. (FH) Michael Meidlinger, M.A

24.06.2023 | 08:30 MESZ

DocuSigned by:

 EA76F8657DCE4DC...
 DI Michael Baert

26.06.2023 | 12:04 MESZ

DocuSigned by:

 A2D883EDA7364FD...
 Gunther Hingsammer, MSc MRICS

Lagebericht

Die IFA Institut für Anlageberatung AG, welche in 2008 von der Soravia Gruppe erworben wurde, ist eine seit vielen Jahren expandierende und am österreichischen Markt führende Komplettanbieterin von Bauherrenmodellen und Vorsorgewohnungen als Zukunftsvorsorge. Die IFA Institut für Anlageberatung AG tritt als Komplettserviceanbieter am Markt auf und bietet ein umfassendes Leistungsspektrum, das die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche – Objektauswahl, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption und Planung des Bauherrenmodells, Förderungsbeschaffung, Durchführung der Bautätigkeit, Baumanagement, Vermietung, Verwaltung und laufende auch steuerliche Betreuung während der Investitions- und Ertragsphase – abdeckt. Damit können sowohl im Immobilieninvestment- als auch Immobiliendienstleistungsbereich zukünftige Wachstums- bzw. Ertragssteigerungen erzielt werden. Die IFA Institut für Anlageberatung AG hat sich seit ihrer Gründung 1978 zu einem der renommiertesten Spezialisten im Bereich der Konzeption und Vermittlung von Bauherrenmodellen etabliert. Mit rund 492 Referenzobjekten – überwiegend in Wien, Graz, Linz und Salzburg – und einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 2,64 Mrd. ist die IFA Institut für Anlageberatung AG der Marktführer bei Bauherrenmodellen, die besonders von privaten Anlegern zur Zukunftsvorsorge genutzt werden. Über die Tochter IFA Invest GmbH werden kurz- bis mittelfristige Immobilieninvestments über Anleihen angeboten. Durch die mittel- bis langfristigen Immobilienprodukte der IFA Institut für Anlageberatung AG finden Investoren für jeden Anlagehorizont das passende Produkt. Die Dienstleistungssparte der IFA Institut für Anlageberatung AG ist in der Tochter ADOMO Beteiligung GmbH ("ADOMO") gebündelt. Diese ist in den nachstehenden vier Geschäftsbereichen tätig.

ADOMO Cleaning & Services:

Der Bereich Cleaning & Services umfasst 13 Gesellschaften mit rund 1.920 Mitarbeitern. Im Jahr 2022 konnte ein Umsatz in Höhe von insgesamt EUR 76 Mio. erzielt werden. Neben der Gebäudereinigung und Schädlingsbekämpfung findet sich in diesem Geschäftsbereich ein Consiergeservice sowie Personalmanagementdienstleistungen. Gemessen an der Anzahl der Gesellschaften, der Anzahl der Mitarbeiter und dem Umsatz, ist der Geschäftsbereich Cleaning & Services der größte Geschäftsbereich der ADOMO.

ADOMO Property Management:

Die rund 420 Mitarbeiter aus den drei Gesellschaften im Bereich Property Management verwalten insgesamt rund 66.000 Objekte mit einer Fläche von rund 5,7 Mio. m². Das Tätigkeitsfeld umfasst die Hausverwaltung für Wohnen und Gewerbe, Miteigentumsgemeinschaften sowie Wohnungseigentümergeinschaften. 2022 konnte in diesem Geschäftsbereich ein Umsatz in Höhe von EUR 32 Mio. erzielt werden. In Österreich werden die Kunden des Bereichs Property Management von den Standorten aus Wien, Linz, Graz und Klagenfurt serviert. In Deutschland werden Standorte unter anderem in Berlin, Hamburg, Hannover, Dresden, Essen, Nürnberg und München geführt.

ADOMO Energy & Facility Management:

Leistungen rund um Energie- und Gebäudemanagement, Heiz- und Klimatechnik, Elektromobilität, Smarthome-Lösungen, Brandschutzanlagen, Zutrittssystemen sowie Maler, Bodenleger und Trockenbau werden im Geschäftsbereich Energy & Facility Management von rund 150 Mitarbeitern angeboten. Der Umsatz in Höhe von EUR 40 Mio. im Jahr 2022 wurde von acht Gesellschaften erwirtschaftet. Der Geschäftsbereich ist in Österreich mit Standorten in Wien, Linz, Graz, Neusiedl am See, Traun und Lanzenkirchen vertreten. Deutschlandweit gibt es einen Standort in Mühlheim.

ADOMO Real Estate Agent:

Der Geschäftsbereich Real Estate Agent beschäftigt sich mit der Immobilienvermarktung, Immobilienbewertung und der Immobilienberatung. Die Kompetenzen sind auf drei Gesellschaften verteilt, in denen sich rund 130 Mitarbeiter um die Anliegen der Kunden kümmern. Der erwirtschaftete Umsatz im Jahr 2022 belief sich auf EUR 25 Mio. Standorte der ADOMO Real Estate Agent finden sich in Österreich in den Landeshauptstädten Wien, St. Pölten, Linz und Graz, unter anderem aber auch in Amstetten, Wels und Kitzbühel. Das Geschäftsfeld Real Estate Agent ist zudem in Essen, Deutschland, vertreten.

1. GESCHÄFTSVERLAUF

Die IFA Institut für Anlageberatung AG schaut auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurück. Es konnten in 2022 Immobilienprojekte im Ausmaß von rund EUR 93,5 Mio. Gesamtinvestitionskosten am Markt bei Investoren platziert werden.

Darüber hinaus konnte im Geschäftsjahr 2022 wieder eine Anleihe, mit folgenden Eckdaten, erfolgreich emittiert werden:

ISIN	AT0000A2ZXK4
Volumen	3.894.000,00
Verzinsung	3,75 % p.a. fix
Laufzeit	28.02.2027

Bei dieser Anleihe handelt es sich um die erste Nachhaltigkeitsanleihe der IFA Institut für Anlageberatung AG die mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert wurde. Dies bedeutet, dass jedes aus diesem "Sustainable Bond" getätigte Investment den ESG-Kriterien entspricht und zur Schaffung von umweltfreundlichem, gefördertem und leistbarem Wohnraum in Österreich beiträgt.

Im Jahr 2022 erzielte die Gesellschaft ein Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 6.783.719,66.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das Kapital zum Anfang des Geschäftsjahres herangezogen wird.

in EURO	2022	2021
Umsatzerlöse	9.194.077,80	10.998.859,72
EBIT	8.263.991,97	14.512.888,39
EBT	6.783.719,66	12.358.167,21
Umsatzrentabilität	89,88%	131,95%
Eigenkapitalrentabilität	17,26%	33,83%
Gesamtkapitalrentabilität	10,72%	17,98%
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-2.173.550,67	-7.977.884,85
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	15.648.303,07	24.894.457,57
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-13.482.278,09	-16.997.940,84
<i>Nettoverschuldung:</i>		
verzinsliches FK (abzüglich sonstige IC Forderungen)	-1.652.847,30	-8.639.258,53
abzgl. flüssige Mittel	-58.879,58	-66.405,27
= <i>Nettoverschuldung</i>	-1.711.726,88	-8.705.663,80
<i>Working Capital:</i>		
kfr. Umlaufvermögen	23.975.315,58	23.722.402,81
abzgl. kfr. Fremdkapital	-13.774.813,72	-16.853.201,50
= <i>Working Capital</i>	10.200.501,86	6.869.201,31
EK-Quote	62,80%	50,98%
Nettoverschuldungsgrad	-2,73%	-22,15%

Erläuterungen der Kennzahlen im Lagebericht

Wenngleich die Umsatzrentabilität im Vergleich zum Jahr 2021 gesunken ist, ist der 2022 erwirtschaftete Wert von rund 90% als sehr positiv zu werten, zumal das Jahr 2021 durch hohe Beteiligungserträge gekennzeichnet war. Aus diesem Grund sind auch die Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Der, im Vergleich zum Vorjahr, gestiegene Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist auf die Abnahme von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 15.613.303,07 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Dies ist primär auf die geringere Abnahme der (Darlehens-)Forderungen, niedrigere Beteiligungserträge sowie gesunkene Zins- und ähnliche Erträge zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund einer niedrigeren Rückführung von (Darlehens-)Verbindlichkeiten gestiegen.

Der Nettoverschuldungsgrad, der nach Abzug der sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (exkl. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) ausgewiesen wird, ist gegenüber dem Vorjahr, gesunken. Dies ist auf die Abnahme der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen gegenüber 2021 zurück zu führen. Mit einer Nettoverschuldung von rund EUR -1,7 Mio. sind die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und flüssigen Mittel jedoch noch immer höher als das verzinsliche Fremdkapital. Der negative Wert dieser Kennzahl zum 31.12.2022 bedeutet, dass zum 31.12.2022 keine Nettoverschuldung vorliegt.

Die Gesellschaft verfügt per 31.12.2022 über ein Working Capital in Höhe von EUR 10.200.501,86, was eine Steigerung von EUR 3.331.300,55 gegenüber 2021 bedeutet. Die IFA Institut für Anlageberatung AG hat Teile ihres Umlaufvermögens demnach mit langfristig zur Verfügung stehendem Kapital finanziert. Vergleicht man das Ergebnis dieser Kennzahl zum 31.12.2022 mit dem Ergebnis zum 31.12.2021 fällt eine große Steigerung dieser Kennzahl auf. Während das kurzfristige Umlaufvermögen, im Vergleich zum Vorjahr, nahezu unverändert ist, ist das kurzfristige Fremdkapital im Laufe des Jahres gesunken, wodurch ein positiver Effekt auf das Working Capital erzielt werden kann.

Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnte auch das Eigenkapital von EUR 39.304.062,84 auf EUR 62.777.625,09 im Jahr 2022 gesteigert werden. Der deutliche Anstieg des Bilanzgewinns ist u. a. dem Sonderposten aus der Anwachsung der ADOMO Holding GmbH & Co KG in Höhe von EUR 28.506.662,98 zuzuschreiben. Diese Entwicklung kann auch deutlich an der Eigenkapital-Quote abgelesen werden, die von 50,98% 2021 auf 62,8% 2022 gestiegen ist.

Die Eigenkapitalquote wurde gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) berechnet.

Die Gesellschaft ist jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

2. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Wenngleich wir uns aktuell in einem schwierigen Umfeld bewegen und insbesondere die gestiegenen Zinsen und unsichere Inflationserwartung massive Auswirkungen auf den Immobiliensektor haben, gehen wir von einer weiterhin stabilen Nachfrage nach IFA Bauherrenmodellen und IFA Immobilienbeteiligungsprodukten aus. Über die indexierten Mieteinnahmen gelingt es Investoren, mit einem Investment in IFA Produkte dauerhaft eine Absicherung gegen die Inflation zu erwerben. Darüber hinaus bieten v. a. Bauherrenmodelle nach wie vor attraktive Fördermöglichkeiten und steuerliche Optimierungsmöglichkeiten. Diese Faktoren sind insbesondere auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten für Investoren relevant und führen teilweise sogar zu verstärkter Nachfrage

Aufgrund steigender Liegenschaftskaufpreise vor allem in den Landeshauptstädten stehen wir bei der Akquisition geeigneter Objekte vor steigenden Herausforderungen. Intensive Bemühungen sowie das bestehende Netzwerk ermöglichen es, eine ausreichende Anzahl interessanter Liegenschaften zu evaluieren und sichern. Im Jahr 2023 ist im Bereich Bauherrenmodelle die Platzierung von rund 8 Projekten mit einer Investitionssumme von EUR 110 bis EUR 120 Mio. geplant. In diesem

Investitionsumfang sollen auch über das Jahr 2023 hinaus jährlich Bauherrenmodelle umgesetzt werden. Die IFA Institut für Anlageberatung AG konnte sich diese Projekte bereits Großteils sichern und verfügt bereits jetzt über eine attraktive Pipeline.

Parallel dazu werden Investitionsmöglichkeiten in alternative Produkte geprüft und „marktreif“ gemacht. Einerseits soll dadurch die Nachfrage der Klienten nach sicheren Wertanlagen gedeckt und andererseits eine Diversifizierung der Produkte der IFA gelingen. Hierzu zählt die Schaffung einer zusätzlichen Finanzierungsvariante innerhalb einzelner Bauherrenmodelle (gänzliche Barzeichnung ohne Förderdarlehen), wodurch eine neue Beteiligungsform für Investoren entwickelt werden konnte und dadurch die Finanzierungsmöglichkeiten auf eine breitere Basis gestellt werden konnte. Zusätzlich wurden weitere Investitionsmöglichkeiten entwickelt, beispielsweise das Bauherrenmodell Plus, mit der Möglichkeit nach Fertigstellung parifiziertes Eigentum zu bilden, oder das Modell Mayburg, ein mittelfristiges Investment mit einer Laufzeit von 10 bis 15 Jahren. Neu ist auch unser Angebot IFA PRIME, das Anlegern die Möglichkeit eröffnet, in Immobilien zu investieren, die sich durch ihre besondere Lage auszeichnen und eine inflationsgesicherte Vermögensveranlagung mit großem Wertsteigerungspotenzial darstellen. Ein weiterer entscheidender Schritt in die Zukunft wurde mit dem Ausbau der IFA Invest GmbH gesetzt. Das Unternehmen bietet kurz- bis mittelfristige Investments mit Immobilienbezug in Form von Anleihen an, die unkompliziert und transparent über die Online-Handelsplattform www.ifainvest.at gezeichnet werden können.

Aufgrund der guten Marktposition der IFA-Finanzgruppe erwarten wir für die nächsten beiden Jahre wieder einen positiven und zufriedenstellenden Geschäftsverlauf. Dies, trotzdem die Boomphase im Immobilienbereich und damit einhergehend überdurchschnittliche Wertsteigerungsraten fürs Erste vorbei sind. Die aktuelle Marktphase bietet aber auch Chancen, da z. B. andere Anbieter Entwicklungsprojekte verschieben müssen, die Nachfrage in attraktiven Städten wie Wien oder Graz aber weiterhin wächst.

Immobilienexperten erwarten für 2023 ein äußerst herausforderndes Immobilienjahr. Herausfordernd, weil sich mehrere Parameter im Vergleich zur Prognose für 2022 erheblich verändert haben.

Die explodierten Energiekosten 2022 haben die Heizkosten vervielfacht und die Transportkosten für Personen und Güter aller Art. Dadurch sind die Lebenshaltungskosten gestiegen, die Inflation ist von einem historisch langen Tiefststand quasi über Nacht auf einen historischen Höchststand gesprungen und der Einkommensanteil, der für Wohnen oder Wohnraumschaffung frei gemacht werden konnte, ist implodiert. Die Zinsentwicklung der EZB und die besonders rigide Auslegung der EU-Kreditvergaberichtlinien in Österreich wirken sich auf den Immobilienmarkt ebenfalls entsprechend aus.

Während in den letzten Jahren die Entwicklung im Immobiliensektor immer nach oben ging wird für das Jahr 2023 eine zumindest leichte Abkühlung des Immobilienmarktes – abhängig von der jeweiligen Assetklasse - erwartet. Entscheidend wird auch sein, wie lange die durch die Covid-19-Krise sowie den Russland-Ukraine-Konflikt verursachten Lieferprobleme, Handelsschwierigkeiten sowie Baukosten- und Energiekostensteigerungen - insbesondere im Immobilien- bzw. Bausektor - letztendlich andauern. Es ist daher derzeit nicht absehbar, wann mit einer kompletten Normalisierung der wirtschaftlichen Situation zu rechnen ist.

Hinsichtlich der jeweiligen Bereiche gehen wir für 2023 von folgender Entwicklung aus:

Investment:

Abwarten ist im Moment die vorherrschende Strategie, die gestiegenen Zinsen bringen Preise unter Druck. Zudem wird die Berücksichtigung von Kriterien aus den Bereich Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) – kurz „ESG“ - immer wichtiger, vor allem im Core-Bereich. Die Preisentwicklung im Spitzensegment wird sich in 2023 voraussichtlich stabil verhalten, in den nachgelagerten Qualitätssegmenten werden Preisrückgänge und ein nur sehr verhaltenes Investment-Interesse erwartet. Die Nachfrage nach Neubauwohnungsprojekten wird aufgrund der gestiegenen Zinsen voraussichtlich zurückgehen. Die Nachfrage im Bereich Hotel und Einzelhandel erholt sich langsam - Investoren sind gegenwärtig wieder auf der Suche nach Opportunitäten in diesen Segmenten. Die EU-Taxonomie / Nachhaltigkeit wird mit sehr hoher

Wahrscheinlichkeit zukünftig ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium bei Ankaufsentscheidungen von Immobilien für Investoren werden.

Wohnen:

Das Grundbedürfnis „Wohnen“ ist in Krisenzeiten besonders relevant. Die Verschiebung von Eigentum zu Miete war deutlich ab dem dritten Quartal 2022 spürbar, was auf die Zinsanstiege der letzten Monate sowie die in 2022 in Kraft getretene KIM-Verordnung (Kreditvergaberichtlinien) zurückzuführen war. Es ist daher mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen in 2023 zu rechnen. Das Interesse nach stabilen, inflationssicheren Investments wie (Vorsorge-)Immobilien ist jedoch nach wie vor gegeben, obwohl diesbezüglich gegenwärtig auch etwas mehr Zurückhaltung herrscht. Die hohe Inflation und der Anstieg der Energiepreise erhöhen die Wohnkosten was zu einer entsprechenden Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden sowie kompakt geschnittenen Wohnungsgrundrissen führt (Optimierung der Wohnnutzfläche). Die Kaufpreise werden sich voraussichtlich Großteiles auf dem derzeit vorherrschenden Niveau einpendeln. Angebotsseitig wird es voraussichtlich zu dem stärksten Angebotsrückgang seit 2018 kommen. Die Fertigstellungszahlen für die Jahre 2023 und 2024 werden voraussichtlich deutlich unter den Baubewilligungszahlen (2021 & 2022) liegen.

Büro:

Primäres Übersiedlungsmotiv bleibt die Qualitätsoffensive, die im Rennen um die besten Mitarbeiter in vielen Branchen eine zentrale Rolle spielt. Im „Rennen um die besten Talente“ spielt ein repräsentativer Firmensitz eine zentrale Rolle. Das physische Büro wird zum Mitarbeiterbindungsmodell und ist sichtbar gewordene Unternehmenskultur. Hybride Büronutzungskonzepte mit großer Flexibilität und Individualität werden sich weiter durchsetzen. Hinsichtlich der Neuflächenproduktion wird für 2023 ein Rückgang erwartet. Das Mietpreisniveau weist aufgrund von Nachfrageüberhang in guten Lagen eine leicht steigende Tendenz auf. Hinsichtlich der Leerstandsdaten werden aufgrund der verhaltenen Neuflächenproduktion für 2023 Rekordtiefstwerte erwartet. ESG-Kriterien rücken zunehmend in den Fokus der Standortgesuche.

Retail:

Hinsichtlich der Nachfrage nach Top-Standorten wird weiterhin ein hohes Niveau erwartet, B-Lagen werden voraussichtlich verstärkt unter Druck kommen. Insbesondere in den Segmenten Luxus, E-Mobilität, Fashion, Entertainment und Gastronomie gibt es Dynamik und Potenzial. Die Vermeidung von neuen Flächenversiegelungen ist bundesweit ein großes Thema, der Energiepreisanstieg wird zudem für massive Anstrengungen bei Nachhaltigkeit sorgen.

Umsätze und Kosten

In den nächsten beiden Jahren werden in etwa gleichbleibende bzw. steigende Umsätze und Ergebnisse wie im Vorjahr erwartet.

Im Jahr 2023 sind keine größeren Investitionen geplant.

3. RISIKOMANAGEMENT

IFA AG hat im Jahr 2022 keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Mit der operativen Geschäftstätigkeit der IFA-Finanzgruppe sind die nachstehend erläuterten wesentlichen Risiken verbunden:

Delkredererisiko

Die Bonität der Kunden der Gesellschaft wird regelmäßig überprüft. Es kam bisher zu keinen wesentlichen Forderungsausfällen. Das Ausfallsrisiko bei den Lieferforderungen wird auf Grund der Kundenstruktur vom Vorstand als gering eingestuft.

Währungsrisiko

Alle wesentlichen Zahlungsein- und -ausgänge erfolgen in Euro. Veranlagungen erfolgen ausschließlich im eigenen Währungsraum, sodass diesbezüglich kein Währungsrisiko besteht.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungen bei Bankkrediten werden auf Grund bestehender Zinsvereinbarungen vom Vorstand als nicht wesentlich eingestuft. Bei den begebenen Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da es sich um fixverzinsten Wertpapiere handelt.

Risiko aus Rechtsstreitigkeit

Es besteht derzeit ein laufendes Verfahren betreffend das Produkt "Life Class Sixty Plus", welches von der Rechtsanwaltskanzlei Brandl & Talos vertreten wird. Das Produkt "Life Class Sixty Plus" bestand aus drei Produktbausteinen, deren Bedingungen von der IFA Institut für Anlageberatung AG mit den Produktpartnern verhandelt, entsprechend aufeinander abgestimmt und schließlich als ein Produkt angeboten wurde. Das Produkt wurde über mehrere Jahre sehr zahlreich vertrieben. Aus Sicht einiger Kunden hat sich das Produkt negativ entwickelt. Einige Kunden haben daher die IFA Institut für Anlageberatung AG geklagt. Aus Sicht der Vorstände bestehen diese Klagen zu Unrecht. Die Verfahrensdauer ist derzeit ungewiss. Für daraus unter Umständen resultierende zukünftige Aufwendungen wurde durch entsprechende Maßnahmen vorgesorgt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden weitere Verfahren aufgrund von Klageabweisungen rechtskräftig beendet.

Krieg in der Ukraine

Es ergeben sich Risiken aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Russland-Ukraine-Konflikts und den damit verbundenen quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft.

Auch wenn kein Engagement der IFA Institut für Anlageberatung AG in den am Krieg beteiligten Ländern besteht, werden bei andauerndem Verlauf der Auseinandersetzungen entsprechende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IFA Institut für Anlageberatung AG im Hinblick auf die makroökonomische Entwicklung der europäischen bzw. der Weltwirtschaft erwartet, die sich derzeit jedoch nicht hinreichend abschätzen lassen. Immobilien haben sich in solchen Situationen in der Vergangenheit jedoch oft als „sicherer Hafen“ und beständige Realwerte erwiesen.

4. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Eigene Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

Linz, am

Vorstand

27.06.2023 | 16:17 MESZ

DocuSigned by:



.....10C783AC647A485.....
Mag. Erwin Soravia

24.06.2023 | 08:30 MESZ

DocuSigned by:



.....EA70F8657DCE4DC.....
DI Michael Baert

24.06.2023 | 01:29 PDT

DocuSigned by:



.....D1407814C5234A8.....
Mag. (FH) Michael Meidlinger, M.A.

26.06.2023 | 12:04 MESZ

DocuSigned by:



.....A2D853EDA7364FD.....
Gunther Hingsammer, MSc MRICS

