

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG

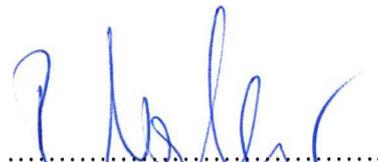
**IG Immobilien Invest GmbH, Wien
zum 31. Dezember 2020**

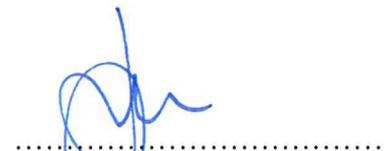
**FN 42356p
Handelsgericht Wien**

Angabe zur Größenklasse:

Die Gesellschaft ist im betreffenden Geschäftsjahr entsprechend § 221 Abs. 1 bis 3 UGB eine mittelgroße Kapitalgesellschaft.

Wien, am 1. September 2021


.....
Mag. Barbara NÖSSLINGER
(geb. 29.05.1969)


.....
Dr. MMag Hubert Vögel
(geb 07.04.1965)

B I L A N Z ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA				PASSIVA				
	EUR	EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2019 TEUR		EUR	Stand 31.12.2020 EUR	Stand 31.12.2019 TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL			
I. Sachanlagen					I. Eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	40.000,00		40
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	124.666.114,38			95.891	Übernommenes Stammkapital EUR 40.000,00 (2019 TEUR 40)			
<i>davon Grundwert EUR 22.099.868,68 (2019 TEUR 22.143)</i>					II. Kapitalrücklagen (Nicht gebundene)	276.696.867,82		276.697
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	547.594,66			540	III. Gewinnrücklagen (Andere (freie) Rücklagen)	15.541.908,33		15.542
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	34.563.373,47			27.749	IV. Bilanzgewinn	8.561.341,16		8.546
		159.777.082,51		124.180	<i>davon Gewinnvortrag EUR 46.106,33 (2019 TEUR 76)</i>			
II. Finanzanlagen						300.840.117,31		300.825
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	161.470.371,91			157.970	B. RÜCKSTELLUNGEN			
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.770.000,00			10.770	1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00		241
		172.240.371,91		168.740	2. Steuerrückstellungen	3.463.854,97		2.569
			332.017.454,42	292.920	<i>davon latente Steuerrückstellungen EUR 190.408,57 (2019 TEUR 0)</i>			
B. UMLAUFVERMÖGEN					3. Sonstige Rückstellungen	2.869.826,52		88
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						6.333.681,49		2.898
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	544.309,81			643	C. VERBINDLICHKEITEN			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.380.716,45		46.350
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	33.084.660,35			41.038	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 16.350.001,02 (2019 TEUR 14.650)</i>			
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 47.030.715,43 (2019 TEUR 31.700)</i>			
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.449.860,21			1.405	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.003.199,39		298
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 577.309,61 (2019 TEUR 13)</i>					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 981.112,53 (2019 TEUR 271)</i>			
		39.078.830,37		43.086	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 22.086,86 (2019 TEUR 27)</i>			
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.571.183,65		18.409	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.226.723,19		2.043
			49.650.014,02	61.495	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 4.226.723,19 (2019 TEUR 2.043)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			67.123,31	68	4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.519.886,51		1.851
D. AKTIVE LATENTE STEUERN			0,00	249	<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.519.886,51 (2019 TEUR 1.851)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>			
					<i>davon aus Steuern EUR 10.282,86 (2019 TEUR 11)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 10.282,86 (2019 TEUR 11)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>			
					<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.086,25 (2019 TEUR 2)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.086,25 (2019 TEUR 2)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>			
					Summe Verbindlichkeiten	71.130.525,54		50.542
					<i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 24.077.723,25 (2019 TEUR 18.815)</i>			
					<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 47.052.802,29 (2019 TEUR 31.727)</i>			
					D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.430.267,41	467
			381.734.591,75	354.732			381.734.591,75	354.732

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	2 0 2 0		2 0 1 9	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		10.363.701,24		11.398
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	442.134,83		647	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	15.356,37		7	
c) Übrige	420.959,96	878.451,16	70	724
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-3.989.936,36		-3.736
4. Personalaufwand				
a) Gehälter	424.961,35		273	
b) Soziale Aufwendungen	83.833,70		82	
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>				
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen EUR 53.096,15 (2019 TEUR 44)				
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge EUR 30.737,55 (2019 TEUR 36)		-508.795,05		-355
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		-3.523.882,47		-3.110
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	83.401,48		160	
b) Übrige	2.184.217,32	-2.267.618,80	2.248	-2.408
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)		951.919,72		2.513
8. Erträge aus Beteiligungen		4.399.602,42		3.473
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.399.602,42 (2019 TEUR 3.473)</i>				
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		329.013,39		360
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 329.013,39 (2019 TEUR 360)</i>				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		215.808,02		229
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 213.171,41 (2019 TEUR 224)</i>				
11. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen		3.500.000,00		3.100
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		0,00		-100
<i>davon Abschreibungen EUR 0,00 (2019 TEUR 100)</i>				
<i>davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (2019 TEUR 100)</i>				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-594.833,98		-418
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 0,00 (2019 TEUR 0)</i>				
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzerfolg)		7.849.589,85		6.644
15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 14)		8.801.509,57		9.157
16. Steuern vom Einkommen		-286.274,74		-687
<i>davon latente Steuern EUR -438.765,74 (2019 TEUR 71)</i>				
<i>davon Weiterbelastungen an Gruppenmitglieder EUR 1.218.932,50 (2019 TEUR 1.332)</i>				
17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		8.515.234,83		8.470
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		46.106,33		76
19. Bilanzgewinn		8.561.341,16		8.546

ANHANG DER IG IMMOBILIEN INVEST GMBH

I. Allgemeine Erläuterungen

Der globale Ausbruch des Coronavirus (COVID-19 Pandemie) und die damit zusammenhängenden Maßnahmen zur Eindämmung haben wesentliche Auswirkungen auf die globale Wirtschaftsentwicklung und führen zu rückläufigen Finanz-, Waren- und Dienstleistungsmärkten. Ausmaß und Dauer der wirtschaftlichen Beeinträchtigungen sind aus heutiger Sicht nicht verlässlich abschätzbar und dauern über den Abschlussstichtag hinaus weiter an.

Die geschäftsführenden Organe in der IG-Gruppe beraten sich laufend über die aktuelle Situation und haben dazu eine eigene COVID-19 Task-Force aufgestellt. Da das Personal das Knowhow der IG-Gruppe ist, wird alles darangesetzt den Personalstand beizubehalten.

Wir gehen aus heutiger Sicht davon aus, dass auf Basis der oben angeführten Maßnahmen und möglicher weiterer Inanspruchnahme von Erleichterungen und Förderungen weiterhin von einem Fortbestand des Unternehmens („Going Concern Prämisse“) auszugehen ist.

Zu den erwarteten Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung in 2021 wird auf die Darstellungen im Lagebericht unter Punkt „II. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens “ verwiesen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde unter Anwendung der Rechnungslegungsbestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der zum Bilanzstichtag geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 189 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der Willkürfreiheit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im laufenden Geschäftsjahr oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt. Soweit die Bestimmung eines Wertes nur auf Basis von Schätzungen möglich ist, beruhen diese auf einer umsichtigen Beurteilung.

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Darstellung und die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist gesondert in der Beilage 1 zu diesem Anhang dargestellt.

1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Nebenkosten, abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Geschäftsjahr 2020 planmäßig gemäß § 204 (1) UGB fortgeführten Abschreibungen bewertet. Nachträglich angefallene Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurden auf die jeweilige Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt.

Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagegruppen:

a) Immaterielle Vermögensgegenstände	2 bis 4 Jahre
b) Gebäude und Bauten auf fremden Grund	10 bis 50 Jahre
Adaptierungen Einrichtungsgegenstände	2 bis 10 Jahre
c) Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2 bis 10 Jahre

Bei Zugängen in der zweiten Jahreshälfte wurde entsprechend den steuerlichen Bestimmungen nur die halbe Jahresabschreibung geltend gemacht.

Geringwertige Vermögensgegenstände im Sinne des § 13 EStG 1988 werden im Zugangsjahr jeweils zur Gänze abgeschrieben und sind in der Entwicklung des Anlagevermögens als Zu- und Abgang ausgewiesen.

1.2 Finanzanlagen

1.2.1. Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen

Die Rechte an verbundenen Unternehmen sowie die Beteiligungen wurden zum beizulegenden Wert gemäß § 202 UGB bzw. zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung von Nebenkosten bzw. abzüglich außerplanmäßig vorgenommener Abschreibung angesetzt.

Die Darstellung der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen gemäß § 238 Z 4 UGB erfolgt gesondert in der Beilage 2 zu diesem Anhang.

Gemäß § 208 UGB idF RÄG 2014 ist eine ehestmögliche und zwingende Wertaufholung für eine frühere Beteiligungsabwertung geboten. Da aufgrund der Beteiligungsbewertung eine positive Entwicklung bei der Tochtergesellschaft IG Netherlands N1 and N2 B.V. gegeben ist, hat im laufenden Geschäftsjahr eine Zuschreibung in Höhe von EUR 3,5 Mio. stattgefunden. Die Tochtergesellschaft IG Döbling Herrenhaus-Bauträger GmbH wurde per 01.01.2020 mit der Hohe Warte Projektentwicklungs- und Errichtungs- GmbH verschmolzen.

Die Gesellschaft ist oberstes Mutterunternehmen und stellt einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht gemäß den Bestimmungen der §§ 244 UGB ff zum 31. Dezember 2020 auf. Der Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien offengelegt.

1.2.2. Ausleihungen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 10.770.000,00 (VJ: TEUR 10.770), sind Forderungen gegenüber ausländischen Tochtergesellschaften, die aus gegebenen Darlehen resultieren.

Sämtliche Ausleihungen besitzen im Wesentlichen eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Die gesamten Ausleihungen wurden im Jahr 2020 um EUR 0,00 (VJ: rd. TEUR 1.883) reduziert.

2. Umlaufvermögen

2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bzw. dem Nennwert angesetzt; allen erkennbaren Risiken, insbesondere durch Forderungsausfälle, wurde durch entsprechende Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach sind.

4. Aktive latente Steuern

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

5. Rückstellungen

5.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen erfolgt vereinfachend nach finanzmathematischen Grundsätzen nach dem Teilwertverfahren und unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,60% (VJ: 1,97%) (Ableitung vom durchschnittlichen Zinssatz der letzten 7 Jahre einer 15jährigen Sekundärmarktrendite entsprechend der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank, einer Gehaltssteigerung von 2,00% (VJ: 2,00%), sowie eines Pensionsantrittsalters von 65 Jahren.

5.2. Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer.

5.3. 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.

Rückstellungen aus Vorjahren wurden, soweit sie nicht verwendet wurden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt. Fremdwährungsverbindlichkeiten wurden mit dem Anschaffungskurs oder dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

7. Rechnungsabgrenzungsposten

Die unter diesem Posten ausgewiesenen Mietzins- und Betriebskostenvorauszahlungen und vereinnahmten Baukostenzuschüsse für mietergerechte Adaptierungen werden jeweils über die Laufzeit des Mietvertrages ergebniswirksam aufgelöst.

III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

A. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Darstellung und die Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 Abs. 1 UGB ist gesondert in der Beilage 1 zu diesem Anhang dargestellt.

Der größte Zugang im Anlagevermögen betrifft die Projekte Prater Glacis in der Perspektivstraße (Bauteile Nr. 4 und Nr. 10) deren Inbetriebnahme gegen Ende des Jahres 2020 erfolgte.

2. Umlaufvermögen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit EUR 33.084.660,35 (VJ: TEUR 41.038) betreffen Lieferungen und Leistungen mit EUR 6.393,83 (VJ: TEUR 173) und sonstige Forderungen mit EUR 33.078.266,52 (VJ: TEUR 40.865).

Nach dem Stichtag zahlungswirksam sind EUR 4.540.481,31 (VJ: TEUR 8) aus Forderungen gegenüber Mietern, dem Finanzamt sowie gegebenen Mietkautionen.

3. Latente Steuern

Das Wahlrecht für die Aktivierung von aktiven latenten Steuern aufgrund der Änderungen des RÄG 2014 wurde im Jahr 2016 erstmalig ausgeübt. Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Aktiv 31.12.2020	Passiv 31.12.2020	Aktiv 31.12.2019	Passiv 31.12.2019	Bewegung 2020
Beteiligung HW Hohe Warte Projektentwicklungs- und Errichtungs- GmbH (vormals IG Döbling Herrenhaus-Bauträger GmbH)		-467.595,34	-467.595,34		0,00
Anlagevermögen (ohne vormals IG Döbling Herrenhaus-Bauträger GmbH)		-510.625,73	1.205.575,38		-1.716.201,11
Geldbeschaffungskosten		10.312,50	11.770,50		-1.458,00
Rückstellungen für Abfertigungen		206.274,24	243.678,13		-37.403,89
Summe aktive/passive Unterschiedsbeträge		-761.634,33	993.428,67		-1.755.063,00
Aktive (+) / passive (-) latente Steuerabgrenzung 25%		-190.408,58	248.357,17		-438.765,75

4. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	31.12.2020 EUR	31.12.2019 TEUR
Ausstehende Eingangsrechnungen	2.587.989,58	0
Sonstige	219.966,09	17
Wirtschaftsprüfung	29.797,60	32
Gutachten	28.976,25	31
Wohnungssanierung	17.099,00	0
Steuerberatung	3.100,00	3
noch nicht konsumierte Urlaube	0,00	5
Insgesamt	2.869.826,52	88

5. Verbindlichkeiten

Es existiert eine Verbindlichkeit mit einer Laufzeit größer als 5 Jahre gegenüber der Erste Bank in Höhe von EUR 10.030.713,74.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit EUR 4.226.723,19 (VJ: TEUR 2.043) betreffen Lieferungen und Leistungen mit EUR 4.210.853,05 (VJ: TEUR 2.043) und sonstige Verbindlichkeiten mit EUR 15.870,14 (VJ: TEUR 0).

Nach dem Stichtag zahlungswirksam sind EUR 12.369,11 (VJ: TEUR 13) aus Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt und Abgaben aus der Lohnverrechnung.

6. Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten bestehen gegenüber Kreditgebern von folgenden Unternehmen und ergeben sich wie folgt:

	2020 EUR	2019 TEUR
Garantieerklärung für die IG Hungary Irodaközpont Kft	22.950.311,15	24.068
Garantieerklärung für die EKZ Tulln Errichtungs GmbH	21.130.000,00	21.730
Garantieerklärung für die City Center Amstetten GmbH	18.300.000,00	18.300
Garantieerklärung für die IG Netherlands N1 and N2 B.V.	12.200.000,00	14.550
Garantieerklärung für die HW Hohe Warte Projektentwicklungs - und ErrichtungsgmbH	11.000.000,00	11.000
	<u>85.580.311,15</u>	<u>89.648</u>

Die Garantieerklärungen wurden gegenüber den kreditgebenden Banken der Tochtergesellschaften abgegeben. Die Beträge entsprechen den zum Bilanzstichtag aushaftenden Krediten.

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 231 Abs. 2 UGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an die betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen:

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an die betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen setzen sich im Jahr 2020 wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 TEUR
Leistungen an die betrieblichen Mitarbeitervorsorgekassen	25.248,12	25
Abfertigungen	257.842,80	0
Verwendung Abfertigungsrückstellung	-229.994,77	0
Zuweisung Abfertigungsrückstellung	0	20
Insgesamt	53.096,15	44

Der Aufwand aus der Zuweisung zur Abfertigungsrückstellung wird als Soziale Aufwendungen unter dem Posten Personalaufwand ausgewiesen.

2. Erträge aus Beteiligungen

Die Posten setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 EUR	2019 TEUR
IG Immobilien Management GmbH	2.050.000,00	1.025
Austrian House S.A.	1.999.893,97	1.000
IG Immobilien M97 GmbH.	349.708,45	0
City Center Amstetten GmbH	0	1.348
IG Döbling Herrenhaus-Bauträger GmbH	0	100
Insgesamt	4.399.602,42	3.473

Im Jahr 2020 wurden phasenkongruente Gewinnausschüttungen iHv. EUR 4.399.602,42 (VJ: TEUR 3.473) aus dem Bilanzgewinn 2020 der IG Immobilien Management GmbH, der Austrian House S.A. und der IG Immobilien M97 GmbH verbucht.

IV. Sonstige Angaben

1. Personalstand

Die stichtagsbezogene Zahl der Arbeitnehmer betrug 1 Angestellter (im VJ: 1).

Die Dotierung der Abfertigungsrückstellung beträgt EUR 0,00 (VJ: TEUR 20), eine Aufteilung gem. § 239 (1) Z 3 wird in Anwendung von § 242 (4) UGB nicht vorgenommen.

Bezüglich der Aufwendungen für Pensionen sowie der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wurde vom Wahlrecht gem. § 242 (4) UGB Gebrauch gemacht.

2. Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2005 Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zur Vermeidung von ungerechtfertigten Vor- oder Nachteilen einzelner Gruppenmitglieder aufgrund der Anwendung der steuerlichen Bestimmungen des § 9 KStG wurde mit allen inländischen Gruppenmitgliedern eine Gruppen- und Steuerausgleichsvereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung sieht als Grundsatz die Belastungsmethode (Stand-Alone-Methode) vor, wobei keine negativen Steuerumlagen verrechnet werden. Vielmehr werden an den Gruppenträger überrechnete Verluste bei diesem nur intern vorgemerkt und mit späteren positiven Steuerumlagen gegengerechnet. Im Fall des Ausscheidens eines Gruppenmitgliedes aus der Unternehmensgruppe sehen diese Vereinbarungen einen Schlussausgleich mit Ausgleichszahlungen des Gruppenträgers vor.

Die von der IG Immobilien Invest GmbH mit den in die Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG einbezogenen Tochtergesellschaften abgeschlossenen Gruppenvereinbarungen beinhalten ferner detaillierte Regelungen zur Fälligkeit von Steuerumlagen, Verzinsungen sowie zu Dokumentations- und Informationspflichten im Zusammenhang mit der Unternehmensgruppe.

Aufgrund den abgeschlossenen Gruppenvereinbarungen und der Überrechnung der steuerlichen Ergebnisse ergibt sich für die IG Immobilien Invest GmbH folgender Steueraufwand:

	2020	2019
	EUR	TEUR
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und aus Steuerumlagen, davon		
Körperschaftsteueraufwand	-1.069.956,50	-2.076
Körperschaftsteuer Vorjahre	3.515,00	-14
Latente Steuer	-438.765,74	71
Steuerumlagen von Gruppenmitgliedern	1.218.932,50	1.332
Gesamt	-286.274,74	-687

3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung setzte sich im Geschäftsjahr 2020 aus folgenden Personen zusammen:

Herrn Dir. Ing. Hermann KLEIN, Wien (bis 15.12.2020)

Frau Mag. Karin ASSEM-HONSIK, Wien

Frau AL Mag. Barbara Nösslinger, Wien (ab 15.12.2020)

Der Aufsichtsrat setzt sich im Geschäftsjahr 2020 aus folgenden Personen zusammen:

Dir. DDr. Eduard Schock, Vorsitzender

Dir. DI Dr. Thomas Steiner, Stellvertreter des Vorsitzenden

DHA Mag. Franz Partsch

DHA Mag. Dr. Karin Turner-Hrdlicka

DI Martin Roth

Für die Tätigkeit der Aufsichtsräte im Geschäftsjahr 2020 wurden Gesamtvergütungen von EUR 11.000,00 (VJ: TEUR 11) gewährt.

4. Angaben gemäß § 238 Abs 1 Z 20 UGB

Die IG Immobilien Invest GmbH ist die Muttergesellschaft der IG Immobilien Invest GmbH – Gruppe, deren Tätigkeitsbereich von der Vermietung und Vermarktung über die Verwaltung und dem Facility-Management bis zur Projektentwicklung reicht.

Die IG Immobilien Invest GmbH weist zum 31.12.2020 Verbindlichkeiten iHv EUR 4.226.723,19 (VJ: TEUR 2.043) gegenüber verbundenen Unternehmen aus.

Mit der IG Immobilien Management GmbH besteht eine laufende Managementvereinbarung sowie ein Vertrag über die Verwaltung der im Eigentum der IG Immobilien Invest GmbH stehenden Immobilien.

Die angeführten Gesellschaften stehen in direkter bzw. indirekter gesellschaftlicher Beziehung zueinander.

Hinsichtlich der im Jahr 2020 bestehenden Garantieerklärungen für verbundene Unternehmen siehe Punkt III. 6.

5. Angaben gemäß § 238 Abs 1 Z 18

Im Geschäftsjahr 2020 sind EUR 49.128,00 (VJ: TEUR 49) für die Jahresabschlussprüfung in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

7. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt für das Geschäftsjahr 2020 vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 8.500.000,00 vorzunehmen und den restlichen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 61.341,16 auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Konzernabschluss

Die IG Immobilien Invest GmbH ist ein Konzernunternehmen iSd § 115 GmbHG und gehört als verbundenes Unternehmen mit ihren Töchtern gemäß § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Oesterreichischen Nationalbank AG, Wien. Gemäß § 67 (3) Nationalbankgesetz idF BGBl I Nr 60/1998 ist die Oesterreichische Nationalbank AG von der Erstellung eines Konzernabschlusses befreit.

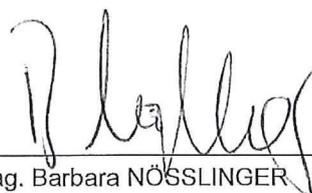
Die Gesellschaft ist daher gemäß § 244 UGB zur Erstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

Wien, am 9. April 2021

Die Geschäftsführung:



Mag. Karin ASSEM-HONSIK



Mag. Barbara NÖSSLINGER

ANLAGENSPIEGEL GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2020

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
	Vortrag 1.1.2020	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2020	Vortrag 1.1.2020	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2020		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
ANLAGEVERMÖGEN												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Konzessionen, Rechte	1.741.358,59	0,00	0,00	1.960,84	1.739.397,75	1.741.358,59	0,00	0,00	1.960,84	1.739.397,75	0,00	0,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund												
Bebaute Grundstücke												
a) mit Wohngebäuden												
Grundwert	22.143.220,67	0,00	0,00	43.351,99	22.099.868,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.099.868,68	22.143.220,67
Gebäudewert	110.519.295,66	559.747,39	81.658,04	1.077.292,72	110.083.408,37	43.607.303,56	2.733.138,05	0,00	503.447,89	45.836.993,72	64.246.414,65	66.911.992,10
b) Grundstücksgleiche Rechte und Bauten												
Wert des grundstücksgleichen Rechts	1.312.068,27	0,00	0,00	0,00	1.312.068,27	20.402,09	8.102,38	0,00	0,00	28.504,47	1.283.563,80	1.291.666,18
c) Bauten auf fremdem Grund	7.746.401,28	19.801.206,91	12.328.753,73	0,00	39.876.361,92	2.201.915,85	638.178,82	0,00	0,00	2.840.094,67	37.036.267,25	5.544.485,43
	141.720.985,88	20.360.954,30	12.410.411,77	1.120.644,71	173.371.707,24	45.829.621,50	3.379.419,25	0,00	503.447,89	48.705.592,86	124.666.114,38	95.891.364,38
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.817.612,73	145.692,90	1.528,66	28.193,03	1.936.641,26	1.278.267,06	138.972,57	0,00	28.193,03	1.389.046,60	547.594,66	539.345,67
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	27.749.289,91	19.226.023,99	-12.411.940,43	0,00	34.563.373,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.563.373,47	27.749.289,91
4. Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	5.490,65	0,00	5.490,65	0,00	0,00	5.490,65	0,00	5.490,65	0,00	0,00	0,00
	171.287.888,52	39.738.161,84	0,00	1.154.328,39	209.871.721,97	47.107.888,56	3.523.882,47	0,00	537.131,57	50.094.639,46	159.777.082,51	124.179.999,96
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	193.225.041,18	0,00	0,00	0,00	193.225.041,18	35.254.669,27	0,00	3.500.000,00	0,00	31.754.669,27	161.470.371,91	157.970.371,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	10.770.000,00	0,00	0,00	0,00	10.770.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.770.000,00	10.770.000,00
	203.995.041,18	0,00	0,00	0,00	203.995.041,18	35.254.669,27	0,00	3.500.000,00	0,00	31.754.669,27	172.240.371,91	168.740.371,91
	377.024.288,29	39.738.161,84	0,00	1.156.289,23	415.606.160,90	84.103.916,42	3.523.882,47	3.500.000,00	539.092,41	83.588.706,48	332.017.454,42	292.920.371,87

BETEILIGUNGSSPIEGEL PER 31. DEZEMBER 2020

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Währung	Eigenkapital 31.12.2020	Jahres- überschuss/ -fehlbetrag	Jahres- überschuss/- fehlbetrag Vorjahr
		in %		in 1.000	in 1.000	in 1.000
Austrian House S.A.	Brüssel	99,995	EUR	10.437	1.253	1.187
IG Belgium S.A.	Brüssel	99,998	EUR	13.678	759	693
IG Hungary Irodaközpont Kft.	Budapest	96,875	EUR	26.826	1.005	280
IG Netherlands N1 and N2 B.V.	Hoofddorp	100,000	EUR	24.427	1.206	471
City Center Amstetten GmbH	Wien	99,861	EUR	12.666	660	1.111
EKZ Tulln Errichtungs GmbH	Wien	49,000	EUR	2.899	546	1.001
HW Hohe Warte Projektentwicklungs- und ErrichtungsgmbH	Wien	100,000	EUR	3.461	541	318
IG Immobilien Beteiligungs GmbH	Wien	100,000	EUR	16.306	-282	188
IG Immobilien M97 GmbH	Wien	99,917	EUR	5.734	771	771
IG Immobilien Management GmbH	Wien	100,000	EUR	4.487	1.344	1.047
IG Immobilien Mariahilfer Str. 99 GmbH	Wien	96,000	EUR	8.472	690	844
IG Immobilien O20-H22 GmbH	Wien	100,000	EUR	8.453	165	269