# Lagebericht

zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2025
der

# MIFIM Beteiligungs AG

## 1. Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

### 1.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die MIFIM Beteiligungs AG wurde am 4. Juli 2007 als Mittelstandsfinanzierungsgesellschaft gem. § 6b KStG gegründet und am 18. Juli 2007 im Firmenbuch eingetragen. Das Unternehmen hat vom freiwilligen Übergang gemäß § 26a Abs. 19 KStG 1988 auf die Erfordernisse des § 6b KStG 1988 in der Fassung des BGBl I Nr. 100/2007 nicht Gebrauch gemacht. Somit endete die Frist für die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen im Zusammenhang mit der Steuerfreiheit für den Veranlagungsbereich am 31.12.2012.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft besteht insbesondere in der Veranlagung des Eigenkapitals in Form von Unternehmensbeteiligungen sowie Veranlagung in Grund und Gebäude für Vermietungszwecke. Die Leitung der Gesellschaft obliegt dem Vorstand, die Kontrolle erfolgt durch den Aufsichtsrat.

### 1.2. Geschäftsergebnis, Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Mieterlöse iHv EUR 911.840,65 (Vorjahr: TEUR 1.005) sowie Erträge aus Finanzumlaufvermögen bzw. Erträge aus sonstigen Zinsen iHv insgesamt EUR 57.463,42 (Vorjahr: TEUR 100) erzielt. Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Verminderung ergibt sich aus dem Mieterwechsel in der Soltauer Straße. Die Verminderung des Finanzergebnisses ist damit zu begründen, dass es im Jahr 2025 niedrigere Zinserträge aus gewährten Krediten, eine Verminderung der Wertzuchreibungen von Kryptowährungen und Wertpapieren sowie Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren gegeben hat.

Der Anstieg des Jahresergebnis auf EUR 25.216,77 (Vorjahr: TEUR -474) ist vor allem mit den stark gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere im Objekt Wichtelgasse und im Objekt Prinz-Eugen-Straße, gegenüber dem Vorjahr zu begründen. Die Instandhaltungsarbeiten wurden im Jahr 2025 abgeschlossen.

Der Bilanzverlust beträgt EUR -1.460.723,50 (Vorjahr: TEUR -1.486).

## 1.3. Finanzlage

### 1.3.1. Schuldentilgungsdauer

Die fiktive Schuldentilgungsdauer gem URG beträgt Null Jahre, da die verfügbaren Aktiva die Fremdmittel übersteigen.

### 1.3.2. Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 beträgt der Cash Flow aus der betrieblichen Tätigkeit EUR 94.379,19 (Vorjahr: TEUR -612).

### 1.3.3. Cash Flow aus Investitionstätigkeiten

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeiten beläuft sich im Jahr 2025 auf EUR 495.226,42 (Vorjahr: TEUR -628). Der Cash Flow setzt sich insbesondere zusammen aus den Zinserträgen aus den Bankguthaben, vergebenen Krediten und festverzinslichen Wertpapieren sowie Kursgewinnen iHv EUR 57.463,42 (VJ: TEUR 100) abzüglich der Zugänge ins Sachanlagevermögen iHv EUR -12.705,00 (VJ: TEUR -696).

### 1.3.4. Cash Flow aus Finanzierungsaktivitäten

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0).

### 1.4. Vermögenslage

Das Eigenkapital beträgt nach Bilanzverlust EUR 18.839.276,50 (Vorjahr: TEUR 18.814), die Eigenmittelquote 98,97 % (Vorjahr: 99,55 %).

### 1.5. Forschung und Entwicklung

Aus dem Geschäftsgegenstand der Gesellschaft ergibt sich, dass diese nicht in den Bereichen Forschung und Entwicklung tätig ist.

### 1.6. Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2025 über keine Zweigniederlassungen.

### 1.7. Tochterunternehmen

Im Jahr 2021 hat die MIFIM Beteiligungs AG ein Tochterunternehmen in Deutschland gegründet - Breitestraße 55 Ges.m.b.H. - welche eine weitere Liegenschaft in Deutschland erworben hat. Die MIFIM Beteiligungs AG hat das Tochterunternehmen mit Eigenkapital ausgestattet und im Jahr 2021 zusätzlich ein fremdübliches Darlehen an das Tochterunternehmen vergeben, damit diese die Liegenschaft anschaffen kann. Im Jahr 2022 wurde das Darlehen an die Breitestraße 55 Ges.m.b.H. mittels Gesellschafterbeschluss in eine Kapitalrücklage eingelegt, womit es zu einer Beteiligungsaufstockung von EUR 2.000.000,00 in der MIFIM Beteiligungs AG kam.

## 2. Risikoberichterstattung

### 2.1. Allgemeine Beschreibung der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

Die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen die MIFIM Beteiligungs AG ausgesetzt ist, lassen sich in dem grundlegenden Risiko eines Private-Equity-Fonds subsumieren. Diese sind die nicht prognostizierbaren Beteiligungsentwicklungen, welche jedoch bei planmäßigem Verlauf kalkulier- bzw. überschaubar

werden. Weiters stellen die Investitionen in Kryptowährungen ein gewisses Risiko dar, da die Kurse massiven Wertschwankungen unterliegen.

Dem derzeit bestehenden Risiko bei Veranlagungen am Kapitalmarkt wird einerseits mit laufenden Mieteinnahmen aus der Vermietung der Immobilie Prinz-Eugen-Straße sowie seit 2016 aus der Vermietung des Zinshauses Wichtelgasse, seit September 2017 aus der Vermietung der Immobilie Soltauer Straße und seit Beginn des Jahrs 2019 aus der Vermietung der Immobilie Huntestraße begegnet, andererseits wird auf eine Veranlagung in spekulativere Produkte verzichtet.

Die MIFIM Beteiligungs AG war grundsätzlich nur in geringem Ausmaß durch die Covid-19-Krise betroffen, da diese an unterschiedliche Institutionen vermietet. Trotz der Diversität der Mieter (Botschaft, Bildungseinrichtung und Privatpersonen) kam es seit dem Jahr 2021 verstärkt zu Wertberichtigungen iZm Forderungen aus Mieten. Diese Wertberichtigung steht in direktem Zusammenhang mit der Pandemie, da ein Mieter - eine internationale Bildungseinrichtung - welcher vom internationen Publikum lebt, aufgrund der allgemein geltenden Reisebeschränkungen in Liquiditätsengpass geraten ist. Auch die Ukraine-Krise hat Einfluss auf die Liquidität der Bildungseinrichtung, da die Schule vor allem Schüler aus dem Osten anspricht. Seit Mitte 2022 ist eine Rückzahlungsvereinbarung mit der Bildungseinrichtung in Kraft getreten. Die vereinbarten Tilgungen wurden jedoch in Vorjahren nicht eingehalten. Aufgrund des Vorsichtsprinzips wurde die Forderung zum 31.12.2023 bereits mit 50% wertberichtigt, zum 31.12.2024 wurde die Wertberichtung auf 70% erhöht und im selben prozentuellen Ausmaß zum 31.12.2025 beibehalten. Es wurde eine neue Rückzahlungsvereinbarung über die nächsten Jahre abgeschlossen. Die Werthaltigkeit der Grundstücke ist aus aktueller Sicht gegeben.

## 2.2. Finanzinstrumente

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die Gesellschaft keiner derivativen Finanzinstrumente bedient.

## 3. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter.

Tim Schächter

Wien, am 22.09.2026