

warimpex

WARIMPEX

Jahresfinanzbericht
2016



WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	2016	Veränderung	2015
Umsatzerlöse Hotels	51.864	-5 %	54.462
Umsatzerlöse Investment Properties	8.580	96 %	4.384
Umsatzerlöse Development und Services	1.757	-42 %	3.053
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>62.201</i>	–	<i>61.898</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-35.967	-7 %	-38.539
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>26.235</i>	<i>12 %</i>	<i>23.359</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	8.674	-39 %	14.220
EBITDA	21.450	-27 %	29.280
Abschreibungen und Wertänderungen	4.285	–	-39.185
EBIT	25.735	–	-9.905
Ergebnis aus Joint Ventures	-1.156	–	9.647
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	22.862	–	-42.330
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	17.423	–	-17.838
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	12.958	1 %	12.853
Bilanzsumme	357.886	2 %	350.235
Eigenkapital	43.058	98 %	21.728
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote	12 %	6 pp	6 %
Adaptierte Eigenkapitalquote ¹	18 %	3 pp	15 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,32	–	-0,33
Anzahl Aktien per 31.12. in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Anzahl Hotels	14	-1	15
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	2.504	-168	2.672
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	4	-1	5
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	81.773	-15 %	96.573
Net Operating Profit (NOP)	25.134	-11 %	28.124
NOP pro verfügbarem Zimmer	9.109	4 %	8.752
Umsatzerlöse Investment Properties	9.614	88 %	5.121
EBITDA Investment Properties	6.987	120 %	3.170
Umsatzerlöse Development & Services	2.321	-34 %	3.514
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9.050	-63 %	24.270
EBITDA Development & Services	1.589	–	23.375
Ø Mitarbeiter im Konzern	933	-10 %	1.040
	31.12.2016	Veränderung	31.12.2015
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	343,3	1 %	340,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	104,7	6 %	98,4
NNNAV je Aktie in EUR	1,9	6 %	1,8
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,77	16 %	0,665

¹ unter Annahme einer Bewertung des Immobilienvermögens zu beizulegenden Zeitwerten

WARIMPEX GESCHÄFTSBERICHT 2016

Inhaltsverzeichnis

02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe

- 06 Warimpex im Überblick
- 07 Highlights 2016
- 08 Corporate Governance Bericht
- 10 Organe der Gesellschaft
- 16 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden
- 20 Investor Relations

23 Konzernlagebericht

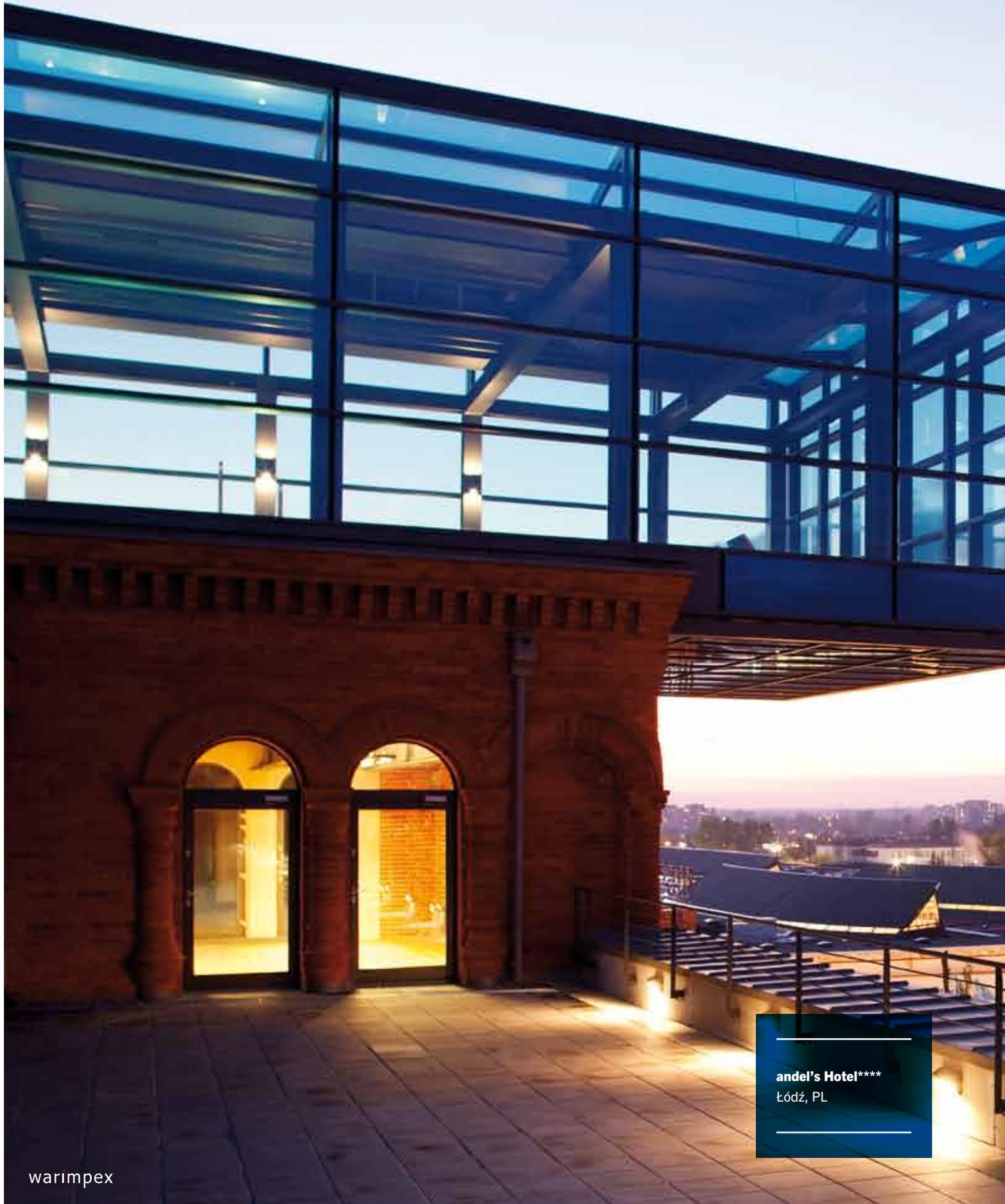
- 24 Märkte
- 36 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 40 Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 42 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
- 45 Mitarbeiter
- 45 Nachhaltigkeit
- 48 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 48 Ausblick

50 Konzernabschluss der Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG

- 51 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 52 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 53 Konzernbilanz
- 54 Konzern-Geldflussrechnung
- 55 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 56 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 123 Bestätigungsvermerk
- 128 Bericht des Aufsichtsrates
- 130 Erklärung des Vorstandes

132 Jahresabschluss

- 132 Bilanz
- 134 Gewinn- und Verlustrechnung
- 135 Anhang
- 140 Lagebericht
- 158 Bestätigungsvermerk
- 164 Erklärung des Vorstandes
- 165 Unternehmenskalender
- 166 Impressum



andel's Hotel****
Łódź, PL

Warimpex

Warimpex ist eine „hybride“ Immobiliengesellschaft, die als Asset Manager und Immobilieneigentümer Projekte so lange selbst betreibt, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann, und als Developer Projekte mit Fokus auf Zentral- und Osteuropa entwickelt.

So erzielt die Warimpex-Gruppe einerseits stabile Cashflows aus dem Betrieb von Hotels bzw. der Vermietung von Büroimmobilien und andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf der Immobilien.

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, welches wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen.

WARIMPEX
Im Überblick

Entwicklung der Warimpex-Gruppe

Warimpex wurde 1959 als Export-, Import- und Transit-handelswarengesellschaft von Dr. Stefan Folian gegründet. Unter der Führung von Dkfm. Georg Folian und Dr. Franz Jurkowitsch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelte die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. Darüber hinaus ist Warimpex auch in der Entwicklung von Bürohäusern und anderen Immobilien tätig.

Development und Asset Management

Die Entwicklung und der Betrieb der Immobilienprojekte werden von Warimpex in Wien gemeinsam mit den lokalen Niederlassungen in Prag, Budapest, St. Petersburg und Warschau koordiniert. Vienna International Hotelmanagement AG führt einen Großteil der Hotels. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie InterContinental Group, Kempinski oder Sheraton.

Per Ende des Jahres 2016 war Warimpex Eigentümer, Mit-eigentümer bzw. Pächter von 14 Hotels mit insgesamt 3.500 (anteilsbereinigt ca. 2.500) Zimmern sowie von vier Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 48.000 m² (anteilsbereinigt ca. 28.000 m²) in Polen, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Rumänien, Frankreich und Österreich.

Highlights

2016

Operative Highlights

4/2016

Warimpex erhält Baugenehmigung für Ogradowa Office (ca. 26.000 m²) in Łódź

5/2016

Vormietvertrag über das in Bau befindliche Multifunktionsgebäude in der AIRPORTCITY, St. Petersburg, unterfertigt

6/2016

Warimpex verkauft 50 % Anteil an der Büroimmobilie Parkur Tower, Warschau, an den Joint Venture-Partner

7/2016

Warimpex erhält Baugenehmigung für Mogilska Office (ca. 12.000 m²) in Krakau

10/2016

Warimpex verkauft Dioszegi Bürogebäude (800 m²) in Budapest

10/2016

Warimpex verkauft angelo Hotel (168 Zimmer) in Prag

11/2016

Warimpex tilgt Anleihe 03/17 über PLN 15 Mio. (rund EUR 3,4 Mio.) vorzeitig

12/2016

Baubeginn des Ogradowa Office (ca. 26.000 m²) in Łódź

02/2017

Warimpex verkauft 8 Hotels

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse von EUR 62,2 Mio.
- Bruttoergebnis vom Umsatz um 12 % erhöht
- EBITDA aufgrund eines niedrigeren Verkaufsergebnisses von EUR 29,3 Mio. auf EUR 21,5 Mio. gesunken
- Abschreibungen und Wertänderungen drehten von EUR -39,2 Mio. auf EUR 4,3 Mio.
- EBIT von EUR 25,7 Mio.
- Jahresgewinn iHv. EUR 22,9 Mio.
- Immobilienvermögen von EUR 343 Mio.
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie EUR 1,9

WARIMPEX

Corporate Governance Bericht

Bekanntnis zum Corporate Governance Kodex

Warimpex bekennt sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex als auch zu den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“. Der Vorstand erklärt, beide Richtlinien bestmöglich einzuhalten und veröffentlicht den Corporate Governance Bericht unter www.warimpex.com (Über uns / Corporate Governance). Abweichungen von einzelnen Corporate-Governance-Regeln stehen in Zusammenhang mit der Struktur des Unternehmens bzw. betreffen polnische Regeln, die aufgrund der primären Orientierung an den entsprechenden österreichischen Regelungen nicht eingehalten werden.

Österreichischer Corporate Governance Kodex, i.d. Fassung von Jänner 2015

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung von Jänner 2015, der für das Geschäftsjahr 2016 Anwendung fand, www.corporate-governance.at) umfasst Regeln, welche von der Gesellschaft befolgt werden müssen („L-Regeln“) bzw. Bestimmungen, welche die Gesellschaft nicht unbedingt einhalten muss, aber deren Nichteinhaltung begründet werden muss („C-Regeln“) bzw. Regeln, deren Einhaltung der Gesellschaft absolut freisteht. Deren Nichteinhaltung bedarf keinerlei Begründung („R-Regeln“). Insgesamt entsprechen die Statuten der Gesellschaft sowie die interne Geschäftsordnung des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates den L-Regeln vollständig, wobei den C-Regeln – jedoch mit folgenden Ausnahmen – ebenfalls entsprochen wird:

- Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet, was gemäß Regel 18 vorgeschrieben wäre. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig kostenaufwändig – eine Implementierung der Regel 18 wird daher in voraussehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.
- Eine Evaluierung der Einhaltung der C-Regeln des Kodex hat gemäß Regel 62 regelmäßig, mindestens jedoch alle drei Jahre, extern zu erfolgen. Über das Ergebnis ist im Corporate Governance Bericht zu berichten. Eine Evaluierung erfolgt intern anhand des Fragebogens „Externe Evaluierung der Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex“, der auch bei einer externen Evaluierung Verwendung findet. Auf eine externe Evaluierung wird aus Kostengründen verzichtet.
- Eine Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements durch den Abschlussprüfer gemäß Regel 83 erfolgt nicht, da das betriebsspezifische Risikomanagement auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaften eingerichtet ist und aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft das beteiligungsspezifische Risikomanagement ohnedies Teil des Teilnehmungsmanagements ist.

Polen – „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“

Die Gesellschaft hat beschlossen, vorerwähnte polnische Regeln mit nachstehend genannten Einschränkungen einzuhalten. Die Einschränkungen sind großteils auf die österreichische Gesetzgebung, welcher die Gesellschaft unterliegt, zurückzuführen.

Regel I.Z.1:

Eine Gesellschaft soll eine Webseite mit einer eigenen Sektion für nach polnischem Recht verpflichtende Dokumente führen. Warimpex ist eine Gesellschaft, die dem österreichischen Recht unterliegt. Das österreichische Recht sieht einen Corporate Governance Bericht vor, der eine Vielzahl der Informationen enthält, jedoch nicht alle. Zusätzlich sind in anderen Sektionen auf der Webseite weitere Unterlagen abrufbar. Folgende Punkte sind nach österreichischem Recht nicht vorgesehen und werden daher nicht erfüllt:

- 1.2.: Lebensläufe werden nur für Kandidaten der Aufsichtsratswahl auf der Website veröffentlicht.
- 1.8.: Ausgewählte Finanzkennzahlen der letzten 5 Jahre sind nicht in einem maschinell bearbeitbaren Dokument abrufbar.
- 1.9.: Informationen über die geplante Dividende und die Dividenden der letzten 5 Jahre sowie Record Date und Dividendenzahltag sind nicht in einem Dokument downloadbar.
- 1.11.: Es gibt keine interne Richtlinie betreffend Wechsel des Wirtschaftsprüfers.
- 1.15.: Es gibt keine ausformulierte Diversity-Policy.
- 1.19.: Fragen von Aktionären zu Tagesordnungspunkten werden gemäß österreichischem Recht in den Hauptversammlungsprotokollen erfasst, von der Gesellschaft jedoch nicht auf der firmeneigenen Website veröffentlicht.
- 1.20.: Audio- oder Videoaufzeichnungen der Hauptversammlung werden nicht von der Gesellschaft angefertigt und daher auch nicht auf der Webseite veröffentlicht

Regel II.Z.10:

Ein Bericht des Aufsichtsrates über das interne Kontrollsystem, Risk Management- und Compliance-System, etc. ist nach österreichischem Recht nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist nach österreichischem Recht verpflichtet, den „Bericht des Aufsichtsrates“ der Hauptversammlung vorzulegen, der jedoch nicht zur Gänze den polnischen Vorschriften entspricht.

Regel III.Z.3ff.:

Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig kostenaufwändig, eine Implementierung wird daher in voraussehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.

Regel IV.R.2. und IV.Z.2.:

Online-Übertragungen der Hauptversammlungen der Gesellschaft werden nicht durchgeführt, werden aber gemäß allfälligen zukünftigen Rechtsvorschriften eingeführt werden. Eine Stimmabgabe über einen Stimmrechtsbevollmächtigten wird von der Gesellschaft angeboten und auch von zahlreichen polnischen institutionellen Investoren angenommen.

Regel IV.R.3.:

Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft, mit denen der Erwerb von Aktionärsrechten verbunden ist, werden in Österreich und Polen zu denselben Zeitpunkten bzw. Zeiträumen durchgeführt; dies naturgemäß mit der Ausnahme von Hauptversammlungen, die immer an einem Ort in Österreich abgehalten werden.

ZUSAMMENFASSUNG DER ORGANE UND ORGANBEZÜGE

Der Vorstand

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch

Vorsitzender des Vorstandes

Geburtsjahr: 1948

Erstbestellt: 02. September 1986

Bestellt bis 30. September 2019

Zuständigkeit umfasst:

Strategie, Investor Relations und

Unternehmenskommunikation

Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vienna

International Hotelmanagement AG, Wien

Dkfm. Georg Folian

Stellvertretender Vorsitzender

Geburtsjahr: 1948

Erstbestellt: 02. September 1986

Bestellt bis 30. September 2019

Zuständigkeit umfasst:

Finanz- und Rechnungswesen,

Finanzmanagement und Personal

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der

Vienna International Hotelmanagement AG, Wien

Mag. Florian Petrowsky

Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1967

Erstbestellt: 01. Mai 2014

Bestellt bis 01. Mai 2021

Zuständigkeit umfasst:

Transaktionsmanagement, Organisation und Recht

Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch

Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1973

Erstbestellt: 31. Juli 2006

Bestellt bis 30. September 2019

Zuständigkeit umfasst:

Planung, Bau, IT und Informationsmanagement

ZUSAMMENFASSUNG DER ORGANE UND ORGANBEZÜGE

Der Aufsichtsrat**Dipl. Kfm. Günter Korp**

Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Vorsitzender des Prüfungsausschusses/Finanzexperte
 Vorsitzender des Personalausschusses
 Stellvertretender Vorsitzender des Projektkomitees

Geburtsjahr: 1945
 Erstbestellt: 16. Oktober 2009
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2016 (31. o. HV)

**Dr. Thomas Aistleitner**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
 Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses
 Mitglied des Projektkomitees
 Mitglied des Personalausschusses

Geburtsjahr: 1953
 Erstbestellt: 11. Juni 2012
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2016 (31. o. HV)

**Ing. Mag. Hannes Palfinger**

(bis Juni 2016)
 Mitglied des Aufsichtsrates
 Mitglied des Projektkomitees
 Mitglied des Prüfungsausschusses

Geburtsjahr: 1973
 Erstbestellt: 3. Mai 2011
 Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Palfinger AG

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates gelten als unabhängige Mitglieder im Sinne der C-Regel 53 des ÖCGK. Die Leitlinien für die Unabhängigkeit sind die Leitlinien gemäß Anhang 1 des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Es besteht eine D&O Versicherung.

Bezüglich der Bezüge der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie der Grundsätze der Vergütungspolitik wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen (siehe die Punkte 9.3.2.2. und 9.3.2.3.).

Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat**Der Vorstand**

Die Geschäftsordnung für den Vorstand regelt die Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vorstandes, das Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat, das Vorgehen bei Interessenskonflikten, die Informations- und Berichtspflichten des Vorstandes und die Zustimmungsvorbehalte des Aufsichtsrates, die sich auch auf die wesentlichen Geschäftsfälle der wichtigsten Tochtergesellschaften erstrecken. Der Vorstand hält im Regelfall mindestens zweiwöchentlich Sitzungen zur wechselseitigen Information und Beschlussfassung ab.

Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat diskutiert in Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere der Überwachung und der strategischen Unterstützung des Vorstandes, die Lage und Ziele des Unternehmens und fasst Beschlüsse. In der Geschäftsordnung für den Auf-



William Henry Marie de Gelsey, KCSG

Mitglied des Aufsichtsrates

Geburtsjahr: 1921
 Erstbestellt: 31. Mai 2007
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2016 (31. o. HV)
 Mitglied des Board of Directors der Gedeon Richter Ltd, Budapest



Harald Wengust

Mitglied des Aufsichtsrates
 Vorsitzender des Projektkomitees
 Stellvertretender Vorsitzender des Personalausschusses
 Mitglied des Prüfungsausschusses

Geburtsjahr: 1969
 Erstbestellt: 16. Oktober 2009
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2016 (31. o. HV)
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Informica Real Estate AG



Hubert Staszewski

(ab Juni 2016)
 Mitglied des Aufsichtsrates

Geburtsjahr: 1972
 Erstbestellt: 8. Juni 2016
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2017 (32. o. HV)
 Mitglied des Aufsichtsrates iAlbatros Group S.A.

sichtsrat sind neben Zusammensetzung, Arbeitsweise und Aufgaben des Aufsichtsrates sowie dem Vorgehen bei Interessenskonflikten auch alle Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Personalausschuss und Projektkomitee) und deren Kompetenzen genau geregelt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Bezüglich der Schwerpunkte der Tätigkeit sowie der Anzahl der Sitzungen der Ausschüsse im Geschäftsjahr wird auf den Bericht des Aufsichtsrates verwiesen.

Weiters fanden Besprechungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen Fragen der Unternehmensführung behandelt wurden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben in der Berichtsperiode an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates persönlich teilgenommen.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat bestellt aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss sowie einen Projekt- und einen Personalausschuss.

Ein eigener Strategieausschuss wurde nicht eingerichtet; diesbezüglichen Agenden werden vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit wahrgenommen. Die Mitglieder der Ausschüsse werden jeweils für ihre betreffende Funktionsdauer als Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Diesbezüglich wird auf „Organe der Gesellschaft“ verwiesen.

Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Bei Warimpex bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung, zusätzlich besteht bei Warimpex in der Konzernzentrale ein ausgewogenes Verhältnis von Frauen zu Männern. Eine Frau fungiert als Prokuristin. Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen gibt es derzeit nicht.

Nachhaltigkeit

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien in Hotel- oder Bürogebäude legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

Anfang 2013 stellte Warimpex das mit „BREEAM – Good“ zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig. Das sich in Bau befindliche Ogródowa Office in Łódź wird die Zertifizierung „BREEAM – Very Good“ tragen.

Initiativen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich
2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

andelsart

Andelsart.com wurde im andel's in Łódź gegründet.

Das andel's in Łódź ist ein einzigartiger Ort, wo zeitgenössische polnische Kunst auf außergewöhnliche Architektur trifft: Ein Denkmal der europäischen Industriearchitektur, eine Textilweberei aus dem 19. Jahrhundert, die in ein one-of-a-kind-Hotel umgewandelt wurde. Alles von historischem Wert wurde in der Revitalisierung unberührt gelassen, sodass das alte Gebäude die Nutzung definiert ohne ihr zu schaden. Das andel's Łódź ist nicht nur ein Hotel, es ist auch ein Ort, in dem regelmäßig zeitgenössische Kunstprojekte vorgestellt werden. Nach dem Erfolg von andelsart in Łódź wurde das Projekt auch auf andere andel's Hotels erweitert.

Das andel's Krakau zeichnet sich durch seine moderne Architektur, seine klaren Linien und ein einzigartiges Interieur vom britischen Design-Duo Jestico + Whiles aus. Das Hotel beherbergt eine ständige Sammlung von Werken von renommierten polnischen Künstlern, unter anderem Iwona Siwek-Front, Leszek Misiak, Teresa Tula-Pająk, Jacek Sroka, Małgorzata Borek, Leszek Bartkiewicz und Sabina Woźnica.



andel's Hotel****
Łódź, PL

A portrait of Franz Furkowitsch, a middle-aged man with grey hair, wearing round glasses, a white shirt, a striped tie, and a light-colored suit jacket. He is smiling slightly. The background is a plain, light color.

*Franz
Furkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

2016 war ein weiteres ereignisreiches Jahr in der Geschichte von Warimpex und bereits jetzt zeichnet sich ab, dass auch 2017 spannend weitergehen wird. So haben wir nach dem Bilanzstichtag den Teilverkauf unseres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City unterschrieben. Die Transaktion umfasst acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von ca. EUR 180 Mio. entsprechen. Vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses dieser Transaktion – voraussichtlich bis zum Sommer 2017 – erwarten wir aus dem Verkauf einen positiven Ergebnisbeitrag, den wir zur Verbesserung unserer Kapitalstruktur sowie für neue Entwicklungsprojekte verwenden werden. Darüber hinaus wird sich die Eigenkapitalquote auf rund 25 % erhöhen.

Unabhängig davon war das vergangene Geschäftsjahr für Warimpex ein sehr erfolgreiches: Nach einer turbulenten Zeit in Russland erholen sich nun sowohl der Rubel als auch die russische Wirtschaft langsam wieder. Das freut uns natürlich sehr und bestätigt unseren Weg, an unseren russischen Projekten festzuhalten. Auch unser operatives Geschäft hat sich gut entwickelt, so dass wir mit einem Plus von EUR 22,9 Mio. für 2016 ein positives Jahresergebnis verzeichnen können.

Generell haben die Transaktionsmärkte in Central and Eastern Europe (CEE) seit 2015 wieder an Attraktivität gewonnen. Dieses positive Momentum haben wir auch im Berichtsjahr für weitere Immobilienverkäufe genutzt: So haben wir zum einen im Juni unseren 50 %-Anteil an der Büroimmobilie Parkur Tower in Warschau an unseren Joint-Venture Partner verkauft und zum anderen im Oktober das Dioszegi Bürogebäude in Budapest veräußert. Ebenfalls im Oktober folgte der Verkauf des angelo Hotels in Prag.

Operatives Geschäft 2017

Wirft man einen Blick auf das operative Geschäft, so zeigt sich, dass die Performance unserer Hotels im vergangenen Jahr über das ganze Portfolio hinweg zufriedenstellend war. Der NOP pro verfügbarem Zimmer erhöhte sich trotz einer signifikanten Marktverschlechterung in den Pariser Hotels um 4 %. Auch das Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad, das von der Russlandkrise durch das Ausbleiben vornehmlich russischer Gäste besonders betroffen war, konnte seine Auslastung wieder leicht steigern. Die durch den Hotelverkauf in Prag, aber auch durch die im Vorjahr verkauften Hotels in Ekaterinburg, verringerte Zimmeranzahl resultierte jedoch in einem leichten Rückgang der Hotelumsätze von EUR 54,5 Mio. auf EUR 51,9 Mio. Aufgrund der Fertigstellung und Vermietung des Zeppelin Büroturms in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie des

Erzsébet Bürogebäudes in Budapest erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von EUR 4,4 Mio. auf EUR 8,6 Mio. Der Konzernumsatz blieb in Summe mit rund EUR 62 Mio. unverändert.

Das EBITDA ging von EUR 29,3 Mio. im Jahr 2015 um 27 % auf EUR 21,5 Mio. zurück. Grund dafür ist vor allem das geringere Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien. Das EBIT drehte von EUR -9,9 Mio. auf EUR 25,7 Mio. ins Plus, was auf ein positives Bewertungsergebnis unserer Büroimmobilien – vor allem des in Entwicklung befindlichen Bürohauses in Łódź sowie des Büroturms Zeppelin in St. Petersburg – zurückzuführen ist. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures verbesserte sich aufgrund von positiven Wechselkursveränderungen und einer besseren Finanzierungsstruktur von EUR -31,9 Mio. auf EUR -1,9 Mio.

In Summe ergibt sich daraus ein positives Jahresergebnis von EUR 22,9 Mio. (2015: EUR -42,3 Mio.). Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -17,8 Mio. auf EUR 17,4 Mio.

Aktuelle Entwicklungsprojekte in Polen, Russland und Ungarn schreiten voran

Auf der Developmentseite konzentrieren wir uns aktuell stark auf Polen: Für das Ogródowa Office – ein Bürogebäude mit rund 26.000 m² in Łódź – wurde im April die Baugenehmigung erteilt. Der Spatenstich für die Bauarbeiten folgte im Dezember. Aktuell laufen Verhandlungen über die Vermietung. Eine zweite Baugenehmigung haben wir im Juli für das Mogilska Office mit rund 12.000 m² in Krakau erhalten. Hier sind wir mit einem Ankermieter in Verhandlung, der Start der Bauarbeiten wird in Kürze erwartet. Ebenfalls in Krakau schreiten die Planungsarbeiten für ein weiteres Büroprojekt voran. Neben dem Hotel Chopin soll ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² entstehen.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg neigen sich die Bauarbeiten für ein Multifunktionsgebäude mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m² dem Ende zu und sollen Mitte 2017 abgeschlossen sein. Das gesamte Gebäude ist bereits voll vermietet.

In Budapest befindet sich ein Grundstück im Besitz von Warimpex, auf dem ein Hotel mit angrenzenden Wohnungen errichtet werden soll. Die Planung läuft, die Baugenehmigung wurde im Jänner 2017 erteilt.

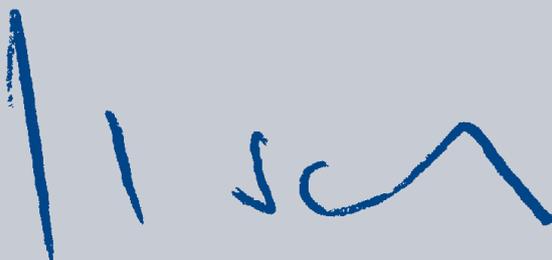
Ausblick für 2017

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, zum einen die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben und zum anderen den Teilverkauf unseres Hotelportfolios an U City erfolgreich abzuschließen. Der Verkauf wird unseren Handlungsspielraum deutlich erweitern und wir sind damit für neue Projekte – potentiell auch gemeinsam mit U City als einem künftigen Partner, der erstmals den mitteleuropäischen Markt betritt – gut aufgestellt.

Unsere Zukunft sehen wir weiterhin bei Hotel- und Büroentwicklungsprojekten in CEE, wo unser Fokus auch künftig auf den bestehenden Märkten Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Russland, Deutschland und Frankreich liegen wird.

Abschließend möchte ich mich bei allen, die uns 2016 unterstützt und begleitet haben, bedanken – besonders bei unseren Investoren und Mitarbeitern – und freue mich darauf, unseren gemeinsamen Weg im Jahr 2017 fortzusetzen.

Franz Jurkowitsch





angelo****
Katowice, PL

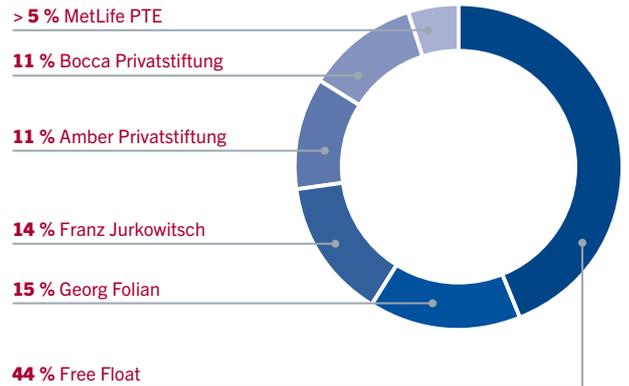
Investor Relations

Der Börsenkurs der Aktie lag zum Jahresende 2015 bei EUR 0,665 bzw. PLN 2,66; nach der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen kam es bei hohem Volumen zu einem Kurssprung auf rund EUR 0,75. Von Anfang September bis Anfang Dezember tendierte die Aktie seitwärts. Der steigende Rubelkurs unterstützte die Aktie im Dezember. Der Schlusskurs per 30. Dezember 2016 lag bei EUR 0,77 bzw. PLN 3,44.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2016 an Investorenkonferenzen in Genf, Zürich, Warschau, Frankfurt, Paris und London teilgenommen.

Folgende Analysten analysieren die Warimpex-Aktie: Raiffeisen Centro Bank, Wood & Company, SRC Research und Vestor.

AKTIONÄRSSTRUKTUR STAND: 10. APRIL 2017



KURSENTWICKLUNG



AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	AT0000827209
Anzahl Aktien per 31.12.2015	54.000.000
Tickersymbole	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Jahreshoch*	EUR 0,809 PLN 3,70
Jahrestief*	EUR 0,525 PLN 2,21
Kurs per 31.12.2016	EUR 0,77 PLN 3,44
* Letzte 52 Wochen	

Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:	
Wien	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warschau	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
100-Tage ø Handelsvolumen	in Wien ca. 49.100 Aktien in Warschau ca. 3.600 Aktien



angelo****
Pilsen, CZ

Konzern- lagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2016

OTEVRENO

KONZERNLAGEBERICHT

Märkte





7
LÄNDER

14
HOTELS

4
BÜROGEBÄUDE

6
IMMOBILIEN
IN ENTWICKLUNG

Crowne Plaza****
AIRPORTCITY
St. Petersburg, RU



andel's Hotel****
Łódź, PL

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Trotz externem Gegenwinds entwickelte sich das reale BIP-Wachstum in Polen im Jahr 2016 stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2016 wird mit 2,8 % angenommen, was eine Verringerung gegenüber dem Vorjahr (2015: 3,9 %) darstellt. Der Grund für das geringere Wachstum sind fallende Investitionen. Das Wachstum soll sich 2017 wieder auf 3,2 % verbessern und 2018 bei 3,1 % liegen. Die prognostizierte Wachstumssteigerung basiert auf einem soliden Privatkonsum.¹

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2016 um 18 % auf rund EUR 4,5 Milliarden.² Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Polen betragen 2016 5,35 %³, die Prime Headline Rents in Warschau EUR 23,0, in Krakau EUR 14,0 und in Łódź EUR 13,5⁴. In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um einen Prozentpunkt auf 78,5 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 11 % auf EUR 95.⁵

Bestand: 6 Hotels

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotel InterContinental. Warimpex und UBM haben das Hotel gemeinsam entwickelt und waren zuletzt zu je 50 % an dem 414 Zimmer umfassenden Hotel beteiligt. Ende Dezember 2012 verkauften Warimpex und UBM das Hotel. Der Käufer schloss einen Pachtvertrag mit einer Tochtergesellschaft von Warimpex und UBM, aufgrund dessen das Hotel im Rahmen der Transaktion zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird. In Krakau ist Warimpex seit 2006 Eigentümer des Drei-Stern-Hotels Chopin und seit 2007 Betreiber des Vier-Stern-Plus Hotels andel's (bis 2009 als Eigentümer, seitdem als Pächter). In Łódź eröffnete Warimpex im Juni 2009 ein weiteres andel's Hotel und in Katowice erfolgte in einem Joint Venture mit UBM im März 2010 die Eröffnung des ersten angelo Hotels in Polen. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Die Auslastung des Hotels InterContinental erhöhte sich von 80 % auf 84 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um rund 4 % verbessert werden. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 64 % (2015: 61 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro sank leicht. Die Auslastung des Hotels Chopin in Krakau verringerte sich von 73 % auf 71 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um 9 % erhöht werden. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung 80 % (2015: 81 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 10 %. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 54 % (2015: 54 %), der

durchschnittliche Zimmerpreis stieg um rund 10 %. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stärker saisonal abhängig und nicht mit einem Stadthotel vergleichbar.

Im Juni 2016 wurden die 50 %-Gesellschaftsanteile an der Eigentumsgesellschaft des Büroturms Parkur Tower, Warschau, an den Joint Venture-Partner verkauft.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

In Łódź ist Warimpex Eigentümerin eines Grundstücks in der Nähe des andel's Hotel. Es ist ein Büro-Neubau mit rund 26.000 m² Fläche geplant. Die Baugenehmigung wurde im April 2016 erteilt, mit dem Bau wurde im Dezember 2016 begonnen.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abgerissen werden und ein Büro-Neubau mit rund 12.000 m² Fläche entstehen. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2016 erteilt.

Weiters besitzt Warimpex direkt neben dem Hotel Chopin ein Entwicklungsgrundstück, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok hält Warimpex ein Entwicklungsgrundstück.

¹ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

² CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2016

³ CB Richard Ellis, Poland Investment, H2 2016

⁴ CB Richard Ellis, Warsaw Offices, Q4 2016 bzw. Poland Regional Cities Offices, Q4 2016

⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

MÄRKTE

*Tschechische Republik***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum in der Tschechischen Republik wird für das Jahr 2016 auf 2,4 % geschätzt, da der starke Privatkonsum durch eine schwächere Investitionstätigkeit gedämpft wurde. In den Jahren 2017 und 2018 wird das BIP mit 2,6 % bzw. 2,7 % prognostiziert.⁶

2016 erhöhten sich die durchschnittlichen Auslastungszahlen in Prag um einen Prozentpunkt auf 77,5 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 4 % auf EUR 99.⁷

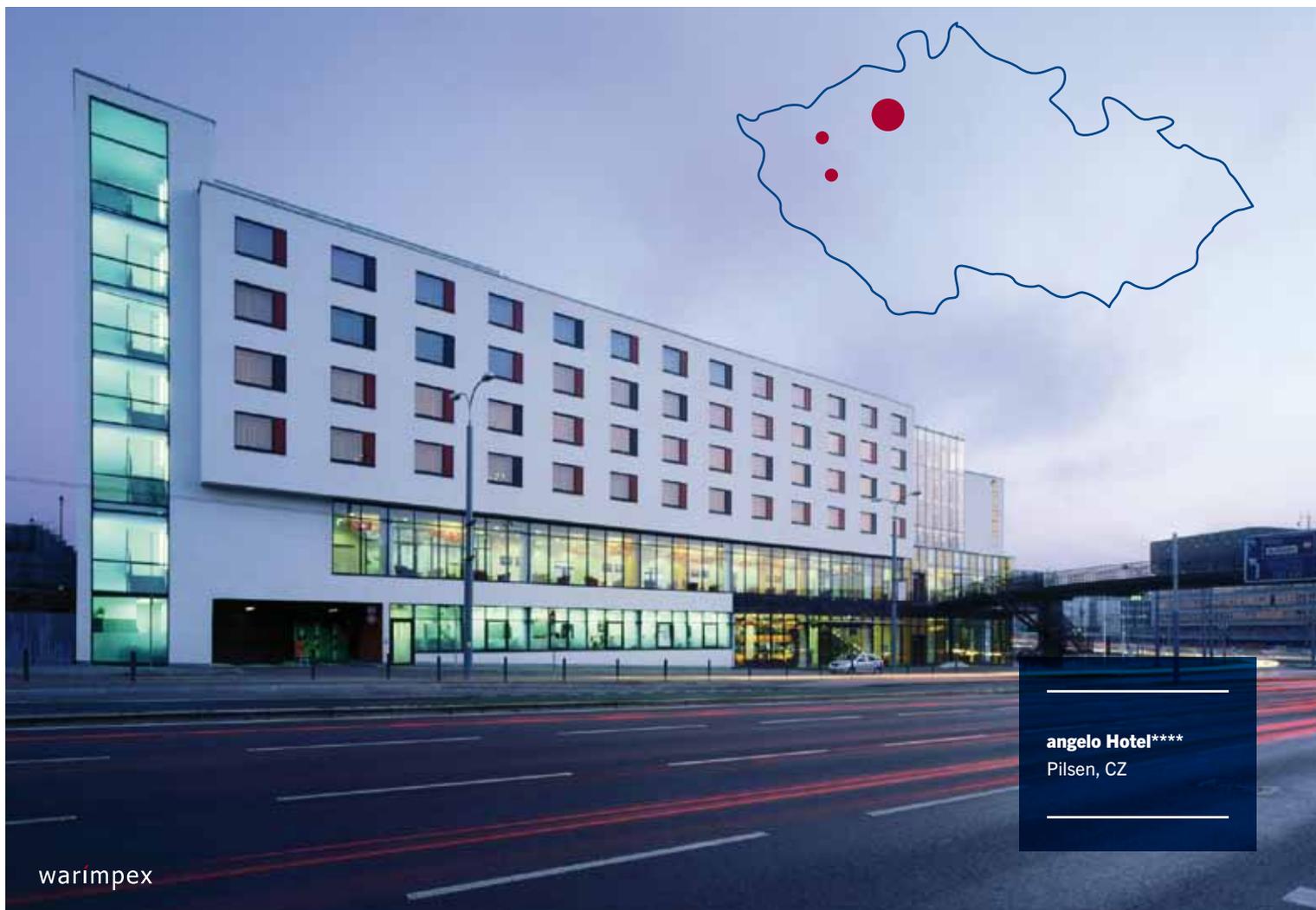
Bestand: 3 Hotels

In der Tschechischen Republik besitzt Warimpex das Hotel Vienna House Diplomat (Prag) und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň (50 %). Weiters betreibt Warimpex das Vienna House Dvorak Karlovy Vary in Karlsbad als Pächter. Der Pachtvertrag wurde nach dem Bilanzstichtag bis zum 31.12.2026 verlängert.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Hotels Diplomat und angelo zu 75 % bzw. 79 % (2015: 73 % bzw. 76 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise blieben im Hotel Diplomat konstant und erhöhten sich um rund 5 % im Hotel angelo. Im angelo Hotel in Plzeň verringerte sich die Auslastung von 69 % auf 67 %, der durchschnittliche Zimmerpreis blieb gleich. Im Hotel Dvorak erhöhte sich die Auslastung von 53 % auf 55 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 13 %.

⁶ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

⁷ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



MÄRKTE

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

Nach einem Wachstum von schätzungsweise 3,1 % im Jahr 2015 verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum in Ungarn im Jahr 2016 auf 1,9 %. Für die Jahre 2017 und 2018 wird ein BIP Wachstum von 3,5 % bzw. 3,2 % erwartet.⁸

In Budapest blieben im Jahresvergleich die Spitzenmieten mit EUR 21 p.m. konstant, die Prime-yields gingen von 7,25 % auf 6,75 % zurück, der Leerstand verringerte sich um 27 % auf 10,9%.⁹

⁸ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

⁹ Cushman & Wakefield, Office Market Overview-Budapest, December 2016

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und Sajka mit insgesamt rund 15.600 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² Nutzfläche wurde im Oktober 2016 veräußert.

Im Erzsébet Office in Budapest sind 12.700 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe – langfristig vermietet. Die Vermietung der noch freien Flächen läuft.

Entwicklung: 1 Hotel und Apartments

In Budapest hält Warimpex ein Grundstück in der Üllői ut., mit der Planung eines Hotels mit angrenzenden Wohnungen wurde begonnen. Im Jänner 2017 wurde die Baugenehmigung erteilt.



Vienna House Easy
Budapest, HU

MÄRKTE

*Rumänien***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum in Rumänien wird für 2016 mit 4,9 % erwartet, ein neuer Bestwert nach der Krise. Grund dafür ist ein starker Privatkonsum, der durch Gehaltssteigerungen unterstützt wird. Für 2017 und 2018 wird mit einem Wachstum von 4,4 % bzw. 3,7 % gerechnet.¹⁰

In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Bukarest um einen Prozentpunkt auf 79 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 13 % auf EUR 105.¹¹

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer erweiterte sowie zu einem Hotel der Marke angelo umbaute, veränderte sich die Zimmerauslastung von 65 % auf 62 %. Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um rund 5 %.

¹⁰ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

¹¹ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



MÄRKTE

*Frankreich***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum verringerte sich 2016 leicht von 1,3 % auf 1,2 %. 2017 wird die Konjunktur in Frankreich voraussichtlich langsam an Fahrt gewinnen und sich verfestigen. Getragen wird dieser Aufschwung in erster Linie durch die privaten Haushalte. Für die Jahre 2017 und 2018 wird mit einem Wachstum von 1,4 % und 1,7 % gerechnet.¹²

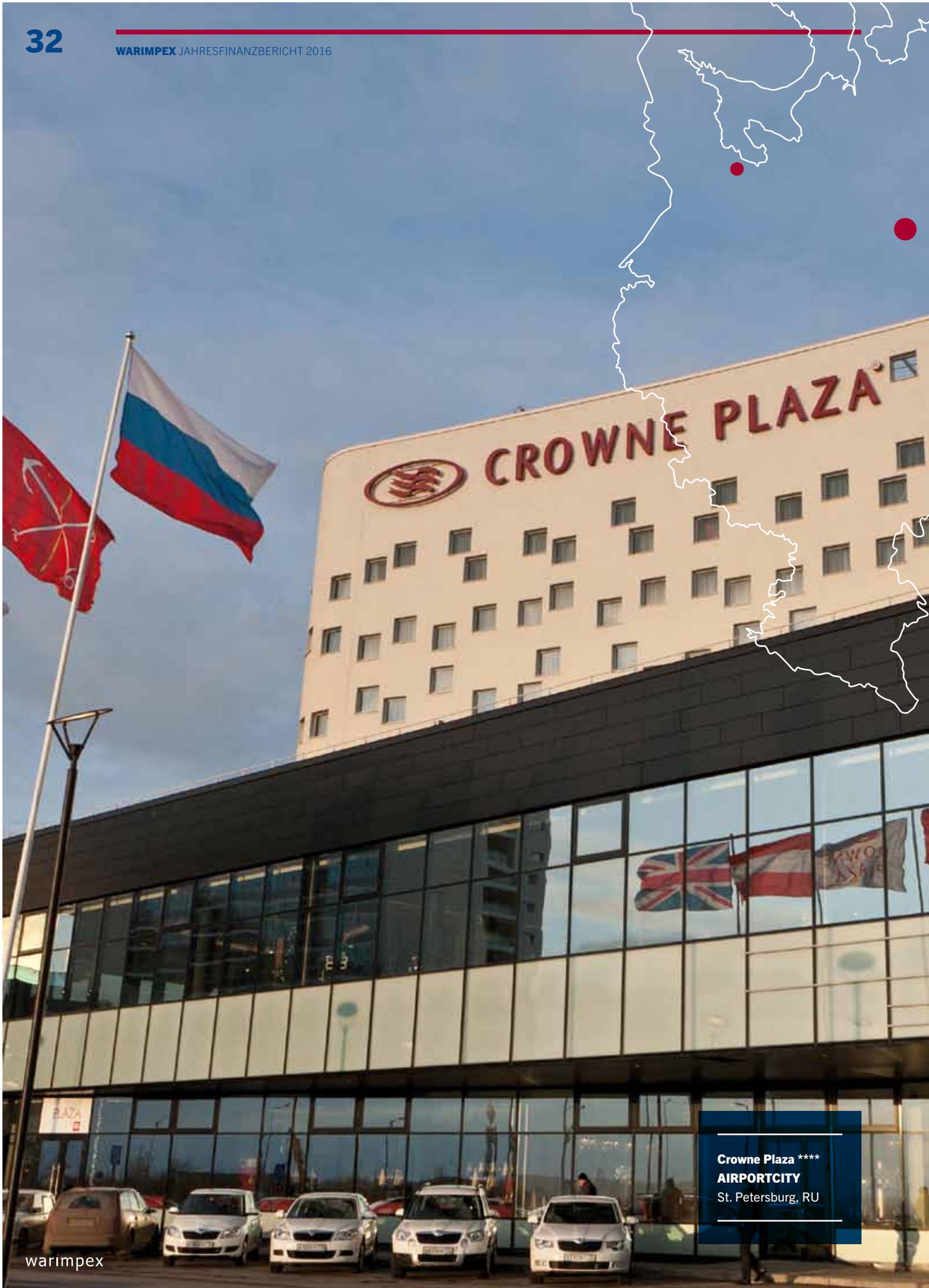
Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels betrug 71 % bzw. 62 % (2015: 75 % bzw. 67 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich in beiden Hotels um rund 20 %. Ursache für die schwächere Performance der Hotels ist vor allem die Angst vor Terroranschlägen in Frankreich.

¹² Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“



**Dream Castle
Hotel******
at Disneyland® Paris, F



Crowne Plaza ****
AIRPORTCITY
St. Petersburg, RU

MÄRKTE

*Russland***Wirtschaftliches Umfeld**

Die Aussichten für die russische Wirtschaft haben sich in den vergangenen Monaten verbessert, vor allem durch eine Stabilisierung der Ölpreise und des Rubel-Wechselkurses. Nach einer Rezession (2015: -3,7 %, 2016: -0,6 %) wird die russische Wirtschaft 2017 und 2018 mit 0,8 % bzw. 1,1 % wieder wachsen.¹⁴

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2016 um 19 % auf rund EUR 3,8 Milliarden.¹⁵ Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betragen zwischen 11,5 % und 12,5 %, die Spitzenmieten betragen rund RUB 1.670 (rund EUR 28,-) p.m. pro m².¹⁶

In St. Petersburg erhöhten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um einen Prozentpunkt auf 68 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 19 % auf EUR 73.¹⁷

Bestand: 1 Hotel, 1 Büroimmobilie

In St. Petersburg hält Warimpex 55 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie Bürogebäude (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Der Verkauf der beiden Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde im November 2014 vertraglich fixiert; das Closing erfolgte im 1. Quartal 2015. Im November 2016 hat Warimpex indirekt 24 % an den beiden Bürotürmen erworben (siehe dazu 7.4.2. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss).

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m² wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet.

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 74 % (2015: 73 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um rund 10 %.

**Entwicklung: 1 Multifunktionsgebäude,
2 Entwicklungsgrundstücke**

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde Anfang 2016 mit dem Bau eines Multifunktionsgebäudes für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m² begonnen. Das gesamte Gebäude ist bereits voll vermietet und soll Mitte 2017 fertiggestellt werden.

¹⁴ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016“

¹⁵ CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2016

¹⁶ CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

¹⁷ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

MÄRKTE

Österreich

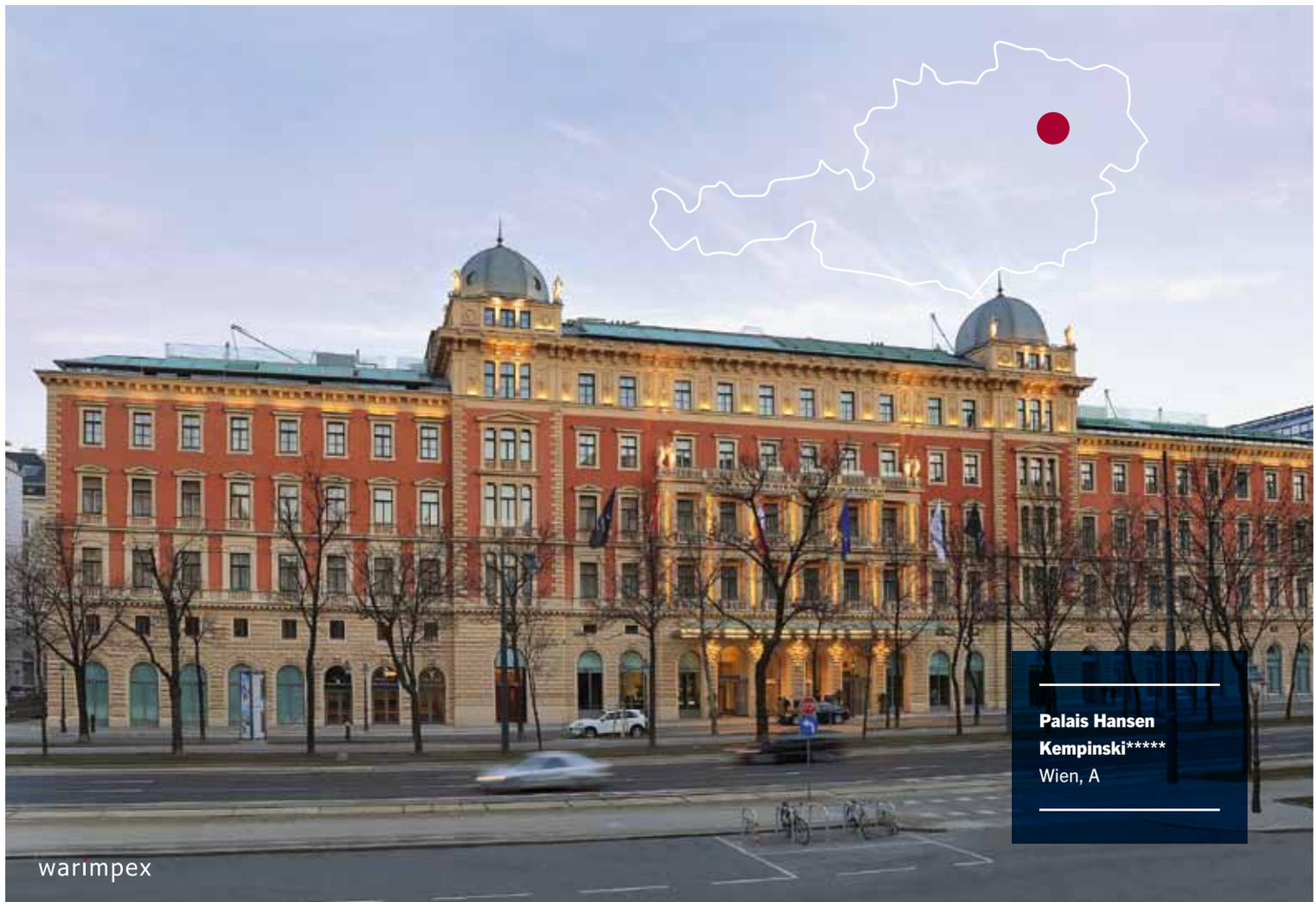
Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in Österreich stieg im Jahr 2016 auf 1,5 % und wird voraussichtlich 2017 und 2018 auf diesem Niveau bleiben. Investitions- und Privatkonsum profitierten von der Einkommensteuerreform und sind zu den wichtigsten Wachstumstreibern geworden.¹³

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM an der Projektgesellschaft des Hotels Palais Hansen Kempinski Wien mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.

¹³ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

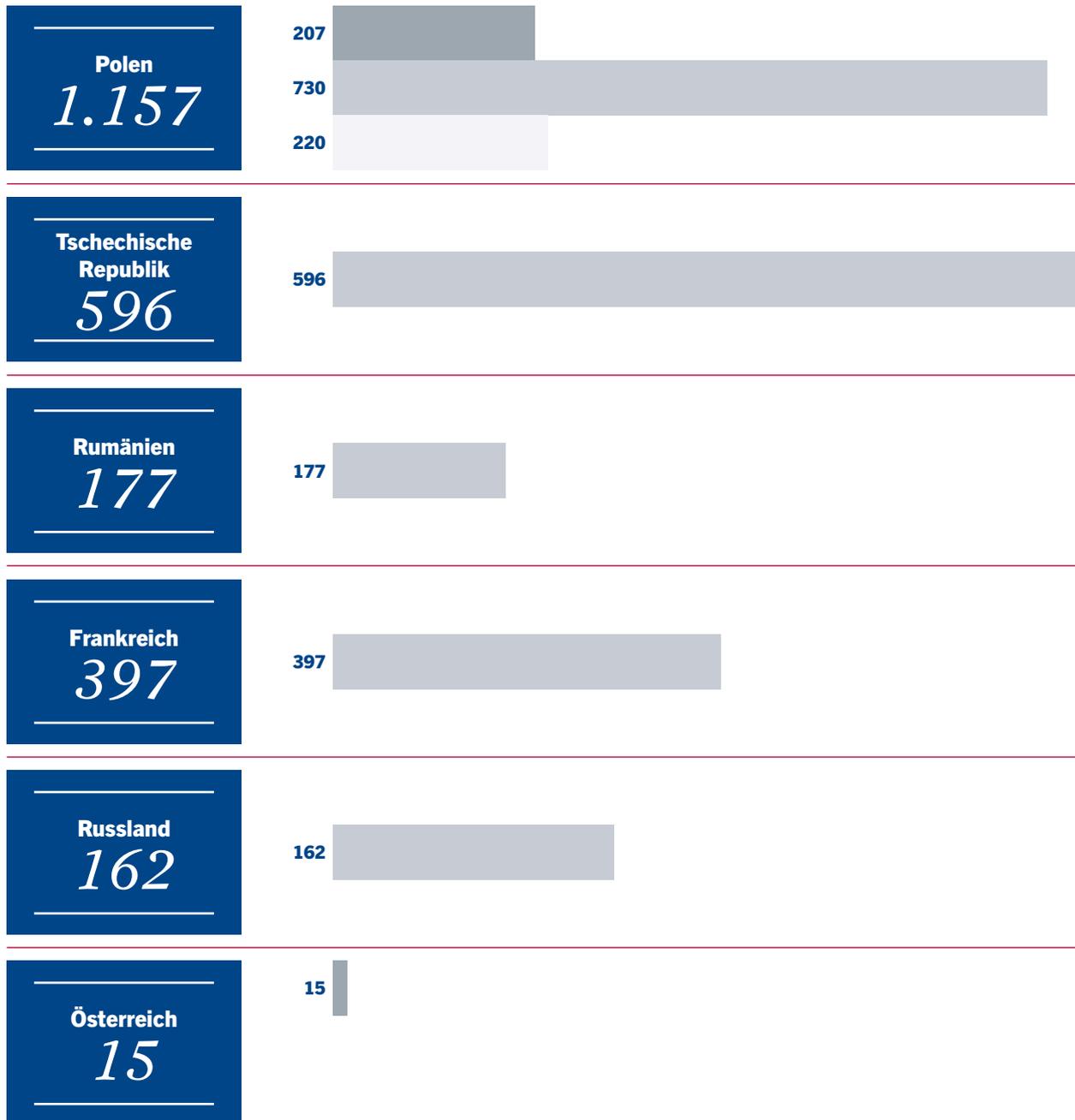


MÄRKTE
Hotelportfolio

HOTELPORTFOLIO

(ANZAHL ZIMMER ANTEILSBEREINIGT) PER 31.12.2016

Fünf-Sterne (Luxury)
Vier-Sterne (mid market)
Drei-Sterne (others)



Die Verringerung der anteiligen Zimmeranzahl im Jahresvergleich um 168 Zimmer auf 2.504 Zimmer ist auf den Verkauf des Hotels angelo Prag zurückzuführen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

*Vermögens-, Finanz- und Ertragslage***Umsatzentwicklung**

Der Umsatzrückgang im Hotelbereich von EUR 54,5 Mio. auf EUR 51,9 Mio. ist auf Hotelverkäufe des Vorjahres in Ekaterinburg (angelo Ekaterinburg mit 211 Zimmern, Limer Ekaterinburg mit 155 Zimmern, im September 2015) und einen Hotelverkauf in Prag (angelo Prag im Oktober 2016) zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich durch die Fertigstellung und Vermietung des Zeppelin Büroturms in St. Petersburg und eines Büroturms in Budapest von EUR 4,4 Mio. auf EUR 8,6 Mio. Im Geschäftsjahr wurden daraus erstmalig ganzjährig Mieterträge erzielt.

Der Gesamt-Umsatz betrug unverändert rund EUR 62 Mio. Rund 83 % der Umsatzerlöse stammen aus dem operativen Betrieb von Hotelimmobilien, rund 14 % betreffen die Vermietung von Büroimmobilien, rund 3 % sind dem Bereich Development und Services zuzuordnen.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verminderte sich von EUR 38,5 Mio. auf EUR 36,0 Mio.

Ertragslage**Erträge aus der Veräußerung von Immobilien**

Im Juni 2016 wurden die 50 %-Gesellschaftsanteile an der Eigentums-gesellschaft des Büroturms Parkur Tower, Warschau, an den Joint Venture-Partner verkauft.

Im Oktober 2016 wurden das Bürogebäude Dioszegi in Budapest und die 100 %ige Beteiligung am angelo Hotel in Prag verkauft.

Im Berichtszeitraum des Vorjahres erfolgte das Closing des Verkaufs der beiden Bürotürme Jupiter in St. Petersburg sowie der Verkauf der beiden vollkonsolidierten Hotels in Ekaterinburg.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (= EBITDA) verringerte sich von EUR 29,3 Mio. im Jahr 2015 um 27 % auf EUR 21,5 Mio. Diese Verringerung ist vor allem auf ein geringeres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen.

EBIT

Im Berichtsjahr mussten außerplanmäßige Abschreibungen iHv. EUR 0,5 Mio. (2015: EUR 12,2 Mio.) gebucht werden; die planmäßigen Abschreibungen betragen EUR 6,4 Mio. (2015: EUR 8,9 Mio.).

Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug EUR 7,6 Mio. (2015: EUR -20,2 Mio.). Die Bewertungsgewinne der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen zum Großteil das in Entwicklung befindliche Bürohaus in Łódź, für welches bereits eine Baugenehmigung vorliegt, sowie weiters den Büroturm Zeppelin in St. Petersburg aufgrund besserer wirtschaftlicher Parameter in Russland.

Die Wertminderungen und Bewertungsverluste des Vorjahres betrafen überwiegend russische Immobilien.

In Summe verbesserte sich das EBIT von EUR -9,9 Mio. auf EUR 25,7 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich aufgrund von positiven Wechselkursveränderungen in Höhe von EUR 20,3 Mio. (Vorjahr Wechselkursverluste in Höhe von EUR 19,5 Mio.) von EUR -31,9 Mio. auf EUR -1,9 Mio. Die Zinsen für Kontokorrentkredite, langfristige Projektfinanzierungen und sonstige Kredite sowie Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen verringerten sich im Geschäftsjahr 2016 gegenüber 2015 von EUR 15,0 Mio. auf EUR 10,9 Mio.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich – aufgrund des Verkaufsertrages des andel's Berlin im Vorjahr – von EUR 9,6 Mio. auf EUR -1,2 Mio.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -42,3 Mio. auf EUR 22,9 Mio. Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -17,8 Mio. auf EUR 17,4 Mio.

Analyse der Unternehmenssegmente

Wir verweisen diesbezüglich auf die detaillierten Erläuterungen unter Punkt 2. Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernabschluss.

Die Warimpex-Gruppe hat die Geschäftssegmente Hotels, Investment Properties und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures und assoziierte Unternehmen quotenkonsolidiert enthalten. Hierbei ist der Bereich Hotels mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns (inklusive Joint Ventures im Beteiligungsausmaß) befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich Investment Properties werden die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien erfasst. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

Segment Hotels*

in TEUR	2016	2015
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	81.773	96.573
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	2.759	3.213
auf den Konzern entfallender GOP	32.414	37.062
auf den Konzern entfallender NOP	25.134	28.124
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	9.109	8.752

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures und assoziierter Unternehmen

** siehe Konzernberichterstattung Hotels im Konzernabschluss

Im Berichtsjahr verringerte sich die durchschnittlich verfügbare Zimmeranzahl aufgrund von Hotelverkäufen um 14 % auf 2.759, die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb verringerten sich um 15 % auf EUR 81,8 Mio.

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten nach GOP wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen. Der NOP verringerte sich um 11 % auf EUR 25,1 Mio.; der NOP je verfügbarem Zimmer erhöhte sich um 4 % auf EUR 9.109.

Segment Investment Properties*

in TEUR	2016	2015
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	9.614	5.121
Segment EBITDA	6.987	3.170

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse und das Segment EBITDA erhöhten sich durch die Fertigstellung und Vermietung der beiden Büroentwicklungen Zeppelin (15.600 m²), AIRPORTCITY St. Petersburg, und Erzsébet (14.500 m²) in Budapest.

Segment Development & Services*

in TEUR	2016	2015
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	2.321	3.514
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9.050	24.270
Segment EBITDA	1.589	23.375

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beinhaltet die finale Kaufpreisanpassung aus dem Verkauf des Hotels InterContinental Warschau, welches 2012 veräußert wurde, sowie den Verkauf des Hotels angelo in Prag.

Das Segment-EBITDA des Vorjahres resultiert aus dem Ertrag aus dem Verkauf des Hotel andel's Berlin (rund EUR 10,1 Mio.) und dem Effekt aus der Entkonsolidierung der beiden Hotels in Ekaterinburg (rund EUR 3,9 Mio.) saldiert mit einem negativen Ergebnis aus der Veräußerung der beiden Jupiter-Bürotürme (rund EUR -0,3 Mio.) aus der Verbuchung von Transaktionskosten.

Vermögenslage

Konzern-Bilanz in TEUR	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte	174.185	322.960	389.247
Kurzfristige Vermögenswerte	183.701	27.274	104.157
Summe Vermögenswerte	357.886	350.235	493.404
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	16.188	-235	18.143
Eigenkapital Mutterunternehmen	70.188	53.765	72.143
Minderheitsanteile	-27.130	-32.037	-14.467
Summe Eigenkapital	43.058	21.728	57.676
Langfristige Schulden	169.371	286.722	352.447
Kurzfristige Schulden	145.457	41.785	83.280
Summe Schulden	314.828	328.507	435.727
Summe Eigenkapital und Schulden	357.886	350.235	493.404

Am 23. Februar 2017 hat Warimpex einen Rahmenvertrag über den Verkauf von Hotelbeteiligungen abgeschlossen. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der zu verkaufenden Gesellschaften sowie Joint Venture-Anteile wurden gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert (siehe dazu 5.1. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss).

Bei Warimpex als Immobilienkonzern dominieren vor allem Sachanlagen und Finanzimmobilien die Aktivseite der Bilanz. Da Immobilien in der Warimpex-Gruppe in der Regel zu zwei Drittel über langfristige Projektkredite fremdfinanziert werden, dominieren langfristige Verbindlichkeiten die Passivseite.

Vor dem Hintergrund der Bewertung des Sachanlagevermögens zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ist ein Vergleich der Eigenkapitalquote mit anderen Immobiliengesellschaften nur bedingt möglich. Unter Annahme einer Bewertung des Sachanlagevermögens (Hotels) zu beizulegenden Zeitwerten würde sich eine Eigenkapitalquote von 18 % (2015: 15 %) ergeben (Eigenkapital plus stille Reserven/ angepasste Bilanzsumme).

Finanzlage

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	2016	2015
Betriebliche Einzahlungen	64.370	63.044
Betriebliche Auszahlungen	-51.412	-50.191
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	12.958	12.853
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	10.121	38.759
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	-26.751	-54.406
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	4.723	7.394

Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich um 1 %. Wir verweisen diesbezüglich auf die detaillierten Erläuterungen im Konzernanhang unter Punkt 2. Angaben zu den Geschäftssegmenten.

Cashflows aus Investitionstätigkeit

Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit betreffen vor allem den Verkauf des Hotels angelo in Prag (Vorjahr: Verkauf des Jupiter Bürogebäudes sowie Zahlungen von Joint Ventures aus dem Verkauf andel's Berlin). Die Auszahlungen für Investitionen betreffen Bautätigkeiten für das Multifunktionsgebäude in der AIRPORTCITY St. Petersburg (Vorjahr: Die Bautätigkeit bei Investment Properties: Erzsébet Offices in Budapest und Büroturm Zeppelin in St. Petersburg).

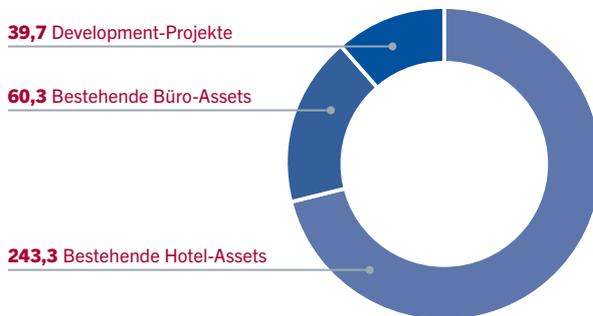
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit

Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf niedrigere Tilgungen von Darlehen und Krediten zurückzuführen. Die Cashflows für gezahlte Zinsen sind im Vorjahresvergleich von EUR 16,4 Mio. auf EUR 9,5 Mio. gesunken. In Summe betrug der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit EUR -26,8 Mio. (2015: EUR -54,4 Mio.).

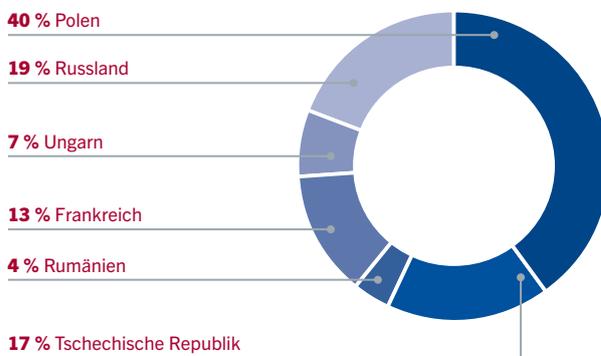
Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2016 14 Hotels mit insgesamt ca. 3.500 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 2.500 Zimmer) und vier Büroimmobilien mit ca. 48.000 m² (anteilsbereinigt 28.000 m²) vermietbarer Fläche.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.



GAV NACH LÄNDERN IN %



Berechnung Gross Asset Value – Net Asset Value in EUR Mio.

Warimpex erfasst und bewertet ihre Sachanlagen wie Hotel-Immobilien nach IAS 16 zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, da dies in IAS 40.12 betreffend vom Eigentümer geführte Hotels vorgeschrieben wird. Zum 31.12.2016 wurden 7 Hotelimmobilien gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wodurch sich keine unterschiedlichen Bewertungen ergaben. Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vor allem Büroimmobilien) werden jedoch jährlich nach dem Fair Value Modell gem. IAS 40.56 erfolgswirksam realisiert. Um einen Vergleich mit anderen Immobiliengesellschaften, zu ermöglichen weist Warimpex den Triple Net Asset Value (NNNAV) im Lagebericht aus.

Der größte Teil der Immobilien und Entwicklungsprojekte wird zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Zum 31. Dezember 2016 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 31.12.2016	in %
	in Mio. EUR	
CB Richard Ellis	118	34 %
Knight Frank	25	7 %
PricewaterhouseCoopers	11	3 %
Andere bzw. nicht bewertet	6	2 %
	160	46 %
Hotels zu vorläufigen Verkaufspreisen bewertet	183	53 %
	343	100 %

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingonnen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird vom Immobiliengutachter für die Bestandsimmobilien das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Approach) bzw. das Vergleichswertverfahren herangezogen. Development-Projekte werden im allgemeinen nach der Residualmethode unter Einbeziehung eines Developmentgewinns bewertet.

Bezüglich des Kapitalisierungsfaktors (Yield) für die Berechnung des Fair Values wird auf die Punkte 7.1.2. (Hotels) und 7.2.3. (Finanzimmobilien) der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 31. Dezember 2016 auf EUR 343,3 Mio. (per 31.12.2015: EUR 340,8 Mio.), davon EUR 75,5 Mio. (per 31.12.2015: EUR 74,9 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Erhöhung ist vor allem aufgrund des Projektfortschritts bei Entwicklungsprojekten in Polen und Russland, saldiert mit dem Verkauf des Parkur Tower in Warschau und des angelo in Prag, zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2015 von EUR 98,4 Mio. auf EUR 104,7 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2016.

Eine Berechnung des Triple Net Asset Value (NNNAV) stellt sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	12/2016		12/2015	
Eigenkapital vor Minderheiten		70,2		53,8
Firmenwerte		–		-0,9
Aktive latente Steuern	- 1,9		-0,1	
Passive latente Steuern inkl. passive latente Steuern in Veräußerungsgruppen	11,5	9,6	10,1	10,0
Buchwert bestehende Hotel-Assets	- 24,2		-188,8	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	24,6	0,4	204,4	15,6
Buchwert Development-Projekte	- 49,2		- 33,1	
Zeitwert Development-Projekte	49,2	–	33,1	–
Buchwert Joint Ventures	-14,5		-24,1	
Zeitwert Joint Ventures	28,9	14,4	44,0	19,9
Buchwert Veräußerungsgruppen	169,2		–	
Zeitwert Veräußerungsgruppen	179,3	10,1	–	–
Triple Net Asset Value		104,7		98,4
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
NNNAV je Aktie in EUR		1,9		1,8

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, und die Risikosteuerung

Als internationaler Konzern ist Warimpex im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt.

a) Allgemein

Im Rahmen des Risikomanagements hat Warimpex interne Risikomanagementziele für Vorstand und Mitarbeiter definiert und passt diese entsprechend den gegenwärtigen Marktbedingungen an. Diese Risikomanagementziele enthalten spezielle Vorschriften und definieren die Zuständigkeiten für Risikoeinschätzungen, Kontrollmechanismen, Monitoring, Informationsmanagement und Kommunikation innerhalb sowie außerhalb des Unternehmens.

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar definiert. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

b) Operative Risiken

Im Segment Hotels ist Warimpex allgemeinen Risiken der Tourismusbranche wie Konjunkturschwankungen, politischen Risiken oder wachsender Angst vor Terroranschlägen ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Mitbewerber in Zielmärkte des Konzerns eintreten und sich dadurch die Anzahl der verfügbaren Betten erhöht.

In den Segmenten Investment Properties und Development & Services bestehen Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

c) Kapitalmarktrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt Warimpex über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Ein ständiger Vertraulichkeitsbereich für alle Mitarbeiter in Wien ist eingerichtet, darüber hinaus werden projektbezogene vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote festgelegt.

d) Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist Warimpex einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture-Partnern.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen, vom Konzern verwendeten, Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen. Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen

vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2016 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite und 6M-EURIBOR bzw. 6M-WIBOR für Anleihen), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fixverzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps).

2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR).

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

Neben dem Währungsrisiko aus den Finanzverbindlichkeiten bestehen insbesondere für alle Hotel-Konzerngesellschaften

mit funktionaler Währung EUR Währungsänderungsrisiken hinsichtlich der in Landeswährung zu bezahlenden Personalkosten und Kosten für Material- und Leistungseinsatz, während die Erträge weitgehend an den Euro gebunden sind und die Projektfinanzierungen ebenfalls weitgehend in EUR zu bedienen sind.

3. Ausfallsrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine generellen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist als eher gering einzuschätzen, da insbesondere im Hotel-Segment Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Auf das Ausfallsrisiko von Ausleihungen an Joint Ventures oder assoziierte Unternehmen kann der Konzern im Rahmen seiner Mitwirkung an der Geschäftsführung zum Teil selbst Einfluss nehmen, dennoch bestehen Ausfallsrisiken aufgrund operativer Risiken.

Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als vernachlässigbar anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet. Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt.

Weiters wird auf 8.2.3. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

4. Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet Warimpex auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen.

Weiters werden Liquiditätsrisiken durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen minimiert.

Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Rückführung bestehender Betriebsmittellinien sowie für die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

Weiters wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, überwacht Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich die Budgeteinhaltung und den Baufortschritt.

f) Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt.

Demzufolge besitzt das intern laufende Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe wöchentliche bzw. monatliche Berichterstattung über die notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

Für die Tochterunternehmen wurden vom Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des gesamten internen Kontrollsystems und damit vor allem auch für den Rechnungslegungsprozess vorgegeben. Dadurch sollen jene Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen können.

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden in der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und mit Planungsrechnungen verglichen, um bei Abweichungen geeignete Maßnahmen setzen zu können. Hierzu werden von den Gesellschaften Jahresbudgets und Mittelfristplanungen angefordert, welche vom Vorstand genehmigt werden müssen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird sowohl durch den Hotelmanager (z.B. Vienna International, InterContinental Hotel Group) als auch

von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand überwacht, bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen wird die Anwendung der Risikomanagementziele und -methoden durch folgende Einheiten/Personen gewährleistet:

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen und Rechnungswesen der Gruppe
- Prüfungsausschuss (nur für Jahresabschlüsse)

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

Quartalsabschlüsse werden in Anlehnung an IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft.

Mitarbeiter

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter.

Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und damit verbunden für die Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Auch die erfahrenen Assetmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment Development & Services.

Um das maßgebliche Know-how ihrer Mitarbeiter ständig zu erweitern, setzt Warimpex auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung. Besondere Anforderungen stellt der Konzern an seine Führungskräfte. Das Unternehmen stellt hohe Qualitätsansprüche und erwartet fundierte Fachkenntnis sowie Flexibilität.

Im Jahr 2016 waren durchschnittlich 906 (Vorjahr: 1.009) Mitarbeiter im Segment Hotels, 1 (Vorjahr: 1) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 27 (Vorjahr: 30) Mitarbeiter im Segment Development & Services beschäftigt.

Nachhaltigkeit

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien in Hotel- oder Bürogebäude legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

Anfang 2013 stellte Warimpex das mit „BREEAM – Good“ zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig. Das sich in Bau befindliche Ogródowa Office in Łódź wird die Zertifizierung „BREEAM – Very Good“ tragen.

Initiativen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich
In 2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

Angaben gemäß § 243a UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 54.000.000,- und ist in 54.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die jeweils mehr als 10 % betragen, halten folgende Aktionäre:

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowitsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung von 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu EUR 5.400.000 durch Ausgabe von bis zu 5.400.000 neuen Aktien – auch unter teilweisem oder gänzlichem Ausschluss des Bezugsrechts – zu erhöhen.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 1“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2013 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 2“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Ende März 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 26,5 Mio. (etwa EUR 6,4 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,875 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,06 (etwa EUR 1,7) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- und Bezugsrecht auf bis zu 3.753.541 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 1“).

Im Oktober 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 16,5 Mio. (dies entspricht etwa EUR 4,1 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 500.000 (etwa EUR 125.000) bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 3,9 % p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 7,65 (etwa EUR 1,91) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuld-

verschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.156.863 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“).

Im November 2015 wurden im März 2016 und Oktober 2016 fällige Wandelschuldverschreibungen im Volumen von insgesamt PLN 23,5 Mio. (ca. EUR 5,5 Mio.) vorzeitig getilgt und bestehende Wandelschuldverschreibungen im Volumen von PLN 19,5 Mio. (ca. EUR 4,6 Mio.) zu geänderten Bedingungen um 3 Jahre verlängert („Bedingtes Kapital 1“).

Die Wandelschuldverschreibungen, die am 28. März 2013 ausgegeben wurden und am 31. März 2016 fällig gewesen wären, haben nun folgende Eigenschaften:

- Nominale: PLN 19,5 Millionen (ca. EUR 4,6 Mio.)
- Zinssatz: 2,5 % p.a., zahlbar halbjährlich
- Fälligkeit: 3. November 2018
- Wandlungspreis: PLN 5,94 (ca. EUR 1,40)

Im Juni 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen in Gesamtnominale von EUR 5 Mio. mit einer Stückelung von EUR 10.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,0 % p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit EUR 1,80 festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.777.778 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“). 2015 und 2016 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 0,5 Mio. bzw. EUR 0,6 Mio. von Warimpex erworben.

Sohin verbleiben insgesamt (aus dem „Bedingtem Kapital 2“) Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 4.065.359 Aktien verbunden ist.

Im Jänner 2016 wurden in Form einer Privatplatzierung Anleihen mit folgenden Eigenschaften emittiert:

- Nominale: PLN 9,7 Millionen
- Zinssatz: 6M WIBOR + 5,00 % p.a., zahlbar halbjährlich
- Fälligkeit: 25. Jänner 2019

Im März 2016 wurden in Form einer Privatplatzierung Anleihen mit folgenden Eigenschaften emittiert und im November 2016 vorzeitig getilgt.

- Nominale: PLN 15 Millionen
- Zinssatz: 6M WIBOR + 7,00 % p.a., zahlbar halbjährlich
- Fälligkeit: 14. März 2017

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen und lief bis Ende 2008. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden insgesamt 66.500 Aktien zum Durch-

schnittskurs von EUR 4,53 zurückgekauft. Dies entspricht 0,18 % des Grundkapitals.

In der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden und als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland bzw. jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot veräußert werden sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, veräußert werden.

Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

DIE ANLEIHEN DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 31.12.2016

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Wandelanleihe 06/17	AT0000A18Q78	EUR 1,80	EUR 3.900.000
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	–	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	–	PLN 3.000.000
Wandelanleihe 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	–	EUR 25.885.000
Anleihe 01/19	PLWRMFB00040	–	PLN 9.700.000

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben. Die Transaktion umfasst acht Hotelbeteiligungen (zwei davon sind teilweise (50 Prozent) im Besitz der UBM Development AG (UBM)), die rund 50 Prozent des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprechen. Dieser Betrag entspricht auch der gesamten finanziellen Gegenleistung (exklusive des Kaufpreises für den UBM-Anteil am Portfolio), bestehend aus dem Kaufpreis für die Anteile an den jeweiligen Immobiliengesellschaften sowie der Übernahme von Gesellschafterdarlehen und Verbindlichkeiten aus Bankfinanzierungen der Immobiliengesellschaften.

Das Closing der Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen üblichen Voraussetzungen sowie zusätzlicher notwendiger Genehmigungen und Zustimmungen verschiedener Geschäftspartner. Warimpex erwartet das Closing der Transaktion bis zum Sommer 2017.

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernabschluss, Punkt 9.4, verwiesen.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- **AIRPORTCITY, St. Petersburg**, Multifunktionsgebäude (in Bau)
- **Ogrodowa Office** mit ca. 26.000 m², Łódź (in Bau)
- **Bürohaus Mogilska** mit ca. 12.000 m², Krakau
- **Bürohaus Chopin** mit ca. 21.000 m², Krakau
- **Hotel** mit ca. 170 Zimmern und rund 60 Wohnungen, Budapest

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, zum einen die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben und zum anderen, den Teilverkauf unseres Hotelportfolios an U City erfolgreich abzuschließen. Der Verkauf wird unseren Handlungsspielraum deutlich erweitern und wir sind damit für neue Projekte – potentiell auch gemeinsam mit U City als einem künftigen Partner, der erstmals den CEE-Markt betritt – gut aufgestellt.

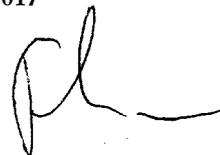
Unsere Zukunft sehen wir weiterhin bei Hotel- und Büroentwicklungsprojekten in CEE, wo unser Fokus auch künftig auf den bestehenden Märkten Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Russland, Deutschland und Frankreich liegen wird.

Wien, am 24. April 2017



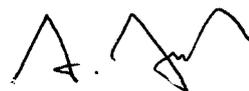
Dr. Franz Jurkowitsch

Vorstandsvorsitzender



Dkfm. Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch

Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky

Mitglied des Vorstandes



**InterContinental
Hotel*******
Warschau, PL

Konzernabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2016

51	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
52	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
53	Konzernbilanz
54	Konzern-Geldflussrechnung
55	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
56	Erläuterungen zum Konzernabschluss
56	0. Konzernsegmentberichterstattung
60	1. Informationen zum Unternehmen
60	2. Angaben zu den Geschäftssegmenten
61	3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
74	4. Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen
77	5. Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen
81	6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
86	7. Erläuterungen zur Bilanz
110	8. Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement
118	9. Andere Angaben
123	Bestätigungsvermerk

Mogilska Office
Cracow, PL

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2016

in TEUR	Erläuterung	2016	2015
Umsatzerlöse Hotels		51.864	54.462
Umsatzerlöse Investment Properties		8.580	4.384
Umsätze Development und Services		1.757	3.053
Umsatzerlöse	6.1.	62.201	61.898
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(33.094)	(36.374)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(1.842)	(1.267)
Aufwand Development und Services		(1.030)	(898)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	6.2.	(35.967)	(38.539)
Bruttoergebnis vom Umsatz		26.235	23.359
Erlöse aus Immobilienverkäufen		14.061	68.853
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(5.388)	(54.633)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.2	8.674	14.220
Sonstige betriebliche Erträge	6.3.	1.792	3.740
Verwaltungsaufwand	6.4.	(11.514)	(9.391)
Anderer Aufwand	6.5.	(3.736)	(2.649)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,			
Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		21.450	29.280
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(6.415)	(8.905)
Wertminderungen Sachanlagen		(491)	(12.189)
Wertaufholungen Sachanlagen		3.638	2.149
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		7.553	(20.240)
Abschreibungen und Wertänderungen	6.6.	4.285	(39.185)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		25.735	(9.905)
Finanzertrag	6.7.	1.928	2.416
Finanzaufwand	6.8.	(23.004)	(24.410)
Wechselkursänderungen	6.9.	20.343	(19.506)
Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen (at equity) nach Steuern	7.4.3.	(1.156)	9.647
<i>davon aus Verkauf Hotel andel's Berlin</i>		-	10.050
Finanzergebnis		(1.889)	(31.854)
Ergebnis vor Steuern		23.845	(41.759)
Ertragsteuern	6.10.	(937)	(194)
Latente Ertragsteuern	7.6.	(46)	(377)
Steuern		(983)	(571)
Periodenergebnis		22.862	(42.330)
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5.440	(24.492)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		17.423	(17.838)
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.10.1.	0,32	-0,33
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.10.1.	0,32	-0,33

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2016

in TEUR	Erläuterung	2016	2015
Periodenergebnis		22.862	(42.330)
Fremdwährungsdifferenzen		(891)	(2.100)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		–	(2.146)
Bewertung Cashflow Hedges		(735)	(788)
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		(9)	–
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	7.8.	(75)	(1.930)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		164	592
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	7.10.3.	(1.546)	(4.226)
Neubewertungsergebnis gem. IAS 19		18	16
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(5)	(4)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	7.10.3.	14	12
Sonstiges Ergebnis		(1.532)	(4.214)
Gesamtperiodenergebnis		21.330	(46.544)
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		4.906	(26.020)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		16.424	(20.524)

Konzernbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2016

in TEUR	Erläuterung	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVA			
Sachanlagen	7.1.	31.316	195.731
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	111.739	84.595
Geschäfts- und Firmenwerte	7.3.	–	921
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		18	34
Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)	7.4.3.	14.479	24.083
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.8.	583	2
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.5.	14.118	17.493
Latente Steueransprüche	7.6.	1.931	102
Langfristige Vermögenswerte		174.185	322.960
Vorräte		312	583
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.7.	5.203	8.686
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.8.	6.233	10.610
Liquide Mittel	7.9.	2.769	7.394
Langfristige Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	5.1.	169.185	–
Kurzfristige Vermögenswerte		183.701	27.274
SUMME AKTIVA		357.886	350.235
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	7.10.1.	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.10.3.	13.218	(4.204)
Eigene Aktien	7.10.3.	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen	7.10.3.	3.271	4.270
<i>davon kumuliertes sonstiges Ergebnis aus Veräußerungsgruppen</i>		4.201	–
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		70.188	53.765
Nicht beherrschende Anteile		(27.130)	(32.037)
Eigenkapital		43.058	21.728
Wandelanleihen	7.11.1.	3.971	8.265
Andere Anleihen	7.11.2.	42.988	41.270
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.11.3.	105.335	208.925
Derivative Finanzinstrumente	7.12.	401	2.142
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13.	7.220	6.542
Rückstellungen	7.14.	2.499	2.353
Latente Steuerschulden	7.6.	3.295	10.064
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	3.662	7.162
Langfristige Verbindlichkeiten		169.371	286.722
Wandelanleihen	7.11.1.	3.931	61
Anleihen	7.11.2.	552	9.800
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.11.3.	13.256	18.363
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.16.	11.152	11.519
Rückstellungen	7.14.	252	613
Ertragsteuerschulden	6.10.	615	134
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	229	1.296
Verbindlichkeiten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen stehen	5.1.	115.470	–
Kurzfristige Verbindlichkeiten		145.457	41.785
Verbindlichkeiten		314.828	328.507
SUMME PASSIVA		357.886	350.235

Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2016

in TEUR	Erläuterung	2016	2015
Einzahlungen			
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		62.055	61.213
aus Immobilienprojektentwicklung		572	760
aus Zinserträgen		1.742	1.070
Betriebliche Einzahlungen		64.370	63.044
Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(1.022)	(1.274)
für Material- und Leistungseinsatz		(24.250)	(23.326)
für Personalkosten		(17.866)	(17.317)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(7.922)	(8.150)
für Ertragsteuern		(352)	(124)
Betriebliche Auszahlungen		(51.412)	(50.191)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		12.958	12.853
Einzahlungen aus			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.2.	10.658	49.111
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	5.2.	(401)	(181)
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	5.4.	308	535
Finanziellen Vermögenswerten, zur Veräußerung verfügbar		300	–
anderen finanziellen Vermögenswerten		1.788	1.687
dem Rückfluss von Joint Ventures		4.784	15.981
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		17.438	67.133
Auszahlungen für			
Investitionen in Sachanlagen		(2.132)	(2.003)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(4.655)	(25.885)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(9)	(7)
andere finanzielle Vermögenswerte		(521)	(479)
Auszahlungen für Investitionen		(7.317)	(28.374)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		10.121	38.759
Einzahlungen aus der Begebung von (Wandel-)Anleihen			
		45	11.451
Auszahlungen für die Rückführung von (Wandel-)Anleihen			
		(7.519)	(12.050)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten			
		14.072	78.681
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten			
		(22.919)	(114.273)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)			
		(6.607)	(13.468)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)			
		(2.895)	(2.969)
Gezahlte Finanzierungskosten			
		(928)	(1.777)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit		(26.751)	(54.406)
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands		(3.673)	(2.794)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		148	69
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		853	354
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner		7.394	9.765
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember		4.723	7.394
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:			
Zahlungsmittel des Konzerns		2.769	7.394
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde		1.954	–
		4.723	7.394

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2016

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	Kapital-Rücklagen	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	SUMME		
Stand zum 1. Jänner 2015	54.000	4.661	8.742	(301)	5.041	72.143	(14.467)	57.676
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	–	2.146	2.146	8.450	10.596
Umgliederung Rücklage gem. IAS 16	–	–	231	–	(231)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(17.838)	–	(2.686)	(20.524)	(26.020)	(46.544)
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	–	(17.838)	–	–	(17.838)	(24.492)	(42.330)
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	–	(2.686)	(2.686)	(1.528)	(4.214)
Auflösung von Kapitalrücklagen	–	(4.661)	4.661	–	–	–	–	–
Stand zum 31. Dezember 2015 =								
Stand zum 1. Jänner 2016	54.000	–	(4.204)	(301)	4.270	53.765	(32.037)	21.728
Gesamtperiodenergebnis	–	–	17.423	–	(999)	16.424	4.906	21.330
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	–	17.423	–	–	17.423	5.440	22.862
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	–	(999)	(999)	(533)	(1.532)
Stand zum 31. Dezember 2016	54.000	–	13.218	(301)	3.271	70.188	(27.130)	43.058

Konzernsegmentberichterstattung

Im Segmentüberblick Periodenergebnis werden die Geschäftssegmente entsprechend ihrer Gliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und auf das Konzernergebnis übergeleitet. Da das Hotel-Segment hinsichtlich seiner Steuerung anderen Kriterien als die übrigen Segmente unterliegt,

werden untenstehend die entsprechenden Informationen für das Segment Hotels dargestellt.

Eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Segmente hinsichtlich ihres Umfangs und der Steuerungskriterien erfolgt unter Punkt 2.

in TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2016	2015	2016	2015
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	81.773	96.573	9.614	5.121
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(56.639)	(68.450)	(2.485)	(1.680)
Bruttoergebnis vom Umsatz	25.134	28.124	7.129	3.442
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	537	289	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	(1.263)	(1.171)	–	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(7.018)	(7.375)	(76)	(92)
Konzernleistungen	(1.099)	(889)	(65)	(180)
Segment-EBITDA	16.292	18.978	6.987	3.170
Planmäßige Abschreibungen	(9.401)	(12.303)	–	–
Wertminderungen	(712)	(11.747)	–	–
Wertaufholungen	3.638	2.576	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	1.157	10
Bewertungsverluste	–	–	(7)	(20.875)
Segment-EBIT	9.817	(2.495)	8.137	(17.695)
Finanzerträge	189	103	2	3
Finanzierungsaufwendungen	(5.670)	(11.615)	(3.856)	(2.756)
Wechselkursänderungen	6.950	(9.538)	15.253	(9.339)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(482)	(1.041)	(62)	–
Latente Ertragsteuern	(176)	(831)	(440)	611
Segmentüberblick Periodenergebnis	10.628	(25.418)	19.033	(29.176)

	Development & Services		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitungsrechnung		Summe Konzern	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	2.321	3.514	93.708	105.208	(31.507)	(43.310)	62.201	61.898
	1.164	1.069	1.164	1.069	(1.164)	(1.069)	–	–
	(1.465)	(1.063)	(60.589)	(71.192)	24.622	32.653	(35.967)	(38.539)
	2.020	3.520	34.283	35.085	(8.048)	(11.726)	26.235	23.359
	9.050	24.270	9.050	24.270	(376)	(10.050)	8.674	14.220
	1.100	3.436	1.637	3.725	(176)	(202)	1.461	3.523
	(341)	(194)	(341)	(194)	1	1	(340)	(193)
	(6.295)	(4.360)	(7.558)	(5.531)	23	318	(7.535)	(5.213)
	(3.944)	(3.296)	(11.039)	(10.763)	3.994	4.347	(7.044)	(6.416)
	–	–	(1.164)	(1.069)	1.164	1.069	–	–
	1.589	23.375	24.868	45.523	(3.418)	(16.243)	21.450	29.280
	(75)	(72)	(9.476)	(12.375)	3.060	3.470	(6.415)	(8.905)
	(73)	(443)	(785)	(12.189)	294	–	(491)	(12.189)
	–	25	3.638	2.601	–	(452)	3.638	2.149
	10.668	826	11.824	836	1.785	(826)	13.609	10
	(6.050)	(1.428)	(6.057)	(22.304)	1	2.054	(6.056)	(20.250)
	6.059	22.283	24.013	2.093	1.722	(11.998)	25.735	(9.905)
	1.986	2.314	2.176	2.420	(248)	(5)	1.928	2.416
	(14.292)	(12.231)	(23.818)	(26.602)	815	2.192	(23.004)	(24.410)
	(512)	(629)	21.691	(19.506)	(1.348)	–	20.343	(19.506)
	176	297	176	297	(1.332)	9.350	(1.156)	9.647
	(645)	(17)	(1.190)	(1.058)	253	864	(937)	(194)
	430	247	(186)	27	140	(404)	(46)	(377)
	(6.799)	12.264	22.862	(42.330)	–	–	22.862	(42.330)

in TEUR	Segmentsumme		Überleitungsrechnung		Teilsumme Konzern	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	81.501	96.232	(29.879)	(42.112)	51.622	54.121
Materialkosten	(27.854)	(35.558)	11.437	16.969	(16.417)	(18.589)
Personalkosten	(21.232)	(23.612)	9.260	11.018	(11.973)	(12.594)
Gross Operating Profit (GOP)	32.414	37.062	(9.182)	(14.124)	23.232	22.937
Erträge nach GOP	809	630	(566)	(289)	243	341
Managementfee	(4.584)	(5.980)	1.631	2.608	(2.953)	(3.373)
Kursdifferenzen	6	259	(24)	(257)	(18)	2
Property Costs	(3.511)	(3.847)	1.777	2.027	(1.733)	(1.820)
Net Operating Profit (NOP)	25.134	28.124	(6.364)	(10.036)	18.770	18.088
Sonstige Kosten nach NOP	(1.747)	(3.041)	617	1.062	(1.130)	(1.979)
Pacht/Mieten	(5.997)	(5.215)	3.167	3.133	(2.830)	(2.082)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	(9.401)	(12.303)	3.057	3.465	(6.344)	(8.838)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	(712)	(11.747)	294	–	(418)	(11.747)
Wertaufholungen	3.638	2.576	–	(452)	3.638	2.124
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	10.916	(1.606)	770	(2.829)	11.686	(4.435)
abzüglich Konzernleistungen	(1.099)	(889)	1.099	889	–	–
Segment-EBIT	9.817	(2.495)	1.869	(1.940)	11.686	(4.435)
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	1.164	1.358	-287	-377	878	981
Zimmer absolut	2.761	3.368	-778	-994	1.983	2.374
Zimmer verfügbar	2.759	3.213	-777	-993	1.982	2.221
Zimmer verkauft	1.931	2.257	-538	-727	1.392	1.530
Occupancy	70 %	70 %	0 %	-1 %	70 %	69 %
REVPAR (in EUR)	53	55	-10	-16	43	39
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
• Tschechien	6.004	5.810	(327)	(372)	5.678	5.439
• Polen	14.961	13.722	(4.953)	(4.590)	10.008	9.131
• Rumänien	897	888	–	–	897	888
• Russland	2.187	2.630	–	–	2.187	2.630
• Deutschland	–	1.130	–	(1.130)	–	–
• Frankreich	1.085	3.944	(1.085)	(3.944)	–	–

SEGMENTANGABEN AUF KONZERNEBENE (GEOGRAPHISCH)

	Hotels		Investment Properties		Development & Services		Summe Konzern	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Langfristige Vermögenswerte gem. IFRS 8.33 (geographisch):								
• Österreich	–	–	–	–	43	50	43	50
• Tschechien	56.100	66.945	–	–	–	–	56.100	66.945
• Polen	95.109	90.779	–	–	25.821	19.464	120.929	110.244
• Rumänien	12.577	12.677	–	–	–	–	12.577	12.677
• Russland	24.217	19.374	47.246	35.717	20.958	11.399	92.421	66.489
• Ungarn	–	–	21.330	21.527	3.459	3.349	24.789	24.876
Summe	188.003	189.774	68.576	57.244	50.281	34.263	306.859	281.281
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Umsatzerlöse (geographisch):								
• Österreich	–	–	–	–	714	894	714	894
• Tschechien	18.070	18.361	332	336	–	–	18.401	18.697
• Polen	23.793	22.693	–	–	922	1.467	24.714	24.160
• Rumänien	3.178	3.050	–	–	–	–	3.178	3.050
• Russland	6.824	10.357	6.452	2.827	81	654	13.357	13.838
• Ungarn	–	–	1.796	1.221	40	38	1.836	1.260
Summe	51.864	54.462	8.580	4.384	1.757	3.053	62.201	61.898
Ø Mitarbeiter	906	1.009	1	1	27	30	933	1.040

Erläuterungen zum Konzernabschluss

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2016

[01] Informationen zum Unternehmen

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (die „Gesellschaft“ oder „Warimpex“) ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 78485w registriert und hat ihren Geschäftssitz in A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Der Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat den Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2016 am 24. April 2017 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Kernaktivitäten des Konzerns umfassen die Errichtung von Hotels und Büros sowie deren Betrieb in Zentral- und Osteuropa. Abhängig von Marktlage und Reifegrad werden Immobilien zur Erzielung der höchsten Wertschöpfung verkauft.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter Punkt 4.1. dargestellt.

[02] Angaben zu den Geschäftssegmenten

2.1. Allgemeines

Die Berichterstattung innerhalb des Konzern erfolgt auf Basis folgender berichtspflichtiger Geschäftssegmente:

- Hotels
- Investment Properties
- Development und Services

Die Geschäftssegmente wurden nach den Kriterien gem. IFRS 8.5ff von einander abgegrenzt. Die Identifizierung der einzelnen Segmente basiert auf den unterschiedlichen Produkten/Dienstleistungen. Die einzelnen Hotels sowie die einzelnen bewirtschafteten Immobilien (Investment Properties) stellen aufgrund der Berichtsstruktur im Konzern für sich genommen ebenfalls Geschäftssegmente dar und werden gem. IFRS 8.12 zu den berichtspflichtigen Segmenten Hotels bzw. Investment Properties zusammengefasst. Detailinformationen dazu sind aus Punkt 2.2. ersichtlich.

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Leistungsbeziehungen mit externen Kunden haben mit keinem einzelnen Kunden ein Ausmaß, das 10 % der Konzernumsatzerlöse übersteigt. Die Umsatzerlöse mit Kunden werden im Segmentbericht geographisch nach dem Ort der Leistungserbringung zugeordnet.

Das interne Reporting und die Segmentberichterstattung erfolgen nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Ein Teil der Aktivitäten aller Segmente wird über Joint Ventures und assoziierte Unternehmen betrieben. Die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden von Joint Ventures und assoziierten Unternehmen werden für Zwecke der Segmentberichterstattung quotenkonsolidiert miteinbezogen. Die Spalte Überleitungsrechnung zeigt die Effekte aus der Überleitung zwischen anteiliger Konsolidierung (Quotenkonsolidierung) laut Segmentberichterstattung und der Bilanzierung der Joint Ventures und assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss.

2.2 Informationen zu den einzelnen Geschäftssegmenten

2.2.1. Segment Hotels

Die Zusammenfassung der einzelnen Hotels zu einem berichtspflichtigen Segment erfolgt auf Basis vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale. Dies trifft insbesondere auf die Art der Produkte bzw. Dienstleistungen (Beherbergung und Verpflegung), auf die Produktionsprozesse innerhalb der Hotels, auf die Kundenstruktur (Business und Leisure) sowie die Vertriebskanäle zu.

Das zusammengefasste Geschäftssegment umfasst alle mit dem Hotelbetrieb in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, Vermögenswerte und Schulden. Die Hotels stehen entweder im Alleineigentum des Konzerns, im teilweisen Eigentum über Joint Ventures oder werden gepachtet. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Hotels im 4-Stern-Bereich angesiedelt. Folgende Hotels sind in der Segmentberichterstattung zur Gänze oder anteilig berücksichtigt:

Tschechien:	Diplomat, angelo Pilsen, Kurhotel Dvorak, angelo Prag (bis Oktober 2016)
Polen:	Hotel Intercontinental, andel's Krakau, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumänien:	angelo Bukarest
Russland:	Crowne Plaza St. Petersburg, Hotels Liner und angelo in Ekaterinburg (bis September 2015)
Deutschland:	andel's Berlin (bis Juli 2015)
Frankreich:	Magic Circus, Dream Castle

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen. Eine Überleitung des NOP zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) ist aus der Erfolgsrechnung des Segments Hotels ersichtlich. Weitere wesentliche hotelspezifische Kennzahlen

sind die Auslastung („occupancy“) sowie der durchschnittliche Logiserlös pro verfügbarem Zimmer („REVPAR“).

Das Segment Hotels wird konzernintern nach dem Umsatzkostenverfahren betrachtet. Der GOP beinhaltet alle dem Hotelbetrieb direkt zurechenbaren Umsatzerlöse, Material- und Leistungsaufwendungen sowie direkt mit dem Hotelbetrieb entstehende Personalkosten. Im NOP sind zusätzlich direkt zurechenbare Kosten des Eigentümers enthalten.

Die Hotelumsätze umfassen hauptsächlich Umsätze aus Logis sowie Food & Beverage. Das Hotelmanagement erfolgt durch externe Dienstleister; die Management Fee berechnet sich in der Regel mit einem bestimmten Prozentsatz von den Umsatzerlösen und vom GOP. In den Property Costs sind u.a. Versicherungen und Grundsteuern enthalten.

Andere Kosten nach NOP beinhalten Personalkosten für die Verwaltung sowie nicht direkt dem Hotelbetrieb zurechenbare Aufwendungen der jeweiligen Hotel-Besitzgesellschaft.

2.2.2. Investment Properties

Unter dem Segment Investment Properties sind die Geschäftstätigkeiten, Vermögenswerte und Schulden für jene Immobilien (außer Hotels) zusammengefasst, welche derzeit vom Konzern bewirtschaftet werden. Es handelt sich um Büros bzw. Bürogebäude, welche vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweisen. Die Büroimmobilien innerhalb des berichtspflichtigen Segments sind hinsichtlich der erbrachten Dienstleistungen (Vermietung), der Produktionsprozesse (Bau oder Kauf Immobilie, Mieterausbauten), der Kundengruppen (Firmenkunden) sowie der Vertriebswege vergleichbar.

Die Immobilien stehen entweder im Alleineigentum des Konzerns oder im teilweisen Eigentum über Joint Ventures/ assoziierte Unternehmen. Im Geschäftsjahr sind folgende Immobilien im Segment Investment Properties enthalten:

- Tschechien: verschiedene Büro- und Geschäftsflächen, Prag (gepachtet)
- Polen: Multidevelopment, Krakau; Parkur Tower, Warschau (bis Juni 2016)
- Russland: Büroturm Zeppelin, St. Petersburg (ab Juli 2015); Bürotürme Jupiter 1 und 2 (ab November 2016)
- Ungarn: Bürogebäude Erzsébet (zT ab Ende September 2015), Dioszegi (bis Oktober 2016), Sajka (alle Budapest)

Die Steuerung dieses Segments richtet sich nach den Ergebniszahlen gem. IFRS, insbesondere nach dem EBITDA (operatives Ergebnis vor Finanzaufwendungen und Bewertungsergebnis). Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse sowie gegebenenfalls Umsätze für Mieterausbauten.

2.2.3. Segment Development & Services

Das Segment Development & Services umfasst Development-Aktivitäten und andere Dienstleistungen sowie damit in Zusammenhang stehende Vermögenswerte und Schulden inklusive Aktivitäten in der Konzernholding. Die Umsatzerlöse in diesem Segment stammen entweder aus dem Verkauf von entwickelten Immobilien, aus Developments oder aus Dienstleistungen für Dritte und sind starken jährlichen Schwankungen unterworfen. Vor einem Verkauf werden anderen Segmenten zugeordnete Immobilien zum Geschäftsbereich Development & Services umgegliedert.

Im Geschäftsjahr sind Entwicklungsgrundstücke bzw. in Bau befindliche Grundstücke in Polen, Ungarn und Russland in den Segmentvermögenswerten enthalten.

Die Steuerung dieses Geschäftssegments erfolgt im Wesentlichen über die Verkaufserfolge, wobei die Umsätze, EBITDA und das Segmentergebnis nach IFRS berechnet die wesentlichsten Kenngrößen darstellen.

[03] Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1. Grundlagen zur Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Dabei wurden die zusätzlichen Anforderungen des § 245a Abs. 1 UGB (Unternehmensgesetzbuch) erfüllt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Prinzips der (fortgeschriebenen) Anschaffungskosten, hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, derivative Finanzinstrumente sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert sind.

Der Konzernabschluss wird unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt. Durch den im Februar 2017 abgeschlossenen Vertrag über den Verkauf von operativen Hotelgesellschaften (vgl. Punkt 5.1.) kann Warimpex nach erfolgtem Closing die Konzernverschuldung wesentlich reduzieren sowie Eigenmittel für weitere Projekte bereitstellen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte in ganzen Tausend Euro (TEUR) gezeigt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die Überleitung der nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Abschlüsse der Beteiligungsunternehmen in die nach konzern einheitlichen Richtlinien erstellten IFRS-Einzelabschlüsse erfolgte ausnahmslos in der Konzernzentrale in Wien. Grundsätzlich ist der Bilanzstichtag für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften der 31. Dezember.

Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden unter Punkt 4.1.1. dargestellt.

3.2. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Rechnungslegungsvorschriften

3.2.1. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – erstmalige Anwendung

Folgende neue oder abgeänderte Standards wurden im Geschäftsjahr erstmalig angewendet:

Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative

Diese Änderungen an IAS 1 geben Leitlinien zur Anwendung des Wesentlichkeitsprinzips in der Praxis sowie Klarstellungen zur Darstellung der Vermögenslage und der Gesamtergebnisrechnung. Der Konzern hat in Umsetzung der Änderungen an IAS 1 die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Angaben zu neuen oder geänderten IAS/IFRS, die den Konzern nicht oder nur unwesentlich betreffen, gestrafft.

3.2.2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – noch nicht angewendet

Die nachfolgend angeführten Interpretationen sowie Änderungen an Standards sind nach der Veröffentlichung durch das IASB von der EU übernommen worden:

IFRS 9: Finanzinstrumente

IFRS 9 enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Der neue IFRS 9 ersetzt IAS 39 vollständig. Die wesentlichsten Punkte des IFRS 9 sind:

- IFRS 9 sieht ein neues Klassifizierungsmodell der finanziellen Vermögenswerte vor.
- Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten wird. Grundsätzlich handelt es sich somit um Pflichtkategorien. Darüber hinaus sind vereinzelt Wahlrechte vorgesehen.
- Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die Bestimmungen

aus IAS 39 weitgehend übernommen. Die wesentlichste Neuerung betrifft finanzielle Verbindlichkeiten in der Fair Value-Option. Für diese sind Wertveränderungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallsrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen.

- IFRS 9 sieht drei Stufen vor, welche die Höhe der zu erfassenden Verluste und die Zinsvereinnahmung künftig bestimmen. Danach sind bereits bei Zugang erwartete Verluste in Höhe des Barwerts eines erwarteten 12-Monats-Verlusts zu erfassen (Stufe 1). Liegt eine signifikante Erhöhung des Ausfallsrisikos vor, ist die Risikovorsorge bis zur Höhe der erwarteten Verluste der gesamten Restlaufzeit aufzustoßen (Stufe 2). Mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung hat die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikovorsorge) zu erfolgen (Stufe 3).

IFRS 9 ist für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Jänner 2018 beginnen, anzuwenden. Warimpex geht davon aus, dass sich durch IFRS 9 Änderungen in der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte sowie Änderungen und Erweiterungen im Konzernanhang ergeben werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung werden aufgrund des Geschäftsmodells des Konzerns nicht erwartet.

IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt IAS 11 und IAS 18 sowie die zugehörigen Interpretationen. In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind, und verlangt umfangreichere Angaben. IFRS 15 ist grundsätzlich auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden; davon ausgenommen sind bestimmte nicht-finanzielle Tauschgeschäfte sowie bestimmte in anderen Standards geregelte Verträge.

Der neue Standard sieht ein einheitliches fünfstufiges Modell mit folgenden Schritten vor:

- Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden
- Identifizierung der einzelnen vertraglichen Leistungsverpflichtung
- Bestimmung der Gegenleistung
- Aufteilung der Gegenleistung auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen
- Erfassung der Umsatzerlöse bei Erfüllung einer Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen (Kriterium: Kontrollübergang)

Bei Abschluss eines Vertrags ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einem bestimmten Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien

zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht. Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, darf eine Erlösrealisierung über einen Zeitraum nur dann erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist.

Neben den allgemeinen Erlöserfassungsgrundsätzen enthält der Standard detaillierte Umsetzungsleitlinien zu bestimmten Themen, wie zB Veräußerungen mit Rückgaberecht, Kundenoptionen auf zusätzliche Güter oder Dienstleistungen, Prinzipal-Agent-Beziehungen sowie Bill-and-Hold-Vereinbarungen. Außerdem wird auf die Kosten zur Erfüllung und Erlangung eines Vertrags sowie die Aktivierung solcher Kosten eingegangen. Kosten, die die erforderlichen Kriterien nicht erfüllen, sind bei Anfall als Aufwand zu erfassen.

Der Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder ab 1. Jänner 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, aber nicht beabsichtigt. Warimpex erwartet vor allem punktuelle Auswirkungen auf den Konzernabschluss im Fall von künftigen Development-Leistungen an Dritte sowie bei Veräußerungen von Immobilien. Diese Verträge werden jeweils individuell abgeschlossen und müssen daher individuell nach den Kriterien des IFRS 15 beurteilt werden. Der Konzern geht nicht davon aus, dass sich aus der Bestimmung der einzelnen Leistungen, des Transaktionspreises oder der zeitlichen Erfassung bei den Hotelumsätzen sowie von Büromieterlösen wesentliche Änderungen zu den nach IAS 18 erfassten Umsatzerlösen ergeben. Die Angaben im Anhang werden deutlich umfangreicher ausfallen. Warimpex plant die Anwendung nach dem modifizierten rückwirkenden Ansatz gem. IFRS 15.C3 (b), wonach der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung für noch nicht erfüllte Verträge erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen zum 1.1.2018 zu erfassen ist.

Folgende Standards bzw. Abänderungen von Standards wurden bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen:

IFRS 16: Leasingverhältnisse

Am 16. Jänner 2016 veröffentlichte der IASB den neuen Standard zu Leasingverhältnissen. Aufgrund der neuen Regelung besteht eine grundsätzliche Bilanzierungspflicht von Rechten und Pflichten aus Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Leasingnehmer bilanzieren künftig das Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand („right-of-use asset“) sowie eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit. Ausnahmen bestehen für kurzfristige Verträge und geringwertige Vermögensgegenstände sowie für bestimmte Spezialfälle.

Der erstmalige Ansatz des Nutzungsrechts besteht aus folgenden Komponenten: Zugangswert der Leasingverbindlichkeit (= Barwert der Leasingzahlungen), vor oder zu Beginn des Leasingverhältnisses geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten des Leasingnehmers sowie etwaige Rückbaukosten. In der Folge wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten gem. IAS 16 Sachanlagen und IAS 36 Wertminderungen bewertet. Davon ausgenommen sind Vermögenswerte, die gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Fair Value bewertet werden.

Die Leasingverbindlichkeit wird unter Anwendung des impliziten Zinssatzes aufgezinnt und um die Leasingzahlungen reduziert. Der Zinsaufwand und variable Leasingzahlungen, welche nicht Bestandteil der Leasingverbindlichkeit sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sale-and-Leaseback-Transaktionen werden nur gemäß IFRS 16 bilanziert, wenn es sich um einen Verkauf nach den Kriterien des IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden handelt. Andernfalls wird der Vermögenswert weiterhin bilanziert und zusätzlich eine finanzielle Verbindlichkeit gem. IFRS 9 Finanzinstrumente erfasst.

Für Leasinggeber ergeben sich keine wesentlichen Änderungen aus dem neuen Standard. Sie unterscheiden weiterhin zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverträgen. Die Angabepflichten werden wesentlich erweitert. IFRS 16 ist erstmals ab dem 1. Jänner 2019 anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich, wenn zeitgleich IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden angewendet wird. Der Konzern beabsichtigt keine vorzeitige Anwendung.

Der Konzern geht davon aus, dass die Anwendung des neuen Leasingstandards zu einer Bilanzverlängerung führen wird. Die wesentlichste Änderung ergibt sich voraussichtlich aufgrund der Aktivierung des Leasingnutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit iZm der Pacht des Hotels Dvorak in Karlsbad (vgl. Punkt 9.2.2.). Andere Miet-, Pacht- und Leasingverträge von geringerem Umfang sind in Überprüfung. Die neuen Regelungen zu Sale-and-Leaseback unterscheiden sich von der bisherigen Vorgangsweise im Konzern, wonach gem. IAS 17 der Gewinn aus der Aufwertung über die Laufzeit des Leasingvertrags realisiert wird (vgl. Punkt 7.15.). Darüber hinaus werden die Angaben im Anhang umfangreicher.

Änderungen an IAS 40: Übertragungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Durch die Änderungen werden Regelungen zur Übertragung von Immobilien in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angepasst. Insbesondere sind die angeführten Beispiele für Fälle der Übertragung nicht

mehr abschließend. Diese Änderungen können bei Zutreffen der Kriterien in Zukunft Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2014 – 2016)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2014 – 2016) umfassen Änderungen an IFRS 1, IFRS 12 und IAS 28. Von den genannten Änderungen ist für Warimpex lediglich die neu zu erwartende Bestimmung in IFRS 12 relevant, wonach nach IFRS 12 vorgeschriebene Angaben mit wenigen Ausnahmen auch für Beteiligungsgesellschaften zu machen sind, die nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden. Dies könnte in der Zukunft zu zusätzlichen Angaben im Anhang führen.

Änderungen an IAS 7: Offenlegungsinitiative

Aufgrund dieser Änderungen hat der Konzern zusätzliche Angaben zu machen, um zahlungswirksame und zahlungsunwirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten, die der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind, gesondert darzustellen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Jänner 2017 anzuwenden; die Übernahme in EU-Recht wird bis dahin nicht erwartet.

IFRIC 22:

Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen

IFRIC 22 enthält Anwendungshinweise zur Bestimmung des Wechselkurses, wenn bei Fremdwährungstransaktionen Vorauszahlungen erfolgen. Der Transaktionszeitpunkt für Zwecke der Währungsumrechnung ist demnach für jede im Voraus geleistete oder erhaltene Gegenleistung gesondert zu bestimmen. In der Zukunft kann diese Interpretation bei entsprechenden Geschäftsfällen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Änderungen an IAS 12: Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste

Diese Änderung betrifft Klarstellungen zu

- nicht realisierten Verlusten bei zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten, wenn der steuerliche Wert den Anschaffungskosten entspricht;
- Einschränkungen bei der Verrechnung steuerlicher Verluste; und
- zur Schätzung künftiger steuerlicher Gewinne.

Mit wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ist nicht zu rechnen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre ab dem 1. Jänner 2017 anzuwenden; die Übernahme in EU-Recht wird bis dahin nicht erwartet.

Änderungen zu IFRS 2 (anteilsbasierte Vergütung) und IFRS 4 (Versicherungsverträge) betreffen den Konzern voraussichtlich nicht.

3.3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ihrer direkten und indirekten Tochterunternehmen. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch den Mutterkonzern nicht mehr besteht.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Es wurden alle konsolidierungspflichtigen Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen (vgl. Punkt 4.1.). Bezüglich der Erfassung von Joint Ventures und assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Erläuterung unter Punkt 3.5.

3.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Im Konzernabschluss werden Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Durch die mit diesen Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten sich in zukünftigen Perioden auch wesentliche Anpassungen von Vermögenswerten oder Schulden ergeben.

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzunsicherheiten, aufgrund welcher ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert:

3.4.1. Bemessung des beizulegenden Wertes (IFRS 13)

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente wie z.B. Derivate oder nicht-finanzielle Vermögenswerte wie z.B. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall auf dem Hauptmarkt oder – wenn ein solcher nicht vorhanden ist – auf dem vorteilhaftesten Markt erfolgt.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Konzernabschluss ausgewiesen wird, werden nach der folgenden Bemessungshierarchie zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts (Fair-Value-Hierarchie) eingeordnet:

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Konzernabschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

3.4.1.1. Bewertung von Finanzinstrumenten

Sofern die beizulegenden Zeitwerte von angesetzten Finanzinstrumenten nicht mit Hilfe von notierten Preisen in aktiven Märkten bemessen werden können, werden sie unter Verwendung von Bewertungsverfahren, darunter das Discounted-Cashflow-Verfahren, ermittelt. Die in Hierarchiestufe 3 in Bewertungsmodelle eingehenden Inputparameter stützen sich – soweit möglich – auf beobachtbare Marktdaten. Liegen diese nicht vor, gründet sich die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte in hohem Maße auf Ermessensentscheidungen des Managements. Die Ermessensentscheidungen betreffen Inputparameter wie Liquiditätsrisiko, Ausfallsrisiko und Volatilität. Änderungen der getroffenen Annahmen für diese Faktoren können sich auf die angesetzten beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente auswirken.

In der Konzernbilanz sind zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sowie derivative Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Diesbezüglich werden unter den Punkten 7.8. und 7.12. nähere Angaben gemacht. Zu weiteren Erläuterungen zu Finanzinstrumenten und beizulegenden Werten wird auf die Punkte 3.6. und 8.1. verwiesen.

3.4.1.2. Bewertung von Immobilien

Aufgrund der Bedeutung von Immobilien für den Konzern

erfolgt im Allgemeinen die Wertermittlung durch externe unabhängige Gutachter, die über entsprechende berufliche Qualifikationen und aktuelle Erfahrung mit der Lage und Art der Immobilie verfügen, unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden. In jenen Fällen, in welchen ein verbindliches Kaufanbot oder ein Kaufvertrag vorliegt, wird dieses/dieser für die Bewertung herangezogen. Zum 31.12.2016 trifft dies auf die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Hotelimmobilien zu, die Teil der Veräußerungsgruppe sind (vgl. Punkt 5.1.).

Abhängig von der Immobilienart variiert die vom Gutachter angewandte Bewertungsmethode. Dabei wird zwischen Bestandsimmobilien, die regelmäßige Renditen erwirtschaften (Hotels oder Büroimmobilien), Immobilien in Entwicklung und noch nicht entwickelten Grundstücken unterschieden.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien wird für gewöhnlich das Discounted Cashflow-Verfahren verwendet. Dabei werden die erwarteten Zahlungsflüsse auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Dies entspricht der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie. Der Diskontierungszinssatz (discount rate) spiegelt die gegenwärtigen Bewertungen des Marktes hinsichtlich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows wider. Der Planungszeitraum beträgt grundsätzlich zehn Jahre plus Terminal Value (Endwert im Jahr 10), welcher unter Anwendung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) ermittelt wird. Die Bewertung beinhaltet eine länderspezifische Inflationsrate.

Für Entwicklungsimmobilien wird in den meisten Fällen das Residualwertverfahren angewandt. Hierbei wird zunächst der beizulegende Zeitwert auf Basis der erwarteten Zahlungsflüsse ermittelt. Davon werden die ausstehenden Investitionskosten sowie ein angemessener Projektgewinn des Entwicklers in Abzug gebracht. Der Projektgewinn berechnet sich als Prozentsatz der ausstehenden Investitionskosten und deckt unter anderem das Entwicklungsrisiko ab.

Der beizulegende Zeitwert von noch nicht entwickelten Grundstücken (Grundstücksreserven) wird nach der Vergleichswertmethode ermittelt, wobei die marktüblichen m²-Preise angesetzt werden.

Wertminderungen und Wertaufholungen von Hotelimmobilien (vgl. die Punkte 6.6. sowie 7.1.):

Der Konzern bilanziert grundsätzlich die Hotelimmobilien als Sachanlagen und überprüft regelmäßig, ob diese wertgemindert sind. Dies erfordert eine Schätzung des erzielbaren Betrages. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich

Veräußerungskosten. Der erzielbare Betrag wird jeweils anhand von externen Bewertungsgutachten ermittelt.

Sollte der Buchwert eines Vermögenswertes den erzielbaren Betrag übersteigen, wird der Vermögenswert auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwandes eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die zu einem höheren erzielbaren Betrag führt. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswertes auf seinen höheren erzielbaren Betrag zugeschrieben (Wertaufholung). Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre.

Der erzielbare Betrag ist stark abhängig von dem verwendeten Kapitalisierungssatz (Exit Yield) sowie von den erwarteten künftigen Mittelzuflüssen.

Die Wertaufholungen bzw. Wertminderungen werden unter Punkt 6.6. dargestellt. Bezüglich der Buchwerte dieser Vermögenswerte wird auf die Erläuterung unter Punkt 7.1. verwiesen..

Bewertungsergebnisse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Warimpex bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß dem Modell des beizulegenden Zeitwerts unter Berücksichtigung von externen Immobiliengutachten. Die sich aus den Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte ergebenden Bewertungsergebnisse werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zur Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie zu den Input-Parametern der Bewertung und den zugehörigen Sensitivitätsangaben wird auf Punkt 7.2. verwiesen. Das Bewertungsergebnis wird unter Punkt 6.6. dargestellt.

3.4.2. Beherrschung von anderen Unternehmen ohne Stimmrechtsmehrheit

Im Konzernabschluss wurden in der Vergangenheit zwei strukturierte Gesellschaften konsolidiert, an welchen keine direkte oder indirekte Kapitalbeteiligung besteht. Nach Einschätzung des Konzerns trafen die Kriterien gem. IFRS 10.7 hinsichtlich des Bestehens von Verfügungsgewalt, der Risikobelastung durch bzw. des Anrechts auf schwankende Renditen sowie der Fähigkeit, diese Verfügungsgewalt zur Beeinflussung der Renditen auszuüben, zu. Dies begründete sich insbesondere auf vertraglichen Vorkaufs- und Drag-

Along-Rechten, welche dem Konzern Verfügungsmacht und variable Renditen vermittelten. Aufgrund des Drag-Along-Rechts konnte Warimpex bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen einen Verkauf der strukturierten Gesellschaften an einen von Warimpex namhaft gemachten Dritten verlangen.

Zum 31.12.2015 hat Warimpex diese Einschätzung überprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass zum Stichtag 31.12.2015 die genannten Rechte aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten so eingeschränkt sind, dass sie nicht mehr als substantiell eingestuft werden können. Aus diesem Grund wurden diese Gesellschaften zu diesem Stichtag endkonsolidiert (vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.). Diese Einschätzung bleibt zum 31.12.2016 bestehen.

3.4.3. Bestimmung der funktionalen Währung von ausländischen Geschäftsbetrieben

Die funktionale Währung von Tochtergesellschaften weicht in einigen Fällen von der Landeswährung ab. Bei Hotels innerhalb der EU werden die Umsatzerlöse in Euro bestimmt. Die Mieterträge aus Büroimmobilien innerhalb des Konzerns werden mit Ausnahme von russischen Immobilien ebenfalls in Euro festgelegt. Der Waren- und Leistungseinsatz für diese Hotel- und Büroimmobilien erfolgt teilweise in Landeswährung und teilweise in Euro. Die Finanzierung erfolgt konzernweit überwiegend in Euro. Unter Ausübung der Ermessensvorschriften gem. IAS 21.12 wird daher für jene Tochtergesellschaften, deren Umsatzerlöse in Euro bestimmt werden, der Euro als die funktionale Währung festgelegt. Die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft ist aus der Übersicht Tochterunternehmen (Punkt 4.1.1.) ersichtlich.

3.4.4. Ansatz aktiver latenter Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Ausmaß erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass hierfür zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, sodass die Verlustvorträge tatsächlich genutzt werden können. Für die Ermittlung der Höhe der aktiven latenten Steuern ist eine wesentliche Ermessensausübung der Unternehmensleitung auf der Grundlage des erwarteten Eintrittszeitpunkts und der Höhe des künftig zu versteuernden Einkommens sowie der zukünftigen Steuerplanungsstrategien erforderlich.

Andere aktive latente Steuern werden ebenfalls nur dann bilanziert, wenn die Steuerplanung für das einzelne Steuersubjekt die tatsächliche Verwertbarkeit wahrscheinlich erscheinen lässt.

Auf die Erläuterungen unter Punkt 6.10. Ertragsteuern sowie unter Punkt 7.6. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden) wird verwiesen.

3.4.5. Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten

Zum 31.12.2016 hat der Konzern die Ermessensentscheidung getroffen, die Mehrzahl seiner Hotelbetriebe gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu bilanzieren. Dazu wird auf die Punkte 5.1. und 3.7. verwiesen.

3.5. Bilanzierung von Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) und assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt, indem er an Entscheidungen mitwirken kann, Entscheidungsprozesse aber nicht beherrscht werden oder gemeinschaftlich erfolgen. Im Zweifel handelt es sich bei Beteiligungen in einem Ausmaß von 20 % bis unter 50 % um assoziierte Unternehmen.

Beteiligungen werden dann als Joint Ventures qualifiziert, wenn eine gemeinschaftliche Vereinbarung vorliegt, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Der Konzern bilanziert seine Nettoinvestitionen in Joint Ventures gem. IFRS 11 sowie assoziierte Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode.

Nach der Equity-Methode werden Beteiligungen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen der Beteiligung erfasst. Die Nettoinvestitionen beinhalten neben den Anschaffungskosten auch ausgereichte Darlehen, deren Abwicklung in absehbarer Zeit weder geplant noch wahrscheinlich ist. Der mit einem Joint Venture oder assoziiertem Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des Unternehmens.

Unmittelbar im sonstigen Ergebnis der Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und – sofern zutreffend – im sonstigen Ergebnis des Konzerns dargestellt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am Joint Venture oder assoziierten Unternehmen eliminiert.

Die Abschlüsse der Joint Ventures und assoziierten Unternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das gleiche Berichtsjahr aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Eventuell auftretende Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden durch entsprechende Anpassungen eliminiert.

Im Konzernabschluss werden Anpassungen vorgenommen, um den Anteil des Konzerns an unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus Transaktionen zwischen dem Konzern und Joint Ventures zu eliminieren. Erwirbt der Konzern von einem Joint Venture oder assoziierten Unternehmen Vermögenswerte, so erfasst der Konzern seinen Anteil am Gewinn des Joint Ventures aus diesem Geschäftsvorfall erst dann, wenn er die Vermögenswerte an einen unabhängigen Dritten weiterveräußert. Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem Joint Venture oder assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am Joint Venture oder assoziierten Unternehmen und dem Buchwert des Anteils als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

Zugewiesene Gewinne aus einem Joint Venture oder assoziierten Unternehmen erhöhen den jeweiligen Beteiligungsansatz, negative Ergebnisuweisungen vermindern den Beteiligungsansatz bis zur Höhe der Nettoinvestition.

Ist die Nettoinvestition durch negative Ergebnisuweisungen zur Gänze abgewertet und weist das anteilige Eigenkapital einen darüber hinausgehenden negativen Wert auf, so wird untersucht, ob aus Haftungen oder aus gegebenen Garantien Rückstellungsbedarf besteht.

Joint Ventures werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die gemeinschaftliche Führung durch den Konzern endet, unter Verwendung der Equity-Methode in den Abschluss des Konzerns einbezogen.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen sowie zusammengefasste Finanzinformationen der wesentlichen Joint Ventures sind unter Punkt 7.4. ersichtlich.

3.6. Finanzinstrumente

3.6.1. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen finanziellen Vermögenswerten als solchen, die als erfolgswirksam zum

beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte:

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte besteht aus allen derivativen Finanzinstrumenten mit positivem beizulegenden Zeitwert, die nicht in einem Sicherungszusammenhang stehen. Zum Bilanzstichtag bestehen keine derivativen finanziellen Vermögenswerte mit Sicherungszusammenhang.

Kredite und Forderungen:

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notieren. Nach erstmaliger Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht werden oder wertgemindert sind, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte:

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingestuft sind. Nach der erstmaligen Bewertung werden diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Wenn ein solcher finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird oder wertgemindert ist, wird der zuvor direkt im Eigenkapital erfasste kumulierte Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst.

3.6.2. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn eines oder mehrere Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, eine Auswirkung auf die erwarteten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte haben, die sich verlässlich schätzen lässt. Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass ein Schuldner erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat.

Kredite und Forderungen (finanzielle Vermögenswerte, die mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden):

Gibt es einen objektiven Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerten eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Der Verlust wird ergebniswirksam erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die in der Regel eine Fälligkeit von 10-90 Tagen haben, werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer etwaigen Wertberichtigung für Wertminderung angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte:

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Abschlussstichtag, ob Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegt. Bei als zur Veräußerung eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder länger anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten solch einen Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ wird anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten beurteilt, während die Einschätzung des Kriteriums „länger anhaltend“ den Zeitraum betrifft, in welchem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag.

Bei der Ermittlung der Wertminderung von als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Schuldinstrumenten werden die gleichen Kriterien herangezogen wie bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten.

Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in den Finanzaufwendungen erfasst und aus der Rücklage für Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten ausgebucht.

Wertaufholungen bei Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbar eingestuft sind, werden nicht im Periodenergebnis erfasst. Wertaufholungen bei Schuldinstrumenten werden ergebniswirksam erfasst, wenn sich der Anstieg des beizulegenden Zeitwerts des Instruments objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der ergebniswirksamen Erfassung der Wertminderung aufgetreten ist.

3.6.3. Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen

Erfassung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten oder als derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung kategorisiert.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet; bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt der Erstansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten:

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten besteht aus allen derivativen Finanzinstrumenten mit negativen beizulegenden Zeitwerten (inklusive getrennt bilanzierte eingebettete Derivate), die nicht in einem Sicherungszusammenhang stehen. Gewinne und Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung:

Beiden im Konzern verwendeten derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung handelt es sich um Cashflow-Hedges. Diese dienen der Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cashflows, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert, einer bilanzierten Verbindlichkeit, wie z.B. variabel verzinstem Fremdkapital, oder mit einer höchstwahrscheinlich eintretenden künftigen Transaktion verbundenen Risiko oder dem Währungsrisiko einer nicht bilanzierten festen Verpflichtung zugeordnet werden kann.

Der effektive Teil des Gewinnes oder Verlustes aus einem Sicherungsinstrument wird im sonstigen Ergebnis erfasst, während der ineffektive Teil sofort im Periodenergebnis erfasst wird.

Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umbucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z.B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter

Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswertes oder einer nicht-finanziellen Schuld, so werden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht-finanziellen Vermögenswertes bzw. der nicht-finanziellen Schuld.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in das Periodenergebnis umbucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge solange im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Das Gleiche gilt, wenn festgestellt wird, dass das Sicherungsinstrument nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung erfüllt.

3.6.4. Wandelanleihen

Bei Begebung einer Wandelanleihe in Euro werden die künftigen Zahlungsströme mit dem vereinbarten Zinssatz zuzüglich eines Aufschlags, welcher angefallen wäre, hätte man eine Anleihe ohne Wandlungsrecht begeben, auf die vertragliche Laufzeit diskontiert. Der Unterschiedsbetrag wird als Wert des Wandlungsrechts direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Bei Wandelanleihen, welche nicht in der funktionalen Währung des Konzerns begeben werden, wird keine Eigenkapitalkomponente angesetzt, sondern werden die Verbindlichkeit (Anleihenkomponente) und das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat jeweils gesondert bilanziert. Die auf die Anleihenkomponente entfallenden Transaktionskosten werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt.

Der nicht-derivative Teil der Wandelanleihen wird gem. IAS 39 der Kategorie der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten zugeordnet und zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die eingebetteten Derivate werden in der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertänderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.6.5. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente. Diese werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und nachfolgend mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Derivative Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen und bei welchen die Voraussetzungen für Hedge Accounting gem. IAS 39 gegeben

sind, werden im Rahmen des Sicherungszusammenhangs designiert und nach den Vorschriften des Hedge Accounting bilanziert (Absicherung von Cashflows). Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 3.6.3.).

3.6.6. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswertes einräumt.

Konzern als Leasingnehmer:

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken an dem übertragenen Vermögenswert auf den Konzern übertragen werden, führen zur Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der Laufzeit des Leasingverhältnisses zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist.

Leasingzahlungen werden in Finanzaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, sodass über die Periode ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingschuld entsteht. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses vorgesehen, so werden die aktivierten Leasingobjekte über die erwartete Nutzungsdauer gem. IAS 16 vollständig abgeschrieben.

Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses nicht hinreichend sicher, so werden die aktivierten Leasingobjekte über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

Ein Überschuss aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion, die zu einem Finanzierungsleasing führt, wird über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt.

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzern als Leasinggeber:

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Kon-

zern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Diese wurden als operative Leasingverträge eingestuft.

Auf die Angaben zu Leasingverhältnissen unter Punkt 9.2. wird verwiesen.

3.7. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Werden einzelne Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, so werden sämtliche diesen zugehörige Vermögenswerte und Schulden in Übereinstimmung mit IFRS 5 umgegliedert. Die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten erfolgt dann, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft realisiert wird. Die Veräußerung muss höchstwahrscheinlich sein, und der Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe muss im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sein. Weitere Kriterien für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten sind diesbezügliche Vorstandsbeschlüsse, der Beginn mit der Käufersuche bzw. der Planumsetzung sowie der erwartete Verkaufserfolg innerhalb eines Jahres.

Langfristige Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gelten, auch wenn diese als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, weiterhin die Bewertungsvorschriften des IAS 40. Daher werden diese Immobilien zum beizulegenden Wert ohne Berücksichtigung der Veräußerungskosten angesetzt.

Erläuterungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) erfolgen unter Punkt 5.1..

3.8. Fremdwährungstransaktionen und -salden

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in EUR umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt (vgl. Punkt 3.4.3.). Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet.

Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen. Eine Übersicht über die funktionalen Währungen wird unter Punkt 4.1.1. dargestellt.

Fremdwährungstransaktionen und Salden:

Fremdwährungstransaktionen werden von den Konzernunternehmen zunächst zu dem am Tag des Geschäftsvorfalles jeweils gültigen Kassakurs in die funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses in die funktionale Währung umgerechnet. Wenn in ausländischen Geschäftsbetrieben die funktionale Währung von der jeweiligen Landeswährung abweicht, werden die laufenden Erträge und Aufwendungen auf der Basis von monatlichen Zwischenabschlüssen mit dem jeweiligen gewichteten Durchschnittskurs, bei wesentlichen Transaktionen fallweise mit dem Tageskurs umgerechnet. Alle Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst.

Nicht-monetäre Posten, die zu historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet werden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

Umrechnung der Abschlüsse von in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (ausländische Geschäftsbetriebe):

Die Vermögenswerte und Schulden der ausländischen Geschäftsbetriebe werden zum Stichtagskurs in EUR umgerechnet. Die Umrechnung von Erträgen und Aufwendungen erfolgt zum Stichtagskurs am Tag des Geschäftsvorfalles bzw. vereinfacht zu Durchschnittskursen. Die hieraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Der für einen ausländischen Geschäftsbetrieb im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag wird bei der Veräußerung dieses ausländischen Geschäftsbetriebes in das Periodenergebnis umgegliedert. Bei der Verrechnung von konzerninternen monetären Vermögenswerten oder Schulden wird die Umrechnungsdifferenz erfolgswirksam erfasst, soweit es sich nicht um Umrechnungsdifferenzen aus monetären Posten handelt, die Teil der Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb sind. Diese Differenzen werden zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst und bei einer Veräußerung der Nettoinvestition vom Eigenkapital in den Gewinn und Verlust umgegliedert.

Umrechnungskurse:

Folgende Fremdwährungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss zum 31.12.2016 Anwendung:

		31.12.2016	31.12.2015
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,4240	4,2615
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	27,0200	27,0250
Ungarischer Forint	(HUF/EUR)	311,02	313,12
Schweizer Franken	(CHF/EUR)	n/a	1,0835
Russischer Rubel	(RUB/EUR)	63,8111	79,6972
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	4,5411	4,5285

3.9. Sachanlagen

Der Ansatz des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt nach IAS 16 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und etwaiger Wertminderungen zuzüglich etwaiger Wertaufholungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear und orientieren sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögenswerte. Sollten einzelne Komponenten unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, erfolgt die Abschreibung entsprechend den Nutzungsdauern dieser Komponenten. Für aktivierte Ersatzinvestitionen wird ebenfalls die voraussichtliche Nutzungsdauer angesetzt. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Beim Ansatz von Hotelimmobilien werden die wesentlichen Komponenten (Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte, Bausubstanz, Haustechnik und Einrichtungsgegenstände) gesondert erfasst und getrennt abgeschrieben. Bezüglich der Nutzungsdauern wird auf Punkt 7.1. der Erläuterungen verwiesen.

In den Herstellungskosten selbsterstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit diese z.B. aufgrund von gewidmeten Projektfinanzierungen oder Darlehen von Joint Venture-Partnern bzw. Minderheits- oder Mehrheitsgesellschaftern direkt zurechenbar sind, werden entsprechend IAS 23 auf den entsprechenden Vermögenswert aktiviert und ebenfalls über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

3.10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40. Veränderungen des beizulegenden Werts führen im Geschäftsjahr zu erfolgswirksamen Bewertungsgewinnen oder -verlusten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden dann als solche klassifiziert, wenn keine eigene Nutzungsabsicht oder Verkaufsabsicht besteht und sie zur Erzielung von Mieterlösen oder Wertsteigerungen gehalten werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam zum Zeitpunkt des Abgangs / der Veräußerung erfasst.

3.11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Liquide Mittel)

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Bilanz umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit Laufzeiten von weniger als drei Monaten ab dem Erwerbszeitpunkt.

Der Konzern verfügt über Bankguthaben, welche zur Besicherung von Haftungen oder Krediten dienen. Diese werden nicht unter den liquiden Mitteln, sondern unter den anderen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

3.12. Pensionen und andere Leistungen an Arbeitnehmer

Rückstellungen für Dienstnehmer- und Vorstandsansprüche aus Abfertigungs- und Jubiläumsgeldansprüchen werden vorwiegend für die in Österreich beschäftigten Personen gebildet, da für Mitarbeiter in Polen, Tschechien und Ungarn die gesetzlichen Voraussetzungen entweder nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben sind.

Die Bewertung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Dabei werden die voraussichtlich zu erbringenden Leistungen entsprechend der Aktivzeit der Mitarbeiter bis zum Pensionseintritt verteilt. Die Rückstellungsbeträge werden zum Bilanzstichtag durch einen externen Aktuar in Form eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

Bewertungsänderungen werden gemäß IAS 19 in der Periode, in der sie anfallen, im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Zinskomponente wird in den Finanzierungsaufwendungen erfasst. Die Rückstellungen für Sozialkapital betreffen ausschließlich das Segment Development & Services.

Zum Bilanzstichtag bestehen Pensionszusagen an zwei Vorstandsmitglieder der Muttergesellschaft. Für diese Pensionszusagen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Die Position wird jährlich dotiert, ist zweckgebunden und in ihrer Restlaufzeit als langfristig anzusehen. Die Rückdeckungsversicherungen stellen kein Pensions-Asset im Sinne des IAS 19 dar, sondern sind gesondert zu aktivieren. Der Altersversorgungsplan ist leistungsorientiert und nicht über einen Fonds finanziert (unfunded).

In den sonstigen langfristigen Vermögenswerten sind Ansprüche aus dieser Rückdeckungsversicherung in Höhe von TEUR 464 (Vorjahr: TEUR 370) enthalten. Die Rückdeckungsversicherung umfasst das Deckungskapital inklusive Gewinnanteil.

Aufgrund der Höhe der Pensionszusage, welche durch die Rückdeckungsversicherung abgesichert ist, besteht kein wesentliches Risiko im Zusammenhang mit dem Pensionsplan.

3.13. Umsatzrealisierung

Ertragsrealisierung in Übereinstimmung mit IAS 18:

Erträge aus dem Verkauf von Waren und Erzeugnissen, der Erbringung von Dienstleistungen und Erträge aus der Vermietung und Verpachtung werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Waren und Erzeugnissen verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind bzw. die Dienstleistung erbracht wurde.

Zinserträge werden erfasst, wenn die Zinsansprüche entstanden sind.

Erträge aus Dividenden werden mit Rechtsanspruch auf Zahlung erfasst.

Erlöse im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochtergesellschaften (IFRS 10):

Die Ertragsfassung wird in Übereinstimmung mit IFRS 10.25 bei Verlust der Beherrschung am Tochterunternehmen vorgenommen. Beim Verkauf eines Tochterunternehmens wird die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Nettovermögen zuzüglich der kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Fremdwährungsdifferenzen und des Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgswirksam im Zeitpunkt des Überganges der maßgebenden Chancen und Risiken erfasst.

3.14. Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, Vermögenswertes oder einer Schuld aus einem Geschäftsfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsfalls weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht (mehr) wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht im Periodenergebnis erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

[04] Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen

4.1. Angaben zu konsolidierten Tochterunternehmen

4.1.1. Übersicht Tochterunternehmen

Folgende Tochterunternehmen werden im Konzernabschluss voll konsolidiert:

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil		Stamm- bzw. Grundkapital in Tausend	Währung Kapital	funktionale Währung ¹	Tätigkeit / Segment
		direkt	indirekt				
100 %-Beteiligungen:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	–	2.943	EUR	EUR	H
→ Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH	A-Wien	–	100 %	35	EUR	EUR	H
→ Recoop Tour a.s.	CZ-Prag	–	100 %	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100 %	–	500	EUR	EUR	H
→ Amber Baltic Sp. z o.o.	PL-Miedzyzdroje	–	100 %	38.325	PLN	EUR	H
WX Leuchtenbergring GmbH	D-München	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRT.	HU-Budapest	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft.	HU-Budapest	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
WARIMPEX-INVESTCONSULT Kft.	HU-Budapest	100 %	–	10.000	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapest	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamza-Office Kft.	HU-Budapest	100 %	–	15	EUR	HUF	DS
UBX Praha 1 s.r.o. ³	CZ-Prag	100 %	–	33.200	CZK	EUR	H
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	200	CZK	CZK	DS
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100 %	–	4.557	CZK	EUR	H
WX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	147.000	CZK	EUR	H
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	3.100	CZK	EUR	IP
WX Office Development p. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	50	PLN	PLN	IP
→ WX Office Innovation sp. z o.o. ⁴	PL-Warschau	3 %	97 %	5	PLN	PLN	IP
WX Krakow sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	EUR	H
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	EUR	H
→ WX Krakow sp. z o.o. SKA	PL-Krakau	–	100 %	11.207	PLN	EUR	H
Mogijlska Office Development sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite sp. z o.o.	PL-Krakau	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	150	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
Andel's Łódź sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	50	PLN	EUR	H
WX Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	80	EUR	EUR	DS
→ Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapest	–	100 %	600	HUF	HUF	DS
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	DS
→ UBX Krakow sp. z o.o.	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	EUR	H
WX Management Services sp. z o.o. Prozna Development SKA	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	EUR	DS
→ Le Palais Holding s. a r.l.	LU-Luxemburg	–	100 %	13	EUR	EUR	DS
→ Prozna Investments sp. z o.o.	PL-Warschau	–	100 %	23.550	PLN	EUR	DS
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
WX Warsaw Holding S.A. ⁵	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	IP
Sugura S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A.	RO-Bukarest	–	100 %	10.232	RON	EUR	H
Beteiligungen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
Reitano Holdings Limited ⁶	CY-Nikosia	–	–	–	–	–	–
→ ZAO Horeca Koltsovo ⁶	RU-Ekaterinburg	–	–	–	–	–	–
→ OOO RusAvia Horeca ⁶	RU-Ekaterinburg	–	–	–	–	–	–
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	55 %	–	370.001	RUB	RUB	H/IP/DS
→ ZAO Avielen Parking ²	RU-St.Petersburg	–	55 %	30	RUB	RUB	DS
Beteiligungen ohne Kapitalanteile (bis 31.12.2015):⁷							
KHD s.r.o.	CZ-Prag	–	–	2.000	CZK	EUR	H
RLX Dvorak SARL	LU-Luxemburg	–	–	31	EUR	EUR	H

Erläuterung:

H = Segment Hotels

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

→ Hier handelt es sich um indirekte Tochtergesellschaften mit der jeweils oberhalb angeführten Gesellschaft als Muttergesellschaft.

¹ Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der funktionalen Währung werden unter Punkt 3.4.3. erläutert.

² Die Gesellschaften wurden 2016 neu gegründet bzw. erworben.

³ Die Gesellschaftsanteile wurden 2016 veräußert (vgl. Punkt 5.2.).

⁴ Im Geschäftsjahr wurden 97% der Gesellschaft von Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG an die Multidevelopment Sp. z o.o. übertragen.

⁵ Die Gesellschaft wurde im Oktober 2016 liquidiert.

⁶ Die Gesellschaften wurden Ende September 2015 verkauft und endkonsolidiert.

⁷ Die Gesellschaften wurden Ende Dezember 2015 endkonsolidiert.

4.1.2. Angaben zu Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen)

Die Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, betreffen allgemeine Informationen und zusammenfassende Finanzinformationen je Gesellschaft. Bei den unten angeführten Finanzinformationen handelt es sich um Beträge vor konzerninternen Eliminierungen. Dividenden wurden den nicht beherrschenden Anteilen nicht zugewiesen.

Übersicht nicht beherrschende Anteile:

Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil nicht beherrschende Anteile		auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn/Verlust		kumulierte nicht beherrschende Anteile	
		31.12.16	31.12.15	2016	2015	31.12.16	31.12.15
Reitano Holdings Limited ¹	CY-Nikosia	–	–	–	(143)	–	–
→ ZAO Horeca Koltsovo ¹	RU-Ekaterinburg	–	–	–	(1.886)	–	–
→ OOO RusAvia Horeca ¹	RU-Ekaterinburg						
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	5.432	(22.463)	(27.225)	(32.129)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	19 %	19 %	7	–	94	92
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						(27.130)	(32.037)

¹ Die Gesellschaften wurden Ende September 2015 verkauft und endkonsolidiert; daher weist die Bilanz zum 31.12.2015 keine Werte auf. Die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Cashflows beziehen sich auf die ersten drei Quartale 2015.

Zusammenfassende Finanzinformationen:

	ZAO Avielen A. G.		ZAO Horeca Koltsovo und OOO RusAvia Horeca *)		Reitano Holdings Limited	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Zusammengefasste Bilanz:						
Langfristige Vermögenswerte	104.963	80.008	–	–	–	–
Kurzfristige Vermögenswerte	2.795	8.847	–	–	–	–
Summe Aktiva	107.758	88.855	–	–	–	–
Eigenkapital – Konzernanteil	(32.275)	(39.269)	–	–	–	–
Eigenkapital – Nicht beherrschende Anteile	(27.225)	(32.129)	–	–	–	–
Langfristige Schulden	161.369	156.948	–	–	–	–
Kurzfristige Schulden	6.889	3.304	–	–	–	–
Summe Passiva	107.758	88.855	–	–	–	–

	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:						
Erlöse	14.502	13.607	–	4.070	–	–
Aufwendungen	(2.430)	(63.524)	–	(8.786)	–	(108)
Periodenergebnis	12.072	(49.917)	–	(4.715)	–	(108)
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	6.640	(27.454)	–	(2.829)	–	35
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	5.432	(22.463)	–	(1.886)	–	(143)
Sonstiges Ergebnis	(1.174)	(3.950)	–	10.096	–	1.124
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	(646)	(2.173)	–	2.521	–	–
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	(528)	(1.778)	–	7.575	–	1.124
Gesamtergebnis	10.898	(53.867)	–	5.381	–	1.016
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	5.994	(29.627)	–	(309)	–	35
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	4.904	(24.240)	–	5.689	–	981

	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Zusammengefasste Geldflussrechnung:						
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	5.605	3.259	–	1.841	–	(14)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(2.281)	28.330	–	(156)	–	(4)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(4.702)	(32.751)	–	(1.786)	–	5
Nettoveränderung Finanzmittelbestand	(1.378)	(1.162)	–	(101)	–	(13)

*) ZAO Horeca Koltsovo und OOO RusAvia Horeca: Die beiden Gesellschaften sind 100 %-Tochterunternehmen der Reitano Holdings Limited. Die oben angeführten Finanzinformationen betreffen beide Gesellschaften, da beide Gesellschaften im Konzern gemeinsam betrachtet und bis Ende September 2015 konsolidiert wurden.

4.1.3. Sonstige Angaben

Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen

iZm Tochterunternehmen:

Für die Tochterunternehmen bestehen vertragliche Beschränkungen bei der Verwertung von Vermögensgegenständen oder der Auszahlung von Zinsen und Dividenden an Gesellschafter bzw. der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen aufgrund von bestehenden Kreditverträgen. Bezüglich der Einräumung von Hypotheken an Kreditgeber wird zur Angabe der Buch-

werte der betroffenen Vermögenswerte auf die Punkte 7.1. Sachanlagen und 7.2. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verwiesen.

Beschränkungen aufgrund von Schutzrechten von nicht beherrschenden Anteilen bestehen im Konzern nicht.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind

Im Jahr 2016 wurde der Beschluss gefasst, ein bestimmtes Hotel-Portfolio zu veräußern. Seit Mitte 2016 befand sich der Konzern in Verhandlungen mit einem konkreten Investor. Diese Verhandlungen waren am 31.12. in einem weit fortgeschrittenen Stadium, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit von der Durchführung der Transaktion ausgegangen werden konnte. Am 23. Februar 2017 hat Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG einen Rahmenvertrag über den Verkauf von folgenden Hotelbeteiligungen an U City Public Company Ltd. abgeschlossen:

- Recoop Tour a.s. (Hotel Diplomat, Prag)
- UBX Plzen Real Estate s.r.o. (Besitz Hotel angelo Pilsen), 50 %-Anteil
- UBX Plzen s.r.o. (Pacht Hotel angelo Pilsen), 50 %-Anteil
- Andel's Łódź Sp. z o.o. (Hotel andel's Łódź)
- UBX Krakow Sp. z o.o. (Pacht Hotel andel's Krakau)
- WX Krakow Sp. z o.o. SKA (Hotel Chopin, Krakau)
- Hotel Management angelo Katowice Sp. z o.o. (Hotel angelo Katowice), 50 %-Anteil

- UBX Katowice Sp. z o.o. (Hotel angelo Katowice), 50 %-Anteil
- Amber Baltic Sp. z o.o. (Hotel Amber Baltic, Miedzyzdroje)
- Comtel Focus S.A. (Hotel angelo Bukarest)

Das Closing der Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen üblichen Voraussetzungen sowie zusätzlicher notwendiger Genehmigungen und Zustimmungen verschiedener Geschäftspartner. Warimpex erwartet das Closing der Transaktion bis zum Sommer 2017.

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der zu verkaufenden Gesellschaften sowie die Joint Venture-Anteile wurden aufgrund des Vorliegens der Kriterien gem. IFRS 5 im Konzernabschluss als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen sowie die diesen zurechenbaren Verbindlichkeiten stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

	Stand 01.01.	unterjährige Veränderung UBX Praha 1 s.r.o. *)		Zugang	Stand 31.12.
Vermögenswerte gem. IFRS 5:					
Hotelimmobilien	–	12.465	(12.465)	157.724	157.724
Firmenwert	–	921	(921)	–	–
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	–	–	–	5.399	5.399
Sonstige kurzfristige Forderungen	–	453	(453)	4.107	4.107
Liquide Mittel	–	243	(243)	1.954	1.954
Nettovermögen gem. IFRS 5	–	14.082	(14.082)	169.185	169.185
Verbindlichkeiten gem. IFRS 5:					
Projektkredite	–	(9.420)	9.420	(91.977)	(91.977)
Sonstige Verbindlichkeiten	–	(556)	556	(8.714)	(8.714)
Passive Rechnungsabgrenzung	–	–	–	(6.548)	(6.548)
Latente Steuern	–	–	–	(8.231)	(8.231)
	–	(9.976)	9.976	(115.470)	(115.470)

*) Im Geschäftsjahr wurden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der UBX Praha 1 s.r.o. sowie der zugehörige Firmenwert ebenfalls bis zum Verkauf im Oktober 2016 gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Der Verkauf der Anteile an UBX Praha 1 s.r.o. wird unter Punkt 5.2. erläutert.

Zum 31.12.2016 wurde für die Bewertung (impairment test) der zum Verkauf stehenden Hotelimmobilien jeweils der vertraglich vereinbarte vorläufige Kaufpreis herangezogen. Daraus ergeben sich nach Berücksichtigung der voraussichtlichen Transaktionskosten im Geschäftsjahr 2016 Wertberichtigungen in Höhe von TEUR -712 (inklusive anteilig Joint Ventures) und Wertaufholungen in Höhe von TEUR 1.961. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag stille Reserven in Höhe von TEUR 8.250 aus den Immobilien sowie TEUR 14.779 aus unbaren passiven Abgrenzungen, welche bei Closing ergebniswirksam werden.

5.2. Verkäufe von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

Im Geschäftsjahr erfolgten im Konzern folgende Verkaufstransaktionen:

Verkauf Büroturm Parkur Tower

Im Juni 2016 wurden die 50 %-Gesellschaftsanteile an der GF Ramba sp. z o.o. als Eigentümerin des Büroturms Parkur Tower, Warschau, an den Joint Venture-Partner veräußert. Der Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile betrug TEUR 16; aus der Transaktion ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag iHv TEUR 147. In Zusammenhang damit wurden Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 2.223 an Warimpex rückgeführt (vgl. Punkt 7.4.3.).

Verkauf Hotel angelo Prag

Im Oktober 2016 wurden 100% der Anteile an der UBX 1 Praha s.r.o., Prag, an einen Investor veräußert. Die Gesellschaft

ist Eigentümerin und Betreiberin des Hotels angelo Prag. Der Kaufpreis betrug TEUR 13.145; aus der Transaktion ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag iHv TEUR 8.439 und ein Netto-Liquiditätszufluss von TEUR 9.341. Mit dem Käufer wurde eine Kaufpreis-Stundung für den Betrag von TEUR 3.000 bis Oktober 2017 vereinbart. Über diesen Betrag liegt Warimpex eine vom Käufer beigebrachte Bankgarantie vor. Die Kaufpreis-Forderung wird mit 5,1 % verzinst.

Verkauf Bürohaus Dioszégi, Budapest

Im Oktober 2016 wurde das Bürohaus Dioszégi in Budapest verkauft. Der Kaufpreis lag mit TEUR 900 etwas über der letzten Marktbewertung. Der Gewinn betrug TEUR 88; an liquiden Mitteln flossen dem Konzern TEUR 900 zu.

Insgesamt haben die oben dargestellten Verkäufe des Konzerns folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Immobilien	(13.277)	
Firmenwert	(921)	
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	131	
Kurzfristige Vermögenswerte und Schulden	(453)	355
Liquide Mittel	(243)	
Vermögenswerte und Schulden einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde (IFRS 5)	(2.053)	1.856
Projektkredite		9.420
Latente Steuern		201
	(16.816)	11.831

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	2016
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	14.061
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(4.985)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(403)
Nettoergebnis	8.674

Cashflow:	2016
Vereinbarte Gegenleistung	14.061
abzüglich/zuzüglich:	
Direkt zurechenbare Auszahlungen	(403)
Nettokaufpreisforderungen zum Bilanzstichtag (UBX Praha 1 s.r.o)	(3.000)
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen Geschäftsjahr	10.658
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(401)
Cashflow	10.258

5.3. Sonstige Konsolidierungskreisänderungen

Im Berichtsjahr haben über die unter Punkt 5.2. dargestellten Transaktionen hinaus keine wesentlichen Änderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden. Details zum Konsolidierungskreis sind unter Punkt 4.1.1. ersichtlich.

5.4. Verkäufe von Gesellschaftsanteilen und Immobilien im Vorjahr

In 2015 erfolgten im Konzern folgende Verkaufstransaktionen:

Verkauf Bürogebäude Jupiter 1 und 2, St. Petersburg, Russland:
Zum 1.1.2015 waren die Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 in

St. Petersburg im Segment Investment Properties gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Das Closing des Verkaufs fand im ersten Quartal 2015 statt.

	Stand 01.01.	Zugang	unterjährige Veränderung gem. IFRS 5	Abgang durch Verkauf	Stand 31.12.
Vermögen:					
Immobilien	65.483	–	1.043	66.526	–
Nettovermögen gem. IFRS 5	65.483	–	1.043	66.526	–

Der Kaufpreis betrug TEUR 66.526. Die Bürotürme wurden zuvor gem. IAS 40 zum Fair Value bewertet, sodass sich das in 2015 gebuchte Ergebnis aus dem Verkauf in Höhe von TEUR -301 aus einer Kaufpreinsnachbesserung in Höhe von TEUR 1.043 sowie den Kosten des Verkaufs in Höhe von TEUR -1.344 zusammensetzt. Diese Beträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien enthalten.

Der Verkauf der Bürotürme erfolgte durch die 55%-Tochtergesellschaft ZAO Avielen AG, welche 19% der Anteile an der Käuferin, der ZAO Micos, hält. Der Verkauf dieser Anteile an die 81%-Mehrheitseigentümerin war vertraglich für Mai 2016 vereinbart.

Der Netto-Cash-Zufluss aus dem Verkauf betrug TEUR 44.838. Ein Teil des Kaufpreises wurde der Käuferin ZAO Micos in Form eines Kredits langfristig gestundet. Die Nettokaufpreisforderung beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 11.075 und ist aus der Cashflow-Überleitung unten ersichtlich. Der langfristige Teil der Bruttokaufpreisforderung in Höhe von TEUR 13.187 war unter den anderen finanziellen Vermögenswerten, der kurzfristige Teil in Höhe von TEUR 271 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Der gewährte Kredit wurde mit 7,2% p.a. fix verzinst; Tilgungen und Zinszahlungen erfolgten quartalsweise. Die Laufzeit endet im Mai 2025. Die Kaufpreisforderung an ZAO Micos war vertraglich gegenüber den an Micos gewährten sonstigen Gesellschafterdarlehen vorrangig.

Im Jahr 2016 wurden mit der Mehrheitseigentümerin abweichende Vereinbarungen abgeschlossen, sodass ZAO Micos nunmehr als assoziiertes Unternehmen bilanziert wird. Nähere Erläuterungen dazu erfolgen unter Punkt 7.4.2..

Verkauf der Gesellschaftsanteile an Reitano Holdings Limited, Zypern:

Der Konzern verkaufte im September 2015 seine 60%-Gesellschaftsanteile an der Reitano Holdings Limited.

Die Transaktion beinhaltete die beiden Tochtergesellschaften der Reitano Holdings Limited, ZAO Horeca Koltsovo und OOO RusAvia. ZAO Horeca Koltsovo ist Eigentümerin der beiden Hotels Liner und angelo in Ekaterinburg, Russland.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug EUR 1.200. Aus der Endkonsolidierung der Gesellschaften ergab sich insgesamt ein Ertrag in Höhe von TEUR 3.675.

Verkauf der Gesellschaftsanteile an UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Deutschland:

Die UBX 2 Objekt Berlin GmbH ist Eigentümerin eines Entwicklungsgrundstücks in Berlin. Die Gesellschaftsanteile wurden an den Joint Venture-Partner verkauft.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug TEUR 2.326; das Ergebnis aus dem Verkauf betrug TEUR -296, da das Entwicklungsgrundstück bereits zum Fair Value bewertet war. Aus dem Kaufpreis und der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen ergab sich insgesamt ein Zahlungsmittelzufluss iHv TEUR 4.092.

In 2016 wurde eine bestehende Kaufoption des Joint Venture-Partners aufgehoben, sodass der beim Konzern verbliebene Anteil neu zu bewerten war (vgl. Punkt 7.8.).

Verkauf Kurhotel Dvorak in Karlsbad, Tschechien

Das Kurhotel Dvorak in Karlsbad wurde im Jahr 2008 vom Konzern an eine dritte Gesellschaft verkauft. In deren Muttergesellschaft hat der Konzern nachrangiges Genussrechtskapital eingebracht. Die Finanzierung des Immobilienankaufs erfolgte innerhalb des Konzernverbunds des Käufers. Eine Warimpex-Konzerngesellschaft hat das Hotel zu variablen Mieten (abhängig vom Cashflow) zurückgemietet und betrieben. Der Hotel-pachtvertrag war bis zum 31.12.2016 befristet. Dem Konzern stehen Drag-Along- und Vorkaufsrechte bezogen auf die Käufergesellschaft zu, weshalb aufgrund des Rückhalts wesentlicher Rechte und der damit verbundenen wesentlichen Chancen zum damaligen Zeitpunkt kein Verkauf zu bilanzieren

war und die Käufergesellschaft sowie deren Muttergesellschaft als strukturierte Gesellschaften in den Konzernabschlüssen zu konsolidieren waren. Damit waren als wesentlichste Bilanzpositionen die Hotelimmobilie zu fortgeführten Anschaffungskosten auf der Aktivseite und der Projektkredit auf der Passivseite in den Konzernbilanzen enthalten.

Bei der erneuten Beurteilung der Drag-Along- und Vorkaufsrechte des Konzerns zum Stichtag 31.12.2015 kam der Konzern zu dem Schluss, dass aufgrund der zwischenzeitlichen Wertentwicklung der Immobilie keine substantiellen Rechte mehr an den Besitzgesellschaften sowie an der Hotelimmobilie bestehen. Aus diesem Grund wurden die strukturierten Gesellschaften endkonsolidiert. Der im Jahr 2008 rechtlich erfolgte Verkauf wurde 2015 aufgrund der IFRS-Vorschriften auch bilanziell dargestellt und in der Gewinn- und Ver-

lustrechnung unter Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien gezeigt. Das Ergebnis aus der Endkonsolidierung betrug TEUR 11.142 und berechnete sich wie folgt:

	Aktiva	Passiva
Abgang Buchwert Hotel	(11.156)	
Abgang liquide Mittel	(111)	
Abgang Kredit		22.002
Abgang sonstige Positionen		407
	(11.268)	22.409
Ergebnis aus Endkonsolidierung	11.142	

Verkäufe durch Joint Ventures:

Das Hotel andel's Berlin wurde 2015 durch das Joint Venture UBX 1 Berlin GmbH verkauft. Der Gewinn daraus ist im Ergebnis aus Joint Ventures im Finanzergebnis ausgewiesen.

Insgesamt hatten die Verkäufe des Konzerns 2015 folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(35.036)	
Nettoinvestitionen an Joint Ventures und Rückzahlung	(4.389)	1.766
Kurzfristige Vermögenswerte und Schulden	(343)	1.961
Liquide Mittel	(181)	
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	2	
Vermögenswerte und Schulden einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde (IFRS 5)	(65.483)	
Projektkredite		59.009
Währungsrücklagen		(2.146)
Nicht beherrschende Anteile		(8.450)
	(105.430)	52.141

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	2015
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(53.289)
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	68.853
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(1.344)
Nettoergebnis	14.220

Cashflow:	2015
Die oben dargestellten Verkaufstransaktionen führten im Geschäftsjahr zu folgenden Zugängen von Zahlungsmitteln:	
Vereinbarte Gegenleistung	68.853
abzüglich/zuzüglich:	
Direkt zurechenbare Auszahlungen	(1.344)
Nettokaufpreisforderungen zum Bilanzstichtag (Jupiter)	(11.075)
Unbare Verrechnung Mieteinnahmen mit Kaufpreisforderung (Jupiter)	(1.043)
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilienveräußerung Anzahlung Vorjahr	(8.226)
Abgelöste Konzerndarlehen	180
Rückzahlung Darlehen Joint Ventures	1.766
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen Geschäftsjahr	49.111
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(181)
Cashflow	48.930

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

Die Gliederung der Umsatzerlöse erfolgt analog zu den Geschäftssegmenten des Konzerns.

Die Hotelumsätze sind – bereinigt um Verkäufe – im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Gesamtrückgang ergibt sich aus dem Verkauf der Hotels in Ekaterinburg im September 2015 sowie angelo Prag im Oktober 2016. Die Erhöhung der Mieteinnahmen aus Investment Properties resultiert überwiegend aus der Vermietung des im Vorjahr fertiggestellten Büroturms Zeppelin in St. Petersburg sowie aus dem ebenfalls 2015 fertiggestellten Turm A der Erzsébet-Bürotürme in Budapest. Der Rückgang der Umsätze im Bereich Development & Services ist u.a. auf den Wegfall von Mieterausbau-Leistungen zurückzuführen.

In den Umsätzen im Development- und Services-Bereich sind Umsätze mit Joint Ventures in Höhe von TEUR 418 (Vorjahr: TEUR 767) enthalten.

6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	2016	2015
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(20.123)	(22.618)
Personalaufwand	(11.257)	(11.957)
Anderer Aufwand	(1.715)	(1.799)
	(33.094)	(36.374)

Unter Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen sind Management Fees aus dem Bereich Hotels an ein nahestehendes Unternehmen (Vienna International Hotelmanagement AG) in Höhe von TEUR 2.783 (Vorjahr: TEUR 2.856) enthalten.

	2016	2015
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(1.511)	(751)
Personalaufwand	(43)	(37)
Anderer Aufwand	(289)	(479)
	(1.842)	(1.267)

	2016	2015
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(542)	(528)
Sonstiger Leistungseinsatz	(488)	(369)
	(1.030)	(898)

6.3. Sonstige betriebliche Erträge

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungen (vgl. Punkt 7.15.)	1.328	866
Umrechnungsdifferenzen Fremdwährung	331	2.649
Sonstige	133	225
	1.792	3.740

6.4. Verwaltungsaufwand

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(7.535)	(5.213)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(3.979)	(4.178)
	(11.514)	(9.391)

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 6.4.1. und 6.4.2. erläutert.

6.4.1. Sonstiger Personalaufwand

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Löhne und Gehälter	(14.506)	(13.438)
Nebenkosten Löhne und Gehälter	(2.845)	(2.698)
Aufwand für bereitgestelltes Personal	(1.244)	(1.113)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions – und Jubiläumsgeldansprüchen	(240)	41
	(18.834)	(17.208)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	11.299	11.995
Sonstiger Personalaufwand	(7.535)	(5.213)

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 933 (Vorjahr: 1.040) Arbeitnehmer beschäftigt.

Bezüglich Angaben zu Vorstandsbezügen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 9.3.2.2. verwiesen.

6.4.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Administrationskosten	(1.335)	(2.031)
Rechts- und Beratungskosten	(1.100)	(888)
Übriger Verwaltungsaufwand	(1.544)	(1.259)
	(3.979)	(4.178)

Für das Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfung GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 105 (Vorjahr: TEUR 114) und wie im Vorjahr keine Aufwendungen für sonstige Leistungen angefallen.

6.5. Anderer Aufwand

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Immobilienpacht	(2.830)	(2.082)
Property Costs	(1.492)	(2.113)
Werbung	(404)	(349)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(274)	(288)
Fremdwährungsdifferenzen operativ	(98)	–
Übriger anderer Aufwand	(642)	(94)
	(5.740)	(4.927)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	2.004	2.278
Anderer Aufwand	(3.736)	(2.649)

Property Costs umfassen Eigentümeraufwendungen wie Instandhaltungen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Die Immobilienpacht betrifft in erster Linie das Hotel andel's Krakau sowie ab 2016 auch das Kurhotel Dvorak in Karlsbad. Nicht abzugsfähige Vorsteuern resultieren ebenfalls aus dem Kurhotel Dvorak, welches für Umsatzsteuerzwecke zwischen Hotel- und (von der Umsatzsteuer ausgenommenem) Kurbetrieb unterscheidet, sowie aus nicht abzugsfähigen Vorsteuern der Konzernmuttergesellschaft.

6.6. Abschreibungen und Wertänderungen

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung	(6.415)	(8.905)
Wertminderungen Sachanlagen	(491)	(12.189)
Wertaufholungen Sachanlagen	3.638	2.149
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	13.609	10
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(6.056)	(20.250)
	4.285	(39.185)

Die planmäßigen Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen betreffen die Sachanlagen (im Wesentlichen Hotelimmobilien), welche gem. IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Bewertungsgewinne und -verluste resultieren aus der Veränderung des beizulegenden Werts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40 bilanziert.

Zum Bilanzstichtag wurden für die Hotelimmobilien Bewertungsgutachten der Immobilienbewertungsgesellschaft CBRE Hotels eingeholt (vgl. Punkt 3.4.1.2.). Diesen Bewertungen liegen Annahmen hinsichtlich der weiteren Ertragsentwicklung zugrunde, welche die am Bilanzstichtag geltenden Marktbedingungen widerspiegeln. IFRS-konform wurden sämtliche Vermögenswerte, bei welchen der Impairmenttest Abwertungsbedarf zeigte, auf den am Bewertungsstichtag niedrigeren erzielbaren Betrag abgewertet.

Zum 31.12.2016 wurden fünf zuvor im Sachanlagevermögen ausgewiesene Hotelimmobilien gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten umgegliedert. Die im Jahr 2016 angefallenen planmäßigen Abschreibungen sowie Wertminderungen und Wertaufholungen sind unter Abschreibungen und Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags richtet sich nach den vertraglich vereinbarten vorläufigen Kaufpreisen (vgl. Punkt 5.1.).

Wertminderungen:

Die Wertminderungen betreffen im Geschäftsjahr sowohl das Segment Hotels mit TEUR -418 (Vorjahr: TEUR -11.747) als auch Entwicklungsgrundstücke im Bereich Development und Services mit TEUR -73 (Vorjahr: TEUR -443). Die Abwertungen resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Hotelimmobilien.

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertminderung stattgefunden hat, beträgt TEUR 43.463 (Vorjahr: TEUR 19.363) und für Immobilien im Development-Bereich TEUR 3.411 (Vorjahr: TEUR 3.310).

Wertaufholungen:

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Wertaufholung im Segment Hotels in Höhe von TEUR 3.638 (Vorjahr: TEUR 2.124). Davon ergeben sich TEUR 1.961 aus der Bewertung einer zur Veräußerung gehaltenen Hotelimmobilie.

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertaufholung stattgefunden hat, beträgt TEUR 79.029 (Vorjahr: TEUR 74.307); im Segment Development & Services im Vorjahr TEUR 2.452.

Bewertungsergebnis von als**Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien:**

Die Bewertungsgewinne der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen zum Großteil das in Entwicklung befindliche Bürohaus in Łódź, für welches bereits eine Baugenehmigung vorliegt, sowie weiters den Büroturm Zeppelin in St. Petersburg aufgrund besserer wirtschaftlicher Parameter in Russland. Die Bewertungsverluste resultieren überwiegend aus einem Entwicklungsprojekt in Krakau aufgrund einer Verringerung der geplanten Büroflächen.

6.7. Finanzertrag

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Zinserträge aus gegebenen Darlehen	1.088	1.049
Dividendenerträge	–	998
Garantieentgelte Joint Ventures	461	–
Sonstige Zinserträge	226	117
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	153	251
	1.928	2.416

Die Zinserträge aus gegebenen Darlehen betreffen größtenteils Gesellschafterdarlehen an das assoziierte Unternehmen ZAO Micos (vgl. Punkt 7.4.2.).

6.8. Finanzaufwand

	2016	2015
Zusammensetzung:		
Kreditzinsen	(7.548)	(11.612)
Wertberichtigungs- / Abzinsungsaufwand zu sonstigen Ausleihungen	–	(3.619)
Wertminderung Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	(9.249)	–
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(1.871)	(2.782)
Zinsen für Anleihen	(2.836)	(1.838)
Zinsen für Wandelanleihen	(549)	(1.586)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(824)	(2.158)
Aufwand aufgrund vorzeitiger Tilgungen von Wandelanleihen	(13)	(660)
Verrechnungszinsen mit nahe stehenden Personen	(70)	(106)
Zinskomponente für Sozialkapital	(42)	(48)
Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(1)
	(23.004)	(24.410)

Bezüglich Konditionen zu verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 7.11.5. verwiesen. Der sonstige Finanzierungsaufwand beinhaltet Bereitstellungsprovisionen und Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie nach der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen bzw. Transaktionskosten.

Die Wertminderungen von Ausleihungen an assoziierte Unternehmen werden unter Punkt 7.4.2. erläutert.

6.9. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis

	2016	2015
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	20.856	(18.054)
aus Krediten in CHF	–	(2.645)
aus EUR-Forderungen (abweichende funktionale Währung)	(998)	1.505
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	486	(102)
sonstige finanzierungsbedingte Wechselkursänderungen	(2)	(210)
	20.343	(19.506)

Die Wechselkursgewinne bzw. -verluste aus EUR-Finanzierungen in Tochtergesellschaften betreffen Bankkredite und Kredite von Minderheitsgesellschaftern in Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominated ist. Der größte Anteil entfällt auf das Tochterunternehmen in Russland.

Die Umrechnungsdifferenzen von Fremdwährungen gem. IAS 21 betragen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 20.575 (Vorjahr: TEUR -16.530). Dieser Betrag setzt sich aus operativen Umrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR -98 (in anderem Aufwand enthalten), aus Erträgen aus Fremdwährungsdifferenzen in Höhe von TEUR 331 (in den sonstigen Erträgen enthalten) sowie den Umrechnungsdifferenzen im Finanzergebnis zusammen.

6.10. Ertragsteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwen-

denden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr sowie das Vorjahr in Höhe von 25 % (Körperschaftsteuersatz in Österreich) setzt sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
Überleitung Steueraufwand		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Ergebnis vor Steuern	23.845	(41.759)
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % Steuersatz	(5.961)	10.440
± Steuersatzänderungen	(1)	–
± abweichende ausländische Steuersätze	1.216	(2.724)
± Auswirkungen von steuerbefreiten Ergebnissen	472	8.377
± permanente Differenzen	(1.335)	(1.733)
± ausgelaufene Verlustvorträge	(5)	(111)
± Auswirkungen von Vorjahresabänderungen	–	54
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	(118)	216
± Nutzung bislang nicht bilanzierter aktiver Steueransprüche	4.853	10
± nicht angesetzte temporäre Differenzen	(109)	(14.812)
± ausländische Quellensteuern und Mindestkörperschaftsteuern	(8)	(8)
± Auswirkungen von erfolgsneutralen Veränderungen	–	(150)
± Währungsauswirkung	12	(129)
Steuern lt. Gewinn- und Verlustrechnung	(983)	(571)
	Effektivsteuersatz	4,12 %
		-1,37 %
Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
± Absicherung von Cashflows	140	150
± Folgebewertung von Wertpapieren zur Veräußerung verfügbar	(64)	246
± Neubewertungen gem. IAS 19	(5)	(4)
± OCI-Ergebniszuweisung von Joint Ventures	2	–
± nicht beherrschende Anteile	48	146
± Währungsauswirkung	38	50
	160	588

Im Berichtsjahr und in den Vorjahren wurden keine latenten Ertragsteuerschulden für Steuern auf nicht abgeführte Gewinne von Tochterunternehmen erfasst, weil derartige Ausschüttungen innerhalb der Europäischen Union nicht besteuert werden.

Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unterschieden für Joint Ventures werden bilanziert und insoweit angesetzt, als sich durch diesbezügliche Unterschiede eine Steuer ergibt. Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unterschieden für Anteile an Tochterunternehmen werden im Rahmen der outside basis differences bilanziert.

Dem Konzern stehen Verlustvorträge in Höhe von TEUR 145.770 (Vorjahr: TEUR 168.795) zur Verfügung. Von diesen steuerlichen Verlustvorträgen sind TEUR 46.112 (Vorjahr: TEUR 35.061) mit passiven latenten Steuerschulden verrechnet, für steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 9.637 (Vorjahr: TEUR 48) wurden latente Steuern angesetzt, da diese in absehbarer Zeit mit steuerpflichtigen Gewinnen zu verrechnen sein werden.

Die steuerlichen Verlustvorträge entstanden:

in Tschechien (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %)	994
in Polen (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %)	3.288
in Ungarn (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 10 %)	2.499
in Luxemburg (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 30 %)	1.961
in Russland (ab 2017 unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 20 %)	82.119
in Österreich (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 25 %)	54.909
	145.770

Verlustvorträge im Zusammenhang mit Veräußerungsgruppen gem. IFRS 5 (vgl. Punkt 5.1.) sind in obiger Aufstellung nicht mehr enthalten, da diese zum Zeitpunkt des Vertragsclosings abgehen.

Im kommenden Geschäftsjahr laufen verrechnete Verlustvorträge in Höhe von TEUR 90 aus. Können diese im kommenden Geschäftsjahr nicht mit steuerpflichtigen Ergebnissen verrechnet werden, beträgt im kommenden Geschäftsjahr der hierauf entfallende Steueraufwand TEUR 17.

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 90.021 (Vorjahr: TEUR 133.686) wurden keine latenten Steueransprüche angesetzt, da sie nicht zur Verrechnung mit den zu versteuernden Ergebnissen anderer Unternehmen des Konzerns verwendet werden dürfen und in Tochterunternehmen

entstanden sind, die bereits seit längerer Zeit Verluste erwirtschaften.

Hätte der Konzern in den Vorjahren sämtliche nicht berücksichtigte latente Steueransprüche auf Verlustvorträge aktiviert, würde das Periodenergebnis um TEUR 8.144 (Vorjahr: TEUR 12.388) niedriger sein. Das Eigenkapital wäre um TEUR 20.601 (Vorjahr: TEUR 28.745) höher.

Auf aktive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.44 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 77.279 (Vorjahr: TEUR 99.083) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrerffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Auf passive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.39 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 16.232 (Vorjahr: TEUR 32.299) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrerffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

[07] Erläuterungen zur Bilanz**7.1. Sachanlagen****7.1.1. Entwicklung und Zusammensetzung Sachanlagen**

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2015:				
Buchwerte zum 1. Jänner	241.704	6.148	1.266	249.118
Zugänge	3.089	–	24	3.113
Abgänge	3.932	(20)	(89)	3.822
Konsolidierungskreisabgänge	(35.036)	–	–	(35.036)
Planmäßige Abschreibungen	(8.829)	–	(65)	(8.894)
Wertminderungsaufwand	(11.747)	(443)	–	(12.189)
Wertaufholungen	2.124	25	–	2.149
Effekte aus Währungsumrechnung	(6.406)	53	–	(6.352)
Buchwerte zum 31. Dezember	188.831	5.763	1.137	195.731
Zusammensetzung zum 31.12.2015:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	264.050	10.990	1.889	276.930
Kumulierte Abschreibungen	(75.219)	(5.228)	(752)	(81.199)
	188.831	5.763	1.137	195.731
<i>davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.11.4.)</i>				194.104
Entwicklung 2016:				
Buchwerte zum 1. Jänner	188.831	5.763	1.137	195.731
Zugänge	3.840	405	76	4.322
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten	(170.176)	–	–	(170.176)
Planmäßige Abschreibungen	(6.333)	–	(67)	(6.401)
Wertminderungsaufwand	(418)	(73)	–	(491)
Wertaufholungen	3.638	–	–	3.638
Effekte aus Währungsumrechnung	4.826	(94)	(38)	4.693
Buchwerte zum 31. Dezember	24.209	6.000	1.108	31.316
Zusammensetzung zum 31.12.2016:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	52.945	11.186	1.798	65.929
Kumulierte Abschreibungen	(28.736)	(5.186)	(691)	(34.613)
	24.209	6.000	1.107	31.316
<i>davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.11.4.)</i>				30.209

Die Hotels werden gemäß der IFRS-Bestimmungen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Der erzielbare Betrag des verbleibenden Hotels beträgt zum Stichtag TEUR 24.209. Die Reservegrundstücke in den Sachanlagen sind zur späteren Hotelentwicklung vorgesehen.

Die konzernerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:

	2016	2015
Gebäude (sowie Finanzierungsleasing)	60 Jahre	60 Jahre
Haustechnik Hotels	15 Jahre	15 Jahre
Einrichtungsgegenstände Hotels	7 Jahre	7 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 Jahre	7 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre	20 Jahre

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Hotels werden gemäß IAS 16.43 (component approach) in Bausubstanz sowie in Haustechnik und Einrichtungsgegenstände aufgeteilt und über die jeweilige Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.

Zu den Wertminderungen und Wertaufholungen der Sachanlagen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 6.6. verwiesen.

7.1.2. Wesentliche Inputfaktoren und Sensitivitätsangaben

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Hotels und Reservegrundstücke werden anhand von externen Bewertungsgutachten untersucht, ob Wertminderungsbedarf besteht bzw. eine Wert-

aufholung stattgefunden hat. Im folgenden werden die dazu verwendeten Inputfaktoren sowie die möglichen Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern bei Veränderung der wesentlichsten Inputparameter dargestellt.

Hotels:

wesentliche Inputfaktoren	2016		2015	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	11,75 %	11,75 %	6,3 – 11,8 %	8,6 %
Diskontierungssatz (discount rate)	13,75 %	13,75 %	8,8 – 13,8 %	10,8 %
erwartete Cashflows (year one) in TEUR / Zimmer	6,3	6,3	0 – 11,1	5,9

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2016	2015
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	+ 50 Basispunkte	-714	-4.707
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	- 50 Basispunkte	847	2.820
Diskontierungssatz (discount rate)	+ 50 Basispunkte	-1.437	-7.098
Diskontierungssatz (discount rate)	- 50 Basispunkte	1.560	3.703
erwartete Cashflows (year one)	+ 10 %	1.183	5.764
erwartete Cashflows (year one)	- 10 %	-1.242	-12.693

Reservegrundstücke (Sachanlagen):

wesentliche Inputfaktoren	2016		2015	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m ² Grundfläche in EUR	232–1.117	422	216 – 1.083	399

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2016	2015
Marktpreis / m ² Grundfläche	+ 10 %	603	576
Marktpreis / m ² Grundfläche	- 10 %	-603	-576

7.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wendet der Konzern das Modell des beizulegenden Zeitwerts an.

7.2.1. Entwicklung und Zusammensetzung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- Immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2015:				
Buchwerte zum 1. Jänner	10.637	63.480	13.633	87.751
Zugänge / Investitionen	55	22.624	2.453	25.132
Aktivierete Bauzinsen	–	1.986	33	2.018
Umgliederung nach Fertigstellung	62.391	(62.391)	–	–
Abgänge	(143)	–	–	(143)
Nettobewertungsergebnis	(18.832)	(1.733)	325	(20.240)
Effekte aus der Währungsumrechnung	3.135	(11.220)	(1.839)	(9.924)
Buchwerte zum 31. Dezember	57.244	12.745	14.606	84.595
Entwicklung 2016:				
Buchwerte zum 1. Jänner	57.244	12.745	14.606	84.595
Umgliederung aufgrund Baubeginn	–	3.762	(3.762)	–
Zugänge / Investitionen	25	7.850	76	7.950
Abgänge	(812)	–	–	(812)
Nettobewertungsergebnis	2.935	6.795	(2.177)	7.553
Effekte aus der Währungsumrechnung	9.184	876	2.394	12.453
Buchwerte zum 31. Dezember	68.576	32.027	11.137	111.739

Die Zugänge zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen vor allem das Multifunktionsgebäude in St. Petersburg sowie das Bürogebäude in Łódź (beide in Bau befindlich). In den Zugängen sind keine nachträglichen Anschaffungskosten enthalten.

In 2015 wurden die Bürotürme Zeppelin, St. Petersburg, und Erzsébet Turm A, Budapest, fertiggestellt und an die jeweiligen Mieter übergeben. Dadurch erfolgte eine Umgliederung von den Entwicklungs- zu den Bestandsimmobilien.

7.2.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	2016	2015
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	8.248	4.048
direkte betriebliche Aufwendungen	(1.483)	(934)
Nettomiettertrag	6.765	3.114

Wesentliche betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind und mit denen im Geschäftsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, fielen nicht an.

7.2.3. Angaben zum Fair Value, zu wesentlichen Inputfaktoren und Sensitivitäten

Die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen den beizulegenden Zeitwerten (=Fair Values). Die Bewertung erfolgt halbjährlich durch externe Immobiliengutachter unter Anwendung der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie, das sind die nicht beobachtbaren Inputfaktoren (vgl. die Angaben zu Ermessensentscheidungen unter Punkt 3.4.1.2.).

Die Bewertungsmethode und die Bewertungsparameter (Inputfaktoren) sind abhängig von der jeweiligen Entwicklungsstufe der Immobilie. Dabei unterscheidet der Konzern zwischen Bestandsimmobilien, Entwicklungsimmobilien und Reservegrundstücken.

Zwischen den einzelnen nachfolgend dargestellten Inputfaktoren kann es zu wechselseitigen Einflüssen kommen. Insbesondere erhöhen steigende Mieten und fallende Renditen (Zinssätze) den Marktwert, während sich fallende Mieten und steigende Renditen nachteilig auf den Marktwert auswirken.

Bestandsimmobilien:

Die Bewertung von Bestandsimmobilien erfolgt einkommensbasiert unter Verwendung der DCF-Methode.

wesentliche Inputfaktoren	2016		2015	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	7–10,5 %	8,7 %	7,8 –10,5 %	9 %
Diskontierungszinssatz (discount yield)	7–17,7 %	12,3 %	8 –19,1 %	13,8 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	6,8–26,9	18,3	7,3 –21,5	15,9

Die Veränderung der angegeben Inputfaktoren würde zu folgenden Veränderungen der beizulegenden Werte führen:

Sensitivitätsanalyse 2015					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	-2 %	4 %	9 %	15 %	20 %
-50 bps	-6 %	-1 %	4 %	9 %	15 %
0 bps	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
50 bps	-14 %	-9 %	-4 %	1 %	6 %
100 bps	-17 %	-12 %	-7 %	-3 %	2 %

Sensitivitätsanalyse 2016					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	-3 %	4 %	9 %	15 %	20 %
-50 bps	-7 %	-1 %	5 %	11 %	17 %
0 bps	-11 %	-6 %	0 %	6 %	11 %
50 bps	-14 %	-9 %	-3 %	2 %	8 %
100 bps	-17 %	-12 %	-6 %	-1 %	4 %

Entwicklungsimpobilien:

Die Bewertung von Entwicklungsimpobilien erfolgt ebenfalls einkommensbasiert unter Verwendung der Residualwertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2016		2015	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,5 – 15,4 %	9 %	6,75 %	6,75 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	13 – 16	14	14	14
ausstehende Bau- und Entwicklungskosten / m ² in EUR	768 – 1.738	1.407	1.513 – 1.662	1.598
Developmentgewinn (developer's profit)	0 – 20 %	14 %	20 %	20 %

Die Veränderung der angegebenen Inputfaktoren würde zu folgenden Veränderungen der beizulegenden Werte führen:

Sensitivitätsanalyse 2015					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	70 %	87 %	105 %	122 %	140 %
-50 bps	16 %	32 %	48 %	64 %	80 %
0 bps	-30 %	-15 %	0 %	15 %	30 %
50 bps	-69 %	-55 %	-41 %	-28 %	-14 %
100 bps	-104 %	-91 %	-78 %	-65 %	-52 %

Sensitivitätsanalyse 2016					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	28 %	50 %	73 %	96 %	119 %
-50 bps	-8 %	13 %	34 %	55 %	75 %
0 bps	-39 %	-19 %	0 %	19 %	39 %
50 bps	-65 %	-47 %	-29 %	-11 %	7 %
100 bps	-88 %	-71 %	-54 %	-38 %	-21 %

Sensitivitätsanalyse 2015					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	66 %	52 %	39 %	25 %	11 %
-5 %	48 %	34 %	19 %	5 %	-10 %
0 %	30 %	15 %	0 %	-15 %	-30 %
5 %	12 %	-4 %	-19 %	-35 %	-51 %
10 %	-6 %	-22 %	-39 %	-55 %	-71 %

Sensitivitätsanalyse 2016					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	50 %	38 %	26 %	14 %	2 %
-5 %	38 %	25 %	13 %	0 %	-12 %
0 %	26 %	13 %	0 %	-13 %	-26 %
5 %	13 %	0 %	-13 %	-26 %	-40 %
10 %	1 %	-12 %	-26 %	-40 %	-54 %

Reservegrundstücke:

Die Bewertung der Reservegrundstücke erfolgt marktwertbasiert unter Verwendung der Vergleichswertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2016		2015	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m ² Grundfläche in EUR	282 – 307	293	70 – 455	242

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2016	2015
Marktpreis / m ² Grundfläche	+10 %	1.117	1.460
Marktpreis / m ² Grundfläche	+5 %	559	730
Marktpreis / m ² Grundfläche	-5 %	-559	-730
Marktpreis / m ² Grundfläche	-10 %	-1.117	-1.460

7.3. Geschäfts- und Firmenwert

Der zum 31.12.2015 ausgewiesene Firmenwert betraf das Hotel angelo Prag, welches im Geschäftsjahr im Rahmen eines Share Deals verkauft wurde (vgl. Punkt 5.2.).

7.4. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)**7.4.1. Übersicht Joint Ventures**

Im Konzernabschluss sind zum Bilanzstichtag folgende at equity bilanzierten Unternehmen enthalten:

Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil	Stamm bzw. Grundkapital	Kapital Währung	funktionale Währung	Segment
in Tausend						
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-München	50 %	25	EUR	EUR	DS
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Prag	50 %	200	CZK	EUR	H
UBX Plzen Real Estate s.r.o. ⁴	CZ-Prag	50 %	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL ¹	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paris	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. ¹	PL-Warschau	25 %	60	PLN	PLN	DS
IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych ²	PL-Warschau	50 %	200	PLN	EUR	H
→ Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.	PL-Warschau	50 %	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	5	PLN	EUR	H
UBX Katowice Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	50	PLN	EUR	H
GF Ramba Sp. z o.o. ¹³	PL-Warschau	50 %	139	PLN	EUR	IP
ZAO Micos ¹⁵	RU-Moskau	44 %	43	RUB	RUB	IP

Erläuterung:

¹ Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Joint Ventures, an denen die Muttergesellschaft indirekt beteiligt ist. Die Beteiligungsquote bezieht sich auf das Ausmaß der indirekten Beteiligung.

² Der Fonds wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

³ Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr verkauft.

⁴ Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr erworben.

⁵ Die Anteile an ZAO Micos wurden im November 2016 von 19% auf 44,02% aufgestockt.

7.4.2. Angaben zu wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen

Die unten angeführten Finanzinformationen entsprechen den Beträgen von nach IFRS aufgestellten Jahresabschlüssen der Gemeinschaftsunternehmen.

	UBX II (France) SARL und UBX Development (France) SARL		Hotel Paris II SARL	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Zusammengefasste Bilanz:				
Langfristige Vermögenswerte	41.775	43.313	20.036	21.080
Kurzfristige Vermögenswerte	3.813	3.355	3.262	3.593
Summe Aktiva	45.588	46.668	23.298	24.674
<i>davon liquide Mittel</i>	1.329	821	829	1.352
Eigenkapital	1.470	2.837	(367)	1.174
Langfristige Schulden	39.210	39.215	19.809	20.639
Kurzfristige Schulden	4.908	4.616	3.856	2.861
Summe Passiva	45.588	46.668	23.298	24.674
<i>davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	32.118	32.123	14.197	15.043
<i>davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	2.055	2.312	845	795
	2016	2015	2016	2015
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:				
Erträge	16.540	22.208	12.857	17.400
Aufwendungen inkl. Bewertungsergebnis	(17.907)	(20.997)	(14.398)	(17.125)
Periodenergebnis	(1.367)	1.211	(1.541)	276
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–
Gesamtergebnis	(1.367)	1.211	(1.541)	276
Im Periodenergebnis enthalten:				
planmäßige Abschreibungen	(2.145)	(2.245)	(1.096)	(1.630)
Zinserträge	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	(546)	(648)	(308)	(326)
Ertragsteueraufwand (oder -ertrag)	3	9	–	(157)
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Überleitung zum Buchwert der Beteiligung:				
Nettoreinvermögen	1.470	2.837	(367)	1.174
Beteiligungsquote des Konzerns	50 %	50 %	50 %	50 %
Anteiliges Reinvermögen	735	1.418	(183)	587
Gesellschafterdarlehen als Nettoinvestition	3.560	3.559	2.806	2.799
Nettoinvestition (=Buchwert)	4.295	4.977	2.623	3.386

	Lanzarota Investments sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. und IPOPEMA 66 Fundusz (Fundusz bis März 2016)		GF Ramba sp. z o.o. (bis Juni 2016)		ZAO Micos (ab November 2016)
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16
	13.568	12.430	–	10.029	48.921
	3.373	3.543	–	34	6.018
	16.940	15.973	–	10.063	54.939
	2.662	1.761	–	8	1.837
	14.139	13.833	–	(119)	(5.689)
	127	–	–	5.056	60.396
	2.675	2.140	–	5.127	232
	16.940	15.973	–	10.063	54.939
	–	–	–	–	35.916
	–	–	–	4.721	–
	2016	2015	2016	2015	2016
	23.477	22.057	736	2.283	1.517
	(23.171)	(21.970)	(878)	(5.134)	(2.554)
	306	87	(142)	(2.851)	(1.037)
	–	–	–	–	(458)
	306	87	(142)	(2.851)	(1.495)
	(1.009)	(873)	–	–	–
	25	–	1	–	3
	(211)	–	(168)	(244)	(719)
	(397)	–	(160)	809	(182)
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16
	14.139	13.833	–	(119)	(5.689)
	50 %	50 %	–	50 %	44,02 %
	7.069	6.917	–	(60)	(2.504)
	–	–	–	2.214	–
	7.069	6.917	–	2.155	–

Die dargestellten wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden wie folgt erläutert:

ZAO Micos:

ZAO Micos (kurz: Micos) erwarb 2015 die beiden Jupiter-Bürotürme in St. Petersburg von der 55 %-Konzerngesellschaft ZAO Avielen A.G. (kurz: Avielen). Im Zuge des Verkaufs der Bürotürme beteiligte sich Avielen mit 19 % an Micos und stundete nominell TEUR 14.948 der Kaufpreisforderung in Form eines langfristigen Darlehens. Im Mai 2016 sollten vertragsgemäß die 19 %-Anteile an die Mehrheitseigentümerin von Micos unter Berücksichtigung einer Earn-Out-Vereinbarung veräußert werden (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 5.4.). Im Laufe des Jahres 2016 wurde zunächst die Beteiligungsveräußerung um sechs Monate verschoben und im Oktober 2016 durch neue Vereinbarungen zwischen der Mehrheitsgesellschafterin, Micos und Avielen ersetzt.

In Umsetzung dieser Vereinbarungen wurde der offene Darlehensbetrag aus der Kaufpreisforderung (TEUR 14.417) zunächst zu einem Kurs von 75 RUB/EUR in Rubel konvertiert. Ein Teil der ehemaligen Kaufpreisforderung (TEUR 5.887) sowie ein Teil eines weiteren Gesellschafterdarlehens (rd. TEUR 2.351) von Avielen an Micos wurden dazu verwendet, die Anteile auf 44,02 % aufzustocken und das Eigenkapital von Micos durch die Dotierung einer Kapitalrücklage zu stärken. Aus dem Wegfall der Vorrangigkeit der ehemaligen Kaufpreisforderung gegenüber den sonstigen Gesellschafterdarlehen ergab sich ein Abwertungsbedarf in Höhe von insgesamt TEUR 9.249 (vgl. Punkt 6.8.). Gleichzeitig verzichtete die Mehrheitseigentümerin auf Haftungszusagen der Gesellschafter von Avielen (vgl. Punkt 9.1.3.4.).

Mit der Erhöhung der Beteiligung an Micos um 25,02 % auf 44,02 % erfolgt die Bilanzierung der Gesellschaftsanteile an Micos als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode gem. IAS 28; zuvor wurden die Anteile als zur Veräußerung verfügbares Finanzinstrument ausgewiesen.

UBX II (France) SARL und UBX Development (France) SARL:

Die Gesellschaft UBX II (France) SARL pachtet ein Hotel in Eurodisney/Paris (F) im Finanzierungsleasing und betreibt dieses. Die UBX Development (France) SARL ist die 100 %-ige Muttergesellschaft und übt keine wesentliche Geschäftstätigkeit aus. Da beide Gesellschaften im Konzern gemeinsam betrachtet werden, werden sie hier gemeinsam dargestellt.

Hotel Paris II SARL:

Die Gesellschaft pachtet ein Hotel in Eurodisney/Paris im Finanzierungsleasing und betreibt dieses.

Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. und IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych:

Die Lanzarota Investments sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. ist eine polnische Personengesellschaft. Sie pachtet das Hotel Intercontinental im operativen Leasing und betreibt dieses. Der polnische Fonds IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych wurde 2016 liquidiert. Nunmehr ist die Konzernmutter mit 50 % direkt beteiligt, während Lanzarota Investments sp. z o.o. geringfügig als Komplementär beteiligt ist. Der Komplementär übt keine wesentliche Geschäftstätigkeit aus. Da diese Gesellschaften im Konzern gemeinsam betrachtet werden, werden sie hier auch gemeinsam dargestellt.

GF Ramba Sp. z o.o.:

Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr veräußert (vgl. Punkt 5.2.).

7.4.3. Zusammensetzung und Entwicklung Joint Ventures und assoziierte Unternehmen

	Kapital- Anteile	Aus- leihungen	Summe
Zusammensetzung zum 31.12.2015:			
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	14.727	14.340	29.067
Kumulierte Ergebniszweisungen (Periodenergebnis)	(4.353)	(631)	(4.984)
	10.374	13.709	24.083
Zusammensetzung zum 31.12.2016:			
Nettoinvestitionen	12.210	6.366	18.576
Kumulierte Ergebniszweisungen (Periodenergebnis)	(4.638)	550	(4.088)
Kumulierte Ergebniszweisungen aus dem sonstigen Ergebnis	(9)	–	(9)
	7.563	6.916	14.479

Die Nettoinvestitionen umfassen die Anteile am Kapital der Joint Ventures sowie Ausleihungen an Joint Ventures und assoziierten Unternehmen, deren Abwicklung auf absehbare Zeit weder geplant noch wahrscheinlich ist. Anteilige Gewinne bzw. Verluste, soweit sie in der Nettoinvestition Deckung finden, werden als zugewiesene Ergebnisse zusätzlich erfasst. Darüber hinaus wird ein allfälliger Wertminderungsaufwand gem. IAS 28.40 berücksichtigt.

	2016	2015
Entwicklung:		
Buchwerte zum 1. Jänner	24.083	36.222
Zugänge	2	–
Umgliederung IFRS 5	(5.399)	–
Abgänge und Dividendenverrechnungen	(478)	(19.440)
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	(2.563)	(2.346)
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	176	297
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	(1.332)	9.350
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	(9)	–
Buchwerte zum 31. Dezember	14.479	24.083

7.4.4. Sonstige Angaben zu Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

Die nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen. Die Beträge werden im Ausmaß der Beteiligung angegeben.

	31.12.16	31.12.15
Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures:		
Langfristige Vermögenswerte	74.429	59.776
Kurzfristige Vermögenswerte	9.516	8.534
Aktiva	83.945	68.310
Anteiliges Eigenkapital	4.040	9.743
Anteilige Gesellschafterdarlehen Konzern	11.391	7.541
Anteilige Gesellschafterdarlehen Joint Venture-Partner	12.801	7.170
Langfristige Schulden	47.622	34.066
Kurzfristige Schulden	8.090	9.790
Passiva	83.945	68.310

	31.12.16	31.12.15
Überleitung zum Buchwert:		
Anteiliges Nettoeigenvermögen (50 %)	4.040	9.743
Gesellschafterdarlehen Konzern	24.065	14.340
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten	(5.397)	–
Ausleihung an assoziierte Unternehmen	(8.230)	–
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	14.479	24.083

	31.12.16	31.12.15
Aggregierte Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:		
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	291	208
Anteil des Konzerns am Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)	92	37
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	(9)	–
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	83	37

Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZM Gemeinschaftsunternehmen:

Für die oben angeführten wesentlichen Joint Ventures bestehen vertragliche Beschränkungen bei der Verwertung von Vermögensgegenständen oder der Auszahlung von Zinsen und Dividenden an Gesellschafter bzw. der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen aufgrund von bestehenden Kreditverträgen bzw. Leasingverträgen iZM der Immobilienfinanzierung.

Risiken iZM Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen:

Die im Zusammenhang mit Joint Ventures und assoziierten Unternehmen eingegangenen Garantien und Haftungen werden unter Punkt 9.1.3. erläutert.

7.5. Andere finanzielle Vermögenswerte

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung langfristig:		
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	8.230	–
Kaufpreisforderung aus Verkauf Bürotürme Jupiter	–	13.187
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	2.840	3.247
Gegebene Anzahlungen	1.701	332
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	689	189
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	464	370
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	195	168
	14.118	17.493

Sowohl die Kaufpreisforderung aus Jupiter zum 31.12.2015 als auch Ausleihungen an assoziierte Unternehmen zum 31.12.2016 bestehen gegenüber ZAO Micos, welches seit Oktober 2016 als assoziiertes Unternehmen bilanziert wird. Auf die Erläuterungen unter Punkt 7.4.2. wird verwiesen.

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betragen TEUR 2.840. Die Modalitäten entsprechen den üblichen Vertragsbedingungen der jeweiligen Vertragspartner. Die Sperrdepots betreffen das im Jahr 2009 verkaufte Hotel andel's Krakau (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 9.1.3.1.) und das 2012 verkaufte Hotel Intercontinental Warschau (vgl. Punkt 9.1.3.). Weiters ist ein Depotkonto im Zusammenhang mit dem Projektkredit der Bürotürme Erzsébet in Budapest enthalten.

Die gegebenen Anzahlungen betreffen zur Gänze Projekte in St. Petersburg.

Die übrigen unter diesen Positionen ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch wertgemindert.

Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen betreffen eine für Pensionszusagen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung.

7.6. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden)

Die Zusammensetzung und Entwicklung der latenten Steuerabgrenzungen stellen sich wie folgt dar:

	verfügbare latente Steueransprüche		davon angesetzte latente Steueransprüche	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.412	1.379	4	4
Temporäre Differenzen iZm Anteilen an Joint Ventures	4	2.399	2	–
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	3.048	373	3.028	352
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	354	329	354	329
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	39	2.828	25	2.776
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	31.778	36.243	11.177	7.497
Wertberichtigungen auf latente Steuern	–	–	(1.112)	(1.139)
	36.634	43.552	13.478	9.820
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			(11.547)	(9.718)
			1.931	102

	latente Steuerschulden	
	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:		
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(12.521)	(16.944)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	(1.130)	(1.484)
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	(1.191)	(1.354)
	(14.842)	(19.782)
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde	11.547	9.718
	(3.295)	(10.064)

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2016	2015	2016	2015
Entwicklung:				
Stand zum 1. Jänner	102	22	(10.064)	(10.649)
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	454
<i>Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung, davon:</i>	33	(1.358)	8.559	1.946
Währungsumrechnungen	(202)	(1.601)	240	1.684
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	2	–	–	–
Folgebewertung Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	97	97	(113)	262
Neubewertungen gem. IAS 19	(5)	(4)	–	–
Umgliederung IFRS 5	–	–	8.432	–
Cashflow Hedges	140	150	–	–
<i>Im Periodenergebnis erfasste Veränderung</i>	1.796	1.438	(1.790)	(1.816)
Stand zum 31. Dezember	1.931	102	(3.295)	(10.064)

7.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (kurzfristig)

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:		
Forderungen iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen	3.000	271
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.068	2.753
Rechnungsabgrenzungen	277	1.218
Forderungen gegenüber Joint Ventures	422	1.696
Geleistete Anzahlungen	175	860
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	235	488
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	7	1.140
Sonstige kurzfristige Forderungen gesperrt	–	254
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	20	5
	5.203	8.686

Die Forderung iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen besteht aus dem Verkauf der Anteile an UBX Praha 1 s.r.o. (vgl. Punkt 5.2.). Die Forderung ist verzinslich und im Oktober 2017 zur Zahlung fällig. Für die Forderung besteht eine vom Käufer hinterlegte Bankgarantie.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellen sich hinsichtlich ihrer Fälligkeiten wie folgt dar:

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:		
weder überfällig noch wertberichtigt	619	1.835
30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	27	422
60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	11	197
90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	84	76
120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	83	94
>120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	244	130
wertberichtigte Forderungen	272	228
	1.340	2.982

Die übrigen unter dieser Position ausgewiesenen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch wertgemindert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und haben im Allgemeinen eine Fälligkeit von 10 bis 90 Tagen.

7.8. Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar

	31.12.16	31.12.15
Entwicklung:		
Buchwert zum 1. Jänner	10.612	13.520
Zugänge	–	2
Abgänge	–	(397)
Umgliederung zu assoziierten Unternehmen (at equity)	(3.989)	–
Erhaltene Anzahlungen	(300)	–
Folgebewertung	493	(1.628)
Effekte aus Währungsumrechnung	–	(885)
Buchwert zum 31. Dezember	6.816	10.612
Zusammensetzung:		
Anteile Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wien	6.233	6.621
Anteile UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Wien	583	2
Anteile ZAO Micos, Moskau	–	3.989
	6.816	10.612

Bei den Anteilen an der Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH handelt es sich um eine 9,88 %ige Beteiligung. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Kempinski Hotels Palais Hansen. Da für diese Beteiligung kein aktiver Markt besteht, basiert die Folgebewertung im Wesentlichen auf dem nach dem Discounted Cashflow-Verfahren ermittelten beizulegenden Wert der Immobilie, welcher aufgrund eines Bewertungsgutachtens ermittelt wurde.

Die Umgliederung der Anteile an ZAO Micos ergibt sich aus der Aufstockung der Beteiligung und ist unter Punkt 7.4.2. erläutert.

In 2015 wurde der Verkauf über 44 % der Beteiligung an der UBX 2 Objekt Berlin GmbH abgeschlossen (vgl. Punkt 5.4.); Verkaufs- bzw. Kaufoptionen über die übrigen 6 % zum Buchwert blieben bestehen. Im November 2016 hat Warimpex gemeinsam mit dem Mehrheitseigentümer an UBX 2 Objekt Berlin GmbH einen Kaufvertrag zum Verkauf der Anteile an einen Dritten abgeschlossen. Die bestehenden Optionen wurden damit hinfällig. Das Closing des Verkaufs wird für Ende 2017 erwartet. Der Kaufpreis laut Kaufvertrag beträgt für den 6 %-Anteil des Konzerns rd. TEUR 883. Im Geschäftsjahr hat der Konzern bereits eine Anzahlung in Höhe von TEUR 300 erhalten.

Weitere Informationen zur Bewertung, zu den wesentlichen Inputfaktoren und zu den Sensitivitäten der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind aus den Erläuterungen unter den Punkten 8.1.2. bis 8.1.4. ersichtlich.

7.9. Liquide Mittel

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	15	113
Guthaben bei Kreditinstituten	2.753	7.281
	2.769	7.394

Die liquiden Mittel umfassen Zahlungsmittel sowie Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht dem Buchwert.

7.10. Eigenkapital

7.10.1. Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 nennbetragslose Stückaktien zerlegt und ist voll einbezahlt. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 66.500 Stück eigene Aktien,

welche zu einem Durchschnittskurs von EUR 4,53/Aktie erworben wurden. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2016 in Umlauf waren, beträgt 53.933.500 Stück.

	2016	2015
	Stück	Stück
Zusammensetzung Aktien und potenzielle Aktien:		
Stückaktien 1. Jänner bis 31. Dezember	54.000.000	54.000.000
abzüglich eigene Aktien	-66.500	-66.500
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien	53.933.500	53.933.500

Verwässerungseffekt potenzielle Aktien:

genehmigte Aktien Wandelanleihe 04/2013 – 11/2018 gewichtet	3.282.828	3.678.743
genehmigte Aktien Wandelanleihe 10/2013 – 10/2016 gewichtet	–	1.814.128
genehmigte Aktien Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017 gewichtet	2.198.630	2.761.796
gewichtete genehmigte Aktien Wandelanleihen	5.481.458	8.254.667
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien bereinigt um den Verwässerungseffekt	59.414.958	62.188.167

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis:		
unverwässert	17.423	(17.838)
Anpassungen iZm potenzieller Umwandlung Wandelanleihen	549	1.586
verwässert (in TEUR)	17.972	(16.252)
Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert (in EUR)	0,32	(0,33)

Zum Bilanzstichtag bestanden 5.449.495 (Vorjahr: 5.782.828) potenzielle genehmigte Aktien aus Wandelanleihen.

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis, berichtigt um Änderungen iZm einer Umwandlung der potenziellen Aktien, durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Wandelanleihe ergeben würden, geteilt. Dieses verwässerte Ergebnis wird nur dann angesetzt, wenn sich durch die Umwandlung das Ergebnis je Aktie vermindern bzw. der Periodenverlust erhöhen würde. Andernfalls entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis.

Mit den Aktien verbundene besondere Rechte oder Beschränkungen sind nicht bekannt.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Einzelabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2016 die Grundlage für eine Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist für das Geschäftsjahr einen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 20.886 aus. Zum 31.12.2016 hat sich damit der Bilanzverlust auf TEUR -1.762 verringert. Dieser Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

7.10.2. Angaben zur Kapitalsteuerung

Für Zwecke der Kapitalsteuerung auf Konzernebene wird das im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital herangezogen. Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Values eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhalten wird. Der Konzern unterliegt keinen satzungsmäßigen oder externen Kapitalerfordernissen. Gesetzliche Anforderungen bestehen nur hinsichtlich Grundkapital und gesetzlichen Rücklagen und werden zur Gänze erfüllt. Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der Eigenkapitalquote, welche zwischen 20 % und 40 % liegen sollte.

Zum Bilanzstichtag lag die Eigenkapitalquote des Konzerns bei 12,0 % (Vorjahr: 6,2 %) und damit unter der erwünschten Bandbreite. Der Konzern erwartet mit dem Closing des Verkaufs der Hotelgesellschaften in 2017 (vgl. Punkt 5.1.) einen weiteren Anstieg der Eigenkapital-Quote und das Erreichen der vorgegebenen Bandbreite.

	31.12.16	31.12.15
Ermittlung Eigenkapitalquote Konzern:		
Eigenkapital	43.058	21.728
Fremdkapital	314.828	328.507
Summe Passiva	357.886	350.235
Eigenkapitalquote in %	12,0 %	6,2 %

7.10.3 Rücklagen

Im Eigenkapital sind folgende Rücklagen des Konzerns vorgesehen:

Kapitalrücklage:

Die Kapitalrücklage umfasst jene Eigenkapitalanteile, welche von außerhalb des Konzerns zugeführt worden sind, und nicht dem Grundkapital der Muttergesellschaft entsprechen.

Neubewertungsrücklage:

In der Neubewertungsrücklage sind jene Anteile stiller Reserven erfasst, die auf Altanteile entfallen und im Rahmen eines sukzessiven Erwerbs einer Tochtergesellschaft nach IFRS 3 durch Neubewertung des Reinvermögens zum Transaktionszeitpunkt ermittelt wurden. Darüber hinaus werden in der Neubewertungsrücklage Neubewertungsergebnisse von Sachanlagen erfasst, welche anschließend als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Rücklage für Währungsumrechnung:

Kumulierte Kursdifferenzen, welche sich aus der Umrechnung von in Fremdwährung aufgestellten Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen ergeben, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden in der Rücklage für Währungsumrechnung erfasst.

Available for sale-Rücklage:

Die Available for sale-Rücklage betrifft noch nicht realisierte kumulierte Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten (available for sale).

Cashflow Hedge-Rücklage:

Kumulierte nicht realisierte Wertänderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die als Sicherungsinstrument zur Absicherung von Cashflows designed sind, werden in der Cashflow Hedge-Rücklage erfasst.

IAS 19-Rücklage:

Die IAS 19-Rücklage betrifft kumulierte im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen von Neubewertungen von nach IAS 19 erfassten Verpflichtungen für Leistungen nach oder aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Diese Rücklage wird in künftigen Perioden nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Die Entwicklung der jeweiligen Rücklagen sowie die Analyse des sonstigen Ergebnisses je Eigenkapitalbestandteil stellt sich wie folgt dar:

	Neu- bewertungs- rücklage	Rücklage Währungs- umrechnung	Available for Sale- Rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	IAS 19 Rücklage	Summe
Entwicklung 2015:						
Stand zum 1. Jänner	6.905	(2.861)	1.833	–	(835)	5.041
Umgliederung Eigenkapital	(231)	–	–	–	–	(231)
Konsolidierungskreisänderungen	–	2.146	–	–	–	2.146
<i>davon Umgliederung GuV</i>	–	2.146	–	–	–	2.146
Sonstiges Ergebnis	–	(1.100)	(1.255)	(788)	16	(3.127)
(Latente) Steuern	–	50	246	150	(4)	441
Summe sonstiges Ergebnis	–	(1.050)	(1.010)	(638)	12	(2.686)
Stand zum 31. Dezember	6.674	(1.765)	823	(638)	(823)	4.270
Entwicklung 2016:						
Stand zum 1. Jänner	6.674	(1.765)	823	(638)	(823)	4.270
Sonstiges Ergebnis	–	(592)	208	(735)	18	(1.101)
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	(9)	–	–	–	(9)
(Latente) Steuern	–	40	(64)	140	(5)	111
Summe sonstiges Ergebnis	–	(561)	144	(596)	14	(999)
Stand zum 31. Dezember	6.674	(2.326)	967	(1.234)	(809)	3.271

Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR -533 (Vorjahr: -1.528) betrifft Währungsumrechnungen, auf welche latente Steuern in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: 146) entfallen.

7.11. Finanzverbindlichkeiten

Unter Finanzverbindlichkeiten werden im Folgenden der Konzernfinanzierung dienende verzinsliche Verbindlichkeiten – im Wesentlichen Wandelanleihen, Anleihen und Kredite von Finanzinstituten oder Unternehmen – zusammengefasst. Diese entsprechen nicht den finanziellen Verbindlichkeiten iSd IAS 32, welche unter Punkt 8.1.1. gesondert dargestellt werden.

7.11.1. Wandelanleihen

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:		
Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017	3.820	4.238
Wandelanleihe 11/2015 -11/2018	4.081	4.088
	7.902	8.326
<i>davon langfristig</i>	3.971	8.265
<i>davon kurzfristig</i>	3.931	61

Zur Bilanzierung der Wandelanleihen wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.6.4. sowie auf die Darstellung der eingebetteten derivativen Finanzinstrumente unter Punkt 7.12. verwiesen. Die potenziellen Aktien aus den Wandelanleihen sind unter Punkt 7.10.1. dargestellt.

Die Wandelanleihe 06/2014 bis 06/2017 wurde im November 2016 zum Teil zurückgekauft.

Bei der Bilanzierung der Wandelanleihen wurden anteilige Transaktionskosten entsprechend der Effektivzinsmethode berücksichtigt. Der kurzfristige Anteil enthält daher auch abgegrenzte Zinsen bzw. Finanzierungskosten.

7.11.2. Andere Anleihen

	31.12.16	31.12.15
<i>Zusammensetzung:</i>		
Anleihe 03/2013 – 03/2016	–	9.541
Anleihe 03/2015 – 03/2017, verlängert bis 09/2019	6.251	6.485
Anleihe 10/2013 – 10/2017	344	357
Anleihe 02/2014 – 02/2018	696	722
Anleihe 03/2015 – 03/2018	5.721	5.652
Anleihe 10/2015 – 10/2018	2.500	2.533
Anleihe 12/2015 – 12/2018	25.832	25.780
Anleihe 01/2016 – 01/2019	2.196	–
	43.540	51.070
<i>davon langfristig</i>	42.988	41.270
<i>davon kurzfristig</i>	552	9.800

Ende März 2016 wurden Anleihen mit einem zum Bilanzstichtag aushaftenden Betrag von PLN 39,9 Mio. (rd. EUR 9,4 Mio.) zur Zahlung fällig. Ein Teil der Anleihen wurde mit neuen Anleihen getauscht. Eine Tranche wurde im Jänner 2016 im Nominale von PLN 9,7 Mio. (rd. EUR 2,3 Mio.) mit niedrigerem Zinssatz und dreijähriger Laufzeit begeben (Anleihe 01/2016 – 01/2019). Die zweite Anleihentranche wurde im März 2016 im Nominale von PLN 15 Mio. (rd. EUR 3,5 Mio.) mit einjähriger Laufzeit begeben, welche Ende 2016 ebenfalls rückgeführt wurde. Der Restbetrag in Höhe von PLN 15,2 Mio. (rd. EUR 3,6 MEUR) wurde im März 2016 vertragsgemäß getilgt.

Bei der Bilanzierung der Anleihen wurden anteilige Transaktionskosten entsprechend der Effektivzinsmethode berücksichtigt.

7.11.3. Andere Finanzverbindlichkeiten (Kredite)

	31.12.16	31.12.15
<i>Zusammensetzung langfristige Kredite:</i>		
Projektkredite	51.888	151.376
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	50.767	48.753
Sonstige Kredite	838	–
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	1.842	8.796
	105.335	208.925
<i>Zusammensetzung kurzfristige Kredite:</i>		
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	6.327	7.034
Projektkredite	5.897	10.517
Sonstige Kredite	1.032	811
	13.256	18.363
Gesamtsumme Kredite	118.591	227.287

Betreffend Fälligkeiten der Projektkredite wird auf die Erläuterung unter Punkt 8.2.4. verwiesen.

7.11.4. Zusammenfassung verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
Entwicklung 2015:					
Stand zum 1. Jänner	243.251	20.849	37.219	76.033	377.352
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	78.853	–	11.451	–	90.304
Tilgung	(104.346)	(5.019)	(12.050)	(4.908)	(126.323)
Konzernkreisänderungen	(55.721)	–	–	–	(55.721)
Umfinanzierung	–	–	21.300	(21.300)	–
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(145)	–	1.477	(261)	1.071
Stand zum 31. Dezember	161.893	15.830	59.396	49.564	286.683
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>10.517</i>	<i>7.034</i>	<i>9.861</i>	<i>811</i>	<i>28.223</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>151.376</i>	<i>8.796</i>	<i>49.535</i>	<i>48.753</i>	<i>258.460</i>
Entwicklung 2016:					
Stand zum 1. Jänner	161.893	15.830	59.396	49.564	286.683
Umgliederung gem. IFRS 5	(91.977)	–	–	–	(91.977)
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	11.575	2.497	45	–	14.117
Tilgung	(12.674)	(10.159)	(7.519)	(86)	(30.438)
Konzernkreisänderungen	(11.120)	–	–	–	(11.120)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	89	–	(480)	3.159	2.767
Stand zum 31. Dezember	57.785	8.169	51.442	52.637	170.032
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>5.897</i>	<i>6.327</i>	<i>4.483</i>	<i>1.032</i>	<i>17.739</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>51.888</i>	<i>1.842</i>	<i>46.959</i>	<i>51.605</i>	<i>152.293</i>

Die Umgliederung gem. IFRS 5 betrifft Finanzverbindlichkeiten (Projektkredite), die mit den zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen in Zusammenhang stehen (vgl. Punkt 5.1.). Bei den Konzernkreisänderungen im Geschäftsjahr handelt es sich um die Abgänge des Projektkredits der UBX Praha 1 s.r.o. (vgl. Punkt 5.2.). Die unterjährigen Kreditaufnahmen betreffen überwiegend gem. IFRS 5 umgegliederte Projektkredite.

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 68.903 (Vorjahr: TEUR 177.061) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Davon betreffen TEUR 21.761 (Vorjahr: TEUR 127.840) Sachanlagen und TEUR 46.644 (Vorjahr: TEUR 49.220) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

7.11.5. Zinskonditionen zu Finanzverbindlichkeiten

	31.12.16	31.12.15
Verzinslichkeit Finanzverbindlichkeiten:		
davon fix verzinslich	118.263	148.297
davon variabel verzinslich	51.770	138.386
	170.032	286.683
Verzinslichkeit in Prozent:		
fix verzinslich	70 %	52 %
variabel verzinslich	30 %	48 %

		2016	2015
Bandbreite der variablen Verzinsung für:	Basis	Aufschlag	Aufschlag
• Anleihen	6M-WIBOR	5 – 6,4 %	5 – 7 %
	6M-EURIBOR	3,75 %	3,75 %
	3M-WIBOR	–	4,50 %
• Kontokorrent-/Betriebsmittelkredite	3M-EURIBOR	2,1 – 3,75 %	1,5 – 3 %
• Projektkredite	3M-EURIBOR	1,85 – 2,7 %	1,85 – 3,5 %
	3M-WIBOR	3,50 %	3,50 %
	1M-EURIBOR	–	3,10 %
	5J CMS Swapsatz	–	4 %
	3M-PRIBOR	–	2,85 %
	3M-SFR-LIBOR	–	0,5 – 2,25 %

Die Bandbreiten für die fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen zwischen 2,5 % und 13,5 %.

Hinsichtlich der Marktwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 8.1.1. verwiesen.

7.12. Derivative Finanzinstrumente

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung langfristig:		
Zinsswaps iZm Projektfinanzierung	–	1.704
Wandlungsrechte iZm Wandelanleihen	401	438
	401	2.142

Bei den Wandlungsrechten handelt es sich um eingebettete Derivate in Zusammenhang mit den in polnischen Zloty ausgegebenen Wandelanleihen. Auf die Angaben zum beizulegenden Wert unter Punkt 8.1.3. wird verwiesen.

Aufgrund der Ausgestaltung der Grundgeschäfte (Wandelanleihen), wobei entweder die Umwandlung in Eigenkapital oder die Rückzahlung der Verbindlichkeit zum Nominale zum Fälligkeitsstichtag vorgesehen ist, ist mit den gem. IAS 32 und IAS 39 abgebildeten eingebetteten Derivaten kein Zahlungsabfluss verbunden.

7.13. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:		
Erhaltene Kautionen	2.550	990
Hafrücklässe	479	279
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.191	4.394
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	–	878
	7.220	6.542

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen wurden gem. IFRS 5 zu den mit Veräußerungsgruppen in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten umgegliedert.

7.14. Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen das Sozialkapital sowie sonstige Rückstellungen. Bei den Rückstellungen betreffend Sozialkapital handelt es sich um langfristige Rückstellungen.

**7.14.1. Rückstellungen für Sozialkapital
(Erläuterung Punkt 3.12.)**

	freiwillige Zusagen für Pensions- leistungen	gesetzliche Ansprüche aus Abfertigungen	gesetzliche Ansprüche aus Jubiläumsgeldern	Summe
Entwicklung 2015:				
Stand zum 1. Jänner	483	1.660	76	2.220
Laufender Dienstzeitaufwand	60	23	18	101
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	60	23	18	101
Versicherungsmathematische Verluste aus Änderungen finanzieller Annahmen	52	28	–	80
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	6	(102)	–	(96)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	58	(75)	–	(16)
Zinsaufwand	11	35	2	48
Stand zum 31. Dezember	612	1.644	97	2.353
Entwicklung 2016:				
Stand zum 1. Jänner	612	1.644	97	2.353
Abfertigungszahlungen	–	(33)	–	(33)
Laufender Dienstzeitaufwand	120	23	13	156
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	120	(10)	13	123
Versicherungsmathematische Verluste aus Änderungen finanzieller Annahmen	141	51	–	192
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	–	(210)	–	(210)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	141	(159)	–	(18)
Zinsaufwand	12	28	2	42
Stand zum 31. Dezember	885	1.503	111	2.499

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 2,75 % (Vorjahr: 2,75 %) für die Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgeldansprüche angenommen. Die jährliche Erhöhung der Pensionsansprüche beträgt 2 – 2,125 %. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 1,5 % (Vorjahr: 2 %) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2008-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 35,5 Jahre (Vorjahr 36,6 Jahre) und für die Abfertigungen 7,2 Jahre (Vorjahr: 7,1 Jahre).

Zwei Mitglieder des Vorstands verfügen über verbindliche Pensionszusagen. Diese sind unter den Transaktionen mit Vorständen unter Punkt 9.3.2.2. angeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität der Netto-barwerte der Verpflichtungen bei nach vernünftigem Ermessen

grundsätzlich möglichen Änderungen der wesentlichen Input-parameter. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

versicherungs- mathematische Annahme	Veränderung des Nettobarwerts für:		
	mögliche Änderung	freiwillige Zusagen für Pensionsleistungen	Abfertigungen
Sensitivitätsanalyse 2015:			
Diskontierungszinssatz	+ 1 Prozentpunkt	(182)	(105)
Diskontierungszinssatz	- 1 Prozentpunkt	269	123
Gehaltserhöhung	+ 0,5 Prozentpunkte	64	58
Gehaltserhöhung	- 0,5 Prozentpunkte	(58)	(53)

Sensitivitätsanalyse 2016:

Diskontierungszinssatz	+ 1 Prozentpunkt	(257)	(98)
Diskontierungszinssatz	- 1 Prozentpunkt	377	114
Gehaltserhöhung	+ 0,5 Prozentpunkte	86	53
Gehaltserhöhung	- 0,5 Prozentpunkte	(78)	50

Beträge der laufenden und der vergangenen Berichtsperiode stellen sich wie folgt dar:

	2016	2015
• Leistungsorientierte Verpflichtungen	2.499	2.353
• Neubewertungen (versicherungsmathematische Gewinne/Verluste)	192	80

7.14.2. Sonstige Rückstellungen

	kurzfristig	langfristig	Summe
Entwicklung 2015:			
Stand zum 1. Jänner	431	–	431
Konsolidierungskreisänderungen	(5)	–	(5)
Inanspruchnahme	(156)	–	(156)
Zuführung	343	–	343
Stand zum 31. Dezember	613	–	613
Entwicklung 2016:			
Stand zum 1. Jänner	613	–	613
Inanspruchnahme	(59)	–	(59)
Zuführung	3	–	3
Umgliederungen gem. IFRS 5	(303)	–	(303)
Effekte aus Wechselkursänderungen	(2)	–	(2)
Stand zum 31. Dezember	252	–	252

7.15. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung langfristige:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	3.482	2.974
Sonstige	180	203
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	–	3.042
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel Chopin	–	943
	3.662	7.162

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung kurzfristige:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	206	172
Sonstige	23	23
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	–	562
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel Chopin	–	539
	229	1.296

Die Mietvorauszahlungen St. Petersburg betreffen einen 20-jährigen Mietvertrag über die Nutzung von KFZ-Abstellflächen für die Mieter der Bürotürme Jupiter. Die Miete wurde vertragsgemäß in voller Höhe vorausgezahlt und wird anteilig über die Mietdauer als Umsatzerlös erfasst.

Die verbleibenden Veräußerungsgewinne aus Sale & Leaseback wurden zum Bilanzstichtag zu den Verbindlichkeiten, die mit zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen in Zusammenhang stehen, umgliedert (vgl. Punkt 5.1.).

7.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.16	31.12.15
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.447	3.741
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen / Personen	2.513	3.640
Erhaltene Anzahlungen	968	613
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	906	790
Sonstige Verbindlichkeiten	809	2.300
Erhaltene Kautionen	376	336
Haftrücklässe	134	98
	11.152	11.519

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten aus Bautätigkeiten in Höhe von TEUR 2.978 (Vorjahr: TEUR 98), welche bis August 2017 zur Zahlung fällig sind.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 264 (Vorjahr: TEUR 332), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von TEUR 109 (Vorjahr: TEUR 276) sowie offene Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 266) enthalten.

Betreffend Konditionen zu Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird auf die Erläuterung unter Punkt 9.3.2. verwiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und haben gewöhnlich eine Fälligkeit von 10 bis 60 Tagen. Steuerschulden und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern sind nur im Verzugsfall verzinslich. Sie haben im Normalfall eine Fälligkeit von 30 Tagen. Sonstige Verbindlichkeiten sind nicht verzinslich.

[08] Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement

8.1. Finanzinstrumente und beizulegender Zeitwert (IFRS 7 und IFRS 13)

8.1.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien

Nachstehend erfolgt die Angabe der Buchwerte und beizulegenden Werte für Finanzinstrumente sowie für Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gegliedert nach Klassen.

Bewertungskategorie nach IAS 39 oder anderen IFRS		IFRS 13 Stufe	Buchwert 31.12.16	beizulegender Zeitwert 31.12.16	Buchwert 31.12.15	beizulegender Zeitwert 31.12.15
Aktiva – Klassen						
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand)	3	68.576	68.576	57.244	57.244
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Entwicklung)	3	43.163	43.163	27.351	27.351
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere fin. Vermögenswerte)		464	464	370	370
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		8.230	8.230	13.187	10.706
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		3.035	3.035	3.604	3.604
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	583	583	2	2
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Vermögenswerte		50.134		221.203	
	Summe langfristige Vermögenswerte		174.185		322.960	
LaR	Forderungen		4.744	4.744	5.197	5.197
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		2.769	2.769	7.394	7.394
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	6.233	6.233	10.610	10.610
IFRS 5	Langfristige Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	3	4.875	4.875	–	–
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		–	–	271	238
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Vermögenswerte		165.081		3.802	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		183.701		27.274	
	Summe Vermögenswerte		357.886		350.235	
Passiva – Klassen						
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	3.971	3.896	8.265	8.511
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	28.587	27.959	33.254	33.281
FL	Anleihen fix verzinslich	3	14.401	14.668	8.016	8.061
FL	Kredite fix verzinslich	3	91.291	100.375	127.772	117.955
FL	Kredite variabel verzinslich	3	14.044	14.027	81.152	71.280
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		7.220	7.220	6.542	6.542
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	401	401	438	438
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	–	–	200	200
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherheitsbeziehung	3	–	–	1.504	1.504
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		885	885	612	612
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Verbindlichkeiten		8.572		18.967	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		169.371		286.722	
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	3.931	3.931	61	61
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	481	483	9.631	9.624
FL	Anleihen fix verzinslich	3	71	71	169	1.448
FL	Kredite fix verzinslich	3	4.598	4.793	4.014	4.030
FL	Kredite variabel verzinslich	3	8.658	8.658	14.349	14.740
FL	Verbindlichkeiten sonstige	3	9.631	9.631	10.023	10.023
IFRS 5	Finanzielle Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen	3	99.540	99.540	–	–
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Verbindlichkeiten		18.548		3.538	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		145.457		41.785	
	Summe Verbindlichkeiten		314.828		328.507	

		31.12.16	31.12.15
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:			
LaR	Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)	18.777	29.653
AfS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)	6.816	10.612
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)	(186.883)	(303.249)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	(401)	(638)
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	–	(1.504)
IFRS 5	Finanzinstrumente in Zusammenhang mit Veräußerungsgruppen	(94.665)	–

Die beizulegenden Zeitwerte wurden wie folgt ermittelt:

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 bilanziert. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden je nach Entwicklungsstufe der jeweiligen Immobilie das Discounted Cashflow-Verfahren, das Residualwertverfahren oder die Vergleichswertmethode herangezogen (vgl. die Erläuterungen zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen unter Punkt 3.4.1.2.).

Der beizulegende Wert der fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte (Fair Value-Stufe 3) wurde analog zur Vorgangsweise bei der Ermittlung der beizulegenden Werte der Finanzverbindlichkeiten ermittelt. Die Buchwerte der liquiden Mittel sowie der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeiten nahezu den beizulegenden Werten. Gleiches gilt für die anderen finanziellen Vermögenswerte aufgrund ihrer Zinsstruktur.

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.8. sowie auf Punkt 8.1.3. verwiesen.

Die Bewertung der nach IFRS 5 bilanzierten Veräußerungsgruppen und der zugehörigen Verbindlichkeiten wird unter Punkt 5.1. erläutert.

Der beizulegende Zeitwert für Wandelanleihen, Anleihen und Kredite der Fair Value-Stufe 3 wurde ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme mit den zum Bilanzstichtag geschätzten konzernspezifischen Zinssätzen für Neufinanzierungen unter Einbeziehung des eigenen Kreditrisikos abgezinst wurden. Der beizulegende Wert der fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte wurde analog zur Vorgangsweise bei der Ermittlung der beizulegenden Werte der Finanzverbindlichkeiten ermittelt.

Die Wandlungsrechte stellen eingebettete derivative Finanzinstrumente dar, welche nach dem Black/Scholes-Modell unter Berücksichtigung des eigenen Kreditrisikos bewertet werden.

Die übrigen Derivate betreffen Zinsswaps und werden von den Kreditinstituten, mit welchen die derivativen Geschäfte abgeschlossen wurden, nach anerkannten Bewertungsmodellen bewertet. Das Nichterfüllungsrisiko der Vertragspartner bzw. das eigene Kreditrisiko werden als unwesentlich eingestuft und daher nicht gesondert berücksichtigt.

8.1.2. Überleitung Stufe-3-Bewertung (wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Die Entwicklung der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Aktiva und Passiva stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015
Entwicklung Vermögenswerte:		
Buchwerte zum 1. Jänner	95.207	101.271
Zugänge	8.541	27.934
Abgänge	(4.951)	(397)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	7.916	(21.154)
Sonstiges Ergebnis	11.842	(12.447)
Buchwerte zum 31. Dezember	118.555	95.207

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft wie im Vorjahr als Finanzimmobilien gehaltene Immobilien und ist in den Abschreibungen und Wertveränderungen enthalten. Das Bewertungsergebnis im sonstigen Ergebnis betrifft wie im Vorjahr Vermögenswerte, die zur Veräußerung verfügbar sind. Es handelt sich jeweils um nicht realisierte Wertveränderungen.

Die Anteile an ZAO Micos werden seit November 2016 nicht mehr als zur Veräußerung verfügbar bilanziert, sondern als assoziiertes Unternehmen (vgl. Punkt 7.4.2.). Daher werden diese Anteile nicht länger wiederkehrend zum Fair Value bewertet und sind in obenstehender Tabelle als Abgang dargestellt.

	2016	2015
Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	2.142	402
Zugänge	95	716
Abgänge	–	–
Umgliederung gem. IFRS 5 (iZm Veräußerungsgruppen)	(2.369)	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(202)	236
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	735	788
Buchwerte zum 31. Dezember	401	2.142

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft nicht realisierte Bewertungsgewinne aus den Wandlungsrechten, welche unter den Finanzerträgen ausgewiesen sind, sowie im untergeordneten Ausmaß die Bewertung von Zinsswaps (Ausweis unter Finanzierungsaufwand). Die Bewertung im sonstigen Ergebnis betrifft einen Cashflow-Hedge. Betreffend Umgliederung gem. IFRS 5 wird auf die Ausführungen unter Punkt 5.1. sowie unter Punkt 7.12. verwiesen.

8.1.3. Bewertungsverfahren und Inputfaktoren wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren und Inputparameter der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Finanzinstrumente dargestellt:

Stufe	Klassen	Bewertungsverfahren	wesentliche Inputfaktoren
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	einkommensbasiert	Cashflows, Kapitalisierungszinssatz
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht	einkommensbasiert	Volatilität, Aktienkurse
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherheitsbeziehung	einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve

Im Geschäftsjahr fand keine Änderung der Bewertungstechnik statt.

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gemacht wurden, angegeben.

Stufe	Klasse	wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
2015				
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 % – 10 %	5,35 %
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.492 – 5.646	4.162
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrechte	Volatilität	50 %	
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	Zinsstrukturkurve	n.a.	
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherheitsbeziehung	Zinsstrukturkurve	n.a.	
2016				
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 %	3,25 %
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.667	3.667
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrechte	Volatilität	59 %	
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	Zinsstrukturkurve	n.a.	
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherheitsbeziehung	Zinsstrukturkurve	n.a.	

8.1.4. Sensitivitätsanalyse bei Veränderungen von nicht beobachtbaren bedeutenden Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung)

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende, nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten gemacht wurden, angegeben.

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
			2016	2015
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar:			
	Kapitalisierungszinssatz	+ 50 bps	-1.222	-3.992
	Kapitalisierungszinssatz	- 50 bps	1.640	2.968
	Cashflow (year one)	+ 5 %	503	3.436
	Cashflow (year one)	- 5 %	-691	-2.827
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht:			
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	+ 5 Prozentpunkte	-138	-56
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	- 5 Prozentpunkte	129	12
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps			
	Zinsstrukturkurve	+ 50 Basispunkte	n/a	82
	Zinsstrukturkurve	- 50 Basispunkte	n/a	-52

8.1.5. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden Angaben zu den mit den Finanzinstrumenten in Zusammenhang stehenden Ertrags- und Aufwandsposten sowie Gewinnen und Verlusten je nach Bewertungskategorien gemacht:

	Bewertungskategorien nach IAS 39					Summe
	FVTPL	LaR	AfS	FL	Hedge	
Geschäftsjahr 2015:						
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(3.619)				(3.619)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		1.166				1.166
Dividenden ertrag			998			998
Zinsaufwand				(20.130)		(20.130)
Aufwand aufgrund vorzeitiger Tilgungen				(660)		(660)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	251					251
Ergebnis Wechselkursänderungen				(19.506)		(19.506)
Nettoperiodeergebnis	251	(2.453)	998	(40.296)	–	(41.500)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis OCI			(1.930)		(788)	(2.718)
Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung	251	(2.453)	(932)	(40.296)	(788)	(44.218)
Geschäftsjahr 2016:						
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(43)				(43)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		1.314				1.314
Zinsaufwand				(22.991)		(22.991)
Aufwand aufgrund vorzeitiger Tilgungen				(13)		(13)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	153					153
Ergebnis Wechselkursänderungen				20.343		20.343
Nettoperiodeergebnis	153	1.270	–	(2.661)	–	(1.238)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis OCI			(75)		(735)	(810)
Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung	153	1.270	(75)	(2.661)	(735)	(2.048)

Alle erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente wurden beim erstmaligen Ansatz entsprechend eingestuft.

Wertänderungen der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (AfS) sowie des Cashflow-Hedge betreffen das sonstige Ergebnis.

Bei der Zuordnung der Nettoergebnisse zu den Finanzinstrumenten wurde auf die Finanzinstrumente vor Umgliederung gem. IFRS 5 Bezug genommen, da die zugehörigen Ergebnisse während des Jahres den Bewertungskategorien nach IAS 39 zuzuordnen waren.

8.2. Finanzrisikomanagement

Das Ziel des Konzerns im Zusammenhang mit dem Finanzrisikomanagement ist es, Risiken unter Beachtung der damit verbundenen Kosten möglichst zu minimieren. Eine detaillierte Beschreibung der für den Konzern wesentlichen finanziellen Risiken und des damit verbundenen Finanzrisikomanagements (qualitative Angaben zu Finanzrisiken) erfolgt im Konzern-

lagebericht unter der Risikoberichterstattung („Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist und die Risikosteuerung“).

Nachfolgend werden Angaben zu den quantitativen Risiken in Verbindung mit Finanzinstrumenten gemacht.

8.2.1. Zinsänderungsrisiko

Im Konzern wird ein risikoorientiertes Verhältnis von fest- und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten angestrebt.

Zum Bilanzstichtag waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps rund 70 % (Vorjahr: 52 %) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich und unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko. Details zu den Zinskonditionen der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind aus den Erläuterungen unter Punkt 7.11.5. ersichtlich.

Sensitivität von Zinssatzänderungen:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Er-

messen grundsätzlich möglichen Änderung der wesentlichen Marktzinssätze (auf Grund der Auswirkung auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	Erhöhung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern	Verminderung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern
2015				
1M-EURIBOR	+50	(116)	-50	116
3M-EURIBOR	+50	(622)	-50	622
6M-WIBOR	+50	(79)	-50	79
2016				
3M-EURIBOR	+50	(246)	-50	246
6M-WIBOR	+50	(17)	-50	17

Zinsänderungsrisiko Finanzverbindlichkeiten:

Folgende Übersicht zeigt die variabel verzinslichen Finanzver-

bindlichkeiten des Konzerns, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach vertraglich festgelegter Fälligkeit:

	2016	2017	2018	2019	2020	über fünf Jahre	Summe
31.12.2015:							
Projektkredite	7.444	6.060	13.104	6.461	6.405	45.891	85.366
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	6.034	3.027	96	–	–	–	9.157
Anleihen	9.365	6.852	26.589	–	–	–	42.806
Sonstige	919	–	–	–	–	–	919
	23.762	15.939	39.789	6.461	6.405	45.891	138.247

	2017	2018	2019	2020	2021	über fünf Jahre	Summe
31.12.2016:							
Projektkredite	3.456	762	634	651	669	11.219	17.392
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	4.477	–	–	–	–	–	4.477
Anleihen	339	26.563	2.193	–	–	–	29.095
Sonstige	833	–	–	–	–	–	833
	9.105	27.325	2.827	651	669	11.219	51.797

8.2.2. Währungsrisiko

Die Währungsstruktur der Finanzverbindlichkeiten im Konzern setzt sich wie folgt zusammen:

	CHF	PLN	EUR	Summe
31.12.2015:				
in Fremdwährung		5.133	36.786	
in EUR	4.737	9.422	272.524	286.683
31.12.2016:				
in Fremdwährung		–	77.024	
in EUR	–	17.411	152.622	170.032

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen

Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Summe
Sensitivität 2015:						
Erhöhung um 10 %	(474)	(1.293)	(3.081)	(199)	(7.209)	(12.256)
Verminderung um 10 %	474	1.293	3.081	199	7.209	12.256
Erhöhung um 20 %	(947)				(14.418)	(15.365)
Verminderung um 20 %	947				14.418	15.365
Erhöhung um 50 %					(36.045)	(36.045)
Verminderung um 50 %					36.045	36.045
Sensitivität 2016:						
Erhöhung um 10 %		(336)	(739)		(9.168)	(10.243)
Verminderung um 10 %		336	739		9.168	10.243
Erhöhung um 20 %					(18.335)	(18.335)
Verminderung um 20 %					18.335	18.335
Erhöhung um 50 %					(45.838)	(45.838)
Verminderung um 50 %					45.838	45.838

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzern-eigenkapitals vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen

Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Summe
Sensitivität 2015:						
Erhöhung um 10 %	(474)	(417)	(1.385)	23	(517)	(2.770)
Verminderung um 10 %	474	417	1.385	(23)	517	2.770
Erhöhung um 20 %	(947)				(1.035)	(1.982)
Verminderung um 20 %	947				1.035	1.982
Erhöhung um 50 %					(2.587)	(2.587)
Verminderung um 50 %					2.587	2.587
Sensitivität 2016:						
Erhöhung um 10 %		(5)	(506)		(444)	(955)
Verminderung um 10 %		5	506		444	955
Erhöhung um 20 %					(888)	(888)
Verminderung um 20 %					888	888
Erhöhung um 50 %					(2.220)	(2.220)
Verminderung um 50 %					2.220	2.220

8.2.3. Ausfallsrisiko

Bezüglich der quantitativen Angaben zum Ausfallsrisiko wird auf Punkt 7.7. verwiesen. Daraus sind die erfolgten Wertberichtigungen sowie die Fälligkeitsstruktur der kurzfristigen Forderungen ersichtlich. Angaben zu einem an ZAO Micos gewährten Darlehen erfolgen unter Punkt 7.4.2. Das maximale Ausfallsrisiko ist mit dem Buchwert der finanziellen Forderungen begrenzt. Die Werthaltigkeit jener finanziellen Vermögensgegenstände, welche weder überfällig noch wertgemindert sind, ist gegeben.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit des Konzerns wird das Ausfallsrisiko grundsätzlich nicht als Kernrisiko betrachtet, Wertberichtigungen werden im erforderlichen Ausmaß gebildet.

8.2.4. Liquiditätsrisiko

Zum Stichtag bestehen im Konzern kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 126.910 (Vorjahr: TEUR 38.247). Davon wurden TEUR 99.540 gem. IFRS 5 als in Zusammenhang mit Veräußerungsgruppen stehend klassifiziert, sodass im Konzern kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 27.369 verbleiben. TEUR 17.739 (Vorjahr: 28.223) betreffen kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

Im Konzern sollten nicht mehr als 35 % der Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Zum Abschlussstichtag waren unter Außerachtlassung der gem. IFRS 5 als kurzfristig ausgewiesenen Verbindlichkeiten 14,1 % (Vorjahr: 12,7 %) der Verbindlichkeiten kurzfristig.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern kurzfristige Verbindlichkeiten bedient, refinanziert oder verlängert.

Der Konzern hat im Februar 2017 einen Rahmenvertrag über den Verkauf von 8 Hotelgesellschaften abgeschlossen (vgl. Punkt 5.1.); das Closing wird bis Sommer 2017 erwartet. Die Konzernleitung geht von einem Liquiditätszufluss aus der Verkaufstransaktion der Hotelgesellschaften in Höhe von rd. MEUR 75 aus. Damit verfügt der Konzern über ausreichend Liquidität zur Bedienung der Verbindlichkeiten und Projektfinanzierung.

Zum Bilanzstichtag weisen die nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns – ohne die auf die Veräußerungsgruppen entfallenden Verbindlichkeiten – nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen nicht abgezinsten Zahlungsverpflichtungen inklusive Zinszahlungen.

nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten:	binnen 1 Jahr fällig	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Summe
Wandelanleihen fix verzinslich	4.168	4.528	–	8.697
Anleihen variabel verzinslich	8.223	30.361	–	38.584
Anleihen fix verzinslich	650	9.105	–	9.755
Projektkredite fix verzinslich	4.986	20.807	27.901	53.694
Projektkredite variabel verzinslich	3.792	3.948	13.686	21.427
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite fix verzinslich	2.004	1.889	–	3.893
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite variabel verzinslich	4.522	–	–	4.522
Sonstige Kredite und Darlehen	1.060	645	73.628	75.333
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige	9.631	7.220	–	16.851
Summe	39.037	78.503	115.215	232.755

Bezüglich der Fälligkeitsanalyse für derivative Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt 7.12.. Für derivative Finanzverbindlichkeiten bestehen keine Restlaufzeiten über fünf Jahre.

[09] Andere Angaben

9.1. Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

9.1.1. Rechtsstreitigkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Rechtsstreitigkeiten, welche eine signifikante Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

9.1.2. Vertragliche Leistungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine vertraglichen Leistungsverpflichtungen.

9.1.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern folgende vertragliche Haftungen bzw. wurden folgende Garantien gegeben:

	Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag
Garantien und Haftungen im Konzern:		
Garantie iZm dem Verkauf Hotel andel's Krakau	9.1.3.1.	3.969
Mietverpflichtung Vladinvest	9.1.3.2.	752
Garantie iZm Verkaufstransaktion Le Palais Offices, Warschau	9.1.3.3.	31.701
Garantie iZm dem Verkauf Bürotürme Jupiter, St. Petersburg – Kredit	9.1.3.4.	11.252
Garantie iZm Verkauf angelo Prag	9.1.3.5.	9.000

	Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag
Garantien und Haftungen im Zusammenhang mit Joint Ventures:		
Vertragliche Haftung iZm Verkauf Hotel andel's Berlin	9.1.3.6.	17.520
Verpflichtungen iZm dem Hotel Dream Castle, Paris	9.1.3.7.	17.087
Verpflichtungen iZm dem Hotel Magic Circus, Paris	9.1.3.8.	7.521
Unternehmensgarantie iZm Miete Hotel Intercontinental, Warschau	9.1.3.9.	3.147

9.1.3.1. Garantien im Zusammenhang mit Hotel andel's Krakau (verkauft 2009)

2009 hat das Tochterunternehmen UBX Krakow sp. z o.o. ihre Immobilie, das Hotel andel's Krakau, an einen internationalen Fonds verkauft und das Hotel für einen Zeitraum von 15 Jahren zurück gepachtet. Im Jahr 2016 erfolgte die Verlängerung des Pachtzeitraums bis September 2029. Die jährliche Pacht betrug

ursprünglich rd. EUR 2 Mio und ist indexiert. Die Garantie umfasst 1,5 Bruttojahresmieten. Weiters ist eine Bankgarantie über eine Bruttojahresmiete hinterlegt. Zur Besicherung ist ein Sperrdepot in Höhe von TEUR 958 hinterlegt.

Weiters hat Warimpex im Zusammenhang mit dem Verkauf dem Manager, der Vienna International AG, garantiert, dass im Falle, dass der neue Eigentümer des Hotels den Managementvertrag vorzeitig auflöst, eine Abschlagszahlung in Höhe der durchschnittlichen Management Fee I+ II der letzten drei Geschäftsjahre multipliziert mit 2 geleistet wird. Vom Eigentümer entrichtete Abschlagszahlungen werden in Abzug gebracht.

Mit dem Verkauf der UBX Krakow sp. z o.o (vgl. Punkt 5.1.) werden auch die angeführten Garantien auf den Käufer übergehen.

9.1.3.2. Mietverpflichtung Vladinvest s.r.o., Prag

Die Konzerngesellschaft Vladinvest s.r.o. hat mit der Besitzgesellschaft des Hotels andel's Prag einen Generalmietvertrag über sonstige Geschäftsflächen im Ausmaß von 4.356 m² zu einem Nettomietzins von rd. EUR 0,4 Mio p.a. (wertgesichert) abgeschlossen. Diese Fixmiete wird reduziert um Erträge aus bestehenden oder künftigen Bestandsverträgen, welche die verkaufte Gesellschaft erzielt.

Der Mietvertrag wurde für 12 Jahre abgeschlossen und endet am 30.09.2017.

9.1.3.3. Garantien im Zusammenhang mit der Verkaufstransaktion Le Palais Offices, Warschau

Im Zusammenhang mit der Verkaufstransaktion der Büroimmobilie Le Palais Offices in 2013 hat sich Warimpex verpflichtet, für den neuen Eigentümer verschiedene Garantien bis insgesamt zum Höchstbetrag des Gesamtkaufpreises abzugeben. Diese Garantien umfassen im Wesentlichen die üblichen Gewährleistungspflichten eines Verkäufers im Hinblick auf die Beschaffenheit des Objekts bzw. auf den rechtlichen Titel am Objekt.

9.1.3.4. Garantien im Zusammenhang mit dem Verkauf der Bürotürme Jupiter, St. Petersburg

Die Gesellschaft ZAO Avielen AG, an welcher der Konzern 55 % der Anteile hält, hat im Geschäftsjahr 2015 die Bürotürme Jupiter 1 und 2 in St. Petersburg verkauft (vgl. Punkt 5.4.). Käuferin ist die Gesellschaft ZAO Micos, an welcher ZAO Avielen AG seit Oktober 2016 zu 44,02 % beteiligt ist (vgl. auch Punkt 7.4.2.). Für die Finanzierung der Bürotürme hat ZAO Micos einen Bankkredit aufgenommen, für welchen ZAO Avielen AG im Ausmaß ihrer ursprünglichen Beteiligung von 19 % eine Garantie übernommen hat. Zum Bilanzstichtag beträgt der garantierte Betrag TEUR 11.252.

Haftungen aus Mietgarantien, welche die Gesellschafter der ZAO Avielen gegenüber ZAO Micos abgegeben haben, wurden Ende 2016 aufgehoben.

9.1.3.5. Garantien im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hotels angelo Prag

Im Geschäftsjahr wurde das Hotel angelo Prag im Rahmen eines Share Deals an einen Investor verkauft (vgl. Punkt 5.2.). Dem Kaufpreis wurde ein gewöhnlicher GOP I (= Gross Operating Profit, abzüglich Managementgebühren des Hotelmanagers) iHv TEUR 1.800 zugrunde gelegt. Sollte der jährliche GOP I innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des Kaufvertrags unter TEUR 1.800 liegen, muss Warimpex diesen Betrag als Kaufpreisminderung an den Käufer zurückzahlen. Sollte umgekehrt der GOP I über TEUR 1.800 liegen, erhöht sich der Kaufpreis für Warimpex.

9.1.3.6. Garantien im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hotels andel's Berlin

Das Gemeinschaftsunternehmen UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. ist iZm dem Verkauf des Hotels andel's Berlin die für Immobilientransaktionen üblichen Haftungen und Gewährleistungspflichten eingegangen. Der Haftungsbetrag ist mit 15 % des Kaufpreises und mit Ausnahme der Gewährleistung des lastenfreien Eigentums auf 3 Jahre beschränkt. Die Joint Venture-Partner haften solidarisch, im Innenverhältnis ist die Haftung mit je 50 % begrenzt.

Weiters wurden im Pachtvertrag zwischen dem Käufer und dem Pächter Pachtsicherheiten vereinbart. Davon entfallen TEUR 1.770 auf Warimpex, wofür eine Rückhaftung des Pächters besteht. Diese Garantie soll im Zusammenhang mit den Hotelverkäufen im Zuge des Vertragsclosings (vgl. Punkt 5.1.) an eine Gesellschaft des Käufers übertragen werden.

9.1.3.7. Hotel Dream Castle, Paris

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing bestehen vom Leasinggeber Andienungsrechte an die Warimpex und den Joint Venture-Partner UBM Development AG. Diese Andienungsrechte sind ab dem Jahr 2024 oder bei Zahlungsverzug des Leasingnehmers ausübbar. Warimpex haftet für den 50 %igen Anteil des JV-Partners solidarisch.

Die über die bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten hinausgehenden Verpflichtungen aus dieser Solidarhaftung betragen zum Bilanzstichtag EUR 17,1 Mio (Vorjahr: EUR 17,2 Mio).

9.1.3.8. Hotel Magic Circus, Paris

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing bestehen vom Leasinggeber Andienungsrechte an die Warimpex und den Joint Venture-Partner UBM Development AG. Diese Andienungsrechte sind ab dem Jahr 2027 oder bei Zahlungsverzug des Leasingnehmers ausübbar. Warimpex haftet für den 50 %igen Anteil des JV-Partners solidarisch.

Die über die bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten hinausgehenden Verpflichtungen aus dieser Solidarhaftung betragen zum Bilanzstichtag EUR 7,5 Mio (Vorjahr: EUR 7,9 Mio).

9.1.3.9. Vertragliche Haftungen in Zusammenhang mit Joint Ventures

Warimpex ist verschiedene Haftungen in Zusammenhang mit Joint Ventures eingegangen, welche in der Aufstellung oben (Punkt 9.1.3.) aufgelistet sind. Im Allgemeinen besteht für jeden Joint Venture-Partner eine Haftung lediglich im Ausmaß der Beteiligung. Zu bestehenden Solidarhaftungen verweisen wir auf die Punkte 9.1.3.7. und 9.1.3.8..

9.2. Angaben zu Leasingverhältnissen

9.2.1. Finanzierungsleasing als Leasingnehmer

Zum Bilanzstichtag war der Konzern Leasingnehmer folgender im Finanzierungsleasing gehaltener Hotels: Hotel Chopin, Krakau, Hotel andel's Łódź sowie Hotel Amber Baltic, Miedzzydroje. Diese Hotels sind Teil der gem. IFRS 5 bilanzierten Veräußerungsgruppen (vgl. Punkt 5.1.).

9.2.2. Operatives Leasing als Leasingnehmer

Im Konzern bestehen folgende operative Mietverhältnisse:

• *Pacht Hotel andel's Krakau*

(vgl. Erläuterungen unter Punkt 9.1.3.1.)

Die Betriebsgesellschaft des Hotels andel's Krakau ist Teil der unter IFRS 5 als kurzfristig bilanzierten Veräußerungsgruppen, weshalb Angaben zu den künftigen Mindestleasingzahlungen nicht relevant sind.

• *Pacht Kurhotel Dvorak, Karlsbad*

Der Pachtvertrag für das Kurhotel Dvorak endete am 31.12.2016. Zuvor wurde interimistisch eine 3-monatige Verlängerung des bestehenden Pachtvertrags bis 31. März 2017 mit dem Verpächter vereinbart. Bezüglich des 2017 neu abgeschlossenen Pachtvertrags wird auf Punkt 9.4. verwiesen. Aufgrund der Vertragslage zum 31.12.2016 entfällt daher die Angabe von Mindestleasingzahlungen, da diese für die ersten 3 Monate 2017 ausschließlich ergebnisabhängig sind.

• *Büromietverträge*

In einzelnen Konzerngesellschaften bestehen Mietverträge für Büroflächen sowie Miet- und Servitutsverträge im Zusammenhang mit den Development-Projekten in Polen.

	2016	2015
Aufwand aus Mindestleasingzahlungen (inkl. andel's Krakau und Dvorak)	3.371	2.082

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2015	18.742	2.082	8.330	8.330
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2016	2.339	815	1.300	224

9.2.3. Operatives Leasing als Leasinggeber

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen von operativen Leasingverträgen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen vermieteten Immobilien. Im Berichtsjahr betrifft dies folgende Immobilien bzw. Tochtergesellschaften:

- Bürotürme Erzsébet, Budapest
- Büroturm Zeppelin, St. Petersburg
- Bürohaus Multidevelopment, Krakau
- Vladinvest Prag (vgl. auch Erläuterungen unter Punkt 9.1.3.2.)
- kleinere Immobilien in Budapest
- Sajka Bürohaus, Budapest

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2015	54.746	6.062	22.968	25.716
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2016	68.802	8.218	31.397	29.187

9.3. Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.3.1. Übersicht nahestehende Unternehmen und Personen

Folgende Unternehmen/Personen gelten als nahe stehende Personen und haben folgende wirtschaftliche Verbindungen zum Konzern:

Amber Privatstiftung:

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,7 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ist mit 49,01 % an der Vienna International Hotelmanagement AG beteiligt. Sie gilt als nahe stehendes Unternehmen, da Herr Dr. Franz Jurkowitsch Stiftungsbegünstigter ist.

Bocca Privatstiftung:

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,6 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ist mit 49,01 % an der Vienna International Hotelmanagement AG beteiligt. Sie gilt als nahe stehendes Unternehmen, da Herr Dkfm. Georg Folian Stiftungsbegünstigter ist.

Vorstand:

Dr. Franz Jurkowitsch

ist Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft und hält zum Bilanzstichtag 14,1 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Dkfm. Georg Folian

ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 14,6 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Dr. Alexander Jurkowitsch

ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 0,6 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Mag. Florian Petrowsky

ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag unter 0,1 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG setzt sich wie folgt zusammen:

Dkfm. Günter Korp

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Thomas Aistleitner

stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates

Harald Wengust

Mitglied des Aufsichtsrates

William de Gelsey

Mitglied des Aufsichtsrates

Ing. Mag. Hannes Palfinger

Mitglied des Aufsichtsrates (bis Juni 2016)

Hubert Staszewski

Mitglied des Aufsichtsrates (ab Juni 2016)

Tomasz Mazurczak

Mitglied des Aufsichtsrates (bis August 2015)

Vienna International Hotelmanagement AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, ist bis auf das Hotel Intercontinental in Warschau und das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg als Manager für sämtliche Konzernhotels tätig.

Die Amber Privatstiftung sowie die Bocca Privatstiftung besitzen sowohl Anteile an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG als auch an der Vienna International Hotelmanagement AG (VI).

Am 23. Februar 2017 haben die angeführten Privatstiftungen einen Rahmenvertrag über den Verkauf ihrer Gesellschaftsanteile an Vienna International Hotelmanagement AG abgeschlossen. Nach Closing des Vertrags handelt es sich somit bei VI nicht mehr um ein nahestehendes Unternehmen.

Sämtliche Tochterunternehmen und Joint-Ventures:

Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4 zu den Tochterunternehmen sowie unter Punkt 7.4. zu den Joint Ventures verwiesen.

9.3.2. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

9.3.2.1. Transaktionen mit der Amber- bzw. der Bocca-Privatstiftung

Im Berichtsjahr fanden keine Transaktionen mit der Amber Privatstiftung bzw. mit der Bocca Privatstiftung statt.

9.3.2.2. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2016	2015
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. Dezember	2.183	1.114
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember	2.360	1.494
Die Vorstandsbezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:		
Dr. Franz Jurkowitsch	540	271
Dkfm. Georg Folian	540	271
Dr. Alexander Jurkowitsch	634	342
Mag. Florian Petrowsky	468	231
	2.183	1.114
Die Vorstandsbezüge setzen sich wie folgt zusammen:		
Kurzfristig fällige Leistungen	2.041	1.063
davon variabel (Bonus)	861	–
Auflösung/Dotierung Rückstellung für Abfertigungen	(150)	(67)
Dotierung Pensionsrückstellung	292	118
	2.183	1.114

Die variable Vergütung (Bonus) für den Vorstand beträgt 5 % (Vorjahr: 5 %) des auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisses.

Für die betriebliche Altersvorsorge bestehen zum Bilanzstichtag für die Vorstandsmitglieder Dr. Alexander Jurkowitsch und Mag. Florian Petrowsky Pensionszusagen (Fixbetrag mit Wertsicherung). Die Gesellschaft hat hierfür Pensions-Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Pensionsanspruch entsteht mit Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters von 65 Jahren.

Der Anspruch auf die Firmenpension entsteht nicht, wenn das Dienstverhältnis aus den in § 27 Angestelltengesetz angeführten Gründen aufgelöst wird oder wenn das Vorstandsmitglied ohne wichtigen Grund aus dem Angestelltenvertrag austritt oder selbst kündigt. Hinsichtlich der Rückdeckungsversicherung entsteht in jedem Fall der Beendigung des Anstellungsvertrages vor der Vollendung des 65. Lebensjahres des Vorstandsmitgliedes der Anspruch auf die Auszahlung des Rückkaufwertes anstelle von Pensionszahlungen.

Andere Beendigungsansprüche richten sich nach dem AngG.

9.3.2.3. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2016	2015
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 31. Dezember	129	135
Verrechnungsstand Aufsichtsratsmitglieder zum 31. Dezember	–	–
Die Aufsichtsratsantien verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:		
Dkfm. Günter Korp	35,0	35,0
Dr. Thomas Aistleitner	30,0	30,0
Harald Wengust	17,5	17,5
William de Gelsey	17,5	17,5
Ing. Mag. Hannes Palfinger	17,5	17,5
Tomasz Mazurczak (bis August 2015)	11,7	17,5
	129	135

Die Aufsichtsratsantien betreffen zur Gänze kurzfristig fällige Leistungen.

Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats betreffen ausschließlich das Mutterunternehmen.

9.3.2.4. Transaktionen mit Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

Die Vergütung für das Hotelmanagement erfolgt auf variabler Basis und ist vom Umsatz sowie Gross Operating Profit (GOP) des jeweiligen Hotels abhängig. Die Verträge mit der VI sehen branchenübliche Kündigungsfristen vor.

	2016	2015
Transaktionen von Konzerngesellschaften (vollkonsolidiert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee	(2.783)	(2.856)
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb	(2.030)	(1.856)
Verrechnungsstand VI zum 31. Dezember	(3.495)	(2.146)
Transaktionen von Joint Ventures (at equity bilanziert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee	(940)	(1.914)
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb	(617)	(710)
Verrechnungsstand VI zum 31. Dezember	(661)	(339)

9.3.2.5. Transaktionen mit Joint Ventures (JV)

	2016	2015
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures	594	1.064
Forderungen gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	8.651	1.696
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember	(6.242)	(5.184)

Die Erträge mit Joint Ventures betreffen überwiegend Zinserträge aus Ausleihungen an Joint Ventures, welche großteils als Nettoinvestitionen in Joint Ventures bilanziert sind (vgl. die Ausführungen unter Punkt 7.4.3.). Der Anstieg der Forderungen ist auf die Qualifizierung der Anteile an ZAO Micos als assoziiertes Unternehmen zurückzuführen (vgl. Punkt 7.4.2.). In den Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures ist eine langfristige Verbindlichkeit iZm der Dotierung eines Depotkontos für eine Mietgarantie enthalten.

Bezüglich eingegangener Haftungen und Garantien für Joint Ventures wird auf die Angaben unter Punkt 9.1.3. verwiesen.

9.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. Februar 2017 wurde ein Rahmenvertrag über den Verkauf von 8 Hotelbetrieben geschlossen, davon 2 Hotelbetriebe als Joint Venture-Beteiligungen. Die Vermögenswerte und Schulden der zu verkaufenden Gesellschaften sowie die Joint Venture-Anteile werden im Abschluss gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Nähere Informationen sind aus Punkt 5.1. ersichtlich.

Der Vorstand rechnet aufgrund der vorläufigen Kaufpreis-Ermittlung aus der Transaktion mit einem Gewinn in der Größenordnung von rd. 25 MEUR. Der Zufluss von liquiden Mitteln wird in der Größenordnung von rd. 75 MEUR erwartet.

Ende März 2017 wurde der Ende 2016 vorläufig bis 31. März 2017 verlängerte Pachtvertrag für das Kurhotel Dvorak in Karlsbad bis Ende 2026 verlängert. Es wurde ein Mindestmietentgelt iHv rd. TEUR 50 p.a. sowie eine erfolgsabhängige Miete iHv mindestens TEUR 557 p.a. zuzüglich Betriebskosten vereinbart.

Wien, am 24. April 2017



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Bestätigungsvermerk*

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

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 Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern 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 ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als

Ganzen und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht **besonders wichtigen Prüfungssachverhalte** dar:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien
- Bilanzierung von zur Veräußerung gehaltenem langfristigen Vermögen (Veräußerungsgruppe)

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 111.739 sowie ein Bewertungsergebnis aus von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 7.553.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Entwicklungsimpobilien ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben betreffend als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie die damit verbundenen Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten sind in den Anhangangaben Punkt 3.4.1.2. sowie Punkt 7.2. im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen, unabhängigen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz und Unabhängigkeit der vom Management beauftragten externen, unabhängigen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen wie beispielsweise Diskont-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Entwicklungsimmobilen ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn
- Prüfung der in den externen Bewertungsgutachten getroffenen Annahmen, soweit vorhanden, mittels Vergleichs mit Marktdaten

Titel

Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt zum 31. Dezember 2016 Sachanlagen in Höhe von TEUR 31.316 sowie eine Wertaufholung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 3.638. In den Sachanlagen ist im Wesentlichen ein selbst genutztes Grundstück mit Gebäude (Hotelimmobilie) enthalten.

Für Sachanlagen mit einer bestimmten Nutzungsdauer ist es erforderlich, an jedem Bilanzstichtag einzuschätzen, ob irgendein Anhaltspunkt vorliegt, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte oder ein Wertminderungsaufwand, der in früheren Perioden erfasst wurde, nicht länger besteht oder sich vermindert haben könnte. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, hat das Unternehmen den erzielbaren Betrag des Vermögenswertes zu schätzen.

Der erzielbare Betrag wird anhand von Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen ermittelt und unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede einzelne Immobilie in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz und den erwarteten künftigen Cash Flows aus dem Hotelbetrieb. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben betreffend der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien sowie die damit verbundenen Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten sind in den Anhangangaben Punkt 3.4.1.2. sowie Punkt 7.1. im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und

Schätzungen des Managements und der externen, unabhängigen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz und Unabhängigkeit der vom Management beauftragten externen, unabhängigen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen wie beispielsweise Kapitalisierungssatz und erwarteter künftiger Cash Flows aus dem Hotelbetrieb
- Prüfung der in den externen Bewertungsgutachten getroffenen Annahmen, soweit vorhanden mittels Vergleichs mit Marktdaten

Titel

Bilanzierung von zur Veräußerung gehaltenem langfristigem Vermögen (Veräußerungsgruppe)

Risiko

Der Buchwert des zur Veräußerung gehaltenen Vermögens zum 31. Dezember 2016 beträgt TEUR 169.185.

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG verhandelte im Jahr 2016 den Teilverkauf ihres Hotel-Portfolios, welcher am 23. Februar 2017 unterzeichnet wurde (Signing) und dessen Abschluss für das 2. Quartal 2017 geplant ist (Closing).

Wir betrachteten die Bilanzierung dieser Transaktion, welche zum Jahresende als zur Veräußerung gehaltenes Vermögen (Veräußerungsgruppe) in der Konzernbilanz gezeigt wird, aufgrund deren Größe und Komplexität als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Die Angaben zu den geplanten Veräußerungen sind in den Anhangangaben Punkt 5.1. und Punkt 9.4. enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die folgenden Tätigkeiten:

- Durchsicht des Rahmenvertrages über den Verkauf der Hotelbeteiligungen
- Beurteilung der Annahmen des Managements hinsichtlich der vollständigen Erfüllung der Kriterien gemäß IFRS 5, die zur Umgliederung bestimmter Vermögenswerte zu zur Veräußerung gehaltenem Vermögen führten
- Beurteilung der Bewertung von Veräußerungsgruppen anhand des erwarteten Verkaufserlöses.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Konzernabschlusses 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss, 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 betrügerisches 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 des Konzerns 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss 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 des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben



Dvořák Hotel****
Karlovy Vary, CZ

Bericht des Aufsichtsrates

Grundsätzliches

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde vom Vorstand in regelmäßigen Sitzungen über bedeutsame Geschäftsvorfälle, den Gang der Geschäfte sowie die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft während des Geschäftsjahres 2016 sowohl schriftlich als auch mündlich unterrichtet und hat alle ihm von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates übertragenen Aufgaben und Kontrollfunktionen wahrgenommen. Insbesondere haben wir den Vorstand bei der Leitung des Unternehmensüberwachtungs- und von der Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung überzeugt. Darüber hinaus trat der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit dem Vorsitzenden des Vorstandes und seinem Stellvertreter regelmäßig in Kontakt, um vor allem über Strategiefragen, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement zu sprechen. Wesentliches Thema in den Aufsichtsratssitzungen war insbesondere auch, dem Aufsichtsrat über die wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen in Russland sowie in Zentral- und Osteuropa zeitnah und umfassend zu berichten und die daraus abzuleitenden Chancen und Risiken zu diskutieren. Ebenfalls regelmäßiger Bestandteil der Beratungen waren die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die Liquiditätsvorschau sowie die Finanzlage der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex als auch zum polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“ bekannt. Der Aufsichtsrat hat die darin festgelegten Kompetenzen und Verantwortungen wahrgenommen und hat sich mit der Einhaltung der Bestimmungen dieser Regelwerke beschäftigt. Satzung und Geschäftsordnung des Vorstandes und des Aufsichtsrates werden bei Bedarf an Neuerungen angepasst. Abweichungen von einzelnen Corporate Governance Regeln stehen in Zusammenhang mit der Struktur des Unternehmens oder betreffen polnische Regeln, die aufgrund der primären Orientierung an den entsprechenden österreichischen Regelungen nicht eingehalten werden. Im Hinblick auf die Emittenten-Compliance-Verordnung 2007 in der geltenden Fassung (ECV) wurde dem Aufsichtsrat der Jahresbericht des Compliance-Verantwortlichen vorgelegt und erläutert. Im Geschäftsjahr 2016 kam es aufgrund des Inkrafttretens der Marktmissbrauchsverordnung zu einer Neufassung der Vertraulichkeits- und Insidererklärung.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllten die Mindestanwesenheitsanforderungen. Daneben wurden vier Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, und zwar im Zusammenhang mit dem Rückkauf und der Begebung von Anleihen im Jänner 2016, dem Verkauf der 50%igen Beteiligung an dem

Bürogebäude Parkur Tower in Warschau im März 2016 sowie im September bzw. Oktober 2016 im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hotels Angelo Prag. Die im Umlaufweg gefassten Beschlüsse wurden bei nachfolgenden Aufsichtsratssitzungen nochmals erläutert und ausführlich besprochen.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei ständige Ausschüsse bestellt, und zwar den Prüfungsausschuss, den Projektausschuss und den Personalausschuss. Ein eigener Strategieausschuss wurde nicht eingerichtet; die diesbezüglichen Agenden werden vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit wahrgenommen. Die Mitglieder der Ausschüsse werden jeweils für ihre betreffende Funktionsdauer als Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden vier Prüfungsausschusssitzungen statt.

Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats einen ständigen Ausschuss zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns bestellt (Prüfungsausschuss). Der Prüfungsausschuss hat auch den Konzernabschluss geprüft und einen Vorschlag für die Auswahl des Abschlussprüfers erstattet und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Dipl. Kfm. Günter Korp, gehört dem Prüfungsausschuss als jene Person an, die über besondere Kenntnisse und praktische Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen und in der Berichterstattung verfügt (Finanzexperte). Dem Prüfungsausschuss gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats unabhängig sind.

Projektausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen ständigen Ausschuss bestellt, der für die Überprüfung und Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Vorstandes, sofern die Gesamttransaktionskosten EUR 50.000.000 nicht übersteigen (Projektausschuss), zuständig ist. Wenn die Gesamttransaktionskosten des beabsichtigten Geschäfts die oben genannte Betragsgrenze übersteigen, obliegt die Prüfung und die Erteilung der Zustimmung zu solchen Geschäften dem gesamten Aufsichtsrat. Der Projektausschuss wird vom Aufsichtsratsmitglied Harald Wengust geleitet und ihm gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats unabhängig sind.

Personalausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen ständigen Ausschuss bestellt, der für Personalangelegenheiten zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand zuständig ist (Vergütung, Unterbreitung von Vorschlägen zur Besetzung freier Mandate im Vorstand und Nachfolgeplanung). Der Personalausschuss ist zum Abschluss von Dienstverträgen mit den Mitgliedern des Vorstands berechtigt. Der Personalausschuss wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dipl. Kfm. Günter Korp geleitet, und ihm gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats unabhängig sind. Der Vorsitzende des Personalausschusses führte ausgiebige Gespräche mit den einzelnen Vorstandmitgliedern, in denen auch die Verlängerung des Vorstandsmandates von Mag. Florian Petrowsky erörtert wurde. Zudem fand auch ein ausführliches Gespräch mit Herrn Mag. Florian Petrowsky über die Verlängerung des Dienstvertrages statt. Das Vorstandsmandat von Mag. Florian Petrowsky wurde vorzeitig mit unveränderten Aufgabenbereichen bis 1. Mai 2021 verlängert.

Verkauf des 50%igen Anteils am Parkur Tower, Warschau

Im Juni 2016 verkaufte Warimpex ihren 50% Anteil an der Besitzgesellschaft der Büroimmobilie Parkur Tower in Warschau an den Joint Venture Partner. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand beantragten Verkauf im Gremium diskutiert und den entsprechenden Zustimmungs-Beschluss gefasst.

Verkauf des Hotels Angelo, Prag

Ende Oktober 2016 verkaufte Warimpex das Hotel Angelo in Prag. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand beantragten Verkauf im Gremium diskutiert und den entsprechenden Zustimmungs-Beschluss gefasst.

Verkauf von 8 Hotelbeteiligungen

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben. Die Transaktion umfasst acht Hotelbeteiligungen (zwei davon sind teilweise (50 Prozent) im Besitz der UBM Development AG (UBM)), die rund 50 Prozent des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprechen. Dieser Betrag entspricht auch der gesamten finanziellen Gegenleistung (exklusive des Kaufpreises für den UBM-Anteil am Portfolio), bestehend aus dem Kaufpreis für die Anteile an den jeweiligen Immobiliengesellschaften sowie der Übernahme von Gesellschafterdarlehen und Verbindlichkeiten aus Bankfinanzierungen der Immobiliengesellschaften.

Das Closing der Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen üblichen Voraussetzungen sowie zusätzlicher notwendiger Genehmigungen und Zustimmungen verschiedener Geschäftspartner. Warimpex erwartet das Closing der Transaktion bis zum Sommer 2017.

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2016 regelmäßig über den aktuellen Stand der Verhandlungen informiert, eine Beschlussfassung erfolgte im Geschäftsjahr 2017.

Feststellung des Jahresabschlusses 2016

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2016 wurden von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Diese Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Den gesetzlichen Vorschriften wurde voll entsprochen, sodass uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt wurden.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht sowie der Corporate Governance Bericht wurden vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 19. April 2017 in Anwesenheit und nach einem mündlichen Bericht der Wirtschaftsprüfer ausführlich behandelt und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgeschlagen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss samt Lagebericht, den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht und den Corporate Governance Bericht geprüft, und den Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat ferner berichtet, dass er die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das am 31.12.2017 endende Geschäftsjahr vorschlägt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für das im Berichtsjahr erbrachte Engagement und wünscht dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg. Besonderen Dank möchte der Aufsichtsrat an Hrn. Mag. Hannes Palfinger aussprechen, der bis Juni 2016 Mitglied des Aufsichtsrates war, und sich nun neuen beruflichen Tätigkeiten widmet.

Wien, im April 2017

Dipl. Kfm. Günter Korp
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftserge-

bnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 24. April 2017



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:
Strategie, Investor Relations,
und Unternehmenskommunikation



Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen,
Finanzmanagement und Personal



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau, Informationsmanagement und IT



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement, Organisation und Recht

Jahresabschluss und Lagebericht

DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

132	Bilanz
134	Gewinn- und Verlustrechnung
135	Anhang
140	Lagebericht
158	Bestätigungsvermerk
164	Erklärung des Vorstandes
165	Unternehmenskalender
166	Impressum

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

BILANZ

AKTIVA

	EUR 31.12.2016	EUR 31.12.2016	TEUR 31.12.2015
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		9.469,00	12,48
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		33.388,48	37,88
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	31.665.233,90		36.757,82
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	70.516.945,45		57.960,53
3. Beteiligungen	8.400.679,06		11.071,19
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.500.038,20		5.007,97
5. Wertrechte des Anlagevermögens	463.807,92		370,05
6. Sonstige Ausleihungen	3.547.269,16		5.587,38
		<u>121.093.973,69</u>	<u>116.754,94</u>
		121.136.831,17	116.805,30
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	99.529,13		154,57
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	2.459.177,41		2.730,56
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	381.055,21		1.689,63
4. Sonstige Forderungen (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	3.033.246,83		13,68
		<u>5.973.008,58</u>	<u>4.588,45</u>
II. Wertpapiere und andere Anteile			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		1.033.500,00	451,50
III. Kassa und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.460.013,37</u>	<u>5.117,10</u>
		9.466.521,95	10.157,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		<u>92.711,42</u>	<u>65,26</u>
		92.711,42	65,26
D. Aktive latente Steuern		0,00	-
Summe Aktiva		<u>130.696.064,54</u>	<u>127.028</u>

PASSIVA

	EUR 31.12.2016	EUR 31.12.2016	TEUR 31.12.2015
A. Eigenkapital			
I. Ausgegebenes Grundkapital	54.000.000,00		54.000
abzüglich Nennbetrag eigener Aktien	-66.500,00		-67
		53.933.500,00	53.933
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		3.000.000,00	3.000
III. Rücklage für eigene Aktien			
1. Gebundene Rücklage		66.500,00	67
IV. Bilanzverlust		-1.762.491,20	-22.649
(davon Verlustvortrag EUR -22.648.941, Vorjahr TEUR 0)			
		55.237.508,80	34.351
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		1.503.372,00	1.644
2. Rückstellungen für Pensionen		884.871,00	612
3. Steuerrückstellung		214.454,98	-
(davon laufende Steuern EUR 214.454,98, Vorjahr TEUR 0)			
4. Sonstige Rückstellungen		446.418,00	1.924
		3.049.115,98	4.180
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		38.399.293,80	45.996
(davon konvertibel EUR 9.124.875,15, Vorjahr TEUR 8.858)			
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 5.385.932,46, Vorjahr TEUR 10.258)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 33.013.361,34, Vorjahr TEUR 35.738)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.168.747,30	15.830
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 6.326.506,00, Vorjahr TEUR 7.034)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 1.842.241,30, Vorjahr TEUR 8.796)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		331.811,90	467
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 331.811,90, Vorjahr TEUR 467)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		14.029.245,63	16.197
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 6.685.781,78, Vorjahr TEUR 6.034)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 7.343.463,85, Vorjahr TEUR 10.163)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		6.222.700,42	5.917
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 627.845,25, Vorjahr TEUR 856)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 5.594.855,17, Vorjahr TEUR 5.061)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten		3.860.197,52	2.576
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 3.860.197,52, Vorjahr TEUR 2.576)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)			
(davon aus Steuern EUR 267.015,92, Vorjahr TEUR 85)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 72.243,65, Vorjahr TEUR 67)			
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 23.218.074,92, Vorjahr TEUR 27.225)		71.011.996,57	86.984
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 47.793.921,65, Vorjahr TEUR 59.759)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.397.443,19	1.513
Summe Passiva		130.696.064,54	127.028

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für den Zeitraum von 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	EUR	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			2.577.406,58	3.139,64
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		-		0,75
b) übrige		<u>78.592,31</u>	78.592,31	<u>916,74</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwand für bezogene Leistungen			-411.295,95	-384,31
4. Personalaufwand				
a) Löhne		-90.151,65		-78,55
b) Gehälter		-3.737.006,43		-2.719,74
c) Soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	-324.685,83			-118,43
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	148.543,07			29,77
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	<u>-442.939,34</u>			<u>-455,04</u>
		<u>-619.082,10</u>	-4.446.240,18	<u>-543,70</u>
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-22.189,99		-16,18
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens		<u>-</u>	-22.189,99	<u>-275,00</u>
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige			<u>-2.355.502,90</u>	<u>-2.576,87</u>
7. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 - 6)			<u>-4.579.230,13</u>	<u>-2.537,21</u>
8. Erträge aus Beteiligungen			760.791,66	16.475,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0, Vorjahr TEUR 1.500				
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			4.535.637,89	6.527,43
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 4.231.090, Vorjahr TEUR 6.088				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			1.858.476,32	516,92
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 362.930, Vorjahr TEUR 504				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			26.514.832,88	9.097,03
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 16.890.865, Vorjahr TEUR 2.714				
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			-3.085.648,27	-59.313,30
davon aus Abschreibungen EUR -2.804.185, Vorjahr TEUR -59.306				
davon aus verbundenen Unternehmen EUR -1.975.248, Vorjahr TEUR -36.282				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-4.857.752,93	-8.999,89
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -1.281.651, Vorjahr TEUR -245				
14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 8 - 13)			<u>25.726.337,55</u>	<u>-35.696,80</u>
15. Ergebnis vor Steuern			<u>21.147.107,42</u>	<u>-38.234,01</u>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
a) Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-260.657,78	-3,50
17. Ergebnis nach Steuern			<u>20.886.449,64</u>	<u>-38.237,51</u>
18. Auflösung von Kapitalrücklagen			-	15.588,56
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			<u>-22.648.940,84</u>	
20. Bilanzverlust			<u>-1.762.491,20</u>	<u>-22.648,94</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2016 der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

1. ALLGEMEINE ANGABEN:

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG mit Sitz in Wien ist ein Mutterunternehmen, das einen Konzernabschluss erstellt. Dieser Konzernabschluss liegt am Sitz der Gesellschaft auf.

1.1. BEWERTUNGSMETHODEN:

Der Jahresabschluss wurde nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Der Jahresabschluss berücksichtigt sämtliche Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungen und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge.

Der Jahresabschluss wird unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt. Durch den im Februar 2017 abgeschlossenen Vertrag über den Verkauf von operativen Hotelgesellschaften kann Warimpex nach erfolgtem Closing die Verschuldung wesentlich reduzieren sowie Eigenmittel für weitere Projekte bereitstellen.

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung der vorliegenden Bilanz beibehalten, wobei es durch das RÄG 2014 zu Abweichungen gekommen ist. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angepasst und die Vorjahresbeträge wurden entsprechend umgliedert. Die Bestimmungen des RÄG 2014 sind erstmals auf Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2015 beginnen, anzuwenden.

Daraus ergaben sich Änderungen in der Darstellung eigener Aktien in Höhe von Euro 44.222,50, welche nicht länger als Vermögensgegenstand bilanziert werden, sondern im Eigenkapital mit der Rücklage für eigene Aktien saldiert werden. In der Gewinn- und Verlustrechnung entfällt sowohl die Abwertung eigener Anteile, als auch die Auflösung zu Rücklagen für eigene Anteile in Höhe von je Euro 2.660,-.

Bei der Summierung von Beträgen können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

1.2. UMRECHNUNG VON FREMDWÄHRUNGEN:

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs bzw. mit dem niedrigeren Devisengeldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit Anschaffungskursen bzw. mit dem höheren Devisenbriefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

1.3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE:

(davon an verbundene Unternehmen Euro 134.390.788; Vorjahr TEUR 117.139)

31.12.2016	31.12.2015
<u>206.811.935,83</u>	<u>183.806.174,82</u>

Die ausgewiesenen Haftungen betreffen überwiegend Garantien für Projektfinanzierungen von Beteiligungsgesellschaften.

1.4. SONSTIGE WESENTLICHE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN:

Derivative Finanzinstrumente:

Zum Berichtsstichtag (wie auch im Vorjahr) waren keine derivativen Finanzinstrumente offen.

Sonstige vertragliche Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2002 ihre Anteile an der UBX (France) s.a.r.l. zunächst an die UBX (Luxembourg) s.a.r.l. und diese die Beteiligung sodann an die Raiffeisen Leasing Gesellschaft m.b.H. veräußert. Im Zusammenhang mit der Veräußerung dieser Beteiligung und der Finanzierung des von der UBX (France) s.a.r.l. entwickelten Projektes "EURO Disney" bestehen Verpflichtungen unter anderem aus Andienungsrechtsverträgen, nach welchen die Anteile an der UBX (Luxembourg) s.a.r.l. bei Vorliegen bestimmter Gründe anteilig an die Gesellschaft und die UBM Realitätenentwicklung AG und/oder Hotelinvestments s.a.r.l. angedient werden können. Voraussetzung für eine derartige Andienung wäre ein Verzug in der Bedienung der Finanzierung; in diesem Fall könnte das Hotel zum diskontierten Barwert am Ende der Kreditlaufzeit angedient werden. Die Unternehmensleitung geht davon aus, dass eine solche Andienung nicht schlagend wird, da eine Andienung nur im Falle einer Verzögerung in der Bedienung der Leasingfinanzierung (zum diskontierten Restwert) möglich wäre. Zum Bilanzstichtag lagen keine Verzögerungen in der Bedienung dieser Leasingfinanzierung vor. Darüber hinaus liegt der diskontierte Restwert zum Bilanzstichtag weit unter dem Marktwert der Immobilie.

Für Beteiligungsgesellschaften, welche nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften ein negatives Eigenkapital aufweisen, wird es vor Feststellung der jeweiligen lokalen Einzelabschlüsse erforderlich sein, seitens der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG Patronatserklärungen abzugeben.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ:**31.12.2016** **31.12.2015****2.1. ANLAGEVERMÖGEN:****2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:****9.469,00** **12.484,75**

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bilanziert und betreffen Datenverarbeitungsprogramme, welche über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben werden. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen eintreten.

2.1.2. Sachanlagen:**33.388,48** **37.875,65**

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibung bilanziert. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear. Je nachdem, ob die Inbetriebnahme einer Anlage in der ersten oder zweiten Jahreshälfte erfolgt, wird eine ganzjährige bzw. halbjährige Abschreibung vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt 10 Jahre für Mobiliar und Einbauten in fremde Gebäude und 4 bzw. 5 Jahre für die übrige Betriebsausstattung. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Zu- und Abgang im Anlagespiegel ausgewiesen.

Die Verpflichtungen aus nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen betragen für das folgende Geschäftsjahr Euro 182.606,88 (Vorjahr TEUR 258); für die folgenden fünf Jahre Euro 849.424,75 (Vorjahr TEUR 433). Die Mietverpflichtung für das Büro ist bis Mai 2021 befristet.

2.1.3. Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, wenn sich herausstellt, dass die Gründe für eine Abschreibung nicht mehr bestehen, bis zur Höhe der Anschaffungskosten. Die Bewertung der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften basiert im Wesentlichen auf externen Immobiliengutachten unter Berücksichtigung von gewidmeten Finanzverbindlichkeiten.

2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen:**31.665.233,90** **36.757.819,52**

Verbundenes Unternehmen	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Ergebnis des	
				Eigenkapital in EUR ^(*)	letzten Geschäftsjahres in EURO ^(*)
Warimpex Leasing AG	A-Wien	100,00%	31.12.2016	-5.246.960,80	509.211,31
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2016	6.115.150,82	7.389,46
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2016	-2.378.742,37	-540.615,09
WX Office Innovation Sp. z o.o.	PL-Warschau	3,00%	31.12.2016	3.632.104,81	-39.924,97
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2016	491.304,90	36.574,48
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2016	-121.228,91	-69.003,39
Kopernik Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2016	-596.080,03	-5.790,03
WX Office Development Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2016	-21.080,47	76.144,82
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2016	-567.075,06	-436.182,27
Andel's Lodz Sp. z o.o.	PL-Lodz	100,00%	31.12.2016	-30.981.188,88	-2.090.517,00
WX Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2016	-8.957,14	-2.897,97
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2016	8.947.819,59	-3.667,53
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2016	1.102.692,65	-133.317,70
Vladinvest s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2016	-427.509,27	-15.863,11
WX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2016	229.626,02	8.459,46
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2016	-14.291,43	-1.431,13
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2016	338.274,66	-5.178,06
Sugura S.A.	LU-Luxemburg	100,00%	31.12.2016	-150.232,67	-173.784,75
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2016	1.544.376,25	-85.830,94
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2016	-1.707.263,62	4.138,05
Revital rt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2016	74.655,01	267,50
Elsbet kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2016	586.369,90	401.616,46
Hamza Office kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2016	14.552,51	-448,12
Warimpex-Investconsult kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2016	519.919,62	574.148,60
Becsinvestor kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2016	354.321,47	2.718,80
WX Leuchtenbergring GmbH	D-München	100,00%	31.12.2016	21.966,79	-131,17
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100,00%	31.12.2016	n/a	n/a
ZAO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	55,00%	31.12.2016	-34.142.482,31	20.659.103,35
Hotel Holding Company o.o.o.	UA-Kiev	100,00%	31.12.2016	n/a	n/a

*1) Das Eigenkapital bzw. das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres entspricht den Werten des nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Einzelabschlusses in Landeswährung, wobei das Eigenkapital und das Jahresergebnis zu Bilanzstichtagskursen umgerechnet wurde.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 164.689 (Vorjahr TEUR 956), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 360.380 (Vorjahr TEUR 2) vorgenommen.

2.1.3.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie sonstige Ausleihungen: **31.12.2016** **31.12.2015**
80.564.252,81 **68.555.879,27**

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 1.670.239,60 (Vorjahr TEUR 45.392), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 16.965.244,06 (Vorjahr TEUR 4.455) vorgenommen.

Ausleihungen in Höhe von Euro 32.207.825,36 (Vorjahr TEUR 0) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

2.1.3.3. Beteiligungen: **8.400.679,06** **11.071.185,29**

Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis:	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EURO ^(*)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO ^(*)
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Pilsen	50,00%	31.12.2016	371.425,76	-32.174,48
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	CZ-Pilsen	50,00%	31.12.2016	779.951,21	14.411,66
UBX Development (France) s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2016	363.775,40	-40.393,85
Hotel Paris II s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2016	731.975,13	-1.669.874,15
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2016	299.279,85	225.836,78
Berlin Konferenz GmbH i.L.	D-Berlin	50,00%	31.12.2016	4.367,76	-1.947,39
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxemburg	50,00%	31.12.2016	-50.263,85	-2.595,61
UBX-Katowice Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2016	-7.136.811,44	-184.059,98
WX Managementservices Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2016	577.750,67	183.059,91
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2016	-85.205,46	-13.650,57

^(*) Das Eigenkapital bzw. das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres entspricht den Werten des nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Einzelabschlusses in Landeswährung, wobei das Eigenkapital und das Jahresergebnis zu Bilanzstichtagskursen umgerechnet wurde.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 969.256 (Vorjahr TEUR 12.957), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 284.038 (Vorjahr TEUR 639) vorgenommen.

2.1.3.4. Wertrechte des Anlagevermögens: **463.807,92** **370.054,56**

Unter dieser Position wird das Deckungskapital inkl. Gewinnanteil für die zur Deckung von Pensionszusagen abgeschlossenen Rückdeckungsversicherungen ausgewiesen.

2.2. UMLAUFVERMÖGEN:

2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände: **5.973.008,58** **4.588.447,52**

Forderungen werden zum Nennwert bilanziert. Bei der Bewertung der Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden nicht durchgeführt. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen wie im Vorjahr zur Gänze Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den ausgewiesenen sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von Euro 3 Mio (Vorjahr 0) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. AKTIVE LATENTE STEUERN

Bei Bestehen von zeitlichen Differenzen zwischen unternehmensrechtlichem und steuerrechtlichem Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten wird eine aktive Steuerabgrenzung oder im Falle einer passiven Latenz eine Rückstellung gebildet. Für aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen besteht ein Ansatzwahlrecht, welches nicht ausgeübt wurde. Die Bildung der latenten Steuern erfolgt nach dem bilanzorientierten Konzept, wobei aktive und passive Steuerlatenzen, soweit zulässig, saldiert werden. Der Steuersatz zur Berechnung der Latenzen beträgt 25%.

Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von Euro 353.525,50 (Vorjahr TEUR 428) wurden nicht angesetzt, da diese nicht in absehbarer Zeit zu einem steuerlichen Vorteil führen werden. Die Steuerlatenzen resultieren aus Personalarückstellungen.

2.4. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 (Vorjahr 54.000.000) nennbetragslose Stückaktien zerlegt.

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 66.500 Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von EUR 4,53/Aktie erworben wurden. Gem. § 229 (1a) UGB wird der Nennbetrag der eigenen Aktien offen vom Grundkapital abgezogen, in gleicher Höhe wurde eine gebundene Rücklage gebildet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 weist für das Geschäftsjahr einen Jahresgewinn in Höhe von Euro 20.886.449,64 aus. Zum 31.12.2016 hat sich damit der Bilanzverlust auf Euro -1.762.491,20 verringert. Dieser Bilanzverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen.

2.5. RÜCKSTELLUNGEN:	31.12.2016	31.12.2015
2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen:	1.503.372,00	1.644.223,00
2.5.2. Rückstellungen für Pensionen:	884.871,00	611.764,00

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 2,75% (Vorjahr: 2,75%) für die Abfertigungsansprüche angenommen. Die jährliche Erhöhung der Pensionsansprüche ist mit 2,125% vertraglich festgelegt. Der Diskontierungszinssatz beträgt 2% (Vorjahr: 2%). Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2008-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 35,5 Jahre (Vorjahr 36,6 Jahre) und für die Abfertigungen 7,2 Jahre (Vorjahr: 7,1 Jahre). Pensionszusagen betreffen zwei Vorstandsmitglieder.

2.5.3. Sonstige Rückstellungen:	446.418,00	1.923.769,00
--	-------------------	---------------------

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Berichtsjahr bestanden keine Rückstellungen für drohende Verluste bzw. Haftungen aus Beteiligungsunternehmen (Vorjahr: TEUR 1.591). Die Position betrifft Rückstellungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, noch nicht abgerechnete Rechtsberatungskosten und sonstige Personalrückstellungen (Jubiläumsgeld, Urlaub).

2.6. VERBINDLICHKEITEN:	71.011.996,57	86.983.649,47
--------------------------------	----------------------	----------------------

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich wie im Vorjahr um Finanzverbindlichkeiten.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Wandelanleihen und Anleihen enthalten:

Wandelanleihe 06/2014 - 06/2017	(Nominale EURO 5 Mio; Nominalzinssatz 4%, Wandlungspreis Euro 1,80)	4.847.926,76	4.712.635,14
Wandelanleihe 11/2015 -11/2018	(Nominale PLN 19,5 Mio; Nominalzinssatz 2,5%; Wandlungspreis PLN 5,94)	4.276.948,39	4.145.683,71
davon kurzfristig		9.124.875,15	8.858.318,85
		4.958.121,15	60.992,14
Anleihe 01/2016 - 01/2019		2.257.630,01	-
Anleihe 03/2013 - 03/2016		-	10.117.932,56
Anleihe 10/2013 - 10/2017		356.700,31	356.818,31
Anleihe 02/2014 - 02/2018		721.906,56	722.354,56
Anleihe 12/2015 - 12/2018		25.938.181,77	25.940.847,77
davon kurzfristig		29.274.418,65	37.137.953,20
		427.811,31	10.197.049,52

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus gewährten Barvorlagen (sonstige Verbindlichkeiten).

Es bestehen wie im Vorjahr keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von Euro 1.503.730,07 (Vorjahr TEUR 322) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 861.000,00 (Vorjahr TEUR 0) auf nahestehende Personen.

2.7. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	1.397.443,19	1.513.147,42
---	---------------------	---------------------

Passive Rechnungsabgrenzungen resultieren aus vereinnahmten Garantieentgelten iZm dem Hotel andel's Krakau, welche über die Kreditlaufzeit im Zusammenhang mit dem verrechneten Garantieentgelt aufgelöst wird.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG:

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse:

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Umsätze aus Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis entsteht.

Personalaufwand:

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Euro 169.288,00 (Vorjahr TEUR 52) Jahresertrag aus der Auflösung von Abfertigungsrückstellungen sowie Euro 20.744,93 (Vorjahr TEUR 22) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 42.339,00 (Vorjahr TEUR 48) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen für Vorstandsmitglieder Euro 173.550,00 (Vorjahr TEUR 67), für leitende Angestellte Euro -4.312,00 (Vorjahr Ertrag TEUR 0) und für die übrigen Mitarbeiter Euro 6.985,00 (Vorjahr Ertrag TEUR 15). Die angeführten Beträge resultieren zur Gänze aus der Veränderung der Rückstellung.

Die Aufwendungen für Altersvorsorgung betragen Euro 324.685,83 (Vorjahr TEUR 118) und resultieren aus Prämien für die Rückdeckungsversicherung und Dotierung für Pensionsrückstellung. Sie betreffen zur Gänze Pensionszusagen für zwei Vorstandsmitglieder. Abfertigungszahlungen sind enthalten mit Euro 32.760,00 (Vorjahr TEUR 0).

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Diese Position betrifft im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Aufwand für Messen und Veranstaltungen, Aufwand iZm Börsenotierung und Kapitalmaßnahmen, Administrationsaufwand und Reisekosten.

Im Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 104.750 (Vorjahr TEUR 113). Für sonstige Leistungen sind weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Honorare angefallen.

4. SONSTIGE ANGABEN:**4.1. PERSONALSTAND:**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2016 durchschnittlich 2 Arbeiter (Vorjahr 2) und 26 Angestellte (Vorjahr 28).

4.2. ANGABEN ZU AKTIEN:

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54 Mio (Vorjahr 54 Mio) nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Zum genehmigten Kapital wird wie folgt ausgeführt:

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung von 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu EUR 5.400.000 durch Ausgabe von bis zu 5.400.000 neuen Aktien – auch unter teilweise oder gänzlichem Ausschluss des Bezugsrechts – zu erhöhen.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 1“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2013 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 2“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Ende März 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 26,5 Mio. (etwa EUR 6,4 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,875 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,06 (etwa EUR 1,7) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- und Bezugsrecht auf bis zu 3.753.541 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 1“).

Im Oktober 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen in Gesamtnominale von PLN 16,5 Mio. (dies entspricht etwa EUR 4,1 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 500.000 (etwa EUR 125.000) bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 3,9% p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 7,65 (etwa EUR 1,91) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.156.863 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“).

Im November 2015 wurden im März 2016 und Oktober 2016 fällige Wandelschuldverschreibungen im Volumen von insgesamt PLN 23,5 Mio. (ca. EUR 5,5 Mio.) vorzeitig getilgt und bestehende Wandelschuldverschreibungen im Volumen von PLN 19,5 Mio. (ca. EUR 4,6 Mio.) zu geänderten Bedingungen um 3 Jahre verlängert („Bedingtes Kapital 1“).

Im Juni 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen in Gesamtnominale von EUR 5 Mio. mit einer Stückelung von EUR 10.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,0% p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit EUR 1,80 festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.777.778 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“). 2015 und 2016 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 0,5 Mio. bzw. EUR 0,6 Mio. von Warimpex erworben.

Sohin verbleiben insgesamt (aus dem „Bedingtem Kapital 2“) Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 4.065.359 Aktien verbunden ist.

4.3. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG:

Am 23. Februar 2017 wurde ein Rahmenvertrag über den Verkauf von 8 Hotelbetriebsgesellschaften geschlossen, davon 2 Hotelbetriebe als Joint Venture-Beteiligungen. Der Vorstand rechnet aufgrund der vorläufigen Kaufpreis-Ermittlung aus der Transaktion mit einem (Konzern-)Gewinn in der Größenordnung von rd. 25 MEUR. Der Zufluss von liquiden Mitteln wird in der Größenordnung von rd. 75 MEUR erwartet.

4.4. MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES:

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Georg Folian, Wien
Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Wien
Dr. Alexander Jurkowitsch, Wien
Mag. Florian Petrowsky

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dipl.Kfm. Günter Korp, Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Thomas Aistleitner, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
William Henry Marie de Gelsey, Mitglied
Harald Wengust, Mitglied
Ing. Mag. Hannes Palfinger, Mitglied (bis 08.06.2016)
Hubert Staszewski, Mitglied (ab 08.06.2016)

Prokura war im Geschäftsjahr an folgende Personen erteilt:

Dr. Daniel Folian
DI Christoph Salzer
Lukasz Adamczak
Angelika Gaudmann

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr insgesamt Euro 129.200 (Vorjahr TEUR 135) an Tantiemen.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 1.867.566,40 (Vorjahr TEUR 996) inklusive Aufwendungen für Pensionen und Abfertigungen. Der enthaltene Vorstandsbonus für das Berichtsjahr beträgt 861.000,00 (Vorjahr TEUR 0).

4.5. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER ÜBER DEN BILANZEID (§82 BörseG)

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Der Vorstand:



Dkfm. Georg Folian



Dr. Franz Jurkowitsch



Dr. Alexander Jurkowitsch



Mag. Florian Petrowsky

Wien, am 24. April 2017

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG
ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2016

Vorjahr in TEUR

	Anschaffungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 01.01.2016	Abschrei- bungen	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2016	01.01.2016
A. Anlagevermögen								
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
Datenverarbeitungsprogramme	87.164,13	659,00	-	-74.679,38	-3.674,75	-	-78.354,13	12.484,75
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	87.164,13	659,00	-	-74.679,38	-3.674,75	-	-78.354,13	12.484,75
II. Sachanlagen								
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	-166.389,58	-	-	-166.389,58	-
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	553.960,95	14.028,07	-84.756,05	-516.085,30	-18.515,24	84.756,05	-449.844,49	37.875,65
3. Geringwertige Vermögensgegenstände								
Summe Sachanlagen	720.350,53	14.028,07	-84.756,05	-682.474,88	-18.515,24	84.756,05	-616.234,07	37.875,65
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	73.863.935,73	-	-5.573.843,39	-37.106.116,21	-164.689,42	360.379,93	-36.862.328,44	31.665.233,90
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	138.284.175,56	5.681.614,16	-7.881.275,70	-80.323.645,45	-1.536.938,24	16.530.485,12	-65.330.098,57	70.516.945,45
3. Beteiligungen	37.494.360,85	5.575,96	-445.363,74	-26.423.195,56	-969.256,28	284.037,83	-27.108.414,01	8.400.679,06
4. Ausleihungen gegenüber Beteiligungen	5.792.538,03	161.257,38	-505.228,87	-784.564,76	-	290.536,42	-494.028,34	6.500.038,20
5. Wertrechte des Anlagevermögens	370.054,56	93.753,36	-	-	-	-	-	463.807,92
6. Sonstige Ausleihungen	20.178.481,90	158.982,34	-2.210.010,23	-14.591.106,01	-133.301,36	144.222,52	-14.580.184,85	3.547.269,16
Summe Finanzanlagen	275.983.566,63	6.101.183,20	-16.615.721,93	-159.228.627,99	-2.804.185,30	17.609.661,82	-144.375.054,21	121.093.973,69
	276.791.081,29	6.115.870,27	-16.700.477,98	-159.985.782,25	-2.826.375,29	17.609.661,82	-145.069.642,41	116.805.299,04

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2016

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Trotz externem Gegenwind entwickelte sich das reale BIP-Wachstum in Polen im Jahr 2016 stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2016 wird mit 2,8 % angenommen, was eine Verringerung gegenüber dem Vorjahr (2015: 3,9 %) darstellt. Der Grund für das geringere Wachstum sind fallende Investitionen. Das Wachstum soll sich 2017 wieder auf 3,2 % verbessern und 2018 bei 3,1 % liegen. Die prognostizierte Wachstumssteigerung basiert auf einem soliden Privatkonsum.¹

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2016 um 18 % auf rund EUR 4,5 Milliarden.² Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Polen betragen 2016 5,35 %³, die Prime Headline Rents in Warschau EUR 23,0, in Krakau EUR 14,0 und in Łódź EUR 13,5.⁴ In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um einen Prozentpunkt auf 78,5 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 11 % auf EUR 95.⁵

Bestand: 6 Hotels

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotel InterContinental. Warimpex und UBM haben das Hotel gemeinsam entwickelt und waren zuletzt zu je 50 % an dem 414 Zimmer umfassenden Hotel beteiligt. Ende Dezember 2012 verkauften Warimpex und UBM das Hotel. Der Käufer schloss einen Pachtvertrag mit einer Tochtergesellschaft von Warimpex und UBM, aufgrund dessen das Hotel im Rahmen der Transaktion zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird. In Krakau ist Warimpex seit 2006 Eigentümer des Drei-Stern-Hotels Chopin und seit 2007 Betreiber des Vier-Stern-Plus Hotels andel's (bis 2009 als Eigentümer, seitdem als Pächter). In Łódź eröffnete Warimpex im Juni 2009 ein weiteres andel's Hotel und in Katowice erfolgte in einem Joint Venture mit UBM im März 2010 die Eröffnung des ersten angelo Hotels in Polen. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Die Auslastung des Hotels InterContinental erhöhte sich von 80 % auf 84 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um rund 4 % verbessert werden. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 64 % (2015: 61 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro sank leicht. Die Auslastung des Hotels Chopin in Krakau verringerte sich von 73 % auf 71 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um 9% erhöht werden. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung 80 % (2015: 81 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 10 %. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 54 % (2015: 54 %), der durchschnittliche Zimmerpreis stieg um rund 10 %. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stärker saisonal abhängig und nicht mit einem Stadthotel vergleichbar.

Im Juni 2016 wurden die 50 %-Gesellschaftsanteile an der Eigentumsgesellschaft des Büroturms Parkur Tower, Warschau, an den Joint Venture-Partner verkauft.

¹ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

² CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2016

³ CB Richard Ellis, Poland Investment, H2 2016

⁴ CB Richard Ellis, Warsaw Offices, Q4 2016 bzw. Poland Regional Cities Offices, Q4 2016

⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Entwicklung: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

In Łódź ist Warimpex Eigentümerin eines Grundstücks in der Nähe des andel's Hotel. Es ist ein Büro-Neubau mit rund 26.000 m² Fläche geplant. Die Baugenehmigung wurde im April 2016 erteilt, mit dem Bau wurde im Dezember 2016 begonnen.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abgerissen werden und ein Büro-Neubau mit rund 12.000 m² Fläche entstehen. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2016 erteilt.

Weiters besitzt Warimpex direkt neben dem Hotel Chopin ein Entwicklungsgrundstück, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok hält Warimpex ein Entwicklungsgrundstück.

Tschechische Republik**Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum in der Tschechischen Republik wird für das Jahr 2016 auf 2,4% geschätzt, da der starke Privatkonsum durch eine schwächere Investitionstätigkeit gedämpft wurde. In den Jahren 2017 und 2018 wird das BIP mit 2,6 % bzw. 2,7 % prognostiziert.⁶

2016 erhöhten sich die durchschnittlichen Auslastungszahlen in Prag um einen Prozentpunkt auf 77,5 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 4 % auf EUR 99.⁷

Bestand: 3 Hotels

In der Tschechischen Republik besitzt Warimpex das Hotel Vienna House Diplomat (Prag) und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň (50 %). Weiters betreibt Warimpex das Vienna House Dvorak Karlovy Vary in Karlsbad als Pächter. Der Pachtvertrag wurde nach dem Bilanzstichtag bis zum 31.12.2026 verlängert.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Hotels Diplomat und angelo zu 75 % bzw. 79 % (2015: 73 % bzw. 76 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise blieben im Hotel Diplomat konstant und erhöhten sich um rund 5 % im Hotel angelo. Im angelo Hotel in Plzeň verringerte sich die Auslastung von 69 % auf 67 %, der durchschnittliche Zimmerpreis blieb gleich. Im Hotel Dvorak erhöhte sich die Auslastung von 53 % auf 55 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 13 %.

Ungarn**Wirtschaftliches Umfeld**

Nach einem Wachstum von schätzungsweise 3,1 % im Jahr 2015 verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum in Ungarn im Jahr 2016 auf 1,9 %. Für die Jahre 2017 und 2018 wird ein BIP Wachstum von 3,5 % bzw. 3,2 % erwartet.⁸

In Budapest blieben im Jahresvergleich die Spitzenmieten mit EUR 21 p.m. konstant, die Prime-yields gingen von 7,25 % auf 6,75 % zurück der Leerstand verringerte sich um 27 % auf 10,9 %.⁹

⁶ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

⁷ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

⁸ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

⁹ Cushman & Wakefield, Office Market Overview-Budapest, December 2016

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und Sajka mit insgesamt rund 15.600 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² Nutzfläche wurde im Oktober 2016 veräußert.

Im Erzsébet Office in Budapest sind 12.700 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe – langfristig vermietet. Die Vermietung der noch freien Flächen läuft.

Entwicklung: 1 Hotel und Apartments

In Budapest hält Warimpex ein Grundstück in der Üllői ut., mit der Planung eines Hotels mit angrenzenden Wohnungen wurde begonnen. Im Jänner 2017 wurde die Baugenehmigung erteilt.

RumänienWirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum in Rumänien wird für 2016 mit 4,9 % erwartet, ein neuer Bestwert nach der Krise. Grund dafür ist ein starker Privatkonsum, der durch Gehaltssteigerungen unterstützt wird. Für 2017 und 2018 wird mit einem Wachstum von 4,4 % bzw. 3,7 % gerechnet.¹⁰

In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Bukarest um einen Prozentpunkt auf 79 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 13 % auf EUR 105.¹¹

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer erweiterte sowie zu einem Hotel der Marke angelo umbaute, veränderte sich die Zimmerauslastung von 65 % auf 62 %. Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um rund 5 %.

FrankreichWirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum verringerte sich 2016 leicht von 1,3 % auf 1,2 %. 2017 wird die Konjunktur in Frankreich voraussichtlich langsam an Fahrt gewinnen und sich verfestigen. Getragen wird dieser Aufschwung in erster Linie durch die privaten Haushalte. Für die Jahre 2017 und 2018 wird mit einem Wachstum von 1,4 % und 1,7 % gerechnet.¹²

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels betrug 71 % bzw. 62 % (2015: 75 % bzw. 67 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich in beiden Hotels um rund 20 %. Ursache für die schwächere Performance der Hotels ist vor allem die Angst vor Terroranschlägen in Frankreich.

¹⁰ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

¹¹ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

¹² Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in Österreich stieg im Jahr 2016 auf 1,5% und wird voraussichtlich 2017 und 2018 auf diesem Niveau bleiben. Investitions- und Privatkonsum profitierten von der Einkommensteuerreform und sind zu den wichtigsten Wachstumstreibern geworden.¹³

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM an der Projektgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.

Russland

Wirtschaftliches Umfeld

Die Aussichten für die russische Wirtschaft haben sich in den vergangenen Monaten verbessert, vor allem durch eine Stabilisierung der Ölpreise und des Rubel-Wechselkurses. Nach einer Rezession (2015: -3,7 %, 2016: -0,6 %) wird die russische Wirtschaft 2017 und 2018 mit 0,8 % bzw. 1,1 % wieder wachsen.¹⁴

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2016 um 19 % auf rund EUR 3,8 Milliarden.¹⁵ Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betragen zwischen 11,5 % und 12,5 %, die Spitzenmieten betragen rund RUB 1.670 (rund EUR 28,-) p.m. pro m².¹⁶

In St. Petersburg erhöhten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um einen Prozentpunkt auf 68 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 19 % auf EUR 73.¹⁷

Bestand: 1 Hotel, 1 Büroimmobilie

In St. Petersburg hält Warimpex 55 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie Bürogebäude (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Der Verkauf der beiden Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde im November 2014 vertraglich fixiert; das Closing erfolgte im 1. Quartal 2015. Im November 2016 hat Warimpex indirekt 24 % an den beiden Bürotürmen erworben (siehe dazu 7.4.1. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss)

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m² wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet.

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 74 % (2015: 73 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um rund 10 %.

¹³ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

¹⁴ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016“

¹⁵ CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2016

¹⁶ CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

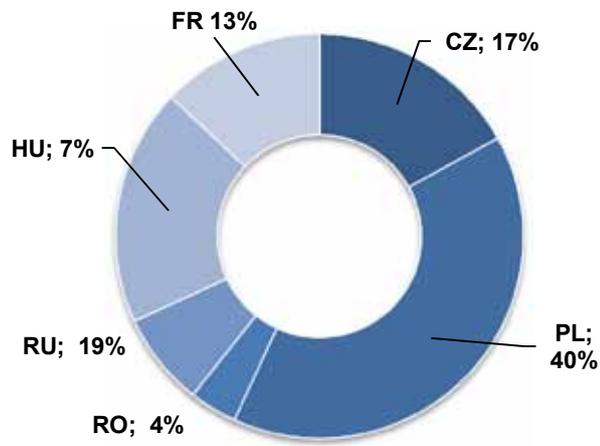
¹⁷ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

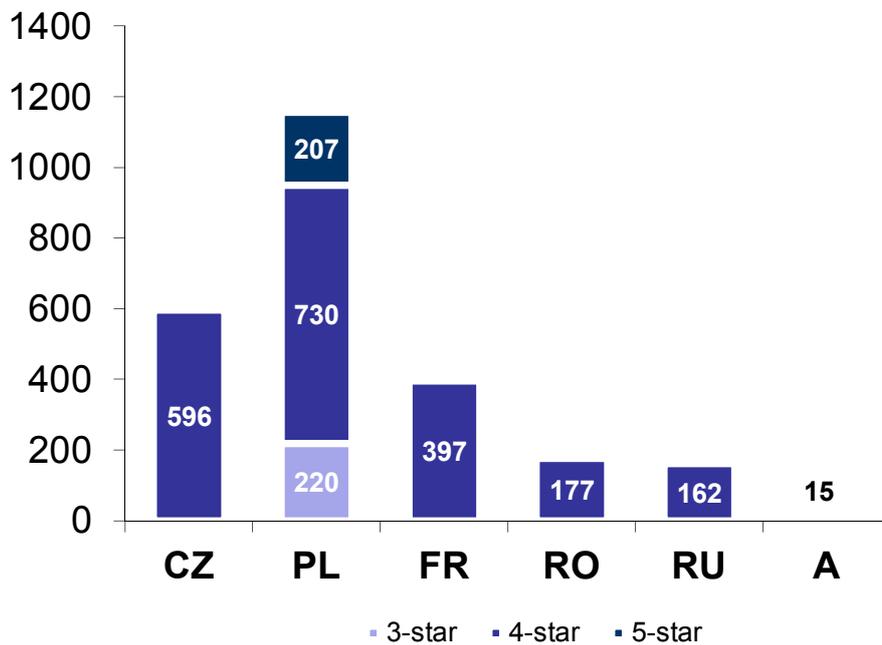
Entwicklung: 1 Multifunktionsgebäude, 2 Entwicklungsgrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde Anfang 2016 mit dem Bau eines Multifunktionsgebäudes für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m² begonnen. Das gesamte Gebäude ist bereits voll vermietet und soll Mitte 2017 fertiggestellt werden.

Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2016 14 Hotels mit insgesamt ca. 3.500 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 2.500 Zimmer) und vier Büroimmobilien mit ca. 48.000 m² (anteilsbereinigt 28.000 m²) vermietbarer Fläche.



**Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt)
per 31.12.2016**

Die Verringerung der anteiligen Zimmeranzahl im Jahresvergleich um 168 Zimmer auf 2.504 Zimmer ist auf den Verkauf der Hotels angelo Prag zurückzuführen.

Geschäftsentwicklung

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresgewinn der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 20.886 (Vorjahr: TEUR -38.238). Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 26.515 (Vorjahr: TEUR 9.097) zurückzuführen. Die Zuschreibungen betreffen vor allem verbundene Unternehmen. Die Zuschreibungen erfolgten vor allem aufgrund von höheren Immobilienwerten.

Das Betriebsergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -2.537 auf TEUR -4.579. Die Umsatzerlöse verringerten sich von TEUR 3.139 auf TEUR 2.577, die Personalaufwendungen veränderten sich vorallem aufgrund der variablen Vergütung an Vorstandsmitglieder von TEUR -3.342 auf TEUR -4.446. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich auf TEUR -2.356 (Vorjahr: TEUR -2.577).

Das Finanzergebnis beträgt EUR 25.726 (Vorjahr: TEUR -35.697). Das positive Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 26.515 (Vorjahr: TEUR 9.097) zurückzuführen. Die Erträge aus Beteiligungen verringerten sich aufgrund der Verbuchung einer Dividende im Vorjahr (iHv. TEUR 14.975) von TEUR 16.475 auf TEUR 761. Die Aufwendungen aus Finanzanlagen verringerten sich auf TEUR -3.086 (Vorjahr: TEUR -59.313).

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens verringerten sich von TEUR 6.527 auf TEUR 4.536. Die Zinsaufwendungen verringerten sich vor allem aufgrund der Rückzahlung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf TEUR -4.858 (Vorjahr: TEUR -9.000).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Geschäftsjahr von TEUR 86.984 auf TEUR 71.012. Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 34.351 auf TEUR 55.238.

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -5.558 (Vorjahr: TEUR 16.523), die Veränderung resultiert aus der Zahlung einer Dividende im Vorjahr. Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit betrug vor allem aufgrund der Einzahlungen aus dem Verkauf einer Gesellschaft in Prag TEUR 18.159 (Vorjahr: TEUR -4.238) und der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -15.259 (Vorjahr: TEUR -13.266) da im Vergleich zum Vorjahr mehr Finanzverbindlichkeiten getilgt wurden.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.668 auf TEUR 130.696 erhöht. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 42 % (Vorjahr: 27 %). Diese Erhöhung resultiert aus dem positiven Jahresergebnis.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, und die Risikosteuerung

Als internationaler Konzern ist Warimpex im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt.

(a) Allgemein

Im Rahmen des Risikomanagements hat Warimpex interne Risikomanagementziele für Vorstand und Mitarbeiter definiert und passt diese entsprechend den gegenwärtigen Marktbedingungen an. Diese Risikomanagementziele enthalten spezielle Vorschriften und definieren die Zuständigkeiten für Risikoeinschätzungen, Kontrollmechanismen, Monitoring, Informationsmanagement und Kommunikation innerhalb sowie außerhalb des Unternehmens.

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar definiert. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

(b) Operative Risiken

Im Segment Hotels ist Warimpex allgemeinen Risiken der Tourismusbranche wie Konjunkturschwankungen, politischen Risiken oder wachsender Angst vor Terroranschlägen ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Mitbewerber in Zielmärkte des Konzerns eintreten und sich dadurch die Anzahl der verfügbaren Betten erhöht.

In den Segmenten Investment Properties und Development & Services bestehen Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

(c) Kapitalmarktrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt Warimpex über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Ein ständiger Vertraulichkeitsbereich für alle Mitarbeiter in Wien ist eingerichtet, darüber hinaus werden projektbezogene vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote festgelegt.

(d) Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist Warimpex einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture-Partnern.

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung bestehen keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

(e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2016 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite und 6M-EURIBOR bzw. 6M-WIBOR für Anleihen), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fix verzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps).

2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR).

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf

bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

Neben dem Währungsrisiko aus den Finanzverbindlichkeiten bestehen insbesondere für alle Hotel-Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung EUR Währungsänderungsrisiken hinsichtlich der in Landeswährung zu bezahlenden Personalkosten und Kosten für Material- und Leistungseinsatz, während die Erträge weitgehend an den Euro gebunden sind und die Projektfinanzierungen ebenfalls weitgehend in EUR zu bedienen sind.

3. Ausfallsrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine generellen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist als eher gering einzuschätzen, da insbesondere im Hotel-Segment Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Auf das Ausfallsrisiko von Ausleihungen an Joint Ventures oder assoziierte Unternehmen kann der Konzern im Rahmen seiner Mitwirkung an der Geschäftsführung zum Teil selbst Einfluss nehmen, dennoch bestehen Ausfallsrisiken aufgrund operativer Risiken.

Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als vernachlässigbar anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet. Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt.

Weiters wird auf 8.2.3. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

4. Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet Warimpex auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen.

Weiters werden Liquiditätsrisiken durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Rückführung bestehender Betriebsmittellinien sowie für die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

Weiters wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, überwacht Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich die Budgeteinhaltung und den Baufortschritt.

- (f) Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt.

Demzufolge besitzt das intern laufende Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe wöchentliche bzw. monatliche Berichterstattung über die notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

Für die Tochterunternehmen wurden vom Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des gesamten internen Kontrollsystems und damit vor allem auch für den Rechnungslegungsprozess vorgegeben. Dadurch sollen jene Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen können.

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden in der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und mit Planungsrechnungen verglichen, um bei Abweichungen geeignete Maßnahmen setzen zu können. Hierzu werden von den Gesellschaften Jahresbudgets und Mittelfristplanungen angefordert, welche vom Vorstand genehmigt werden müssen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird sowohl durch den Hotelmanager (z.B. Vienna International, InterContinental Hotel Group) als auch von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand überwacht, bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen wird die Anwendung der Risikomanagementziele und -methoden durch folgende Einheiten/Personen gewährleistet:

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen und Rechnungswesen der Gruppe
- Prüfungsausschuss (nur für Jahresabschlüsse)

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

Quartalsabschlüsse werden in Anlehnung an IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft.

Mitarbeiter

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter.

Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und damit verbunden für die Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Auch die erfahrenen Assetmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment Development & Services.

Um das maßgebliche Know-how ihrer Mitarbeiter ständig zu erweitern, setzt Warimpex auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung. Besondere Anforderungen stellt der Konzern an seine Führungskräfte. Das Unternehmen stellt hohe Qualitätsansprüche und erwartet fundierte Fachkenntnis sowie Flexibilität.

Im Jahr 2016 waren unter Einbeziehung der Joint Ventures durchschnittlich 906 (Vorjahr: 1.009) Mitarbeiter im Segment Hotels, 1 (Vorjahr: 1) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 27 (Vorjahr: 30) Mitarbeiter im Segment Development & Services beschäftigt.

Nachhaltigkeit

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien in Hotel- oder Bürogebäude legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

Anfang 2013 stellte Warimpex das mit BREEAM - Good zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig. Das sich in Bau befindliche Ogródowa Office in Łódź wird die Zertifizierung „BREEAM – Very Good“ tragen.

Initiativen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich

In 2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

Angaben gemäß § 243a UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 54.000.000,- und ist in 54.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien bekannt.

Beteiligungen am Kapital, die jeweils mehr als 10 % betragen, halten folgende Aktionäre:

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowitsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung von 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu EUR 5.400.000 durch Ausgabe von bis zu 5.400.000 neuen Aktien – auch unter teilweisem oder gänzlichem Ausschluss des Bezugsrechts – zu erhöhen.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 1“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2013 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 2“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Ende März 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 26,5 Mio. (etwa EUR 6,4 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,875 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,06 (etwa EUR 1,7) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- und Bezugsrecht auf bis zu 3.753.541 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 1“).

Im Oktober 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 16,5 Mio. (dies entspricht etwa EUR 4,1 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 500.000 (etwa EUR 125.000) bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 3,9% p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 7,65 (etwa EUR 1,91) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.156.863 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“).

Im November 2015 wurden im März 2016 und Oktober 2016 fällige Wandelschuldverschreibungen im Volumen von insgesamt PLN 23,5 Mio. (ca. EUR 5,5 Mio.) vorzeitig getilgt und bestehende Wandelschuldverschreibungen im Volumen von PLN 19,5 Mio. (ca. EUR 4,6 Mio.) zu geänderten Bedingungen um 3 Jahre verlängert („Bedingtes Kapital 1“).

Die Wandelschuldverschreibungen, die am 28. März 2013 ausgegeben wurden und am 31. März 2016 fällig gewesen wären, haben nun folgende Eigenschaften:

- Nominale: PLN 19,5 Millionen (ca. EUR 4,6 Mio.)
- Zinssatz: 2,5 % p.a., zahlbar halbjährlich
- Fälligkeit: 3. November 2018
- Wandlungspreis: PLN 5,94 (ca. EUR 1,40)

Im Juni 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 5 Mio. mit einer Stückelung von EUR 10.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4.0% p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit EUR 1,80 festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.777.778 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“). 2015 und 2016 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 0,5 Mio. bzw. EUR 0,6 Mio. von Warimpex erworben.

Sohin verbleiben insgesamt (aus dem „Bedingtem Kapital 2“) Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 4.065.359 Aktien verbunden ist.

Die Anleihen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2016

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Wandelanleihe 06/17	AT0000A18Q78	EUR 1,80	EUR 3.900.000
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	-	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	-	PLN 3.000.000
Wandelanleihe 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	-	EUR 25.885.000
Anleihe 01/19	PLWRMFB00040	-	PLN 9.700.000

Im Jänner 2016 wurden in Form einer Privatplatzierung Anleihen mit folgenden Eigenschaften emittiert:

- Nominale: PLN 9,7 Millionen
- Zinssatz: 6M WIBOR + 5,00 % p.a., zahlbar halbjährlich
- Fälligkeit: 25. Jänner 2019

Im März 2016 wurden in Form einer Privatplatzierung Anleihen mit folgenden Eigenschaften emittiert und im November 2016 vorzeitig getilgt.

- Nominale: PLN 15 Millionen
- Zinssatz: 6M WIBOR + 7,00 % p.a., zahlbar halbjährlich
- Fälligkeit: 14. März 2017

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen und lief bis Ende 2008. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden insgesamt 66.500 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 4,53 zurückgekauft. Dies entspricht 0,18 % des Grundkapitals.

In der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden und als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland bzw. jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot veräußert werden sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, veräußert werden.

Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben. Die Transaktion umfasst acht Hotelbeteiligungen (zwei davon sind teilweise (50 Prozent) im Besitz der UBM Development AG (UBM)), die rund 50 Prozent des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprechen. Dieser Betrag entspricht auch der gesamten finanziellen Gegenleistung (exklusive des Kaufpreises für den UBM-Anteil am Portfolio), bestehend aus dem Kaufpreis für die Anteile an den jeweiligen Immobiliengesellschaften sowie der Übernahme von Gesellschafterdarlehen und Verbindlichkeiten aus Bankfinanzierungen der Immobiliengesellschaften.

Das Closing der Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen üblichen Voraussetzungen sowie zusätzlicher notwendiger Genehmigungen und Zustimmungen verschiedener Geschäftspartner. Warimpex erwartet das Closing der Transaktion bis zum Sommer 2017.

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernabschluss, Punkt 9.4, verwiesen.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- ^a AIRPORTCITY, St. Petersburg, Multifunktionsgebäude (in Bau)
- ^a Ogródowa Office mit ca. 26.000 m², Łódź (in Bau)
 - Bürohaus Mogilska mit ca. 12.000 m², Krakau
 - Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau
 - Hotel mit ca. 170 Zimmern und rund 60 Wohnungen, Budapest

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, zum einen die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben und zum anderen den Teilverkauf unseres Hotelportfolios an U City erfolgreich abzuschließen. Der Verkauf wird unseren Handlungsspielraum deutlich erweitern und wir sind damit für neue Projekte – potentiell auch gemeinsam mit U City als einem künftigen Partner, der erstmals den CEE-Markt betritt – gut aufgestellt.

Unsere Zukunft sehen wir weiterhin bei Hotel- und Büroentwicklungsprojekten in CEE, wo unser Fokus auch künftig auf den bestehenden Märkten Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Russland, Deutschland und Frankreich liegen wird.

Wien, am 24. April 2017



Georg Folian



Franz Jurkowitsch



Alexander Jurkowitsch



Florian Petrowsky

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK ^{*)}

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, 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 2016 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 ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

Titel **Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Risiko Im Jahresabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft sind Anteile sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen als auch Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in wesentlichem Umfang ausgewiesen.

Darüber hinaus sind Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.804 sowie Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen in Höhe von TEUR 17.610 in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen und Ausleihungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen vor allem um Immobilien- oder Hotelgesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest im Wesentlichen auf von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarten Kaufpreisen. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Entwicklungsimmobiliien ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn bzw. bei Hotelimmobilien, in der Schätzung der künftigen Cash Flows aus dem Hotelbetrieb. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen bzw. auf die Bewertung von Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie zu Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Punkt 2.1.3. Finanzanlagen enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung Wir haben die Einschätzung des Managements betreffend die Werthaltigkeit des Buchwerts von Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen und Ausleihungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, hinterfragt und geprüft. Unsere Prüfungshandlungen haben unter anderem folgende Tätigkeiten umfasst:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen
- Beurteilung der Kompetenz und Unabhängigkeit der vom Management beauftragten externen, unabhängigen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen, soweit vorhanden mittels Vergleichs mit Marktdaten, unter Beiziehung unserer Immobilienbewertungsspezialisten

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen 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 beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 betrügerisches 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 kann. 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 Prüfungsausschuss 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.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund 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 Vorschriften.

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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2016

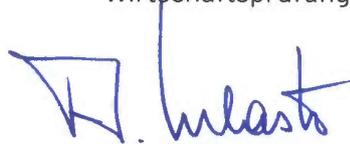
In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 24. April 2017

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer



Mag. (FH) Isabelle Vollmer
Wirtschaftsprüferin

*) 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.

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss per 31.12.2016 des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 24. April 2017



Franz Jurkowitsch

Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:

Strategie, Investor Relations,

Unternehmenskommunikation,



Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:

Finanz- und Rechnungswesen, Finanzmanagement und Personal



Alexander Jurkowitsch

Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:

Planung, Bau, Informationsmanagement und IT



Florian Petrowsky

Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:

Transaktionsmanagement, Organisation und Recht

Unternehmenskalender

2017

26. April 2017
*Veröffentlichung des
Geschäftsberichts 2016*

30. Mai 2017
Veröffentlichung 1. Quartal 2017

4. Juni 2017
Nachweisstichtag

14. Juni 2017
Ordentliche Hauptversammlung

30. August 2017
Veröffentlichung 1. Halbjahr 2017

30. November 2017
Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2017

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Fotos: Warimpex

Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.
Rundungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.
Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und bei Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.
Dieser Bericht wurde in deutscher, englischer und polnischer Sprache verfasst.
Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

warimpex

