

warimpex

WARIMPEX

*Jahresfinanzbericht*  
2017



## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	2017	Veränderung	2016
Umsatzerlöse Hotels	27.509	-47 %	51.864
Umsatzerlöse Investment Properties	13.190	54 %	8.580
Umsatzerlöse Development und Services	1.668	-5 %	1.757
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>42.367</i>	<i>-32 %</i>	<i>62.201</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-21.955	-39 %	-35.967
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>20.412</i>	<i>-22 %</i>	<i>26.235</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	26.575	206 %	8.674
EBITDA	33.605	57 %	21.450
Abschreibungen und Wertänderungen	21.098	392 %	4.285
EBIT	54.704	113 %	25.735
Ergebnis aus Joint Ventures	2.590	–	-1.156
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	40.496	77 %	22.862
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	40.542	133 %	17.423
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	12.002	-7 %	12.958
Bilanzsumme	265.254	-26 %	357.886
Eigenkapital	83.481	94 %	43.058
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote	32 %	20 pp	12 %
Adaptierte Eigenkapitalquote <sup>1</sup>	36 %	18 pp	18 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,75	133 %	0,32
Anzahl Aktien per 31.12. in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Anzahl Hotels	6	-8	14
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	892	-1.612	2.504
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	6	2	4
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	40.100 m <sup>2</sup>	43 %	28.000 m <sup>2</sup>
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	58.864	-28 %	81.773
Net Operating Profit (NOP)	15.685	-38 %	25.134
NOP pro verfügbarem Zimmer	9.317	2 %	9.109
Umsatzerlöse Investment Properties	17.354	81 %	9.614
EBITDA Investment Properties	13.862	98 %	6.987
Umsatzerlöse Development & Services	2.767	19 %	2.321
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	26.575	194 %	9.050
EBITDA Development & Services	18.096	1.039 %	1.589
Ø Mitarbeiter im Konzern	578	-38 %	933
	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2016</b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	202,5	-41 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	129,0	23 %	104,7
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	26 %	1,9
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,43	86 %	0,77

<sup>1</sup> unter Annahme einer Bewertung des Immobilienvermögens zu beizulegenden Zeitwerten

WARIMPEX GESCHÄFTSBERICHT 2017

*Inhaltsverzeichnis*

- 02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe**
- 06 Warimpex im Überblick**
- 07 Highlights 2017**
- 08 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden**
- 12 Investor Relations**

- 14 Corporate Governance Bericht inkl. Diversitätskonzept**
- 16 Organe der Gesellschaft

- 20 Konsolidierter nichtfinanzieller Bericht**
- 26 Umwelt & Energie
- 29 Ethik & Compliance
- 30 Gesellschaftliche Verantwortung
- 30 Mitarbeiter
- 32 Menschenrechte

- 35 Konzernlagebericht**
- 36 Märkte
- 46 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 50 Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 52 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
- 55 Mitarbeiter
- 55 Nachhaltigkeit
- 56 Angaben gemäß § 243a UGB
- 58 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 58 Ausblick

- 60 Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**
- 61 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 62 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 63 Konzern-Bilanz
- 64 Konzern-Geldflussrechnung
- 65 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 66 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 133 Bestätigungsvermerk
- 138 Bericht des Aufsichtsrates
- 140 Erklärung des Vorstandes

- 141 Jahresabschluss**
- 142 Bilanz**
- 144 Gewinn- und Verlustrechnung**
- 145 Anhang**
- 152 Lagebericht**
- 166 Bestätigungsvermerk**
- 173 Erklärung des Vorstandes**
- 175 Unternehmenskalender
- 175 Impressum

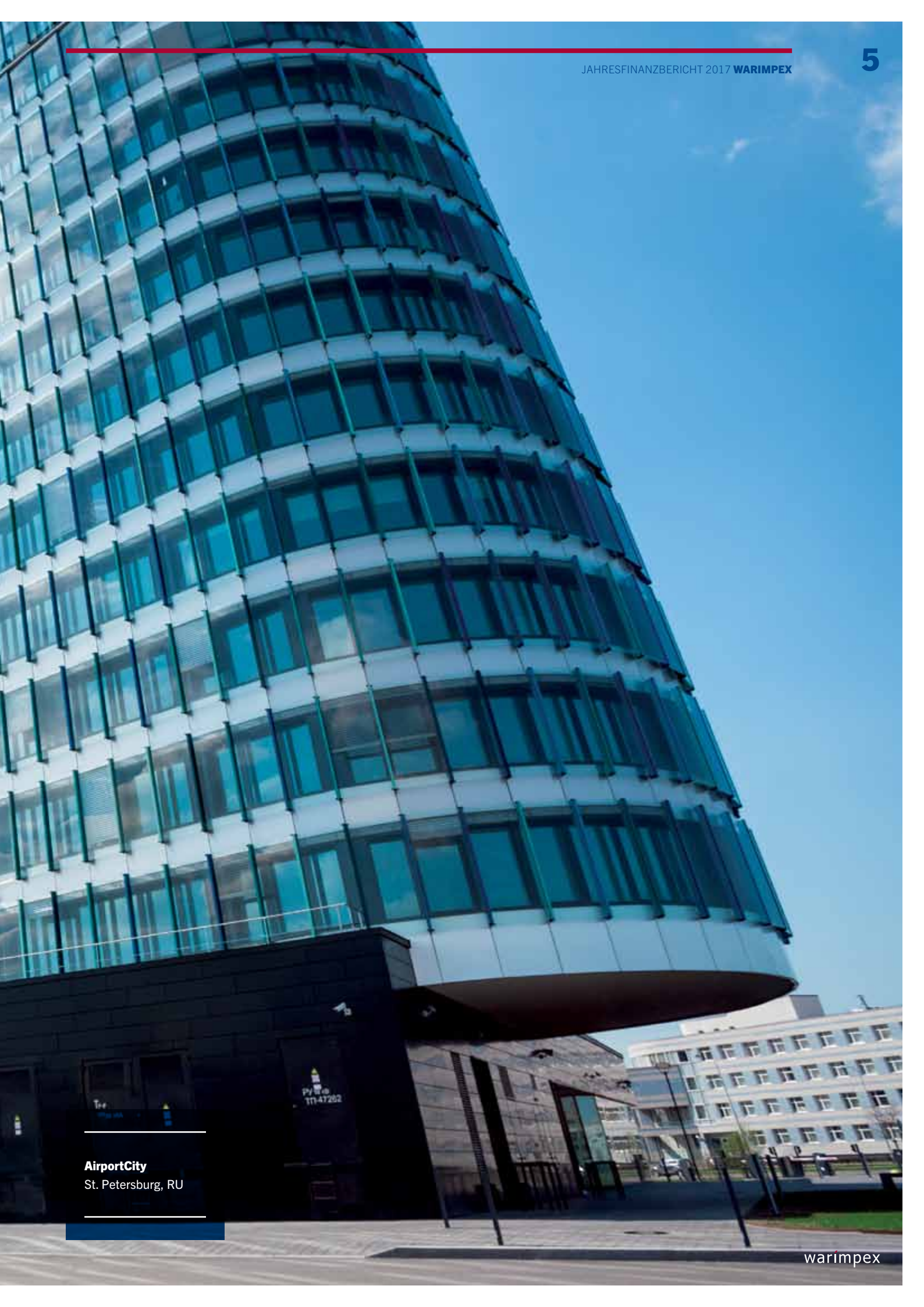
---

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.

---



**AirportCity**  
St. Petersburg, RU

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. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Sheraton.

Per Ende des Jahres 2017 war Warimpex Eigentümer, Mit-eigentümer bzw. Pächter von 6 Hotels mit insgesamt 1.600 (anteilsbereinigt ca. 900) Zimmern sowie von sechs Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 60.100 m<sup>2</sup> (anteilsbereinigt ca. 40.100 m<sup>2</sup>) in Polen, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Frankreich und Österreich.

# Highlights

2017

## Operative Highlights

**5/2017**

Übergabe des Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg

**5/2017**

Warimpex schließt Verkauf von acht Hotels ab

**7/2017**

Baubeginn Bürohaus Mogilska 43, Krakau

**7/2017**

Warimpex tilgt rund EUR 27 Mio. an Anleihen vorzeitig

**9/2017**

Georg Folian legt sein Vorstandsmandat per 31. Dezember 2017 nieder

**12/2017**

Daniel Folian zum neuen CFO von Warimpex bestellt

**12/2017**

Warimpex erwirbt Bürogebäude Mogilska 41 in Krakau

**12/2017**

Warimpex schließt Mietvertrag für Mogilska 43 in Krakau ab

## Finanzhighlights

- Umsatzerlöse von EUR 42,4 Mio.
- Bruttoergebnis vom Umsatz EUR 20,4 Mio.
- EBITDA aufgrund von Hotelverkäufen von EUR 21,5 Mio. auf EUR 33,6 Mio. gesteigert
- Abschreibungen und Wertänderungen von EUR 4,3 Mio. auf EUR 21,1 Mio. erhöht
- EBIT von EUR 54,7 Mio.
- Jahresgewinn iHv. EUR 40,5 Mio.
- Immobilienvermögen von EUR 202 Mio.
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie EUR 2,4

A portrait of Franz Furkowitz, 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 and looking towards the camera. The background is a plain, light color.

*Franz  
Furkowitz*

VORSTANDSVORSITZENDER



## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

2017 war für Warimpex ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr: Nachdem wir im Vorjahr bereits wieder einen Gewinn in Höhe von EUR 22,9 Mio. geschrieben haben, konnten wir 2017 mit EUR 40,5 Mio. das beste Ergebnis seit Börsengang verbuchen. Dieses gute Ergebnis ermöglicht drei zentrale Punkte: Neue Developments, die teilweise bereits in Bau oder Planung sind, strategische Akquisitionen, um rasch wieder ein gutes Cashflow-Niveau zu erreichen, und eine entsprechende Dividende, die wir in der kommenden Hauptversammlung vorschlagen wollen.

Einen Meilenstein in unserer Firmengeschichte haben wir mit dem Verkauf von acht Hotelbeteiligungen an den thailändischen Investor U City Ende Mai gesetzt. Durch diese Transaktion konnten wir in einem Schwung nachholen, was in den konjunkturell schwachen Vorjahren nicht mit einer aus unserer Sicht ausreichend guten Rendite möglich war. Dieser Teilportfolioverkauf hat nicht nur unsere Kennzahlen deutlich verbessert und das Unternehmen wieder auf eine gesunde Basis gestellt. Der Verkauf hat auch gezeigt, dass sich unsere auf Langfristigkeit und Flexibilität ausgerichtete Unternehmensstrategie bewährt: nämlich Hotels und Büros zu entwickeln und so lange im Bestand zu halten, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann.

Ein weiteres bedeutsames Ereignis im vergangenen Jahr war Georg Foliants Entscheidung, seine Funktion als stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Warimpex nach 46 Jahren im Unternehmen niederzulegen. Georg Folian ist zum 31. Dezember 2017 anlässlich seines 70. Geburtstages aus dem Vorstand ausgeschieden. Seine Nachfolge als CFO und stellvertretender Vorstandsvorsitzenden hat Daniel Folian angetreten. Mit ihm haben wir einen versierten Finanzexperten an Bord, der in den letzten Jahren bereits viel zur Unternehmensentwicklung beigetragen hat und der den von Warimpex eingeschlagenen Weg auch in Zukunft fortsetzen wird.

Schließlich stimmt auch ein Blick auf unsere Märkte positiv: Die Wirtschaft Osteuropas ist aktuell die am schnellsten wachsende in ganz Europa. Höhere Mindestlöhne und niedrigere Sozialversicherungsbeiträge stärken den privaten Konsum als Grundlage für die Erholung der Region. Dieser neue Aufschwung stimmt uns positiv und bestärkt uns in unserer Strategie, auch nach über 30 Jahren weiter an unseren Kernmärkten festzuhalten.

**Das Jahresergebnis 2017 im Detail**

Durch den Verkauf der acht Hotelbeteiligungen konnten wir unsere finanzielle Basis deutlich stärken. Insgesamt wurden die Konzernverbindlichkeiten um rund EUR 133 Mio. reduziert, so dass der Zinsaufwand im Konzern wesentlich gesenkt werden konnte. Auch unsere Eigenkapitalquote hat sich von 12 % im Jahr 2016 auf 32 % im Jahr 2017 erheblich verbessert.

Auf der anderen Seite spüren wir operativ den Wegfall der verkauften acht Hotelbeteiligungen – als Konsequenz gingen die Umsatzerlöse im Hotelbereich von EUR 51,9 Mio. auf EUR 27,5 Mio. zurück. Kompensiert wird dieser Rückgang aber durch den Anstieg der Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von EUR 8,6 Mio. auf EUR 13,2 Mio. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg zurückzuführen. Der Konzernumsatz verringerte sich von EUR 62,2 Mio. auf EUR 42,4 Mio.

Mit deutlichen Erhöhungen bei EBITDA (+ 57 %) und EBIT (+ 113 %) – ausgelöst durch deutlich höhere Verkaufsgewinne sowie ein positives Bewertungsergebnis unserer Büroimmobilien (+ 23 % beim NNNNAV) – ergibt sich unter dem Strich ein Jahresergebnis von EUR 40,5 Mio. (2016: EUR 22,9 Mio.).

**Developments in Łódź, Krakau und St. Petersburg**

Die Erlöse aus dem Portfolioverkauf ermöglichen es uns einerseits, neue Immobilienprojekte zu starten und so organisch zu wachsen und andererseits, unsere aktuellen Developments zügig fertigzustellen.

So schreitet etwa der Bau des Ogradowa Office in der polnischen Stadt Łódź ebenso wie der des Mogilska Office in Krakau gut voran. Für beide Bürogebäude wurden bereits Mietverträge für einen Teil der Fläche unterzeichnet. Ebenfalls in Krakau planen wir auf einem neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstück den Bau eines Bürogebäudes mit rund 21.000 m<sup>2</sup>. In Bialystok sind wir in Besitz eines Baugrundes, welcher im Berichtszeitraum durch den Zukauf angrenzender Grundstücke erweitert wurde. Hier sollen in mehreren Phasen vier Büroimmobilien entstehen.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg haben wir im Frühjahr 2017 das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Darüber hinaus verfügen wir vor Ort über Grundstücksreserven für rund 150.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

### Transaktionen

Auf der Transaktionsseite haben wir neben dem Verkauf der acht Hotelbeteiligungen auch einige kleinere, aber nicht weniger wichtige Deals geschlossen: Neben den oben genannten Grundstücken in Bialystok haben wir in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude mit rund 5.800 m<sup>2</sup> erworben. Unser Ziel ist es, mit den Mieteinnahmen mittelfristig Cash-flows zu generieren – ein späteres Redevelopment ist angedacht.

Darüber hinaus haben wir die übrigen Anteile an dem Multifunktionsgebäude Bykovskaya in St. Petersburg gekauft, so dass dieses nun zu 100 % im Konzerneigentum steht.

Anfang März 2018 – also bereits nach dem Bilanzstichtag – konnten wir einen Vertrag über die Veräußerung des Entwicklungsgrundstücks in Budapest, auf dem ein Hotel mit angrenzenden Wohnungen geplant war, unterzeichnen. Das Closing ist für Mai 2018 vorgesehen.

### Ausblick

Auf der Basis all dieser guten Entwicklungen sind wir für das laufende Geschäftsjahr gut gerüstet. Wir erwarten mittelfristig eine deutliche Senkung des Zinsaufwands aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und dem Wegfall von Projektkrediten. Dank selektiver Zukäufe und Baufortschritte erwarten wir, bis Ende 2019 wieder dasselbe Portfoliovolumen zu erreichen wie vor dem Verkauf der Hotelbeteiligungen.

Wir werden auch in Zukunft auf die Diversifikation unserer Märkte sowie unseres Portfolios setzen – das hat sich bisher als sehr erfolgversprechend erwiesen.

Auch die Themen Nachhaltigkeit und CSR spielen für uns eine wichtige Rolle. Immerhin prägt Warimpex 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. In diesem Sinne freut es uns, im vorliegenden Bericht erstmals auch etwas näher darauf eingehen zu können.

Abschließend möchte ich mich bei allen, die uns im vergangenen Geschäftsjahr unterstützt und begleitet haben, sowie für Ihre Treue als Aktionäre herzlich bedanken. Ich freue mich auf ein spannendes Jahr 2018.

Franz Jurkowitsch





Palais Hansen  
Kempinski\*\*\*\*\*  
Wien, A

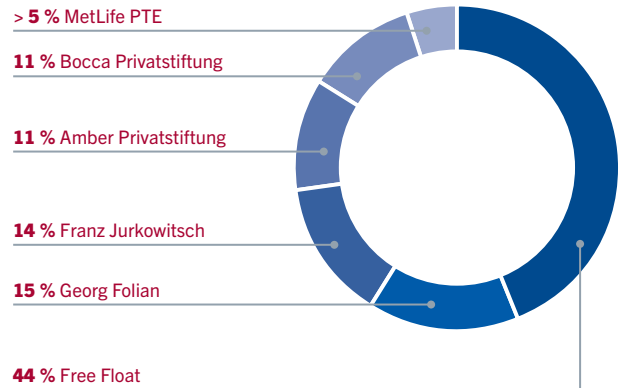
## Investor Relations

Der Börsenkurs der Aktie lag zu Jahresbeginn bei EUR 0,80 bzw. PLN 3,46; nach der Veröffentlichung des Verkaufs von 8 Hotels kam es bei hohem Volumen zu einem Kurssprung. Der Schlusskurs per 29. Dezember 2017 lag bei EUR 1,43 bzw. PLN 6,00.

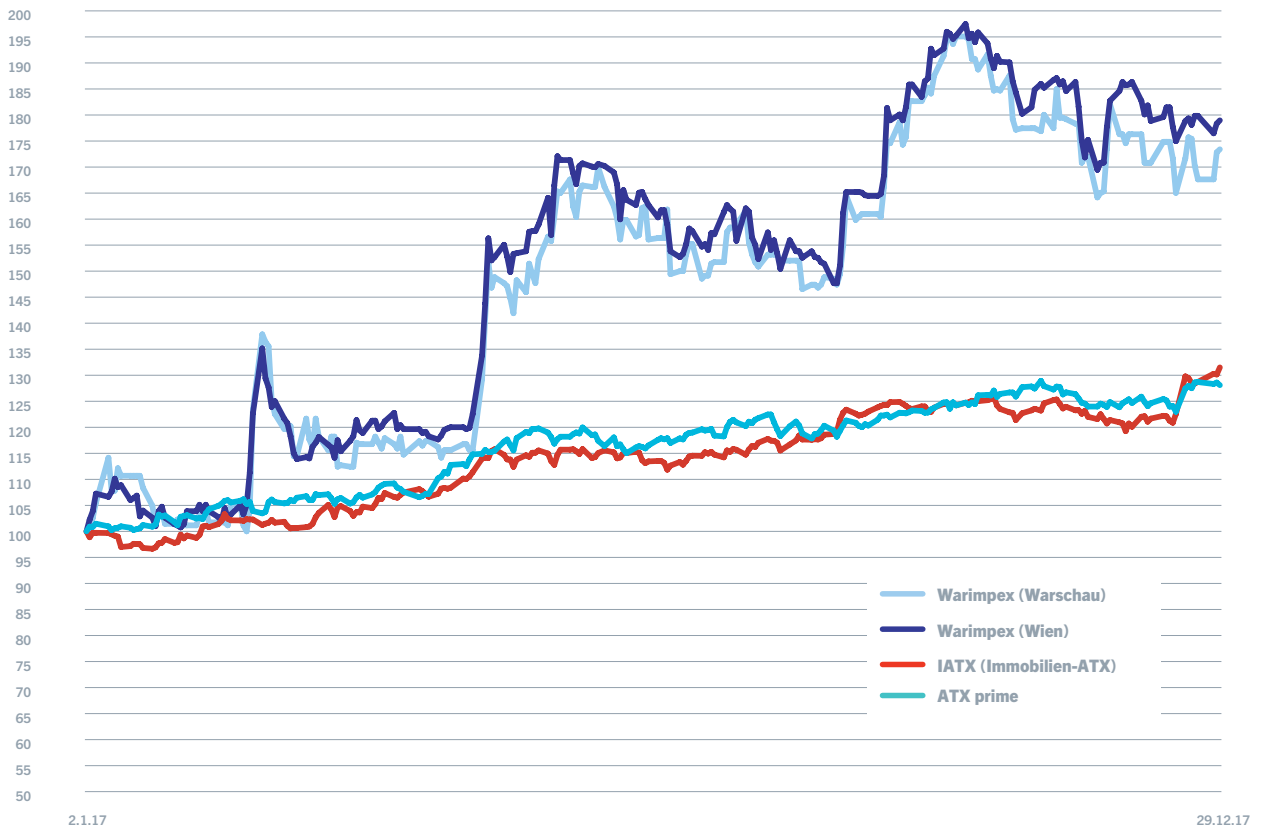
Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2017 an Investorenkonferenzen in Genf, Zürs, Warschau, Paris, Frankfurt, Stockholm, Luxemburg und London teilgenommen.

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

### AKTIONÄRSSTRUKTUR STAND: 10. APRIL 2018



### KURSENTWICKLUNG



## AKTIENKENNZAHLEN

<b>ISIN</b>	AT0000827209
<b>Anzahl Aktien per 31.12.2017</b>	54.000.000
<b>Tickersymbole</b>	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
<b>Jahreshoch*</b>	EUR 1,58   PLN 6,75
<b>Jahrestief*</b>	EUR 0,80   PLN 3,46
<b>Kurs per 29.12.2017</b>	EUR 1,43   PLN 6,00
* Letzte 52 Wochen	

<b>Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:</b>	
<b>Wien</b>	ATX Prime, Immobilien-ATX
<b>Warschau</b>	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
<b>100-Tage Ø Handelsvolumen</b>	in Wien ca. 59.100 Aktien in Warschau ca. 10.800 Aktien

WARIMPEX

# Corporate Governance Bericht

## Bekanntnis zum Corporate Governance Kodex

Warimpex bekennt sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) 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](http://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 2017 Anwendung fand, [www.corporate-governance.at](http://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 kostenintensiv – eine Implementierung der Regel 18 wird daher in absehbarer 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 Beteiligungsmanagements 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 absehbarer 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 und Unternehmenskommunikation

Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vienna International Hotelmanagement AG, Wien (bis Mai 2017)

**Dkfm. Georg Folian**

(bis 31. Dezember 2017)

Geburtsjahr: 1948

Erstbestellt: 02. September 1986

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der

Vienna International Hotelmanagement AG, Wien (bis Mai 2017)

**Mag. Dr. Daniel Folian**

(ab 1. Jänner 2018)

Geburtsjahr: 1980

Erstbestellt: 01. Jänner 2018

Bestellt bis 31. Dezember 2022

Zuständigkeit umfasst: Finanz- und Rechnungswesen,

Investor Relations und Finanzmanagement

**Mag. Florian Petrowsky**

Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1967

Erstbestellt: 01. Mai 2014

Bestellt bis 01. Mai 2021

Zuständigkeit umfasst: Transaktionsmanagement, Organisation, Personal 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



## 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 2021 (36. 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 2021 (36. o. HV)



### William Henry Marie de Gelsey, KCSG

Mitglied des Aufsichtsrates  
 Geburtsjahr: 1921  
 Erstbestellt: 31. Mai 2007  
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2021 (36. o. HV)  
 Vorsitzender des Board of Directors der Gedeon Richter Ltd, Ungarn



### Harald Wengust

Mitglied des Aufsichtsrates  
 Vorsitzender des Projektkomitees  
 Mitglied des Prüfungsausschusses  
 Stellvertretender Vorsitzender des Personalausschusses  
 Geburtsjahr: 1969  
 Erstbestellt: 16. Oktober 2009  
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2021 (36. o. HV)  
 Vorsitzender des Aufsichtsrates der Informica Real Estate AG, Deutschland



### Hubert Staszewski

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



Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates gelten als unabhängige Mitglieder im Sinne der C-Regel 53 des ÖCGK. Die Leitlinien für die Unabhängigkeit basieren auf den Leitlinien gemäß Anhang 1 des Österreichischen Corporate Governance Kodex:

- 1 Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren weder Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Gesellschaft noch eines Tochterunternehmens der Gesellschaft oder eines sonst konzernmäßig mit der Gesellschaft verbundenen Unternehmens („Konzerngesellschaft“).
- 2 Das Aufsichtsratsmitglied unterhält und unterhielt im letzten Jahr zur Gesellschaft oder zu einer ihrer Konzerngesellschaften kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse der Gesellschaft mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat; Konzernsachverhalte sowie die bloße Ausübung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers durch ein Aufsichtsratsmitglied führen in der Regel nicht dazu, dass das Aufsichtsratsmitglied an dem betreffenden Unternehmen ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 des ÖCGK führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- 3 Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.
- 4 Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG Aufsichtsratsmitglied ist.
- 5 Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds der Gesellschaft oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten (1) bis (4) beschriebenen Position befinden.

Es besteht eine D&O Versicherung.

Zu den Bezügen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie zu den Grundsätzen 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 Aufsichtsrat 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; die 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 die Angaben zu den Organen der Gesellschaft verwiesen.

## Diversitätskonzept – Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Im Aufsichtsrat und Vorstand von Warimpex sind derzeit keine Frauen vertreten; eine Frau fungiert als Prokuristin. In den weiteren Management-Positionen sind 7 Frauen vertreten, was einem Anteil von 29 % entspricht.

Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen gibt es im Unternehmen derzeit nicht.

Ein verbindliches Diversitätskonzept, das bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat Bezug auf Kriterien wie Alter, Geschlecht, Bildungs- und Berufshintergrund festlegt, besteht derzeit im Unternehmen nicht. Das Unternehmen möchte sich bei der Auswahl von Organen nicht selbst beschränken. Nichtsdestotrotz sind Vorstand und Aufsichtsrat hinsichtlich Alter, Bildungs- und Berufshintergrund, sowie Nationalität sehr differenziert.



WARIMPEX

*Konsolidierter  
nichtfinanzieller  
Bericht*

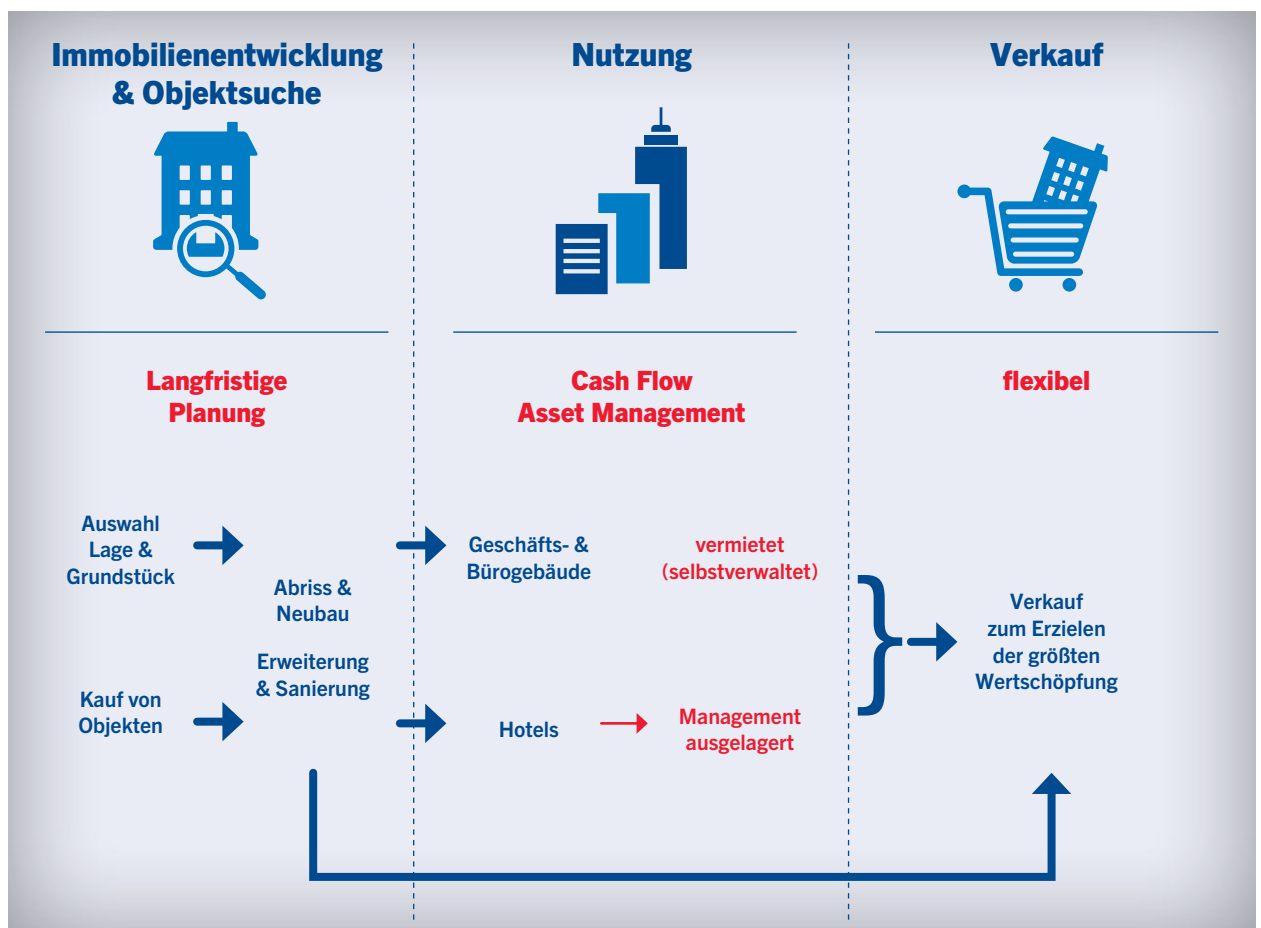
ANGABEN GEMÄSS § 267A UGB

## WARIMPEX-Geschäftsmodell

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 kombiniert im Vergleich zu reinen Immobilienbestands-Unternehmen das stetige Geschäft des Asset Managements mit der hohen Profitabilität aus dem Property Development. Dabei profitiert das Property Development von der Finanzierungsstärke des Asset Managements bei gleichzeitiger Minimierung des typischen Exit-Risikos eines reinen Projektentwicklers, da die fertig gestellten Objekte meistens zuerst im Bestand gehalten werden, um auf den richtigen Verkaufszeitpunkt zu warten.



## Nachhaltige Unternehmensführung

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 zu Hotel- oder Bürogebäuden 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.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahrzehnten werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt darauf einstellen – etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, wird man sich bis 2050 zu einer low carbon economy entwickeln müssen, die kaum mehr CO<sub>2</sub> emittiert. Das gilt es heute bei langfristigen Investitionen schon zu bedenken. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen tiefreichenden Verantwortung bewusst und erachtet Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern stellt vor allem auch ökologische und soziale Aspekte in den Vordergrund. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Der folgende Nachhaltigkeitsbericht gemäß den Anforderungen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) richtet sich an alle Stakeholder sowie an alle weiteren Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Performance von Warimpex haben.

## Wesentlichkeit und Stakeholder

Nachhaltige Entwicklung ist ein vielschichtiger Prozess und wird von zahlreichen Themen in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beeinflusst. Die potenziellen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf diese Lebensbereiche werden durch das konkrete Kerngeschäft, die Branche und das Umfeld bestimmt.

### Prozessbeschreibung und strategische Verankerung

Die Basis der Berichterstattung bildet eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse. In einem mehrstufigen Prozess wurden die für die Warimpex-Gruppe potenziell wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Die Themen wurden auf ihre Auswirkung auf Mensch und Umwelt sowie auf die Bedeutung für folgende zentrale Stakeholder analysiert: Investoren, Aktionäre, Analysten, Banken, Mitarbeiter, Lieferanten, Dienstleister, Mieter, Anrainer, Peer-Group-Unternehmen, Medien, Politik, Verwaltung, Hotelgäste.

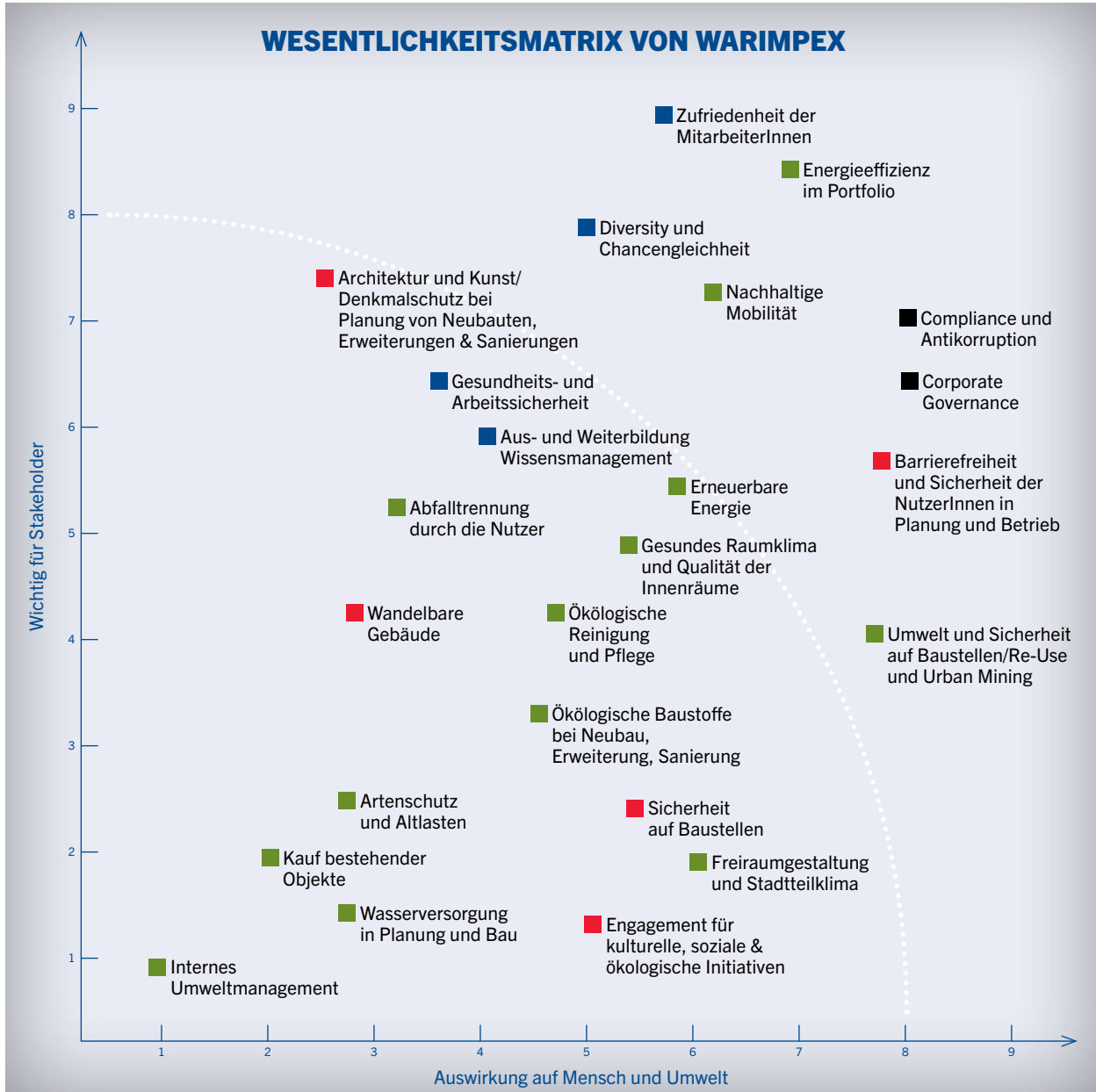
Die als wesentlich bestimmten Themen können folgenden Themenbereichen zugeordnet werden:

- **Umwelt und Energie**
- **Nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance)**
- **Gesellschaftliche Verantwortung**
- **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**
- **Menschenrechte**

Warimpex berichtet im Folgenden über Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen, die in folgender Übersicht beschrieben werden:

Thema	Beschreibung	Belang gemäß NaDiVeG
<b>Energieeffizienz der Gebäude</b>	thermische Qualität der Gebäude, energieeffiziente Haustechnik, Geräte etc. ermöglichen die Energieeffizienz der Gebäude (Heizen, Kühlen, Stromverbrauch)	Umweltbelang
<b>Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen</b>	erneuerbare Rohstoffe, umweltschonend hergestellt, regional, schadstofffrei, multifunktional und recyclingfähige Materialien Vermeidung von Lärm und Staub, Ausschluss von Altlasten, effektives Abfallmanagement, sichere Handhabung und Lagerung von Chemikalien sowie kurze Transportwege	Umweltbelang
<b>Nachhaltige Mobilität</b>	Angebote und Anreize zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze, Fuß- und Radwegnetze, Bereitstellung von Infrastruktur für Fahrräder, E-Mobilität, Car- und Bikesharing	Umweltbelang
<b>Innerbetriebliches Umweltmanagement</b>	Ressourcenschonung im eigenen Betrieb (Planung der Reisetätigkeiten, nachhaltige Mobilität )	Umweltbelang
<b>Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption</b>	Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsrecht, Wettbewerbsrecht, Datenschutz etc.), klare Vergabeprozesse, korrekte Arbeitsverhältnisse mit beauftragten Unternehmen	Bekämpfung von Korruption und Bestechung
<b>Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer</b>	Technische Komponenten (wie Brandschutz, Fluchtwege, Alarmierung in Gefahrensituationen oder Evakuierung) Gestalterische Komponente (wie sichere Wegführung, Beleuchtung, Videoüberwachung oder Portierdienste) Einhaltung aller rechtlicher Vorschriften und Auflagen und regelmäßige Kontrolle dieser Einhaltung	Sozialbelang
<b>Zufriedenheit der Mitarbeiter</b>	Motivation und Zufriedenheit des Teams wird gestärkt und hoch gehalten	Arbeitnehmerbelang
<b>Diversity und Chancengleichheit</b>	Verschiedene Teamstruktur in Bezug auf Alter, Geschlecht, Herkunft, Arbeitsmodell etc.	Arbeitnehmerbelang
<b>Work-Life-Balance</b>	Unterschiedliche Arbeitszeitmodelle, flexibles Zeitmanagement	Arbeitnehmerbelang
<b>Achtung der Menschenrechte</b>	Selbstverständlicher Teil der Firmenkultur, der nach innen und außen gelebt wird	Achtung der Menschenrechte





**Themenbereiche**

- Umwelt und Energie
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance)
- Gesellschaftliche Verantwortung

**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 Jurkowsch 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. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Sheraton.

Per Ende des Jahres 2017 war Warimpex Eigentümer, Mit-eigentümer bzw. Pächter von 6 Hotels mit insgesamt 1.600 (anteilsbereinigt ca. 900) Zimmern sowie von sechs Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 60.100 m<sup>2</sup> (anteilsbereinigt ca. 40.100 m<sup>2</sup>) in Polen, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Frankreich und Österreich.

## UMWELT UND ENERGIE

Die Themen Energieversorgung, -verbrauch und energiebezogene Gebäudetechnik sind in der Bau- und Immobilienwirtschaft von hoher Bedeutung. Die Bereitstellung von Energie in Form von Strom und Wärme ist die Basis für behagliche Büroräumlichkeiten. Gleichzeitig haben Energieträger sowie -verbrauch wesentliche Auswirkungen auf den Klimawandel. Warimpex ist sich ihres energiebezogenen Einflusses auf Umwelt und Gesellschaft bewusst und agiert daher umsichtig in Bezug auf ökologische und wirtschaftliche Ansprüche von Energieversorgung und -verbrauch sowie von Wertschaffung und -erhaltung der Gebäude. Auch durch die langfristige Planung der Projekte stellt sich Warimpex den Herausforderungen unserer Zeit und liefert einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Reduktion der Emissionen. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

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.

Warimpex ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz keinen Widerspruch darstellen müssen.

Anfang 2013 stellte Warimpex das mit „BREEAM – Good“ zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig. Das in Bau befindliche Ogrodowa Office in Łódź wird die Zertifizierung „BREEAM – Very Good“ tragen, das Projekt Mogilska 43 in Krakau strebt die Zertifizierung „BREEAM – Very Good“ an. Grundsätzlich wird für alle Neuprojekte im Bürobereich eine Zertifizierung angestrebt. Im Hotelportfolio gibt es derzeit keine zertifizierten Objekte, nichtsdestotrotz wird ein hoher Standard angestrebt.

Für zukünftige Projekte ist geplant, den Nutzen für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu maximieren; das heißt für uns, dass Projekte langfristig ihren Wert behalten oder an Wert zunehmen und dabei auch einen ökologischen und sozialen Nutzen stiften. Auch soll in diesem Zusammenhang ein Schaden an der Umwelt vermieden werden. Diese Grundsätze wollen wir nicht nur bei Neubauprojekten, sondern auch bei Sanierungen berücksichtigen. In der internen Projektprüfung wird ab 2018 ein Prüfungsblock eingebaut, der sich auf die Überprüfung des Projektes auf Energieeffizienz, flexible Grundrisse sowie Erreichbarkeit und Mobilität bezieht.

Erst wenn eine Immobilie 12 Monate im Bestand ist, wird diese in das nicht-finanzielle Reporting aufgenommen.

### Energieeffizienz des Portfolios

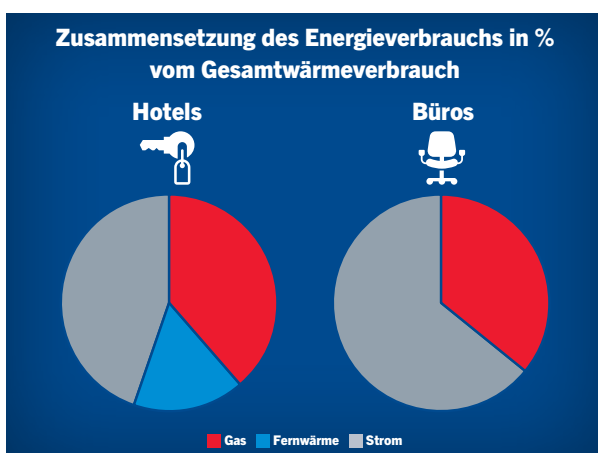
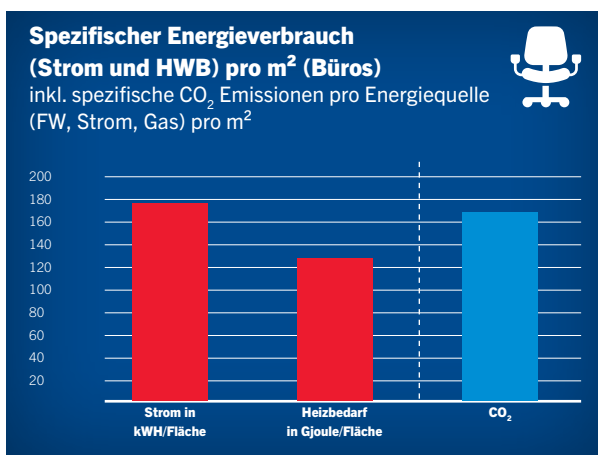
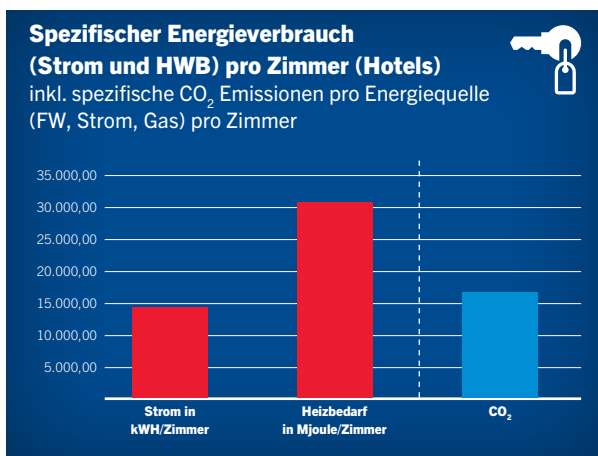
Der direkte Einflussbereich von Warimpex liegt in der energetischen Gestaltung des Neubaus, den Modernisierungsmaßnahmen am Bestand und der energetischen Leistung. Des Weiteren kann teilweise auch die Wahl des Energieträgers die Energiebilanz der Objekte positiv beeinflussen.

Energieeffizienz hängt jedoch nicht nur vom Gebäude selbst ab. Der sparsame Umgang mit Energie durch die Nutzer ist ebenfalls entscheidend und kann einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das individuelle Verhalten der Nutzer kann Warimpex allerdings nur sehr eingeschränkt beeinflussen. Die Steuerungsmaßnahmen konzentrieren sich hier auf zielgerichtete und klare Kommunikation, wie z.B. Aushänge im Objekt.

Die zentrale Aufgabe von Warimpex ist es, den Rahmen für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.

**Kennzahlen 2017**

Die Kennzahlen wurden für die verschiedenen Assetklassen Hotels und Bürogebäude verschieden dargestellt, um ein klares Bild zu präsentieren. Bei Hotels werden weltweit Kennzahlen pro Zimmer berichtet, um eine bessere Vergleichbarkeit zu erreichen. Dazu gleichläufig ist die Darstellung des Energieverbrauches bei Büroimmobilien für die Quadratmeter der vermietbaren Fläche.



Zu den Energieverbräuchen der Warimpex ist noch hinzuzufügen, dass eine Hotelimmobilie, das Hotel Dvorak in Karlsbad, eine Besonderheit für die Beheizung des Hotels aufweist. Karlsbad liegt in einer Thermenzone und besitzt 12 Thermalquellen, die für den Kurbetrieb genutzt werden. Als Nebenprodukt dieser Thermalquellen wird Fernwärme für Betriebe genutzt. Somit hat das Hotel Dvorak Zugang zu einer lokalen Energiequelle, die CO<sub>2</sub> neutral und ressourcenschonend ist.

Die Kennzahlen wurden 2017 erstmals erhoben und bilden damit die Basis für die künftige Kontrolle der Energieverbräuche, um das Risiko des Beitrages zum Klimawandel zu überwachen und zu minimieren. Warimpex setzt sich zum Ziel, diese Kennzahlen laufend zu verbessern und dies auch bei der Planung von Neuprojekten zu berücksichtigen.

Bei den beiden Entwicklungsprojekten 2018 in Polen wird besonderer Wert auf energieeffiziente und umweltfreundliche Gestaltung gelegt: bei dem Projekt Mogilska 43 in Krakau wird eine mit Pflanzen begrünte Wand errichtet, bei dem Entwicklungsprojekt Ogradowa in Łódź ist ein begrüntes Dach geplant. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zum Wohlbefinden der Nutzer bei, sie spielen auch eine entscheidende Rolle im Umwelt- und Klimaschutz: der Energieverbrauch zur Kühlung wird gesenkt und durch die Wasserretention wird die Kanalisation entlastet, zudem wird Urban heating und der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt.

Folgende Initiativen wurden zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich bereits umgesetzt: 2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet und laufend fortgesetzt. Im Asset Management wird geprüft, wie sich die Energieverbräuche entwickeln. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

Außerdem wird auf energieeffizienten Betrieb der eigenen Hotels geachtet, indem die Belegung der Zimmer so geplant wird, dass frei stehende Zimmer oder Stockwerke nicht voll beheizt werden müssen. So wird bereits bei der Planung der Projekte darauf geachtet, dass Hotelbereiche einzeln mit Energie versorgt werden können. So kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des Heizwärmebedarfs geleistet werden.

Warimpex setzt sich zum Ziel, die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb laufend zu senken.

### Umwelt und Sicherheit auf Baustellen / Re-Use and Urban Mining

Auf Baustellen wird versucht, Lärm und Staubbelastungen zu vermeiden, Altlasten zu bereinigen und ein effektives Abfallmanagement bei einem Gebäudeabriss zu gewährleisten. Eine gute Trennung bei Altstoffen wird angestrebt, indem Firmen beauftragt werden, die eine möglichst sortenreine Trennung anbieten. Guter Umgang und Kommunikation mit allen Betroffenen ist Warimpex wichtig. Als Beispiel ist bei der Baustelle Mogilska 43 der Umbau des Heizungssystems der direkten Nachbarn auf einen Fernwärme Anschluss zu erwähnen. Auch wurden bei dieser Baustelle während des Abrisses Reinigungskarten für Autowäschen an Anrainer verteilt. Warimpex setzt sich zum Ziel, auch weiterhin durch gute Kommunikation mit den Anrainern Beschwerden und Anzeigen vorzubeugen.

Es werden alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und es gab bis dato keine Beanstandungen oder tödliche Arbeitsunfälle. Über Berichte der Generalunternehmen erfährt Warimpex monatlich den Projektfortschritt und ggf. von Verstößen gegen Sicherheitsbestimmungen und Unfälle auf Baustellen. Ein wesentliches Risiko auf Baustellen stellen Arbeitsunfälle dar. Warimpex setzt sich daher klar zum Ziel, auch weiterhin keine Anzeigen oder schwerwiegende Verstöße gegen Sicherheitsbestimmungen auf Baustellen zu verzeichnen. Außerdem soll bei zukünftigen Projekten in den Monatsberichten der Generalunternehmen über Arbeitsunfälle und behördliche Beanstandungen in Bezug auf Arbeitssicherheit, Umweltbelange und weitere rechtliche Belange berichtet werden.

Das Redevelopment von alten Gebäuden wird – wenn möglich – forciert, um Ressourcen, Kosten und Zeit zu sparen. Bautätigkeiten sind stets ressourcenintensiv. Eine intensive Nutzung von Roststoffen kann einen Beitrag zur Ressourcenverschwendung leisten und stellt damit ein Risiko für die Umwelt dar. Dieses Risiko wird minimiert, indem bei Projekten der Warimpex Altbestände bestmöglich weitergenutzt werden. So wurde zum Beispiel ein altes Bürogebäude in München in ein Hotel umgewandelt bzw. ein altes Bürogebäude aus den 60iger Jahren in Budapest entkernt und in ein Bürogebäude, das den heutigen Ansprüchen gerecht wird, redeveloped. Im Jahr 2017 gab es kein entsprechendes Redevelopment-Projekt.

Für das Projekt Mogilska 43 gibt es folgende Kennzahlen zum Abbruch:

Gemischter Abfall	4,6 t
Großvolumiger Abfall	24 t
Dachpappe	16,8 t
Isoliermaterial	2,5 t
Holz	12.690 t
Ziegelschutt	72 t
Betonschutt	11.731 t
Stahl	87,12 t
Erde	4.080 t

### Nachhaltige Mobilität

Mobilität beinhaltet in Hinblick auf den Klimawandel eine Vielzahl aktueller und zukünftiger Herausforderungen, insbesondere in den urbanen Gebieten. Hierzu zählen beispielsweise die Risiken der lokalen Luftverschmutzung durch Emissionen des Autoverkehrs in Form von Stickoxiden (NOx) und Feinstaub sowie der Energieverbrauch.

Durch die steigende Nachfrage nach Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge besteht das Risiko für die Nutzer der Gebäude, dass E-Ladestationen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden können. Vorausschauende intelligente Mobilitäts- und Verkehrskonzepte bilden hier Lösungsansätze. Diese beinhalten unter anderem die vermehrte Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und „Car-Sharing“-Angeboten sowie eine zunehmende Elektrifizierung der Mobilität in urbanen Gebieten. Um diesen Anforderungen nachzukommen, ist es wichtig, bereits in der Planung ausreichend Ladestationen mit entsprechender Ladeleistung und Ladungsanbindung zu berücksichtigen und verschiedene Konzepte zu beobachten und zu beurteilen, welche Konzepte an einem Standort umgesetzt werden können, um die Nachfrage optimal decken zu können.

Insbesondere E-Mobilität stellt ein wesentliches und zukunftsweisendes Thema dar. So müssen bereits in der Konzeption und Planung der Neubauobjekte – zumeist rund drei Jahre vor Fertigstellung – der zukünftige Bedarf an PKW-Stellplätzen inklusive Elektro-Ladepunkten bzw. Leer-Verrohrung für spätere Nachrüstungen im Objekt berücksichtigt werden. In den Bestandsimmobilien von Warimpex gibt es derzeit keine E-Ladestationen; E-Ladestationen sind jedoch bei Neuprojekten z.B. bei Mogilska 43 und Ogradowa Office vorgesehen. Bei Mogilska 43 sind 60 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,4 Abstellplätzen pro 100m<sup>2</sup> Bürofläche) vorgesehen. Auch Duschen und Umkleieräume sind geplant, um die Anfahrt ins Büro mit dem Fahrrad für Mitarbeiter attraktiver zu machen. Etwa beim Projekt in Łódź, Ogradowa 8, sind 150 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,5 Abstellplätzen pro 100m<sup>2</sup> Bürofläche) sowie die Einrichtung von Duschen und Umkleiden in den Büroräumlichkeiten vorgesehen.

Die Projekte der Warimpex liegen prinzipiell in zentralen Lagen in Primär- und Sekundärstädten. Für alle Projekte ist eine gute Erreichbarkeit für die Nutzer der Immobilie wichtig. Hotels sollen stets gut erreichbar sein – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus oder Bahn, aber auch der Zugang mit PKW und Reisebussen muss gegeben sein. Nutzern einer Büroimmobilie ist es wichtig, dass Mitarbeiter und Kunden das Büro mit verschiedenen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn, Anbindung an den Flughafen) erreichen können. Alle Warimpex-Projekte sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Stationen von öffentlichen Verkehrsmitteln liegen jeweils in einem Radius von 200m.

Zukünftig wird es immer wichtiger werden, eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr in einer Stadt zu bieten, da der Individualverkehr mit erheblichen Einschränkungen in den Städten wie Fahrverboten oder Parkbeschränkungen zu rechnen hat. Auch ist die Förderung der nachhaltigen Mobilität (Elektrofahrzeuge, Car Sharing etc) wesentlich, da die Nutzer der Immobilien diese Angebote als entscheidend wahrnehmen werden. Um auf diese Entwicklungen bestmöglich einzugehen, setzt sich Warimpex zum Ziel, nachhaltige Mobilität bei zukünftigen Projekten als Kriterium zu berücksichtigen.

#### Innerbetriebliches Umweltmanagement

Flüge	CO <sub>2</sub> 123 t
Auto km	CO <sub>2</sub> 64 t

MitarbeiterInnen der Warimpex AG

Die Reisetätigkeit der Warimpex ist sehr intensiv, da alle Projekte außerhalb Österreichs liegen. Das belastet die Umwelt durch einen erhöhten Emissionsausstoß und gefährdet die Sicherheit der Mitarbeiter durch das erhöhte Risiko von Unfällen. Die Reiseplanung obliegt dem jeweiligen Projektteam, jedoch ist die Minimierung der Reisen auf das Notwendigste ein Grundsatz bei Warimpex. Bei Dienstreisen wird versucht, Reisen von einzelnen Mitarbeitern zusammenzulegen und Fahrgemeinschaften zu bilden, um die Reisekosten und Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten. Einige Projekte können mit Verkehrsmittel wie Bahn oder Flugzeug erreicht werden, bei anderen Projekten bietet sich die Anreise mit dem PKW an, da die Erreichbarkeit und die Mitnahme von technischer Ausrüstung für den Einsatz leichter mit einem PKW zu handhaben ist. Um Dienstreisen zu reduzieren, werden die Nutzung von Telefonkonferenzen und Videokonferenzen gefördert und technologische Mittel zur Verfügung gestellt.

Um neue Technologien bestmöglich nutzen zu können, werden neue Entwicklungen laufend evaluiert und in der Firmen IT umgesetzt. So kann einerseits die länderübergreifende Zusammenarbeit bei Projekten vereinfacht und andererseits die Reisetätigkeit der Mitarbeiter optimiert werden. Außerdem sollen künftig auch Elektrofahrzeuge für den Fuhrpark der Warimpex genutzt werden: es wurde bereits ein Elektro-PKW bestellt, der im Frühjahr 2018 den Fuhrpark erweitert. Aus diesem Pilotprojekt erhofft man sich, das Nutzungsverhalten sowohl für zukünftige Reisetätigkeiten als auch die Lademöglichkeiten und andere Anforderungen für Bürostandorte ableiten zu können. Neben der kontinuierlichen Wartung und

Erneuerung des Fuhrparks wird in die Ausbildung der Mitarbeiter für die Dienstreisen investiert, indem Fahrtrainings angeboten werden.

### NACHHALTIGE UNTERNEHMENSKULTUR (ETHIK UND COMPLIANCE)

Weltweit werden durch Bestechung und Korruption Investitionen erschwert und internationale Wettbewerbsbedingungen verzerrt. Zusätzlich wird durch die Umlenkung von Mitteln mithilfe korrupter Praktiken auch das wirtschaftliche, soziale und ökologische Wohlergehen der Gesellschaft gefährdet. Bei der Bekämpfung dieser Praktiken fällt den Unternehmen eine wichtige Rolle zu, da sich Korruption nicht nur schädlich auf demokratische Institutionen auswirkt, sondern in erster Linie auch auf eine gute Unternehmensführung. Warimpex ist zudem in Ländern tätig, die zum Teil schlecht nach dem „Corruption Perceptions Index“ gerankt und damit einem größeren Korruptions-Risiko ausgesetzt sind.

#### Corporate Governance, Compliance und Antikorruption

Die Umsetzung wirkungsvoller Corporate-Governance-Praktiken stellt daher ein wesentliches Nachhaltigkeitsthema zur Förderung einer verantwortungsvollen Unternehmenskultur dar.

Als börsennotiertes Unternehmen agiert Warimpex nach den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Jänner 2015) und den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“. Dabei handelt es sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung zur guten unternehmerischen Führung und Kontrolle mit dem Ziel einer verantwortlichen, auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit fokussierten Wertschaffung. Mit dieser Zielsetzung soll den Interessen aller Stakeholder, deren Wohlergehen mit dem Erfolg des Unternehmens verbunden ist, am besten gedient werden und ebenso ein hohes Maß an Transparenz erreicht werden.

#### Code of Conduct

Der Code of Conduct (CoC) ist eine Zusammenfassung der Verhaltensgrundregeln von Warimpex-Mitarbeitern. Der CoC findet seit 2013 bei Warimpex Anwendung und soll 2018 auch auf alle vollkonsolidierten Gesellschaften ausgeweitet werden.

Er dokumentiert den Umgang des Unternehmens mit Mitarbeitenden, Kunden, Lieferanten sowie allen weiteren Stakeholdern und dient als Orientierung für das tägliche Verhalten.

Im CoC werden die ethischen und rechtlichen Regeln und Richtlinien kommuniziert, die eigenverantwortliches Handeln unterstützen und ein offenes, respektvolles und verantwortungsbewusstes Arbeitsklima fördern.

Für die Schaffung eines offenen und ehrlichen Arbeitsklimas werden die Mitarbeiter laufend geschult. Für das Jahr 2018 werden Schulungen zu aktuellen Themen wie der neuen Datenschutzgrundverordnung durchgeführt. Zusätzlich sind Trainings zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zu Arbeitssicherheit geplant. Bei den Schulungen wird auf die verschiedenen Anwesenheitstage der Mitarbeiter durch Arbeitszeitmodelle und Reisetätigkeiten insofern eingegangen, als dass die Schulungen mehrmals an verschiedenen Tagen angeboten werden, damit die Teilnahme allen ermöglicht wird. Darüber hinaus ist Warimpex bestrebt, bei Bedarf zusätzliche Schulungen und Trainings anzubieten, wenn erkannt wird, dass ein Thema aktuell wichtig bzw. von den Mitarbeitern gewünscht wird.

Bisher sind keine Fälle im Zusammenhang mit Korruption oder Verstößen gegen interne Compliance Richtlinien bekannt geworden.

## GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

### Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer in Planung und Betrieb

Barrierefreiheit wird im Rahmen von gesetzlichen Vorgaben sowohl im Neubau als auch bei Umbau/Sanierung bestehender Objekte berücksichtigt. Alle Büros und Hotels sind barrierefrei zu erreichen. Die Sicherheit der Nutzer wird mit regelmäßigen Überprüfungen durch einerseits lokale Auflagen (zB Begehung der Feuerwehr oder des Arbeitsinspektorates) aber auch auf der Ebene der Geschäftsführer (Begehung mit den jeweiligen Betreibern) gesichert. Somit können durch eigene Stichproben die Sicherheit der Nutzer unserer Immobilien gewährleistet und die Risiken einer Verletzung von Vorschriften minimiert werden. Bisher wurden keine schwerwiegenden Beanstandungen für unmittelbare Gefahr in Verzug von Behörden in Bezug auf Sicherheitsbestimmungen verzeichnet. Zur Sicherheit der Nutzer werden in akuten Anlassfällen Einzelmaßnahmen für die jeweilige Immobilie getroffen. So wurden beispielsweise im Zusammenhang mit Terroranschlägen in einer Destination die Hotelzugänge durch erhöhte Sicherheitskontrollen verstärkt kontrolliert.

Ziel ist es, keine Beanstandungen durch Behörden und Kunden zu erhalten und alle rechtlichen Auflagen zu erfüllen, um die Sicherheit der Nutzer stets zu gewährleisten.

Von 420 Zimmern sind 8 barrierefreie Zimmer, was einem Anteil von 2 % entspricht.

## MITARBEITER

### Zufriedenheit der Mitarbeiter

Die Ziele von Warimpex sind, Chancen für Wachstum und Karriereentwicklung anzubieten, besondere Leistungen zu belohnen und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen zu fördern sowie eine offene Unternehmenskultur zu schaffen.

Die Arbeitswelt befindet sich im Zuge steigender Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Dies macht die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben für Mitarbeiter zunehmend herausfordernder.

Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit und Teleworking-Möglichkeiten sind bei Warimpex tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter.

### Mitarbeiter im Konzern



Hotels werden durch Hotelmanagementgesellschaften im Rahmen von Managementverträgen betrieben. Die Personalhoheit und die Betreuung des Hotelpersonals liegen daher im Verantwortungsbereich der Hotelmanager und werden nicht von Warimpex gesteuert. Aus diesem Grund umfassen die nachfolgenden Darstellungen nur die anderen beiden Segmente von Warimpex.

Am 31.12.2017 waren 57 Mitarbeiter in den vollkonsolidierten Gesellschaften der Warimpex Gruppe tätig. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Aufteilung der Mitarbeiter nach ihrer regionalen Zuordnung sowie nach ihren operativen Einsatzgebieten. In den Bereichen Asset & Property Management sind insgesamt rund 51 % beschäftigt.

Die Funktionen in Asset & Property Management beinhalten die Abwicklung und Betreuung der Bestands- und der Entwicklungsobjekte durch die Geschäftsführer, die Techniker und die Projekt Controller. Im Bereich Finance sind die Haupt-

buchhalter und Buchhalter zusammengefasst. Die Support-Funktionen unterstützen die beiden Bereiche in Verwaltung und Organisation.

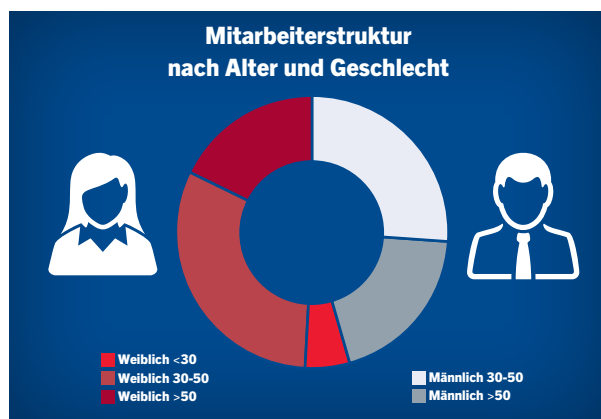
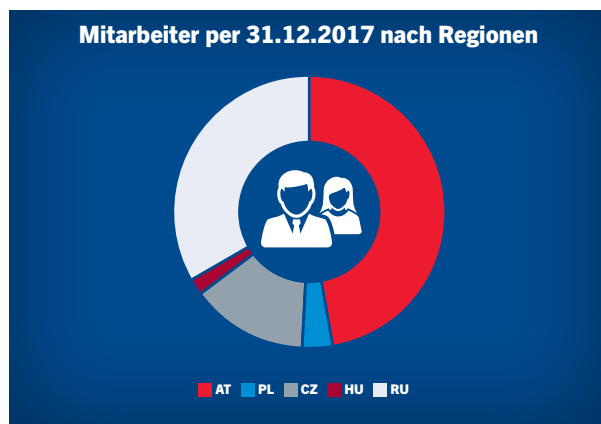
Um dem Risiko eines Verlusts hochqualifizierter Mitarbeiter vorzubeugen, werden die Arbeitnehmer der Warimpex durch technische Ausrüstung unterstützt, die stets am neuesten Stand der Technik ist, um den Arbeitsablauf so reibungslos und effizient wie möglich zu gestalten. Diese Voraussetzung soll ein sicheres und angenehmes Arbeiten für jeden Einzelnen ermöglichen. Unterstützung erfährt der Mitarbeiter auch durch die offene und ehrliche Unternehmenskultur. Bei Warimpex wird kein Wert auf die Achtung von Hierarchien gelegt. Es geht vielmehr um Begegnung auf Augenhöhe und ein respektvolles Miteinander. So wird Rücksicht auf die individuellen Anforderungen und Bedürfnisse der Mitarbeiter genommen, indem verschiedene Arbeitsmodelle wie Teilzeit, Teleworking etc. angeboten und auch neu gestaltet werden.

**Diversity und Chancengleichheit**

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern und generell dem Hintergrund der Mitarbeiter zu gewährleisten. Diese Vielfalt ist nicht nur durch die Herkunft der Mitarbeiter aus verschiedenen Kulturkreisen und Ländern gegeben, sondern auch in der Alterszusammensetzung von jung bis alt sichtbar. Niemand wird in der Warimpex durch sein Geschlecht, Alter oder Herkunft ausgegrenzt. Im Gegenteil – durch das Zusammentreffen von verschiedenen Ansichten, Meinungen und Lebenserfahrungen werden bei Projekten viele verschiedene Aspekte beleuchtet und aufgegriffen.

Eine flache Hierarchie ermöglicht auch die Erreichung der Ziele durch kurze Wege, ohne sich durch Strukturen kämpfen zu müssen. Frauen und Männern wird gleichermaßen die Möglichkeit geboten, auch während Karenzzeiten am Firmengeschehen teilzunehmen. Einladungen zu Firmenfeiern gehen auch an karenzierte Mitarbeiter, außerdem können Kommunikationsmittel wie Telefon und Laptop durchgängig genutzt werden. Es gibt auch die Möglichkeit einer Beschäftigung im Rahmen der Karenz und diese wird auch vielfach von Mitarbeitern genutzt. Bei Rückkehr nach Karenzzeiten werden die Bedürfnisse mit dem Mitarbeiter neu abgestimmt und an die jeweilige Situation individuell angepasst. Wo es gewünscht und möglich ist, wird die Möglichkeit von Teleworking und flexibler Zeiteinteilung vereinbart. All diese Maßnahmen haben sich in der Vergangenheit bewährt und sollen daher auch künftig so fortgeführt werden. Damit wird das Risiko einer möglichen Diskriminierung der Mitarbeiter als gering eingestuft. Die Vielfalt der Mitarbeiter wird bei Warimpex als Chance gesehen und als solche genutzt..

Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 46 %. Warimpex bietet jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter die gleichen Chancen und Voraussetzungen. Wichtig sind die Qualifikation und Erfahrung in einem Arbeitsgebiet und nicht die Nationalität oder das Geschlecht. Frauen werden nicht gezielt gefördert – Gleichberechtigung ist selbstverständlich bei Warimpex und drückt sich auch im Frauenanteil der Gesamtbelegschaft aus.



Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter beträgt rund 46 Jahre. Die Warimpex Gruppe arbeitet mit einem attraktiven Mix aus erfahrenen Mitarbeitern und neuen Mitarbeitern.

Ein Erfolgsfaktor der Warimpex beruht auch auf der Diversität in der Herkunft der Mitarbeiter. Alleine in der Konzernzentrale am Wiener Standort arbeiten Mitarbeiter aus 4 Nationen und diversen Migrationshintergründen.

## MENSCHENRECHTE

Die Einhaltung der Menschenrechte wird in der Warimpex als selbstverständlicher Teil der Firmenphilosophie gesehen und tagtäglich geachtet und umgesetzt. Das Recht der freien Meinungsäußerung ist schon durch die Organisation der Warimpex gegeben, da es keine Art einer Einschränkung von Kommunikation gibt. Auch wird das Recht eines jeden, seinen Glauben frei auszuleben, geachtet und geschützt. In Hotelprojekten wird beispielsweise die Innenausstattung so religionsneutral wie möglich gehalten, um die Religionsfreiheit aller Nutzer zu wahren. So wird bei der Bildauswahl in Zimmern auf Neutralität geachtet oder auf die Verwendung von religiösen Zeichen wie Kreuze in den Räumlichkeiten verzichtet.

Darüber hinaus kann es zu keinen Verletzungen der Menschenrechte durch die Tätigkeiten von Warimpex kommen.

Warimpex bekennt sich klar zum Schutz der Menschenrechte. Wir werden den Schutz der internationalen Menschenrechte innerhalb unseres Einflussbereiches unterstützen, achten und sicherstellen, dass wir uns nicht an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig machen. Von unseren Lieferanten und Partnern erwarten wir, dass sie sich ebenfalls an die gesetzlichen Vorschriften halten. Wir gehen davon aus, dass diese die geltenden Gesetze zum Schutz der Menschenrechte einhalten und Verstöße von der für den jeweiligen Lieferanten /Partner zuständige Gerichtsbarkeit entsprechend verfolgt werden. Wir sehen keine Notwendigkeit oder Möglichkeit, hier zusätzlich eigene Initiativen zu ergreifen. Wir müssen weiter davon ausgehen, dass teilweise Lieferanten/Partner von Dritten beliefert werden. Uns ist bisher nicht bekannt, dass im Zusammenhang mit dieser Lieferkette Fälle von Menschenrechtsverletzungen aufgetreten sind. Wir gehen davon aus, dass unsere Lieferanten/Partner Maßnahmen ergreifen, wenn sie von solchen Missständen erfahren. Erwiesene Verstöße werden geahndet und können den Ausschluss als Lieferant / Partner nach sich ziehen.





Ogrodowa Office  
Łódź, PL



InterContinental\*\*\*\*\*  
Warschau, PL

# Konzernlagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR  
VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2017

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben.

Das Closing erfolgte am 31. Mai 2017. Die Transaktion umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachten und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen des Joint Venture-Partners an diesem Portfolio) entsprach (siehe dazu 5.1. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss).



**Oгородowa Office**  
Łódź, PL

KONZERNLAGEBERICHT

*Märkte*

8



Warimpex ist mit Projekten in Polen, Russland, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Frankreich, Deutschland und Österreich aktiv.

4



Immobilien werden aktuell in Łódź, Krakau und Budapest entwickelt.

44



Hotels und Bürogebäude hat Warimpex seit 1982 entwickelt – zu den Highlights zählen u. a.

Hotels der Marken InterContinental, Crowne Plaza und Kempinski, das revitalisierte Le Palais Office in Warschau sowie die AIRPORTCITY St. Petersburg.



**Mogilska Office**  
Krakau, PL

## MÄRKTE

# Polen

### Wirtschaftliches Umfeld

Das reale BIP-Wachstum entwickelte sich in Polen im Jahr 2017 stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2017 wird mit 4,6 % angenommen, was eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (2016: 2,8 %) darstellt. Der Grund für das höhere Wachstum sind wieder steigende Investitionen. Das kräftige Wachstum soll 2018 und 2019 bei 4,2 % bzw. 3,6 % liegen.<sup>1</sup>

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2017 auf rund EUR 5 Milliarden (2016: EUR 4,5 Mrd).<sup>2</sup> Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betragen 2017 5,20 % (2016: 5,35 %), in Sekundärstädten rund 6,15 %<sup>3</sup>, die Prime Headline Rents in Warschau betragen EUR 23,0, in Krakau EUR 14,0 und in Łódź EUR 12,75.<sup>4</sup> In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um einen Prozentpunkt auf 77,7 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 10 % auf EUR 108.<sup>5</sup>

### Bestand: 1 Büroimmobilie, 1 Hotel

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 zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird. Im Dezember 2017 wurden der Pacht- und Managementvertrag um 7 Jahre bis 2034 verlängert.

Die Besitz- bzw. Betriebsgesellschaften folgender polnischer Hotels wurden am 31. Mai 2017 veräußert:

- Vienna House Easy Chopin Krakau
- andel's Krakau (Betriebs- und Pachtgesellschaft)
- andel's Łódź
- angelo Katowice (50 % Anteil)
- Amber Baltic Międzyzdroje

Die Auslastung des Hotels InterContinental blieb mit 84 % zum Vorjahr unverändert, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um 9 % gesteigert werden.

Im Dezember hat Warimpex in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude (Mogilska 41) mit rund 5.800 m<sup>2</sup> zur mittelfristigen Erzielung von Mieteinnahmen und für ein späteres Redevelopment erworben.

### Entwicklung: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

Für das in Bau befindliche Ogródowa Office in Łódź konnten Vormietverträge für rund 37 % von insgesamt 27.400 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2018 geplant.

Für das Entwicklungsprojekt Mogilska 43 in Krakau wurde ein Mietvertrag über rund 60 % der rund 12.000 m<sup>2</sup> geschlossen. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2019 geplant.

Weiters ist Warimpex Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m<sup>2</sup> Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Im Geschäftsjahr wurden angrenzende Grundstücke erworben. Es sollen in mehreren Phasen 4 Büroimmobilien entstehen. Die Planungsarbeiten laufen.

<sup>1</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“

<sup>2</sup> CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2017

<sup>3</sup> CB Richard Ellis, Poland Investment, Q4 2017

<sup>4</sup> CB Richard Ellis, Poland Outlook 2017

<sup>5</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

## MÄRKTE

*Tschechische Republik***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum in der Tschechischen Republik wird für das Jahr 2017 auf 4,5 % geschätzt, basierend auf einem starken Privatkonsum und starker Investitionstätigkeit. In den Jahren 2018 und 2019 wird das BIP mit 3,2 % bzw. 2,9 % prognostiziert.<sup>6</sup>

**Bestand: 1 Hotel**

In der Tschechischen Republik betreibt Warimpex das Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad als Pächter.

Die Besitzgesellschaften folgender tschechischer Hotels wurden am 31. Mai 2017 veräußert:

- Vienna House Diplomat Prag
- angelo Plzeň (50 %-Anteil)

Im Hotel Dvorak erhöhte sich die Auslastung von 55 % auf 61 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 3 %.

<sup>6</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“



**Vienna House  
Dvorak \*\*\*\***  
Karlsbad, CZ



## MÄRKTE

## Ungarn

**Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum erhöhte sich 2017 auf schätzungsweise 3,8 %. Für die Jahre 2018 und 2019 wird ein BIP-Wachstum von 3,7 % bzw. 3,1 % erwartet.<sup>7</sup>

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten um 3 % auf EUR 11,3 pro Monat, die Prime-yields gingen von 6,75 % auf 6,00 % zurück<sup>8</sup>, der Leerstand verringerte sich von 10,4 % auf 8,6 %.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“

<sup>8</sup> CB Richard Ellis, Budapest Office, H1 2017

<sup>9</sup> CB Richard Ellis, Budapest Office, H1 2017

**Bestand: 2 Büroimmobilien**

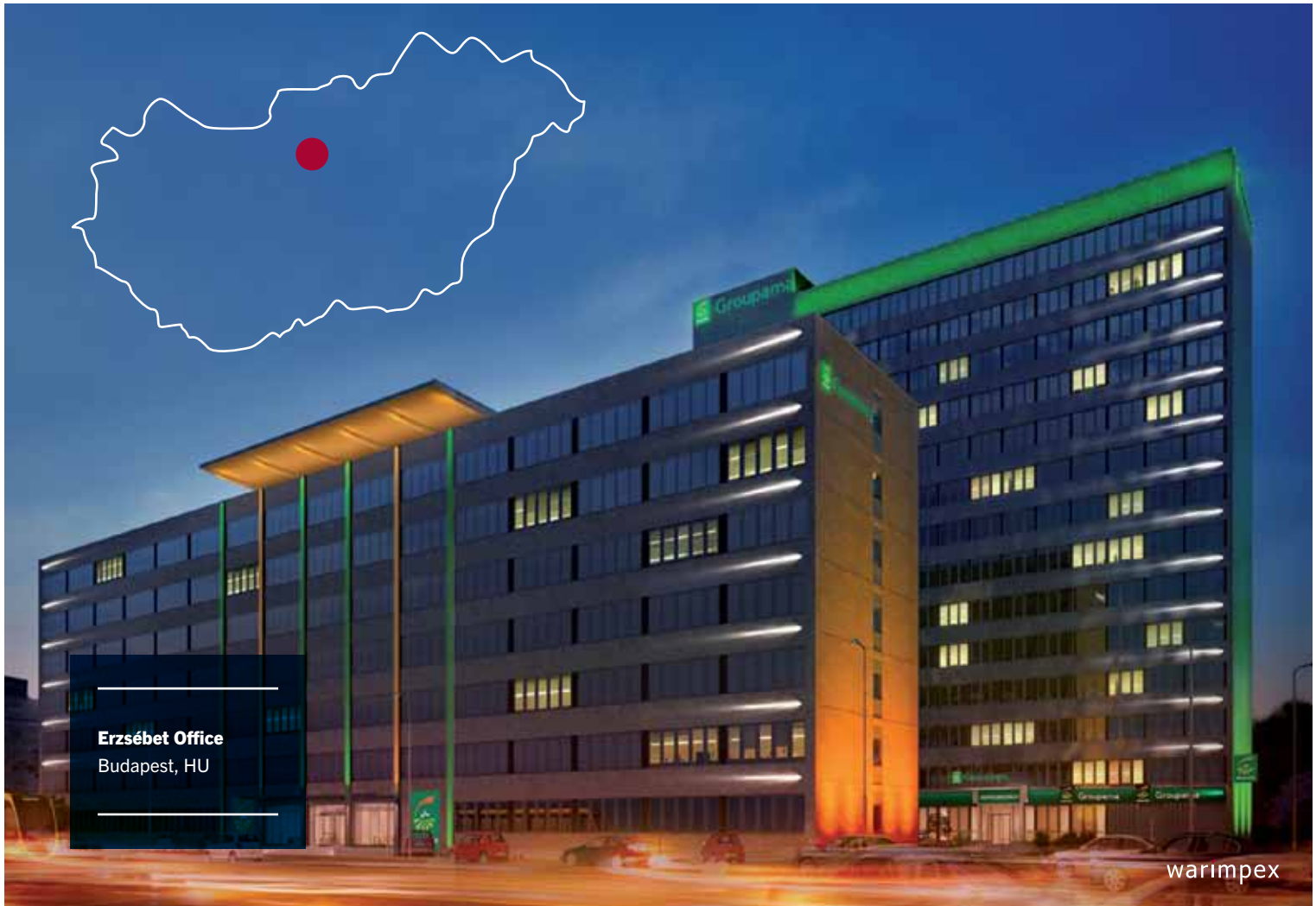
In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und Sajka mit insgesamt rund 15.600 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche war zum Bilanzstichtag zu rund 40 % vermietet. Mittlerweile ist die Immobilie wieder zu 100 % vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 97 % vermietet; davon 12.250 m<sup>2</sup> (von 14.500 m<sup>2</sup>) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd, einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

**Entwicklung:**

In Budapest hielt Warimpex ein Grundstück in der Üllői út, mit der Planung eines Hotels mit angrenzenden Wohnungen wurde begonnen. Anfang März 2018 wurde ein Vertrag über die Veräußerung des Entwicklungsgrundstückes unterfertigt. Das Closing ist für Mai 2018 geplant.



**Erzsébet Office**  
Budapest, HU

## MÄRKTE

*Rumänien*

Das angelo Airporthotel in Bukarest wurde am 31. Mai 2017 veräußert.

*Frankreich***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum erhöhte sich 2017 von 1,2 % auf 1,8 %. 2018 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 2018 und 2019 wird mit einem Wachstum von 2,0 % und 1,8 % gerechnet.<sup>10</sup>

**Bestand: 2 Hotels**

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit einem Joint Venture-Partner Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels erhöhte sich auf 77 % bzw. 76 % (1-12 2016: 71 % bzw. 62 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich im Vienna House Dream Castle um rund 9 % und blieb im Vienna House Magic Circus konstant.

<sup>10</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“



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

MÄRKTE

# Österreich

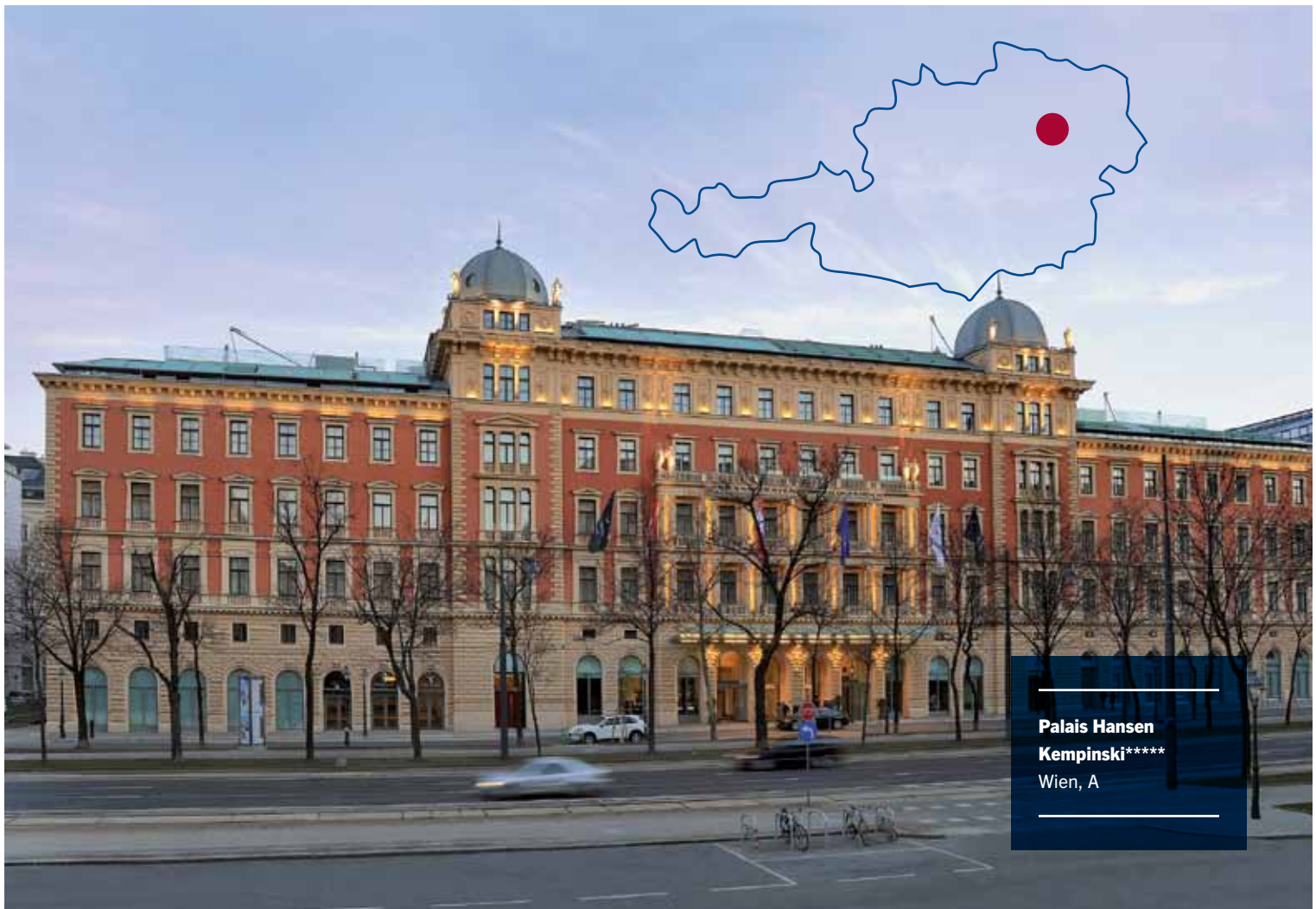
## Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in Österreich stieg im Jahr 2017 auf 3,1 % und wird voraussichtlich 2018 auf diesem Niveau bleiben. Für das Jahr 2019 wird mit 2,3 % gerechnet. Österreichs Export profitiert von einem stärkeren Welthandel und der Nachfrage aus Nachbarländern.<sup>11</sup>

## 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.

<sup>11</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“





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

## MÄRKTE

*Russland***Wirtschaftliches Umfeld**

Die Aussichten für die russische Wirtschaft haben sich verbessert, vor allem durch eine Stabilisierung der Ölpreise und des Rubel-Wechselkurses. Nach einer Rezession (2016: -0,2 %) wuchs die russische Wirtschaft 2017 mit 1,8 %. Für 2018 und 2019 wird mit einem BIP-Wachstum von 1,7 % bzw. 1,5 % gerechnet.<sup>12</sup>

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2017 um 9 % auf rund 4,9 Milliarden USD.<sup>13</sup> Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betragen zwischen 10,0 % und 11,0 % (2016: 11,5 % und 12,5 %), die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betragen rund RUB 1.830 (rund EUR 26) p.m. pro m<sup>2</sup>.<sup>14</sup>

In St. Petersburg verringerten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um einen Prozentpunkt auf 68 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 11 % auf EUR 102.<sup>15</sup>

**Bestand: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude**

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 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

An den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg ist Warimpex seit Ende 2016 indirekt mit rd. 24 % beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m<sup>2</sup> wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet.

Das Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 78 % (1-12 2016: 74 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um rund 22 %.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m<sup>2</sup>) – welches nun zu 100 % im Konzerneigentum steht – Ende Mai 2017 an den Mieter übergeben.

**Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke**

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

<sup>12</sup> World Economic Outlook Update, January 2018

<sup>13</sup> CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2017

<sup>14</sup> CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

<sup>15</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

Der Umsatzrückgang im Hotelbereich von EUR 51,9 Mio. auf EUR 27,5 Mio. ist auf Hotelverkäufe zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg von EUR 8,6 Mio. auf EUR 13,2 Mio.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 32 % auf EUR 42,4 Mio. Rund 65 % (2016: 83 %) der Umsatzerlöse stammen aus dem operativen Betrieb von Hotelimmobilien, rund 31 % (2016: 14 %) betreffen die Vermietung von Büroimmobilien, rund 4 % (2016: 3 %) sind dem Bereich Development und Services zuzuordnen.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verminderte sich von EUR 36,0 Mio. auf EUR 22,0 Mio.

**Ertragslage****Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien**

Am 31. Mai 2017 wurde ein Portfolio von 8 Hotelbetrieben durch den Verkauf der jeweiligen Gesellschaftsanteile (Share Deal) veräußert. Der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf belief sich auf EUR 24,4 Mio. Insgesamt konnte ein Veräußerungsergebnis von EUR 26,6 Mio. erzielt werden.

Im Berichtszeitraum des Vorjahres wurden die 50 %-Gesellschaftsanteile an der Eigentumsgesellschaft des Büroturms Parkur Tower, Warschau, an den Joint Venture-Partner verkauft und im Oktober 2016 das Bürogebäude Dioszegi in Budapest sowie die 100 %ige Beteiligung am angelo Hotel in Prag.

**EBITDA**

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (= EBITDA) erhöhte sich aufgrund von deutlich höheren Verkaufsgewinnen von EUR 21,5 Mio. im Jahr 2016 um 57 % auf EUR 33,6 Mio..

**EBIT**

Im Berichtsjahr mussten keine außerplanmäßigen Abschreibungen (2016: EUR 0,5 Mio.) gebucht werden; die planmäßigen Abschreibungen betragen EUR 0,9 Mio. (2016: EUR 6,4 Mio.), da für die 8 verkauften Hotels keine planmäßigen Abschreibungen im Geschäftsjahr gebucht wurden.

Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug EUR 16,2 Mio. (2016: EUR 7,6 Mio.). Die Bewertungsgewinne sind überwiegend auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya zurückzuführen.

In Summe verdoppelte sich das EBIT von EUR 25,7 Mio. auf EUR 54,7 Mio.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich aufgrund von negativen Wechselkursveränderungen in Höhe von EUR 7,4 Mio. (Vorjahr Wechselkursgewinne in Höhe von EUR 20,3 Mio.) von EUR -1,9 Mio. auf EUR -11,7 Mio. Die Zinsen für Kontokorrentkredite, langfristige Projektfinanzierungen und sonstige Kredite sowie Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen verringerten sich im Geschäftsjahr 2017 gegenüber 2016 von EUR 10,9 Mio. auf EUR 7,2 Mio.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich – aufgrund besserer operativer Ergebnisse sowie durch Wertänderungen von Immobilien – von EUR -1,2 Mio. auf EUR 2,6 Mio.

**Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 22,9 Mio. auf EUR 40,5 Mio. Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 17,4 Mio. auf EUR 40,5 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	2017	2016
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	58.864	81.773
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	1.683	2.759
auf den Konzern entfallender GOP	21.586	32.414
auf den Konzern entfallender NOP	15.685	25.134
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	9.317	9.109

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures und assoziierter Unternehmen

\*\* siehe Konzernberichterstattung Hotels im Konzernabschluss

Im Berichtsjahr verringerte sich die durchschnittlich verfügbare Zimmeranzahl aufgrund des Teilverkaufs des Hotelportfolios Ende Mai 2017 um 39 % auf 1.683, die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb verringerten sich um 28 % auf EUR 58,9 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 38 % auf EUR 15,7 Mio.; der NOP je verfügbarem Zimmer erhöhte sich um 2 % auf EUR 9.317.

### Segment Investment Properties\*

in TEUR	2017	2016
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	17.354	9.614
Segment EBITDA	13.862	6.987

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse und das Segment EBITDA erhöhten sich durch die Fertigstellung des Büroturms Zeppelin in St. Petersburg und eines Büros in Budapest im Vorjahr sowie die Übergabe des Multifunktionsgebäudes in der AIRPORTCITY St. Petersburg im Mai 2017.

### Segment Development & Services\*

in TEUR	2017	2016
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	2.767	2.321
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	26.575	9.050
Segment EBITDA	18.096	1.589

\* 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 den Verkauf von 8 Hotels.

Das Segment-EBITDA des Vorjahres resultiert aus der finalen Kaufpreisanpassung aus dem Verkauf des Hotels InterContinental Warschau, welches 2012 veräußert wurde, sowie dem Verkauf des Hotels angelo in Prag.

## Vermögenslage

Konzern-Bilanz in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>AKTIVA</b>			
Langfristige Vermögenswerte	223.272	174.185	322.960
Kurzfristige Vermögenswerte	41.982	183.701	27.274
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>265.254</b>	<b>357.886</b>	<b>350.235</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	56.926	16.188	-235
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>110.926</b>	<b>70.188</b>	<b>53.765</b>
Minderheitsanteile	-27.445	-27.130	-32.037
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>83.481</b>	<b>43.058</b>	<b>21.728</b>
Langfristige Schulden	153.922	169.371	286.722
Kurzfristige Schulden	27.851	145.457	41.785
<b>Summe Schulden</b>	<b>181.773</b>	<b>314.828</b>	<b>328.507</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>265.254</b>	<b>357.886</b>	<b>350.235</b>

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.

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben. Das Closing erfolgte am 31. Mai 2017. Die Transaktion umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachten und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen des Joint Venture-Partners an diesem Portfolio) entsprachen. Durch den Verkauf wurden stille Reserven realisiert, sodass sich das Eigenkapital deutlich erhöhte. Weiters führte der Verkauf zu einer deutlichen Bilanzverkürzung.



# Finanzlage

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	2017	2016
Betriebliche Einzahlungen	46.347	64.370
Betriebliche Auszahlungen	-34.345	-51.412
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>12.002</b>	<b>12.958</b>
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	48.081	10.121
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	-41.939	-26.751
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>22.849</b>	<b>4.723</b>

## Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich um 7 %. 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 von 8 Hotels (Vorjahr: Verkauf des Hotels angelo in Prag). Die Auszahlungen für Investitionen betreffen Bautätigkeiten für das Multifunktionsgebäude Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie für das Ogradowa Office in Łódź (Vorjahr: Die Bautätigkeit für das Multifunktionsgebäude Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg).

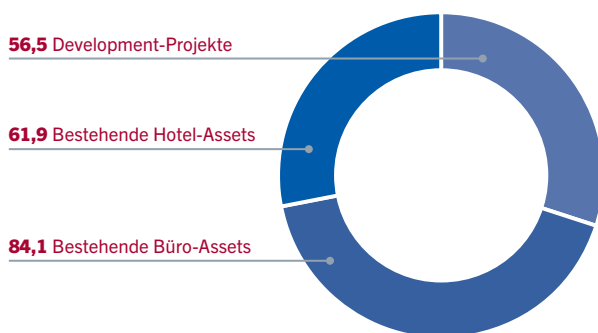
## Cashflows aus Finanzierungstätigkeit

Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf höhere Tilgungen von Darlehen und Krediten zurückzuführen. Die Cashflows für gezahlte Zinsen sind im Vorjahresvergleich von EUR 9,5 Mio. auf EUR 6,7 Mio. gesunken. In Summe betrug der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit EUR -41,9 Mio. (2016: EUR -26,7 Mio.).

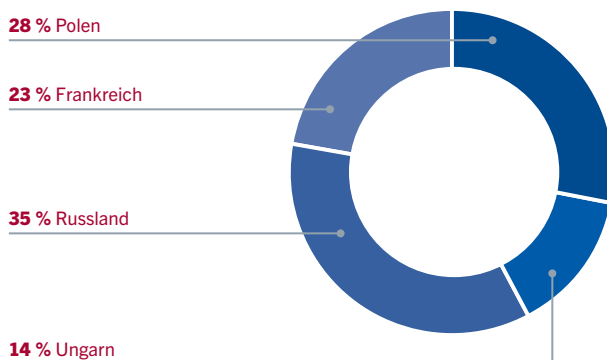
## Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2017 6 Hotels mit insgesamt ca. 1.600 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 900 Zimmer) und sechs Büroimmobilien mit ca. 60.000 m<sup>2</sup> (anteilsbereinigt 40.100 m<sup>2</sup>) 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. 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 2017 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 31.12.2017 in Mio. EUR	in %
CB Richard Ellis	126	62 %
Knight Frank	55	27 %
PricewaterhouseCoopers	14	7 %
Andere bzw. nicht bewertet	2	1 %
	<b>197</b>	<b>97 %</b>
Immobilien zu vorläufigen Verkaufspreisen bewertet	5	3 %
	<b>202</b>	<b>100 %</b>

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 eingenommen 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 2017 auf EUR 202,5 Mio. (per 31.12.2016: EUR 343,3 Mio.), davon EUR 59,8 Mio. (per 31.12.2016: EUR 75,5 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Verringerung ist vor allem auf den Verkauf von 8 Hotels, saldiert mit dem Projektfortschritt bei Entwicklungsprojekten in Polen und Russland, zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2016 von EUR 104,7 Mio. auf EUR 129,0 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2017.

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

in EUR Mio.	12/2017		12/2016	
Eigenkapital vor Minderheiten		110,9		70,2
Aktive latente Steuern	-1,9		-1,9	
Passive latente Steuern inkl. passive latente Steuern in Veräußerungsgruppen	3,2	1,3	11,5	9,6
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-24,4		-24,2	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	25,1	0,7	24,6	0,4
Buchwert Development-Projekte	-49,2		-49,2	
Zeitwert Development-Projekte	49,2	–	49,2	–
Buchwert Joint Ventures	-17,2		-14,5	
Zeitwert Joint Ventures	33,3	16,1	28,9	14,4
Buchwert Veräußerungsgruppen	–		-169,2	
Zeitwert Veräußerungsgruppen	–	–	179,3	10,1
<b>Triple Net Asset Value</b>		<b>129,0</b>		<b>104,7</b>
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
<b>NNNAV je Aktie in EUR</b>		<b>2,4</b>		<b>1,9</b>

# *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 zugeordnet. 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 Wechselkurs-

risiken 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 31.12.2017 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 revolvierende 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 2017 waren durchschnittlich 527 (Vorjahr: 891) Mitarbeiter im Segment Hotels, 15 (Vorjahr: 16) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 37 (Vorjahr: 27) Mitarbeiter im Segment Development & Services beschäftigt.

## *Nachhaltigkeit*

Wir verweisen auf den konsolidierten nichtfinanziellen Bericht gemäß §267a UGB.

## 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 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 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. 2017 wurde die Wandelschuldverschreibung vollständig getilgt.

Sohin verbleiben insgesamt (aus dem „Bedingtem Kapital 2“) Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9.000.000 Aktien verbunden ist.



**DIE ANLEIHEN DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG** PER 31.12.2017

	<b>ISIN</b>	<b>Wandlungspreis</b>	<b>Ausstehender Betrag</b>
Anleihe 05/18	AT0000A1VWEO	–	EUR 5.500.000
Wandelanleihe 11/18*	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	–	EUR 1.600.000

\* nach dem Bilanzstichtag vollständig getilgt

Im Mai 2017 wurde in Form einer Privatplatzierung eine Nullkuponanleihe über EUR 5,5 Millionen emittiert.

Ende Juni 2017 wurde die Wandelanleihe 06/17 getilgt. Ende Oktober wurde die Anleihe 10/17 getilgt.

Im Juli 2017 wurden die Anleihen 02/18 und 01/19 vor Fälligkeit vollständig getilgt, weiters wurden EUR 24.285.000 der Anleihe 12/18 vorzeitig rückgezahlt.

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 14. Juni 2017 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

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:

- **Ogrodowa Office** mit ca. 27.400 m<sup>2</sup>, Łódź (in Bau)
- **Bürohaus Mogilska** mit ca. 12.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- **Bürohaus Chopin** mit ca. 21.000 m<sup>2</sup>, Krakau

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben. Für das Jahr 2018 und Folgejahre erwarten wir aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und des Wegfalls von Projektkrediten eine deutliche Senkung des Zinsaufwands.

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 25. April 2018



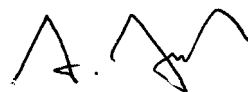
**Dr. Franz Jurkowitsch**

Vorstandsvorsitzender



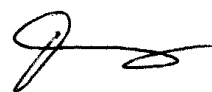
**Mag. Dr. Daniel Folian**

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



**Dr. Alexander Jurkowitsch**

Mitglied des Vorstandes



**Mag. Florian Petrowsky**

Mitglied des Vorstandes



**Mogilska Office**  
Krakau, PL

# Konzernabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2017

- 61 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 62 Konzern-Gesamtergebnisrechnung**
- 63 Konzernbilanz**
- 64 Konzern-Geldflussrechnung**
- 65 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

## **66 Erläuterungen zum Konzernabschluss**

- 66 Konzernsegmentberichterstattung
- 70 Informationen zum Unternehmen
- 70 Angaben zu den Geschäftssegmenten
- 71 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 84 Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen
- 87 Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen
- 90 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 95 Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 120 Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement
- 127 Andere Angaben

- 133 Bestätigungsvermerk

**Chopin Office**  
Krakau, PL

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2017

in TEUR	Erläuterung	2017	2016
Umsatzerlöse Hotels		27.509	51.864
Umsatzerlöse Investment Properties		13.190	8.580
Umsätze Development und Services		1.668	1.757
<b>Umsatzerlöse</b>	6.1.	<b>42.367</b>	<b>62.201</b>
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(18.890)	(33.094)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(2.415)	(1.842)
Aufwand Development und Services		(651)	(1.030)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	6.2.	<b>(21.955)</b>	<b>(35.967)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>		<b>20.412</b>	<b>26.235</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen		61.030	14.061
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(34.455)	(5.388)
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	5.4.	<b>26.575</b>	<b>8.674</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	6.3.	<b>1.672</b>	<b>1.792</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	6.4.	<b>(12.228)</b>	<b>(11.514)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	6.5.	<b>(2.825)</b>	<b>(3.736)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,</b>			
<b>Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>		<b>33.605</b>	<b>21.450</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(895)	(6.415)
Wertminderungen Sachanlagen		–	(491)
Wertaufholungen Sachanlagen		4.631	3.638
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten		1.174	–
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		16.189	7.553
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	6.6.	<b>21.098</b>	<b>4.285</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>		<b>54.704</b>	<b>25.735</b>
Finanzertrag	6.7.	3.602	1.928
Finanzaufwand	6.8.	(10.499)	(23.004)
Wechselkursänderungen	6.9.	(7.409)	20.343
Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen (at equity) nach Steuern	7.3.3.	2.590	(1.156)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(11.715)</b>	<b>(1.889)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>42.988</b>	<b>23.845</b>
Ertragsteuern	6.10.	15	(937)
Latente Ertragsteuern	7.5.	(2.507)	(46)
<b>Steuern</b>		<b>(2.492)</b>	<b>(983)</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>40.496</b>	<b>22.862</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(46)	5.440
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>40.542</b>	<b>17.423</b>
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	0,75	0,32
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	0,75	0,32

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2017

in TEUR	Erläuterung	2017	2016
<b>Periodenergebnis</b>		<b>40.496</b>	<b>22.862</b>
Fremdwährungsdifferenzen		(521)	(891)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		(1)	–
Bewertung Cashflow Hedges		1.234	(735)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		1.190	–
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		26	(9)
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	7.7.	(748)	(75)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		(661)	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(90)	164
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	7.9.3.	<b>(99)</b>	<b>(1.546)</b>
Neubewertungsergebnis gem. IAS 19		26	18
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		–	(5)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	7.9.3.	<b>26</b>	<b>14</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>(73)</b>	<b>(1.532)</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>		<b>40.423</b>	<b>21.330</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(315)	4.906
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>40.738</b>	<b>16.424</b>

# Konzernbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2017

in TEUR	Erläuterung	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA</b>			
Sachanlagen	7.1.	29.561	31.316
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	154.763	111.739
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		10	18
Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)	7.3.3.	17.224	14.479
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.7.	6.146	583
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.4.	13.646	14.118
Latente Steueransprüche	7.5.	1.922	1.931
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>223.272</b>	<b>174.185</b>
Vorräte		271	312
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.6.	13.463	5.203
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.7.	–	6.233
Liquide Mittel	7.8.	22.849	2.769
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, zur Veräußerung gehalten	5.1.	5.400	169.185
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>41.982</b>	<b>183.701</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>265.254</b>	<b>357.886</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	7.9.1.	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.9.3.	59.194	13.218
Eigene Aktien	7.9.3.	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen	7.9.3.	(1.967)	3.271
<i>davon kumuliertes sonstiges Ergebnis aus Veräußerungsgruppen</i>		–	4.201
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>110.926</b>	<b>70.188</b>
Nicht beherrschende Anteile		(27.445)	(27.130)
<b>Eigenkapital</b>		<b>83.481</b>	<b>43.058</b>
Wandelanleihen	7.10.1.	–	3.971
Andere Anleihen	7.10.2.	5.357	42.988
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.3.	121.560	105.335
Derivative Finanzinstrumente	7.11.	929	401
Sonstige Verbindlichkeiten	7.12.	14.931	7.220
Rückstellungen	7.13.	2.357	2.499
Latente Steuerschulden	7.5.	5.572	3.295
Passive Rechnungsabgrenzung	7.14.	3.215	3.662
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>153.922</b>	<b>169.371</b>
Wandelanleihen	7.10.1.	4.543	3.931
Anleihen	7.10.2.	1.603	552
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.3.	6.784	13.256
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.15.	12.475	11.152
Rückstellungen	7.13.	1.884	252
Ertragsteuerschulden	6.10.	365	615
Passive Rechnungsabgrenzung	7.14.	197	229
Verbindlichkeiten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungsgruppen stehen	5.1.	–	115.470
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>27.851</b>	<b>145.457</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		<b>181.773</b>	<b>314.828</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>265.254</b>	<b>357.886</b>

# Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2017

in TEUR	Erläuterung	2017	2016
<b>Einzahlungen</b>			
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		44.643	62.055
aus Immobilienprojektentwicklung		683	572
aus Zinserträgen		1.022	1.742
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>		<b>46.347</b>	<b>64.370</b>
<b>Auszahlungen</b>			
für Immobilienprojektentwicklungen		(285)	(1.022)
für Material- und Leistungseinsatz		(10.877)	(24.250)
für Personalkosten		(15.449)	(17.866)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(7.224)	(7.922)
für Ertragsteuern		(510)	(352)
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>		<b>(34.345)</b>	<b>(51.412)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>12.002</b>	<b>12.958</b>
<b>Einzahlungen aus</b>			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.4.	78.332	10.658
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	5.4.	(4.027)	(401)
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	5.4.	4.625	308
Dividenden		100	–
Finanziellen Vermögenswerten, zur Veräußerung verfügbar		–	300
anderen finanziellen Vermögenswerten		283	1.788
dem Rückfluss von Joint Ventures		–	4.784
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>		<b>79.312</b>	<b>17.438</b>
<b>Auszahlungen für</b>			
Investitionen in Sachanlagen		(1.548)	(2.132)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(29.361)	(4.655)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		–	(9)
andere finanzielle Vermögenswerte		(229)	(521)
Joint Ventures		(92)	–
<b>Auszahlungen für Investitionen</b>		<b>(31.231)</b>	<b>(7.317)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>48.081</b>	<b>10.121</b>
<b>Einzahlungen aus der Begebung von (Wandel-)Anleihen</b>			
		5.239	45
<b>Auszahlungen für die Rückführung von (Wandel-)Anleihen</b>			
		(46.670)	(7.519)
<b>Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten</b>			
		21.577	14.072
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten</b>			
		(14.675)	(22.919)
<b>Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)</b>			
		(4.495)	(6.607)
<b>Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)</b>			
		(2.213)	(2.895)
<b>Gezahlte Finanzierungskosten</b>			
		(701)	(928)
<b>Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit</b>		<b>(41.939)</b>	<b>(26.751)</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>18.144</b>	<b>(3.673)</b>
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		62	148
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		(80)	853
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner		4.723	7.394
<b>Finanzmittelbestand zum 31. Dezember</b>		<b>22.849</b>	<b>4.723</b>
<b>Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:</b>			
Zahlungsmittel des Konzerns		<b>22.849</b>	<b>2.769</b>
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde		–	1.954
		<b>22.849</b>	<b>4.723</b>



# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2017

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		
<b>Stand zum 1. Jänner 2016</b>	<b>54.000</b>	–	<b>(4.204)</b>	<b>(301)</b>	<b>4.270</b>	<b>53.765</b>	<b>(32.037)</b>	<b>21.728</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	–	17.423	–	(999)	<b>16.424</b>	4.906	<b>21.330</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	–	17.423	–	–	<b>17.423</b>	5.440	<b>22.862</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	–	(999)	<b>(999)</b>	(533)	<b>(1.532)</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2016 =</b>								
<b>Stand zum 1. Jänner 2017</b>	<b>54.000</b>	–	<b>13.218</b>	<b>(301)</b>	<b>3.271</b>	<b>70.188</b>	<b>(27.130)</b>	<b>43.058</b>
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	5.434	–	(5.434)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	–	40.542	–	196	<b>40.738</b>	(315)	<b>40.423</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	–	40.542	–	–	<b>40.542</b>	(46)	<b>40.496</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	–	196	<b>196</b>	(270)	<b>(73)</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>54.000</b>	–	<b>59.194</b>	<b>(301)</b>	<b>(1.967)</b>	<b>110.926</b>	<b>(27.445)</b>	<b>83.481</b>

## 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	
	2017	2016	2017	2016
<b>SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS</b>				
Außenumsätze	58.864	81.773	17.354	9.614
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(43.180)	(56.639)	(3.157)	(2.485)
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>15.685</b>	<b>25.134</b>	<b>14.197</b>	<b>7.129</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	821	537	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	(1.105)	(1.263)	(30)	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(5.064)	(7.018)	(265)	(76)
Konzernleistungen	(283)	(1.099)	(40)	(65)
<b>Segment-EBITDA</b>	<b>10.055</b>	<b>16.292</b>	<b>13.862</b>	<b>6.987</b>
Planmäßige Abschreibungen	(3.135)	(9.401)	(12)	–
Wertminderungen	–	(712)	–	–
Wertaufholungen	3.921	3.638	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	8.284	1.157
Bewertungsverluste	–	–	(560)	(7)
<b>Segment-EBIT</b>	<b>10.841</b>	<b>9.817</b>	<b>21.574</b>	<b>8.137</b>
Finanzerträge	59	189	66	2
Finanzierungsaufwendungen	(3.358)	(5.670)	(5.486)	(3.856)
Wechselkursänderungen	(2.325)	6.950	(5.840)	15.253
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(59)	(482)	(95)	(62)
Latente Ertragsteuern	(873)	(176)	472	(440)
<b>Segmentüberblick Periodenergebnis</b>	<b>4.285</b>	<b>10.628</b>	<b>10.691</b>	<b>19.033</b>

	Development & Services		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitungsrechnung		Summe Konzern	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	2.767	2.321	<b>78.985</b>	93.708	<b>(36.618)</b>	(31.507)	<b>42.367</b>	62.201
	323	1.164	<b>323</b>	1.164	<b>(323)</b>	(1.164)	–	–
	(1.292)	(1.465)	<b>(47.629)</b>	(60.589)	<b>25.674</b>	24.622	<b>(21.955)</b>	(35.967)
	<b>1.798</b>	<b>2.020</b>	<b>31.680</b>	<b>34.283</b>	<b>(11.268)</b>	<b>(8.048)</b>	<b>20.412</b>	<b>26.235</b>
	26.575	9.050	<b>26.575</b>	9.050	–	(376)	<b>26.575</b>	8.674
	1.014	1.100	<b>1.835</b>	1.637	<b>(646)</b>	(176)	<b>1.189</b>	1.461
	(231)	(341)	<b>(231)</b>	(341)	<b>2</b>	1	<b>(229)</b>	(340)
	(7.257)	(6.295)	<b>(8.329)</b>	(7.558)	<b>68</b>	23	<b>(8.324)</b>	(7.535)
	(3.802)	(3.944)	<b>(9.131)</b>	(11.039)	<b>3.113</b>	3.994	<b>(6.018)</b>	(7.044)
	–	–	<b>(323)</b>	(1.164)	<b>323</b>	1.164	–	–
	<b>18.096</b>	<b>1.589</b>	<b>42.013</b>	<b>24.868</b>	<b>(8.408)</b>	<b>(3.418)</b>	<b>33.605</b>	<b>21.450</b>
	(107)	(75)	<b>(3.254)</b>	(9.476)	<b>2.359</b>	3.060	<b>(895)</b>	(6.415)
	–	(73)	–	(785)	–	294	–	(491)
	1.883	–	<b>5.803</b>	3.638	<b>1</b>	–	<b>5.805</b>	3.638
	14.346	10.668	<b>22.630</b>	11.824	<b>(1.738)</b>	1.785	<b>20.892</b>	13.609
	(4.144)	(6.050)	<b>(4.703)</b>	(6.057)	–	1	<b>(4.703)</b>	(6.056)
	<b>30.074</b>	<b>6.059</b>	<b>62.489</b>	<b>24.013</b>	<b>(7.786)</b>	<b>1.722</b>	<b>54.704</b>	<b>25.735</b>
	1.122	1.986	<b>1.247</b>	2.176	<b>2.355</b>	(248)	<b>3.602</b>	1.928
	(4.093)	(14.292)	<b>(12.937)</b>	(23.818)	<b>2.439</b>	815	<b>(10.499)</b>	(23.004)
	(434)	(512)	<b>(8.599)</b>	21.691	<b>1.190</b>	(1.348)	<b>(7.409)</b>	20.343
	98	176	<b>98</b>	176	<b>2.492</b>	(1.332)	<b>2.590</b>	(1.156)
	(105)	(645)	<b>(259)</b>	(1.190)	<b>274</b>	253	<b>15</b>	(937)
	(1.143)	430	<b>(1.544)</b>	(186)	<b>(963)</b>	140	<b>(2.507)</b>	(46)
	<b>25.520</b>	<b>(6.799)</b>	<b>40.496</b>	<b>22.862</b>	–	–	<b>40.496</b>	<b>22.862</b>

in TEUR	Segmentsumme		Überleitungsrechnung		Teilsumme Konzern	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG</b>						
Umsatzerlöse Hotel	58.624	81.501	(31.289)	(29.879)	<b>27.335</b>	51.622
Materialkosten	(21.191)	(27.854)	12.403	11.437	<b>(8.788)</b>	(16.417)
Personalkosten	(15.847)	(21.232)	8.765	9.260	<b>(7.082)</b>	(11.973)
<b>Gross Operating Profit (GOP)</b>	<b>21.586</b>	<b>32.414</b>	<b>(10.121)</b>	<b>(9.182)</b>	<b>11.465</b>	<b>23.232</b>
Erträge nach GOP	1.062	809	(887)	(566)	<b>175</b>	243
Managementfee	(3.374)	(4.584)	1.664	1.631	<b>(1.710)</b>	(2.953)
Kursdifferenzen	(156)	6	(25)	(24)	<b>(181)</b>	(18)
Property Costs	(3.433)	(3.511)	2.305	1.777	<b>(1.129)</b>	(1.733)
<b>Net Operating Profit (NOP)</b>	<b>15.685</b>	<b>25.134</b>	<b>(7.065)</b>	<b>(6.364)</b>	<b>8.619</b>	<b>18.770</b>
Sonstige Erträge/Kosten nach NOP	(644)	(1.747)	(707)	617	<b>(1.351)</b>	(1.130)
Pacht/Mieten	(4.703)	(5.997)	3.155	3.167	<b>(1.549)</b>	(2.830)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	(3.135)	(9.401)	2.342	3.057	<b>(793)</b>	(6.344)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	–	(712)	–	294	–	(418)
Wertaufholungen	3.921	3.638	1	–	<b>3.922</b>	3.638
<b>Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels</b>	<b>11.124</b>	<b>10.916</b>	<b>(2.275)</b>	<b>770</b>	<b>8.849</b>	<b>11.686</b>
abzüglich Konzernleistungen	(283)	(1.099)	283	1.099	–	–
<b>Segment-EBIT</b>	<b>10.841</b>	<b>9.817</b>	<b>(1.992)</b>	<b>1.869</b>	<b>8.849</b>	<b>11.686</b>
<b>Operative Kennzahlen im Segment Hotels</b>						
Employees Hotel	747	1.164	-230	-287	<b>517</b>	878
Zimmer absolut	1.684	2.761	-676	-778	<b>1.009</b>	1.983
Zimmer verfügbar	1.683	2.759	-675	-777	<b>1.008</b>	1.982
Zimmer verkauft	1.238	1.931	-557	-538	<b>681</b>	1.392
Occupancy	74 %	70 %	-6 %	0 %	<b>68 %</b>	70 %
REVPAR (in EUR)	57	53	-18	-10	<b>39</b>	43
<b>Zusammensetzung NOP (geographisch):</b>						
• Tschechische Republik	2.329	6.004	(167)	(327)	<b>2.162</b>	5.678
• Polen	8.372	14.961	(4.895)	(4.953)	<b>3.477</b>	10.008
• Rumänien	370	897	–	–	<b>370</b>	897
• Russland	2.610	2.187	–	–	<b>2.610</b>	2.187
• Frankreich	2.003	1.085	(2.003)	(1.085)	–	–

## SEGMENTANGABEN AUF KONZERNEBENE (GEOGRAPHISCH)

	Hotels		Investment Properties		Development & Services		Summe Konzern	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Langfristige Vermögenswerte gem. IFRS 8.33 (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	32	43	<b>32</b>	43
Tschechische Republik	–	56.100	–	–	24	–	<b>24</b>	56.100
Polen	–	95.109	8.298	–	48.599	25.821	<b>56.897</b>	120.929
Rumänien	–	12.577	–	–	–	–	<b>–</b>	12.577
Russland	24.400	24.217	72.967	47.246	7.623	20.958	<b>104.990</b>	92.421
Ungarn	–	–	22.347	21.330	5.443	3.459	<b>27.790</b>	24.789
<b>Summe</b>	<b>24.400</b>	<b>188.003</b>	<b>103.613</b>	<b>68.576</b>	<b>61.721</b>	<b>50.281</b>	<b>189.734</b>	<b>306.859</b>

	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Umsatzerlöse (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	249	714	<b>249</b>	714
Tschechische Republik	8.364	18.070	257	332	–	–	<b>8.621</b>	18.401
Polen	9.089	23.793	–	–	1.269	922	<b>10.358</b>	24.714
Rumänien	1.333	3.178	–	–	–	–	<b>1.333</b>	3.178
Russland	8.723	6.824	11.164	6.452	110	81	<b>19.997</b>	13.357
Ungarn	–	–	1.769	1.796	39	40	<b>1.808</b>	1.836
<b>Summe</b>	<b>27.509</b>	<b>51.864</b>	<b>13.190</b>	<b>8.580</b>	<b>1.668</b>	<b>1.757</b>	<b>42.367</b>	<b>62.201</b>
Ø Mitarbeiter	<b>527</b>	891	<b>15</b>	16	<b>37</b>	27	<b>578</b>	933

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2017

## [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 am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr am 25. April 2018 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.

## [02] Angaben zu den Geschäftssegmenten

### 2.1. Allgemeines

Die Berichterstattung innerhalb des Konzerns 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 einem externen Kunden überstiegen im Geschäftsjahr erstmals 10% der Konzernumsatzerlöse; diese Umsatzerlöse betragen TEUR 11.274 und betrafen das Segment Investment Properties. 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:	Kurhotel Dvorak; bis Mai 2017: Diplomat, angelo Pilsen; bis Oktober 2016: angelo Prag
Polen:	Hotel Intercontinental; bis Mai 2017: andel's Krakau, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumänien:	bis Mai 2017: angelo Bukarest
Russland:	Crowne Plaza St. Petersburg
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 Umsatz-

kostenverfahren 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. Segment 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: Mogilska 41, Krakau (ab Dezember 2017); Multidevelopment, Krakau (2017 für Neubau abgerissen); Parkur Tower, Warschau (bis Juni 2016)
- Russland: Büroturm Zeppelin, Bürotürme Jupiter 1 und 2 (ab November 2016), Multifunktionsgebäude Bykovskaya (ab Juni 2017) – alle St. Petersburg
- Ungarn: Bürogebäude Erzsébet, Sajka, Dioszegi (bis Oktober 2016) – 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.

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

Die Überleitung der nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Abschlüsse der Beteiligungsunternehmen in die nach konzerneinheitlichen Richtlinien erstellten IFRS-Einzelabschlüsse erfolgt 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

##### • Änderungen an IAS 7: Angabeninitiative

Aufgrund dieser Änderungen hat der Konzern zusätzliche Angaben zu machen, um zahlungswirksame und zahlungsunwirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten, die der Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind, gesondert darzustellen. Warimpex hat in Umsetzung dieser Bestimmung die Übersicht zu den Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit unter Punkt 7.10.4. für das Jahr 2017 entsprechend ergänzt.

##### • Sonstige Änderungen:

Aus folgenden ab 1.1.2017 anzuwendenden Änderungen ergaben sich für den Konzern im Berichtsjahr keine Auswirkungen:

- jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2014 – 2016)
- Änderungen an IAS 12: Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste

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

Folgende neue oder abgeänderte Standards bzw. Interpretationen sind nach der Veröffentlichung durch das IASB von der EU übernommen worden und sind daher ab dem angegebenen Datum verpflichtend anzuwenden (vgl. Punkt 3.2.2.1.):

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung	verpflichtende Erstanwendung ab
IFRS 15	Erlöse aus Kundenverträgen (samt Klarstellungen)	01.01.18
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.18
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.19*
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.19
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 gemeinsam mit IFRS 4	01.01.18*
IFRS 1	Jährliche Verbesserungen 2014 – 2016	01.01.18*
IAS 28	Jährliche Verbesserungen 2014 – 2016	01.01.18*

IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	01.01.18*
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	01.01.18
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und geleistete Vorauszahlungen	01.01.18

Folgende neue oder abgeänderte Standards bzw. Interpretationen wurden bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen (vgl. Punkt 3.2.2.2.):

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung	verpflichtende Erstanwendung ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.21*
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.19
IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.19*
IFRS 3	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19*
IFRS 11	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19*
IAS 12	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19*
IAS 23	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19*
IAS 19	Planänderung, – kürzung und -abgeltung	01.01.19*

\* Diese Änderungen der Rechnungslegungsvorschriften haben nach derzeitiger Einschätzung keine oder nur untergeordnete Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Daher werden diese in der Folge nicht näher erläutert. Die Einschätzung hinsichtlich der Relevanz wird regelmäßig vor den Erstanwendungszeitpunkten überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Warimpex beabsichtigt keine vorzeitige Anwendung der oben angeführten neuen oder geänderten Standards bzw. Interpretationen.

#### 3.2.2.1. Neue und geänderte Standards und Interpretationen (von EU übernommen):

##### 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:

##### *Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte:*

IFRS 9 sieht ein neues Klassifizierungsmodell der finanziellen Vermögenswerte in drei Kategorien vor:



1. Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten
2. Bewertung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert
3. Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert

Die Analyse der finanziellen Vermögenswerte im Konzern hat ergeben, dass diese nach dem Geschäftsmodell des Konzerns im Allgemeinen zur Erzielung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden und wie bisher zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden können. Änderungen ergeben sich nur für die bisher als zur Veräußerung gehaltenen finanziellen Vermögenswerte. Es handelt sich hierbei um ein Eigenkapitalinstrument, das schon bisher zum Fair Value bewertet wurde (vgl. Punkt 7.7.). Dieses wird künftig als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Unter der neuen Regelung entfallen die erfolgswirksame Erfassung von Wertminderungen sowie Umgliederungen vom sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung (Recycling). Zum 1.1.2018 wird daher die Available for Sale-Rücklage in die Gewinnrücklagen umgegliedert.

**Wertminderung:**

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 Ausfallrisikos vor, ist die Risikovorsorge bis zur Höhe der erwarteten Verluste der gesamten Restlaufzeit aufzustocken (Stufe 2). Mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung hat die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts, also Buchwert abzüglich Risikovorsorge, zu erfolgen (Stufe 3). Daneben ist für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15 (Contract Assets) ohne wesentliche Finanzierungskomponente das vereinfachte Modell anzuwenden, wonach die Wertminderung in Höhe der erwarteten Verluste über die gesamte Restlaufzeit zu bilden ist. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte mit wesentlicher Finanzierungskomponente und Leasingforderungen besteht ein Wahlrecht hinsichtlich des anzuwendenden Wertminderungsmodells. Der Konzern hat sich entschieden, das vereinfachte Modell anzuwenden. Zusätzliche Wertminderungen, die sich aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 ergeben, plant Warimpex zum Erstanwendungszeitpunkt am 1.1.2018 nach den Übergangsvorschriften im Eigenkapital zu erfassen.

**Finanzielle Verbindlichkeiten:**

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 Wertänderungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos im sonstigen Ergebnis

zu erfassen. Warimpex plant derzeit keine Ausübung des Wahlrechts.

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz zum 1.1.2018 stellen sich wie folgt dar:

	Stand 31.12.17	Umglie- derung gem. IFRS 9	Umhu- bung gem. IFRS 9	Stand 01.01.18
<b>in den Aktiva:</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	13.463		(5)	13.459
Liquide Mittel	22.849		(14)	22.835
	<b>36.312</b>	–	<b>(19)</b>	<b>36.293</b>
<b>im Eigenkapital:</b>				
Kumulierte Ergebnisse	59.194	241	(19)	59.416
Sonstige Rücklagen	(1.967)	(241)		(2.208)
	<b>57.228</b>	–	<b>(19)</b>	<b>57.208</b>

Der Konzern plant, unter Anwendung der Übergangsbestimmungen des IFRS 9 die Vorjahreszahlen nicht anzupassen. In den künftigen Abschlüssen sind nach den neuen Bestimmungen zusätzliche Anhangsangaben, insbesondere zu den Wertminderungen, zu machen. Die Vorschriften zu Sicherungsgeschäften sind für den Konzern derzeit nicht relevant, können aber bei Eintreten eines solchen Geschäftsfalls ebenfalls zu Änderungen gegenüber der bisherigen Vorgangsweise führen.

**IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden**

IFRS 15 ersetzt IAS 11 und IAS 18 sowie die zugehörigen Interpretationen. In IFRS 15 wird vorgeschrieben, zu welchem Zeitpunkt bzw. über welchen Zeitraum 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 wie etwa nach IAS 17 (bis 31.12.2018) bzw. IFRS 16 (ab 1.1.2019) bilanzierte Leasingverhältnisse.

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

1. Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden
2. Identifizierung der einzelnen vertraglichen Leistungsverpflichtung
3. Bestimmung der Gegenleistung

4. Aufteilung der Gegenleistung auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen
5. Erfassung der Umsatzerlöse bei Erfüllung einer Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen (Kriterium: Kontrollübergang)

Warimpex hat zur Beurteilung der Erstanwendung des IFRS 15 seine Umsatzströme anhand der Geschäftssegmente untersucht:

#### *Umsatzerlöse Hotels:*

Die Umsatzerlöse im Hotelsegment setzen sich im Wesentlichen aus den Erlösen für Übernachtungen (Logis) und zum anderen aus dem Verkauf von Speisen und Getränken (Food & Beverage) zusammen. Bei diesen Arten von Leistungsverpflichtungen kommt es durch IFRS 15 zu keiner Änderung im Vergleich zur Erlösrealisierung nach IAS 18. Etwaigen Änderungsbedarf hat der Konzern aus Kundenbindungsprogrammen erwartet. Die Evaluierung hat jedoch ergeben, dass – nach dem Hotelportfolioverkauf im Mai 2017 (vgl. Punkt 5.1.) – die derzeit im Konzern bestehenden Kundenbindungsprogramme die künftig zu erfassenden Umsätze nur unwesentlich beeinflussen.

#### *Umsatzerlöse Investment Properties:*

Die Umsatzerlöse in diesem Geschäftssegment bestehen großteils aus Mieterlösen, die nicht nach IFRS 15, sondern nach IAS 17 (IFRS 16 ab 1.1.2019) bilanziert werden. Aus der Erbringung von Zusatzleistungen, die nach IFRS 15 als separate Leistungsverpflichtungen zu qualifizieren sind, ergeben sich ebenfalls keine Änderungen zur bisherigen Vorgehensweise.

#### *Umsatzerlöse Development und Services:*

Im Development-Bereich sieht IFRS 15 für bereits verkaufte, aber noch in Entwicklung befindliche Immobilien eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung vor. Warimpex erbringt derzeit keine solchen Leistungen. Darüber hinaus fallen in dieses Geschäftssegment auch Immobilienverkäufe, für welche sich keine Änderungen hinsichtlich der Erlösrealisierung ergeben. Grundsätzlich werden Kundenverträge im Bereich Development & Services individuell verhandelt; daher werden die Auswirkungen auf künftig abzuschließende Verträge jeweils auch individuell geprüft und entsprechend bilanziert. Vertragsabhängig können sich hier Abweichungen zur bisherigen Bilanzierung ergeben.

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. An sonstigen Auswirkungen erwartet Warimpex deutlich umfangreichere Anhangangaben sowie Umgliederungen innerhalb der Bilanz, um Vertragsvermögenswerte

und Vertragsverbindlichkeiten separat auszuweisen. Zum 1.1.2018 werden voraussichtlich TEUR 5.646 von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen zu den Vertragsvermögenswerten umgegliedert.

#### *IFRS 16: Leasingverhältnisse*

Nach IFRS 16 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 umfasst folgende 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. Diese Regelung kann in der Zukunft zu einer zur bisherigen Vorgangsweise abweichenden Bilanzierung führen.

Für Leasinggeber ergeben sich keine wesentlichen Änderungen aus dem neuen Standard. Sie unterscheiden weiterhin zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverträgen.

IFRS 16 ist erstmals ab dem 1. Jänner 2019 anzuwenden. Warimpex beabsichtigt keine vorzeitige Anwendung. Die wesentlichste Änderung betrifft nach derzeitiger Einschätzung die Aktivierung des Leasingnutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit iZm der Pacht des Hotels Dvorak in Karlsbad, welche nach ersten Berechnungen rd. TEUR 4.300 betragen werden. Die Erhebung der quantitativen Auswirkung anderer Miet-, Pacht- und Leasingverträge von geringerem Umfang ist

im Laufenden und wird rechtzeitig abgeschlossen werden. Bei der Erstanwendung wird Warimpex voraussichtlich den modifizierten retrospektiven Ansatz wählen. Darüber hinaus werden die Angaben im Anhang umfangreicher.

#### Änderungen an IAS 40: Übertragungen von als Finanzinvestitionen 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.

#### 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 für den Konzernabschluss relevant werden.

#### 3.2.2.2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen (noch nicht von EU übernommen):

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

#### IFRIC 23:

##### Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

Die Interpretation liefert Leitlinien zu IAS 12 für unsichere steuerliche Positionen. Insbesondere muss das Unternehmen Annahmen bei der Ermittlung steuerlicher Positionen (steuerliches Ergebnis, Steuerbemessung, Verlustvorträge, etc.) dazu treffen, wie wahrscheinlich die Behörde die unsichere steuerliche Behandlung akzeptieren wird. Der Effekt aus der Unsicherheit ist je nach getroffener Einschätzung bilanziell abzubilden. Die Auswirkungen dieser Interpretation auf den Konzernabschluss werden noch überprüft.

#### 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 Schätzungsunsicherheiten, 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 werden 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 7.7. und 7.11. 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 31.12.2017 trifft dies auf das als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Grundstück in Budapest zu (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 Entwicklungsimpobilien 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 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 m<sup>2</sup>-Preise angesetzt werden.

#### 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.

#### 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.

Veränderungen des erzielbaren Wertes werden wie folgt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst: Wertminderungen in voller Höhe; Wertaufholungen nur insoweit, bis insgesamt der Buchwert die fortgeschriebenen Anschaffungskosten erreicht. Bei den fortgeschriebenen Anschaffungskosten handelt es sich um jenen Betrag, der sich nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen ohne etwaige Wertminderungsaufwendungen in Vorjahren ergeben würde.

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.

#### **3.4.2. 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.

#### **3.4.3. 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 7.5. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden) wird 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 Anteile an assoziierten 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 Joint Ventures bzw. 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 zum gleichen Bilanzstichtag

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.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen sowie zusammengefasste Finanzinformationen der wesentlichen Joint Ventures sind unter Punkt 7.3. 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. Bei 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 eintreten, 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 eingestuftem 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:**

Bei den 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 zB 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 umgebucht, 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 Vermögenswerts 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 umgebucht. 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.

Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über keine derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung.

#### 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 Konzern 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 umgliedert. 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 3.4.2.). 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 Gesell-

schaften 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 umgliedert.

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 umgliedert.

#### Umrechnungskurse:

Folgende Fremdwährungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss zum 31.12.2017 Anwendung:

		31.12.2017	31.12.2016
Polnischer Zloty (PLN/EUR)		4,1709	4,4240
Tschechische Krone (CZK/EUR)		25,5400	27,0200
Ungarischer Forint (HUF/EUR)		310,14	311,02
Russischer Rubel (RUB/EUR)		68,8668	63,8111
Rumänischer Leu (RON/EUR)		–	4,5411

### 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 Pension-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 556 (Vorjahr: TEUR 464) 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 Ertragserfassung 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*	Tätigkeit / Segment
		direkt	indirekt				
100 %-Beteiligungen:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	–	2.943	EUR	EUR	H
Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH <sup>1</sup>	A-Wien	100 %	–	35	EUR	EUR	H
→ Recoop Tour a.s. <sup>2</sup>	CZ-Prag	–	100 %	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
→ Amber Baltic sp. z o.o. <sup>2</sup>	PL-Miedzyzdroje	–	100 %	38.325	PLN	EUR	H
WX Leuchtenberggring 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. i.L.	HU-Budapest	100 %	–	10.000	HUF	EUR	DS
ELSBET Kft.	HU-Budapest	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft.	HU-Budapest	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
UBX Praha 1 s.r.o. <sup>3</sup>	CZ-Prag	100 %	–	33.200	CZK	EUR	H
Warimpex CZ s.r.o. <sup>5</sup>	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. i.L.	CZ-Prag	100 %	–	147.000	CZK	CZK	DS
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	3.100	CZK	CZK	IP / DS
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	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o. <sup>2</sup>	PL-Warschau	3 %	97 %	5	PLN	PLN	IP / DS
WX Krakow sp. z o.o. i.L.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
→ WX Krakow sp. z o.o. SKA	PL-Krakau	–	100 %	11.207	PLN	EUR	H
Mogilska 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	EUR	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
Andel's Lodz sp. z o.o. <sup>2</sup>	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. <sup>2</sup>	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	PLN	DS
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
WX Warsaw Holding S.A. <sup>4</sup>	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	IP
Sugura S.A. <sup>5</sup>	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A. <sup>2</sup>	RO-Bukarest	–	100 %	10.232	RON	EUR	H
ZAO Avielen Parking <sup>1</sup>	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera <sup>6</sup>	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
Beteiligungen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
ZAO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	55 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS

Erläuterung:

H = Segment Hotels

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

i.L. = Diese Gesellschaften befinden sich in Liquidation.

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

\* Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der funktionalen Währung werden unter Punkt 3.4.2. erläutert.

<sup>1</sup> Die Anteile dieser Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr konzernintern an die Konzernmutter übertragen.

<sup>2</sup> Diese Hotelgesellschaften wurden am 31.05.2017 veräußert (vgl. Punkt 5.1.).

<sup>3</sup> Die Gesellschaftsanteile wurden im Jahr 2016 veräußert (vgl. Punkt 5.5.).

<sup>4</sup> Die Gesellschaft wurde im Jahr 2016 liquidiert.

<sup>5</sup> Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

<sup>6</sup> Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr neu gegründet.

#### 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	
		31.12.17	31.12.16	2017	2016	31.12.17	31.12.16
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	(60)	5.432	(27.563)	(27.225)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	19 %	19 %	15	7	117	94
<b>Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile</b>						<b>(27.445)</b>	<b>(27.130)</b>

## Zusammenfassende Finanzinformationen:

	ZAO Avielen A.G.	
	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammengefasste Bilanz:</b>		
Langfristige Vermögenswerte	92.126	104.963
Kurzfristige Vermögenswerte	11.824	2.795
<b>Summe Aktiva</b>	<b>103.951</b>	<b>107.758</b>
<b>Eigenkapital – Konzernanteil</b>		
Eigenkapital – Nicht beherrschende Anteile	(27.563)	(27.225)
Langfristige Schulden	157.532	161.369
Kurzfristige Schulden	7.669	6.889
<b>Summe Passiva</b>	<b>103.951</b>	<b>107.758</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Zusammengefasste Ergebnisrechnung:</b>		
Erlöse	22.372	14.502
Aufwendungen	(22.506)	(2.430)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(134)</b>	<b>12.072</b>
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	<i>(74)</i>	<i>6.640</i>
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	<i>(60)</i>	<i>5.432</i>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	<i>(340)</i>	<i>(646)</i>
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	<i>(278)</i>	<i>(528)</i>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>(751)</b>	<b>10.898</b>
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	<i>(413)</i>	<i>5.994</i>
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	<i>(338)</i>	<i>4.904</i>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Zusammengefasste Geldflussrechnung:</b>		
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	12.196	5.605
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(8.433)	(2.281)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	5.355	(4.702)
<b>Nettoveränderung Finanzmittelbestand</b>	<b>9.118</b>	<b>(1.378)</b>

**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 Buchwerte 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. Verkauf von Hotelbeteiligungen und zur Veräußerung verfügbare langfristige Vermögenswerte

Am 23. Februar 2017 hat Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG einen Rahmenvertrag über den Verkauf von Hotelbeteiligungen an U City Public Company Ltd. abgeschlossen; das Vertragsclosing fand am 31. Mai 2017 statt. Folgende Hotelgesellschaften bzw. Hotelbetriebe wurden an eine Tochtergesellschaft der U City Public Company Ltd. zum Stichtag 31. Mai 2017 veräußert:

- Recoop Tour a.s. (Hotel Diplomat, Prag)
- UBX Plzen Real Estate s.r.o. (Eigentum Hotel angelo Pilsen), 50 %-Anteil
- UBX Plzen s.r.o. (Pacht Hotel angelo Pilsen), 50 %-Anteil
- Andel's Lodz 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. (Pacht Hotel angelo Katowice), 50 %-Anteil
- UBX Katowice Sp. z o.o. (Eigentum Hotel angelo Katowice), 50 %-Anteil
- Amber Baltic Sp. z o.o. (Hotel Amber Baltic, Miedzyzdroje)
- Comtel Focus S.A. (Hotel angelo Bukarest)

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der zu verkaufenden Gesellschaften sowie die Nettoinvestitionen in Joint Ventures wurden im Konzernabschluss zum 31.12.2016 gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen sowie die diesen zurechenbaren Verbindlichkeiten stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
<b>Vermögenswerte gem. IFRS 5:</b>				
Grundstück Budapest	–	5.400	–	5.400
Hotelimmobilien	157.724	1.412	(159.137)	–
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	5.399	319	(5.718)	–
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.107	638	(4.745)	–
Liquide Mittel	1.954	2.073	(4.027)	–
<b>Nettovermögen gem. IFRS 5</b>	<b>169.185</b>	<b>9.843</b>	<b>(173.627)</b>	<b>5.400</b>
<b>Verbindlichkeiten gem. IFRS 5:</b>				
Projektkredite	91.977	(431)	(91.546)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	5.372	913	(6.286)	–
Verbindlichkeiten nahe stehende Unternehmen	3.342	246	(3.589)	–
Passive Rechnungsabgrenzung	6.548	(658)	(5.890)	–
Latente Steuern	8.231	315	(8.546)	–
	<b>115.470</b>	<b>386</b>	<b>(115.856)</b>	–
Zwischensumme Buchwertabgang Vermögen/Schulden gem. IFRS 5			(57.771)	
abzüglich umgegliederte Rücklagen			(1.190)	
zuzüglich abgegangene Gesellschafterdarlehen			44.472	
<b>Summe Buchwertabgang</b>			<b>(14.489)</b>	

Der Vertragsabschluss über den Verkauf des Grundstücks Üllői ut in Budapest erfolgte am 5. März 2018.

### 5.2. Sonstige Verkäufe

Im ersten Halbjahr 2017 erfolgte das Vertragsclosing des Verkaufs des verbleibenden 6 %-Anteils an der UBX 2 Objekt Berlin GmbH mit einem Gewinn von TEUR 565 und einem Cash-Zufluss in Höhe von TEUR 633.

### 5.3. Nachträgliche Kaufpreisanpassungen

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH konnte im Juni 2017 eine Einigung über eine 2010 vertraglich vereinbarte Kaufpreisanpassung iHv TEUR 1.500 erzielt werden. Der Erlös ist im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien enthalten.

Ein weiterer Ertrag in Höhe von TEUR 125 resultiert aus der Kaufpreis-Endabrechnung des Verkaufs der UBX 1 Praha s.r.o. (Hotel angelo Prag) 2016. Die aus dem Verkauf 2016 stammende Kaufpreisforderung iHv TEUR 3.000 ist im Berichtsjahr eingegangen.

### 5.4. Auswirkungen auf den Konzernabschluss

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

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	(583)	
Available for sale-Rücklage (in Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert)		661
Rückstellungen iZm Verkäufen von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten		(146)
Cashflow Hedge-Rücklage (in Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert)		(1.190)
abgelöste Gesellschafterdarlehen		44.472
Vermögenswerte und Schulden einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde (IFRS 5)	(173.627)	115.856
<i>davon abgeflossene liquide Mittel</i>	<i>(4.027)</i>	
	<b>(174.210)</b>	<b>159.654</b>

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	2017
vereinbarer (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	61.030
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(14.557)
Buchwert Abgang anteilige Gesellschafterdarlehen	(17.839)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(2.059)
<b>Nettoergebnis</b>	<b>26.575</b>

Cashflow:	2017
Vereinbarte Gegenleistung zu Transaktionen 2017	59.404
Vereinbarte Kaufpreisanpassungen zu Transaktionen aus Vorperioden	1.626
	61.030
zuzüglich abgelöste Konzernverbindlichkeiten	26.633
abzüglich/zuzüglich:	
Direkt zurechenbare Auszahlungen	(2.059)
Nettokaufpreisforderungen zum Bilanzstichtag (vgl. Punkt 7.6.)	(5.647)
Zahlungseingänge aus Kaufpreisforderungen	3.000
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen	82.956
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(4.027)
<b>Cashflow</b>	<b>78.929</b>



### 5.5. Verkäufe von Gesellschaftsanteilen und Immobilien im Vorjahr

Im Jahr 2016 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 ergab sich ein positiver Ergebnisbeitrag iHv TEUR 147. In Zusammenhang damit wurden Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 2.223 an Warimpex rückgeführt.

#### 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 ergab 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. Die Kaufpreis-Forderung wurde mit 5,1 % verzinst. Die Zahlung des gestundeten Betrags samt Zinsen erfolgte vereinbarungsgemäß im Oktober 2017.

#### 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 hatten die oben dargestellten Verkäufe des Konzerns folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31.12.2016:

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
	<b>(16.816)</b>	<b>11.831</b>

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)
<b>Nettoergebnis</b>	<b>8.674</b>

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)
<b>Cashflow</b>	<b>10.258</b>

## [06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1. Umsatzerlöse

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

Die Hotelumsätze sind aufgrund des Verkaufs eines Großteils des Hotelportfolios (vgl. Punkt 5.1.) zum 31.05.2017 im Vorjahresvergleich deutlich gesunken. Die Erhöhung der Mieteinnahmen aus Investment Properties resultiert überwiegend aus der Vermietung des 2017 fertiggestellten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in St. Petersburg sowie aus Indexanpassungen.

In den Umsätzen im Development- und Services-Bereich sind Umsätze mit Joint Ventures in Höhe von TEUR 249 (Vorjahr: TEUR 418) enthalten.

### 6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	2017	2016
<b>Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:</b>		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(10.845)	(20.123)
Personalaufwand	(6.750)	(11.257)
Anderer Aufwand	(1.294)	(1.715)
	<b>(18.890)</b>	<b>(33.094)</b>

Unter Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen sind Management Fees aus dem Bereich Hotels an ein bis 31.5.2017 nahe stehendes Unternehmen (Vienna International Hotelmanagement AG) in Höhe von TEUR 792 (Vorjahr: TEUR 2.783) enthalten (vgl. Punkt 9.3.1.).

	2017	2016
<b>Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:</b>		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(1.757)	(1.511)
Personalaufwand	(116)	(43)
Anderer Aufwand	(541)	(289)
	<b>(2.415)</b>	<b>(1.842)</b>

	2017	2016
<b>Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:</b>		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(479)	(542)
Personalaufwand	(70)	-
Sonstiger Leistungseinsatz	(102)	(488)
	<b>(651)</b>	<b>(1.030)</b>

### 6.3. Sonstige betriebliche Erträge

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungen (vgl. Punkt 7.14.)	634	1.328
Umrechnungsdifferenzen Fremdwährung	482	331
Sonstige	555	133
	<b>1.672</b>	<b>1.792</b>

### 6.4. Verwaltungsaufwand

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Sonstiger Personalaufwand	(8.324)	(7.535)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(3.904)	(3.979)
	<b>(12.228)</b>	<b>(11.514)</b>

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

#### 6.4.1. Sonstiger Personalaufwand

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Löhne und Gehälter	(12.780)	(14.506)
Nebenkosten Löhne und Gehälter	(1.811)	(2.845)
Aufwand für bereitgestelltes Personal	(767)	(1.244)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions – und Jubiläumsgeldansprüchen	98	(240)
	<b>(15.260)</b>	<b>(18.834)</b>
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	6.936	11.299
<b>Sonstiger Personalaufwand</b>	<b>(8.324)</b>	<b>(7.535)</b>

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 578 (Vorjahr: 933) Arbeitnehmer beschäftigt.

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

**6.4.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand**

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Administrationskosten	(1.966)	(1.335)
Rechts- und Beratungskosten	(769)	(1.100)
Übriger Verwaltungsaufwand	(1.169)	(1.544)
	<b>(3.904)</b>	<b>(3.979)</b>

Für das Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 105) und Aufwendungen für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 0) angefallen.

**6.5. Anderer Aufwand**

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Immobilienpacht	(1.638)	(2.830)
Property Costs	(1.405)	(1.492)
Öffentlichkeitsarbeit und Börsennotierung	(879)	(404)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(251)	(274)
Fremdwährungsdifferenzen operativ	(176)	(98)
Übriger anderer Aufwand	(307)	(642)
	<b>(4.658)</b>	<b>(5.740)</b>
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	1.832	2.004
<b>Anderer Aufwand</b>	<b>(2.825)</b>	<b>(3.736)</b>

Property Costs umfassen Eigentümeraufwendungen wie Instandhaltungen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Die Immobilienpacht betrifft in erster Linie das Hotel andel's Krakau (bis 31.5.2107) sowie 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**

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Planmäßige Abschreibung	(895)	(6.415)
Wertminderungen Sachanlagen	–	(491)
Wertaufholungen Sachanlagen	4.631	3.638
Bewertungsergebnis langfristiger Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	1.174	–
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	20.892	13.609
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(4.703)	(6.056)
	<b>21.098</b>	<b>4.285</b>

Die planmäßigen Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen betreffen die Sachanlagen (im Wesentlichen Hotelimmobilien), welche gem. IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Der Rückgang im Vorjahresvergleich sowie das Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten stehen mit dem Verkauf von Hotels zum 31.05.2017 in Zusammenhang (vgl. Punkt 5.1.). 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. Für die Bewertung des zum Verkauf stehenden Grundstücks in Budapest (vgl. Punkt 9.4.) wurde der vereinbarte Kaufpreis herangezogen.

**Wertaufholungen:**

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Wertaufholung im Segment Hotels in Höhe von TEUR 2.748 (Vorjahr: TEUR 3.638) und im Segment Development & Services TEUR 1.883 (Vorjahr: TEUR 0).

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertaufholung stattgefunden hat, beträgt TEUR 24.396 (Vorjahr: TEUR 79.029); im Segment Development & Services waren es TEUR 3.857 (Vorjahr: TEUR 2.589).

#### Bewertungsergebnis von als

#### Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien:

Die Bewertungsgewinne ergeben sich in erster Linie aus dem Baufortschritt der Entwicklungsprojekte in Łódź und Krakau sowie der Fertigstellung und Vermietung des Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in St. Petersburg. Bei den Bestandsimmobilien in St. Petersburg und Budapest sind die Wertsteigerungen auf höhere Mieteinnahmen sowie niedrigere Kalkulationszinssätze zurückzuführen. Der überwiegende Teil der Bewertungsverluste entstand im Zusammenhang mit einem Entwicklungsgrundstück in St. Petersburg.

Im Vorjahr betrafen die Bewertungsgewinne der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Großteil das in Entwicklung befindliche Bürohaus in Łódź sowie den Büroturm Zeppelin in St. Petersburg aufgrund besserer wirtschaftlicher Parameter in Russland. Die Bewertungsverluste resultierten im Vorjahr überwiegend aus einem Entwicklungsprojekt in Krakau aufgrund einer Verringerung der geplanten Büroflächen.

#### 6.7. Finanzertrag

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Wertaufholung Ausleihungen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	2.445	–
Zinserträge aus gegebenen Darlehen	735	1.088
Garantieentgelte Joint Ventures	155	461
Sonstige Zinserträge	249	226
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	18	153
	<b>3.602</b>	<b>1.928</b>

Die Zinserträge aus gegebenen Darlehen sowie die Wertaufholung von Ausleihungen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen betreffen AO Micos (vgl. Erläuterung zu Micos unter 7.3.2.).

#### 6.8. Finanzaufwand

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
Kreditzinsen	(4.671)	(7.548)
Wertminderung Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	–	(9.249)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(2.023)	(1.871)
Zinsen für Anleihen	(2.038)	(2.836)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(749)	(824)
Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(527)	–
Zinsen für Wandelanleihen	(455)	(549)
Aufwand aufgrund vorzeitiger Tilgungen von Wandelanleihen	–	(13)
Verrechnungszinsen mit nahe stehenden Personen	–	(70)
Zinskomponente für Sozialkapital	(35)	(42)
	<b>(10.499)</b>	<b>(23.004)</b>

Die noch nicht realisierten Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten resultieren aus der Bewertung der eingebetteten Derivate im Zusammenhang mit Wandelanleihen (siehe auch Punkt 7.11.).

Bezüglich Konditionen zu verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 7.10.5. verwiesen. Der sonstige Finanzierungsaufwand beinhaltet Bereitstellungsprovisionen und Kosten aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie nach der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen bzw. Transaktionskosten.

Die Wertminderung von Ausleihungen an assoziierte Unternehmen im Vorjahr betrifft Micos. Im Geschäftsjahr erfolgte eine Wertaufholung (vgl. Punkt 6.7.)

### 6.9. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis

	2017	2016
<b>Zusammensetzung:</b>		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	(6.975)	20.856
aus EUR-Forderungen (abweichende funktionale Währung)	–	(998)
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	(434)	486
sonstige finanzierungsbedingte Wechselkursänderungen	–	(2)
	<b>(7.409)</b>	<b>20.343</b>

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. Das betrifft ausschließlich Tochterunternehmen in Russland.

Die Umrechnungsdifferenzen von Fremdwährungen gem. IAS 21 betragen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR -7.103 (Vorjahr: TEUR 20.575). Dieser Betrag setzt sich aus operativen Umrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR -176 (in anderem Aufwand enthalten), aus Erträgen aus Fremdwährungsdifferenzen in Höhe von TEUR 482 (in den sonstigen Erträgen enthalten) sowie den Umrechnungsdifferenzen im Finanzergebnis zusammen.

### 6.10. Ertragsteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanzielltem 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:

	2017	2016
<b>Überleitung Steueraufwand</b>		
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Ergebnis vor Steuern	42.988	23.845
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % Steuersatz	(10.747)	(5.961)
± Steuersatzänderungen	–	(1)
± abweichende ausländische Steuersätze	3.423	1.216
± Auswirkungen von steuerbefreiten Ergebnissen	5.752	472
± permanente Differenzen	1.561	(1.335)
± ausgelaufene Verlustvorträge	–	(5)
± Auswirkungen von Vorjahresabänderungen	257	(529)
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	71	(118)
± Nutzung bislang nicht bilanzierter aktiver Steueransprüche	256	5.304
± nicht angesetzte temporäre Differenzen	(3.329)	(109)
± ausländische Quellensteuern und Mindestkörperschaftsteuern	(222)	(8)
± Auswirkungen von erfolgsneutralen Veränderungen	–	78
± Währungsauswirkung	485	12
<b>Steuern lt. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>(2.492)</b>	<b>(983)</b>
Effektivsteuersatz	5,80 %	4,12 %
<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>		
± Absicherung von Cashflows	–	140
± Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten, zur Veräußerung verfügbar	22	(64)
± Neubewertungen gem. IAS 19	–	(5)
± OCI-Ergebniszuweisung von Joint Ventures	(7)	2
± nicht beherrschende Anteile	(45)	48
± Währungsauswirkung	(60)	38
	<b>(90)</b>	<b>160</b>

Von den im Berichtsjahr angefallenen tatsächlichen Ertragsteuern betreffen TEUR 383 Berichtigungen das Vorjahr.

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 124.323 (Vorjahr: TEUR 145.770) zur Verfügung. Von diesen steuerlichen Verlustvorträgen sind TEUR 34.016 (Vorjahr: TEUR 46.112) mit passiven latenten Steuerschulden verrechnet, für steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 9.558 (Vorjahr: TEUR 9.637) 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 %)	144
in Polen (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %, 15 % für KMU)	4.755
in Ungarn (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 10 %)	1.935
in Luxemburg (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 30 %)	415
in Russland (ab 2017 unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 20 %)	68.104
in Österreich (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 25 %)	48.970
	<b>124.323</b>

Im kommenden Geschäftsjahr laufen angesetzte Verlustvorträge in Höhe von TEUR 49 aus. Können diese im kommenden Geschäftsjahr nicht mit steuerpflichtigen Ergebnissen verrechnet werden, beträgt im kommenden Geschäftsjahr der hierauf entfallende Steueraufwand TEUR 9.

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 80.749 (Vorjahr: TEUR 90.021) 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 1.973 niedriger sein (Vorjahr: um TEUR 8.144 niedriger). Das Eigenkapital wäre um TEUR 18.628 (Vorjahr: TEUR 20.601) höher.

Auf aktive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.44 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 68.198 (Vorjahr: TEUR 77.279) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrereffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Auf passive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.39 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 25.167 (Vorjahr: TEUR 16.232) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrereffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Im Dezember 2017 wurde die 55%-Konzerngesellschaft ZAO Avielen A.G. über den Beginn einer Steuerprüfung informiert. Bis zur Erstellung des Konzernabschlusses lagen keine konkreten Anhaltspunkte darauf vor, dass die prüfende Behörde ertragsteuerliche Sachverhalte abweichend zur Gesellschaft beurteilen würde. Dennoch kann – wie bei allen Steuerprüfungen – das Risiko nicht ausgeschlossen werden, dass es im weiteren Prüfungsverlauf zu abweichenden Steuerfestsetzungen und damit zu Verminderungen der steuerlichen Verlustvorträge kommt.

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

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2016:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	188.831	5.763	1.137	195.731
Zugänge	3.840	405	76	4.322
Umgliederung gem. IFRS 5	(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
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>24.209</b>	<b>6.000</b>	<b>1.108</b>	<b>31.316</b>
<b>Zusammensetzung zum 31.12.2016:</b>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	52.945	11.186	1.798	65.929
Kumulierte Abschreibungen	(28.736)	(5.186)	(691)	(34.613)
	<b>24.209</b>	<b>6.000</b>	<b>1.108</b>	<b>31.316</b>
<i>davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.10.4.)</i>				30.209
<b>Entwicklung 2017:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.209	6.000	1.108	31.316
Zugänge	101	1.200	236	1.538
Abgänge	(21)	–	–	(21)
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten	–	(5.400)	–	(5.400)
Planmäßige Abschreibungen	(791)	–	(99)	(890)
Wertaufholungen	2.759	1.883	–	4.642
Effekte aus Währungsumrechnung	(1.861)	174	63	(1.624)
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>24.396</b>	<b>3.857</b>	<b>1.308</b>	<b>29.561</b>
<b>Zusammensetzung zum 31.12.2017:</b>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	48.985	7.002	1.966	57.954
Kumulierte Abschreibungen	(24.589)	(3.145)	(658)	(28.393)
	<b>24.396</b>	<b>3.857</b>	<b>1.308</b>	<b>29.561</b>
<i>davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.10.4.)</i>				28.341

Die Hotels werden gemäß der IFRS-Bestimmungen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Die Reservegrundstücke in den Sachanlagen sind zur späteren Hotelentwicklung vorgesehen.

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:

	2017	2016
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

Wertaufholung 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	2017		2016	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	11,50 %	11,50 %	11,75 %	11,75 %
Diskontierungssatz (discount rate)	13,50 %	13,50 %	13,75 %	13,75 %
erwartete Cashflows (year one) in TEUR / Zimmer	8,7	8,7	6,3	6,3

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2017	2016
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	+ 50 Basispunkte	-695	-714
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	- 50 Basispunkte	828	847
Diskontierungssatz (discount rate)	+ 50 Basispunkte	-1.378	-1.437
Diskontierungssatz (discount rate)	- 50 Basispunkte	1.496	1.560
erwartete Cashflows (year one)	+ 10 %	1.233	1.183
erwartete Cashflows (year one)	- 10 %	-1.174	-1.242

**Reservegrundstücke (Sachanlagen):**

wesentliche Inputfaktoren	2017		2016	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche in EUR	218	218	232 – 1117	422

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2017	2016
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	+ 10 %	386	603
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	- 10 %	-386	-603



## 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
<b>Entwicklung 2016:</b>				
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
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>68.576</b>	<b>32.027</b>	<b>11.137</b>	<b>111.739</b>
<b>Entwicklung 2017:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	68.576	32.027	11.137	111.739
Umgliederung aufgrund Fertigstellung	23.021	(23.021)	–	–
Zugänge / Investitionen	9.887	21.709	16	31.611
Aktivierete Bauzinsen	–	55	–	55
Nettobewertungsergebnis	5.994	13.528	(3.337)	16.185
Effekte aus der Währungsumrechnung	(3.865)	(280)	(683)	(4.827)
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>103.613</b>	<b>44.018</b>	<b>7.133</b>	<b>154.763</b>

Bei den Zugängen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich vor allem um eine Ende 2017 erworbene Büroimmobilie in Krakau. Die Umgliederung aufgrund Fertigstellung betrifft das Multifunktionsgebäude in St. Petersburg. In den Zugängen sind keine nachträglichen Anschaffungskosten enthalten.

### 7.2.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	2017	2016
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	12.933	8.248
direkte betriebliche Aufwendungen	(2.041)	(1.483)
<b>Nettomiettertrag</b>	<b>10.891</b>	<b>6.765</b>

Wesentliche betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind und mit denen im Geschäftsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, betragen im Geschäftsjahr TEUR 502. Im Vorjahr fielen keine entsprechenden wesentlichen betrieblichen Aufwendungen 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	2017		2016	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,8 – 15,6%	11,1 %	7 – 10,5 %	8,7 %
Diskontierungszinssatz (discount yield)	6,8 – 17,1%	12,9 %	7 – 17,7 %	12,3 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m <sup>2</sup> / Monat in EUR	7,8 – 29,6	18,2	6,8 – 26,9	18,3

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

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 %

Sensitivitätsanalyse 2017					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	-3 %	1 %	6 %	10 %	15 %
-50 bps	-6 %	-2 %	3 %	7 %	11 %
0 bps	-8 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 bps	-11 %	-7 %	-3 %	1 %	5 %
100 bps	-13 %	-9 %	-5 %	-1 %	3 %

**Entwicklungsimpobilien:**

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

wesentliche Inputfaktoren	2017		2016	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,1 – 6,8%	6,50 %	6,5 – 15,4 %	9,00 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m <sup>2</sup> / Monat in EUR	14,6 – 15	14,7	13 – 16	14
ausstehende Bau- und Entwicklungskosten / m <sup>2</sup> in EUR	1.598-1.916	1.740	768 – 1.738	1.407
Developmentgewinn (developer's profit)	15-20 %	18 %	0-20 %	14 %

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

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 2017					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	-10 %	-4 %	2 %	9 %	15 %
-50 bps	-11 %	-5 %	1 %	7 %	13 %
0 bps	-12 %	-6 %	0 %	6 %	12 %
50 bps	-13 %	-7 %	-1 %	5 %	11 %
100 bps	-14 %	-8 %	-2 %	4 %	10 %

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 %

Sensitivitätsanalyse 2017					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	42 %	33 %	24 %	16 %	7 %
-5 %	31 %	21 %	12 %	3 %	-6 %
0 %	19 %	10 %	0 %	-10 %	-19 %
5 %	8 %	-2 %	-12 %	-22 %	-32 %
10 %	-4 %	-14 %	-24 %	-35 %	-45 %

**Reservegrundstücke:**

Die Bewertung der Reservegrundstücke erfolgt marktwertbasiert unter Verwendung der Vergleichswertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2017		2016	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche in EUR	92 – 268	189	282 – 307	293

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2017	2016
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	+10 %	718	1.117
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	+5 %	359	559
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	-5 %	-359	-559
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	-10 %	-718	-1.117

### 7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)

#### 7.3.1. Übersicht Joint Ventures und assoziierte Unternehmen

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

Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimm- rechts- 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. <sup>3</sup>	CZ-Prag	50 %	200	CZK	EUR	H
UBX Plzen Real Estate s.r.o. <sup>3</sup>	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 <sup>1</sup>	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. <sup>1</sup>	PL-Warschau	25 %	60	PLN	PLN	DS
Sienna Hotel Sp. z o.o. <sup>2</sup>	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. <sup>3</sup>	PL-Warschau	50 %	50	PLN	EUR	H
Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. <sup>3,4</sup>	PL-Warschau					
GF Ramba Sp. z o.o. <sup>1,5</sup>	PL-Warschau	50 %	139	PLN	EUR	IP
AO Micos <sup>1</sup>	RU-Moskau	44 %	43	RUB	RUB	IP

Erläuterung:

<sup>1</sup> Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Joint Ventures bzw. assoziierte Unternehmen, an denen die Muttergesellschaft indirekt beteiligt ist.

Die Beteiligungsquote bezieht sich auf das Ausmaß der indirekten Beteiligung.

<sup>2</sup> Die Gesellschaft Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel SKA wurde umbenannt.

<sup>3</sup> Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr verkauft.

<sup>4</sup> Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr erworben.

<sup>5</sup> Die Gesellschaft wurde im Vorjahr verkauft.

### 7.3.2. Angaben zu wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

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

	UBX II (France) SARL und UBX Development (France) SARL		Hotel Paris II SARL	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammengefasste Bilanz:</b>				
Langfristige Vermögenswerte	41.466	41.775	19.515	20.036
Kurzfristige Vermögenswerte	4.262	3.813	4.162	3.262
<b>Summe Aktiva</b>	<b>45.728</b>	<b>45.588</b>	<b>23.677</b>	<b>23.298</b>
<i>davon liquide Mittel</i>	2.420	1.329	1.893	829
Eigenkapital	2.301	1.470	251	(367)
<i>davon Kapitaltransaktionen</i>	–	–	348	–
Langfristige Schulden	38.902	39.210	19.788	19.809
Kurzfristige Schulden	4.524	4.908	3.638	3.856
<b>Summe Passiva</b>	<b>45.728</b>	<b>45.588</b>	<b>23.677</b>	<b>23.298</b>
<i>davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	31.296	32.118	13.253	14.197
<i>davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	1.671	2.055	895	845
	<b>2017</b>	2016	<b>2017</b>	2016
<b>Zusammengefasste Ergebnisrechnung:</b>				
Erträge	19.563	16.540	16.219	12.857
Aufwendungen inkl. Bewertungsergebnis	(18.731)	(17.907)	(15.950)	(14.398)
Periodenergebnis	832	(1.367)	269	(1.541)
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>832</b>	<b>(1.367)</b>	<b>269</b>	<b>(1.541)</b>
<b>Im Periodenergebnis enthalten:</b>				
planmäßige Abschreibungen	(2.641)	(2.145)	(935)	(1.096)
Zinserträge	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	(534)	(546)	(316)	(308)
Ertragsteueraufwand (oder -ertrag)	4	3	–	–
	<b>31.12.17</b>	31.12.16	<b>31.12.17</b>	31.12.16
<b>Überleitung zum Buchwert der Beteiligung:</b>				
Nettoreinvermögen	2.301	1.470	251	(367)
Beteiligungquote des Konzerns	50 %	50 %	50 %	50 %
Anteiliges Reinvermögen	1.151	735	125	(183)
Gesellschafterdarlehen als Nettoinvestition	3.819	3.560	3.268	2.806
<b>Nettoinvestition (=Buchwert)</b>	<b>4.970</b>	<b>4.295</b>	<b>3.393</b>	<b>2.623</b>

	Sienna Hotel Sp. z o.o. und Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos (ab November 2016)	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
	13.919	13.568	52.260	48.921
	6.087	3.373	5.235	6.018
	<b>20.007</b>	<b>16.940</b>	<b>57.495</b>	<b>54.939</b>
	688	2.662	435	1.837
	15.163	14.139	1.029	(5.689)
				(4.194)
	3	127	55.917	60.396
	4.840	2.675	549	232
	<b>20.007</b>	<b>16.940</b>	<b>57.495</b>	<b>54.939</b>
	–	–	34.825	35.916
	–	–	–	–
	<b>2017</b>	2016	<b>2017</b>	2016
	24.499	23.477	9.606	1.517
	(23.475)	(23.171)	(2.881)	(2.554)
	1.024	306	6.726	(1.037)
	–	–	(8)	(458)
	<b>1.024</b>	<b>306</b>	<b>6.718</b>	<b>(1.495)</b>
	(1.109)	(1.009)	(27)	–
	25	25	147	3
	10	(211)	(4.139)	(719)
	(219)	(397)	(166)	(182)
	<b>31.12.17</b>	31.12.16	<b>31.12.17</b>	31.12.16
	15.163	14.139	1.029	(5.689)
	50 %	50 %	44,02 %	44,02 %
	7.581	7.069	453	(2.504)
	–	–	–	–
	<b>7.581</b>	<b>7.069</b>	<b>453</b>	–

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

#### AO Micos:

Der Konzern ist seit Oktober 2016 indirekt über seine 55%-Konzerngesellschaft ZAO Avielen A.G. an AO Micos mit 44,02% beteiligt; zuvor war Avielen mit 19% beteiligt. Die Anteile wurden bis Juli 2017 als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode gem. IAS 28 bilanziert. Anfang August 2017 erfolgte eine Änderung der Satzung, nach welcher für alle wesentlichen Entscheidungen Einstimmigkeit vorgeschrieben ist. Daher ist die Gesellschaft ab diesem Zeitpunkt als Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) zu klassifizieren, welches ebenfalls nach der Equity-Methode bilanziert wird. Micos ist Eigentümerin der Bürotürme Jupiter 1 und 2 in St. Petersburg und vermietet diese.

#### 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.

#### Sienna Hotel Sp. z o.o. und

#### Lanzarota Investments Sp. z o.o.:

Die Sienna Hotel Sp. z o.o. (vormals: Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.) pachtet das Hotel Intercontinental im operativen Leasing und betreibt dieses. Die Lanzarota Investments Sp. z o.o. war geringfügig an der Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. beteiligt und 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 Jahr 2016 veräußert (vgl. Punkt 5.5.).

### 7.3.3. Zusammensetzung und Entwicklung Joint Ventures und assoziierte Unternehmen

	Kapital- Anteile	Aus- leihungen	Summe
<b>Zusammensetzung zum 31.12.2016:</b>			
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	12.210	6.366	18.576
Kumulierte Ergebniszweisungen (Periodenergebnis)	(4.638)	550	(4.088)
Kumulierte Ergebniszweisungen (Periodenergebnis)	(9)	–	(9)
	<b>7.563</b>	<b>6.916</b>	<b>14.479</b>
<b>Zusammensetzung zum 31.12.2017:</b>			
Nettoinvestitionen	11.727	7.087	18.813
Kumulierte Ergebniszweisungen (Periodenergebnis)	(2.881)	1.266	(1.616)
Kumulierte Ergebniszweisungen aus dem sonstigen Ergebnis	26	–	26
	<b>8.872</b>	<b>8.352</b>	<b>17.224</b>

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.



	2017	2016
<b>Entwicklung:</b>		
Buchwerte zum 1. Jänner	14.479	24.083
Zugänge	174	10
Umgliederung IFRS 5	–	(5.399)
Abgänge	–	(2.265)
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	704	(785)
kapitalisierte Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	17	176
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	1.887	(1.332)
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	(37)	(9)
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>17.224</b>	<b>14.479</b>

### 7.3.4. 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.

	31.12.17	31.12.16
<b>Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures:</b>		
Langfristige Vermögenswerte	60.677	74.429
Kurzfristige Vermögenswerte	9.930	9.516
<b>Aktiva</b>	<b>70.607</b>	<b>83.945</b>
<b>Anteiliges Eigenkapital</b>		
Anteiliges Eigenkapital	10.137	4.040
Anteilige Gesellschafterdarlehen Konzern	7.475	12.801
Anteilige Gesellschafterdarlehen Joint Venture-Partner	8.674	11.391
<b>Langfristige Schulden</b>		
Langfristige Schulden	37.238	47.622
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Kurzfristige Schulden	7.082	8.090
<b>Passiva</b>	<b>70.607</b>	<b>83.945</b>

	31.12.17	31.12.16
<b>Überleitung zum Buchwert:</b>		
Anteiliges Nettovermögen	10.137	4.040
Gesellschafterdarlehen Konzern	16.487	24.065
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten	–	(5.397)
Ausleihung an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	(9.400)	(8.230)
<b>Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)</b>	<b>17.224</b>	<b>14.479</b>

	31.12.17	31.12.16
<b>Aggregierte Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:</b>		
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	561	291
Anteil des Konzerns am Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)	346	92
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	26	(9)
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>372</b>	<b>83</b>

### Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZM Gemeinschaftsunternehmen:

Für die oben angeführten wesentlichen Joint Ventures und assoziierte Unternehmen 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 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.

#### 7.4. Andere finanzielle Vermögenswerte

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung langfristig:</b>		
Ausleihungen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	9.400	8.230
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	2.647	2.840
Gegebene Anzahlungen	–	1.701
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	646	689
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	556	464
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	396	195
	<b>13.646</b>	<b>14.118</b>

Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen bestehen gegenüber Micos. Im Geschäftsjahr konnte eine Wertaufholung verbucht werden (vgl. Punkt 6.7.).

Die übrigen oben ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch wertgemindert.

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betragen TEUR 2.647. Die Modalitäten entsprechen den üblichen Vertragsbedingungen der jeweiligen Vertragspartner. Die Sperrdepots betreffen das Hotel Intercontinental Warschau (vgl. Punkt 9.1.3.) sowie den Ankauf einer Ende 2017 erworbenen Büroimmobilie in Krakau. Weiters sind Depotkonten im Zusammenhang mit Projektkrediten der Bürotürme Erzsébet in Budapest und der Entwicklung der Büroimmobilie in Łódź enthalten.

Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen betreffen eine für Pensionszusagen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung.

### 7.5. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden)

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

	verfügbare latente Steueransprüche		davon angesetzte latente Steueransprüche	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.176	1.412	–	4
Temporäre Differenzen iZm Gesellschaftsanteilen	10.014	4	–	2
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	1.494	3.048	1.494	3.028
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	372	354	227	354
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	349	39	11	25
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	27.093	31.778	8.465	11.177
Wertberichtigungen auf latente Steuern	–	–	(1.030)	(1.112)
	<b>40.498</b>	<b>36.634</b>	<b>9.167</b>	<b>13.478</b>
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			(7.245)	(11.547)
			<b>1.922</b>	<b>1.931</b>

	latente Steuerschulden	
	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>		
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(12.632)	(12.521)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	200	(1.130)
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	(386)	(1.191)
	<b>(12.817)</b>	<b>(14.842)</b>
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde	7.245	11.547
	<b>(5.572)</b>	<b>(3.295)</b>

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2017	2016	2017	2016
<b>Entwicklung:</b>				
Stand zum 1. Jänner	1.931	102	(3.295)	(10.064)
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	–
<i>Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung, davon:</i>	(672)	33	582	8.559
Währungsumrechnungen	(694)	(202)	582	240
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	2	–	–
Folgebewertung Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	22	97	–	(113)
Neubewertungen gem. IAS 19	–	(5)	–	–
Umgliederung IFRS 5	–	–	–	8.432
Cashflow Hedges	–	140	–	–
<i>Im Periodenergebnis erfasste Veränderung</i>	664	1.796	(2.859)	(1.790)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.922</b>	<b>1.931</b>	<b>(5.572)</b>	<b>(3.295)</b>

Nicht angesetzte latente Steueransprüche iZm Gesellschaftsanteilen stammen zur Gänze aus Österreich und verfallen nicht.

### 7.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (kurzfristig)

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>		
Forderungen iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen	5.647	3.000
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	5.973	7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	570	1.068
Geleistete Anzahlungen	421	175
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	390	235
Rechnungsabgrenzungen	216	277
Forderungen gegenüber Joint Ventures	214	422
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	32	20
	<b>13.463</b>	<b>5.203</b>

Die Forderung iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen betrifft den Verkauf von Hotelbeteiligungen (vgl. Punkt 5.1.) und setzt sich aus der Forderung aus der Endabrechnung sowie aus Kaufpreiseinbehalten zusammen. Der letzte Teil der Kaufpreiseinbehalte wird vertragsgemäß bis Ende November 2018 aus dem Treuhandkonto freigegeben. Die zum 31.12.2016 bestehende Kaufpreisforderung in Höhe von TEUR 3.000 betreffend UBX Praha 1 s.r.o. wurde im Oktober 2017 vereinbarungsgemäß bezahlt.

Die Forderungen gegen Steuerbehörden betreffen im Wesentlichen noch nicht erstattete Vorsteuern aus dem Ankauf eines Bürogebäudes in Krakau, aus der konzerninternen Übertragung des Multifunktionsgebäudes Bykovskaya von der 55 %-Tochtergesellschaft ZAO Avielen A.G. an die 100 %-Tochtergesellschaft ZAO Avielen Parking sowie aus laufenden Developments.

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

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>		
weder überfällig noch wertberichtigt	527	619
30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	21	27
60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	12	11
90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	9	84
120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	–	83
>120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	2	244
wertberichtigte Forderungen	255	272
	<b>825</b>	<b>1.340</b>

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.

**7.7. Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar**

	31.12.17	31.12.16
<b>Entwicklung:</b>		
Buchwert zum 1. Jänner	6.816	10.612
Abgänge durch Verkäufe	(583)	–
Umgliederung zu assoziierten Unternehmen (at equity)	–	(3.989)
Erhaltene Anzahlungen	–	(300)
Folgebewertung	(87)	493
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>6.146</b>	<b>6.816</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
Anteile Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wien	6.146	6.233
Anteile UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Wien	–	583
	<b>6.146</b>	<b>6.816</b>

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.

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.

**7.8. Liquide Mittel**

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>		
Kassenbestand	20	15
Guthaben bei Kreditinstituten	22.829	2.753
	<b>22.849</b>	<b>2.769</b>

Die liquiden Mittel umfassen Zahlungsmittel sowie Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht dem Buchwert.

## 7.9. Eigenkapital

### 7.9.1. 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 2017 in Umlauf waren, beträgt 53.933.500 Stück.

	2017	2016
	Stück	Stück
<b>Zusammensetzung Aktien und potenzielle Aktien:</b>		
Stückaktien 1. Jänner bis 31. Dezember	54.000.000	54.000.000
abzüglich eigene Aktien	-66.500	-66.500
<b>gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien</b>	<b>53.933.500</b>	<b>53.933.500</b>

#### Verwässerungseffekt potenzielle Aktien:

genehmigte Aktien Wandelanleihe 04/2013 – 11/2018 gewichtet	3.282.828	3.282.828
genehmigte Aktien Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017 gewichtet	1.092.237	2.198.630
gewichtete genehmigte Aktien Wandelanleihen	4.375.065	5.481.458
<b>gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>58.308.565</b>	<b>59.414.958</b>

	2017	2016
	TEUR	TEUR
<b>Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):</b>		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis:		
unverwässert	40.542	17.423
Anpassungen iZm potenzieller Umwandlung Wandelanleihen	455	549
verwässert (in TEUR)	40.997	17.972
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert (in EUR)</b>	<b>0,75</b>	<b>0,32</b>

Zum Bilanzstichtag bestanden 3.282.828 (Vorjahr: 5.449.495) 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 2017 die Grundlage für eine Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist für das Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 19.200 aus. Zum 31.12.2017 besteht nach Dotierung der gesetzlichen Gewinnrücklage in Höhe von TEUR 872 und Verrechnung mit Verlustvorträgen ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 16.565. Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, einen Betrag von TEUR 3.240 als Dividende auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von TEUR 13.325 auf neue Rechnung vorzutragen.

### 7.9.2. 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 31,5 % (Vorjahr: 12,0 %) und damit in der erwünschten Bandbreite.

	31.12.17	31.12.16
Ermittlung Eigenkapitalquote Konzern:		
Eigenkapital	83.481	43.058
Fremdkapital	181.773	314.828
Summe Passiva	265.254	357.886
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>31,5%</b>	<b>12,0 %</b>

### 7.9.3 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 waren 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. Diese sind mit dem Verkauf von Hotelgesellschaften zum 31.5.2017 abgegangen (vgl. Punkt 5.1.). 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 designiert sind, werden in der Cashflow Hedge-Rücklage erfasst. Der zum 31.12.2016 bestehende Cashflow Hedge ist im Zusammenhang mit dem Verkauf von Hotelgesellschaften zum 31.5.2017 (vgl. Punkt 5.1.) abgegangen. Die zugehörige Rücklage wurde in die Gewinn- und Verlust-Rechnung umgegliedert.

#### 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
<b>Entwicklung 2016:</b>						
Stand zum 1. Jänner	6.674	(1.765)	823	(638)	(823)	4.270
Sonstiges Ergebnis	–	(592)	208	(735)	18	(1.101)
So. Ergebnis Joint Ventures	–	(9)	–	–	–	(9)
(Latente) Steuern	–	40	(64)	140	(5)	111
Summe sonstiges Ergebnis	–	(561)	144	(596)	14	(999)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>6.674</b>	<b>(2.326)</b>	<b>967</b>	<b>(1.234)</b>	<b>(809)</b>	<b>3.271</b>
<b>Entwicklung 2017:</b>						
Stand zum 1. Jänner	6.674	(2.326)	967	(1.234)	(809)	3.271
Konsolidierungskreisänderungen	(5.434)	–	–	–	–	(5.434)
Sonstiges Ergebnis	–	(296)	(748)	1.234	26	215
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	26	–	–	–	26
(Latente) Steuern	–	(67)	22	–	–	(45)
Summe sonstiges Ergebnis	–	(337)	(726)	1.234	26	196
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.239</b>	<b>(2.663)</b>	<b>241</b>	<b>–</b>	<b>(784)</b>	<b>(1.967)</b>

Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR -270 (Vorjahr: TEUR -533) betrifft Währungsumrechnungen, auf welche latente Steuern in Höhe von TEUR -45 (Vorjahr: TEUR 48) entfallen.

#### 7.10. 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.

#### 7.10.1. Wandelanleihen

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>		
Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017	–	3.820
Wandelanleihe 11/2015 -11/2018	4.543	4.081
	<b>4.543</b>	<b>7.902</b>
<i>davon langfristig</i>	–	3.971
<i>davon kurzfristig</i>	4.543	3.931

Zur Bilanzierung der Wandelanleihen wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.6.4. sowie auf die Darstellung der eingebetteten derivativen Finanzinstrumente unter Punkt 7.11. verwiesen. Die potenziellen Aktien aus den Wandelanleihen sind unter Punkt 7.9.1. dargestellt.

Die Wandelanleihe 06/2014 bis 06/2017 wurde im Juni 2017 vertragsgemäß getilgt.

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



**7.10.2. Andere Anleihen**

	31.12.17	31.12.16
<i>Zusammensetzung:</i>		
Anleihe 03/2015 – 09/2019	–	6.251
Anleihe 10/2013 – 10/2017	–	344
Anleihe 02/2014 – 02/2018	–	696
Anleihe 03/2015 – 03/2018	–	5.721
Anleihe 10/2015 – 10/2018	–	2.500
Anleihe 12/2015 – 12/2018	1.603	25.832
Anleihe 01/2016 – 01/2019	–	2.196
Anleihe 05/2017 – 05/2019	5.357	–
	<b>6.960</b>	<b>43.540</b>
<i>davon langfristig</i>	5.357	42.988
<i>davon kurzfristig</i>	1.603	552

Im Mai 2017 wurde eine einjährige Nullkuponanleihe im Nominale von TEUR 5.500 mit Verlängerungsoption für ein weiteres Jahr begeben, welche im Frühjahr 2018 ausgeübt wurde.

Ein großer Anteil der Anleihen wurde im Geschäftsjahr vorzeitig getilgt.

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

**7.10.3. Andere Finanzverbindlichkeiten (Kredite)**

	31.12.17	31.12.16
<i>Zusammensetzung langfristige Kredite:</i>		
Projektkredite	68.015	51.888
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	52.785	50.767
Sonstige Kredite	760	838
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	–	1.842
	<b>121.560</b>	<b>105.335</b>
<i>Zusammensetzung kurzfristige Kredite:</i>		
Projektkredite	4.883	5.897
Sonstige Kredite	1.401	1.032
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	501	6.327
	<b>6.784</b>	<b>13.256</b>
<b>Gesamtsumme Kredite</b>	<b>128.345</b>	<b>118.591</b>

Der Anstieg der Projektkredite ist auf neue Finanzierungsvereinbarungen betreffend das Multifunktionsgebäude Bykovskaya sowie die Entwicklung der Büroimmobilie in Łódź zurückzuführen.

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

#### 7.10.4. Zusammenfassung Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten), bestehend aus Wandelanleihen (Punkt 7.10.1.), anderen Anleihen (Punkt 7.10.2.) und anderen Fi-

nanzverbindlichkeiten (Punkt 7.10.3.) sowie aus gem. IFRS 5 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten iZm mit zum Verkauf stehenden Veräußerungsgruppen (Punkt 5.1.), stellen sich wie folgt dar:

	Finanzver- bindlichkeiten gem. IFRS 5	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
<b>Entwicklung 2016:</b>						
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
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>91.977</b>	<b>57.785</b>	<b>8.169</b>	<b>51.442</b>	<b>52.637</b>	<b>262.009</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>91.977</i>	<i>5.897</i>	<i>6.327</i>	<i>4.483</i>	<i>1.032</i>	<i>109.715</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>–</i>	<i>51.888</i>	<i>1.842</i>	<i>46.959</i>	<i>51.605</i>	<i>152.293</i>
<b>Entwicklung 2017:</b>						
Stand zum 1. Jänner	91.977	57.785	8.169	51.442	52.637	262.009
Kreditaufnahme (Cashflow)	–	20.872	4	5.239	701	26.815
Tilgung (Cashflow)	(740)	(5.636)	(7.671)	(46.670)	(628)	(61.345)
Konzernkreisänderungen	(91.546)	–	–	–	–	(91.546)
Wechselkursänderungen	–	60	–	961	(71)	949
Sonstige Änderungen	309	(182)	–	532	2.306	2.966
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>–</b>	<b>72.898</b>	<b>501</b>	<b>11.503</b>	<b>54.945</b>	<b>139.847</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>–</i>	<i>4.883</i>	<i>501</i>	<i>6.146</i>	<i>1.401</i>	<i>12.930</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>–</i>	<i>68.015</i>	<i>–</i>	<i>5.357</i>	<i>53.545</i>	<i>126.917</i>

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 73.245 (Vorjahr: TEUR 68.604) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Davon betreffen TEUR 17.272 (Vorjahr: TEUR 24.085) Sachanlagen und TEUR 55.973 (Vorjahr: TEUR 44.520) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

**7.10.5. Zinskonditionen zu Finanzverbindlichkeiten**

Die Darstellung der Zinskonditionen erfolgt für das Vorjahr ohne Berücksichtigung der gem. IFRS 5 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten iZm mit zum Verkauf stehenden Veräußerungsgruppen.

	31.12.17	31.12.16
<b>Verzinslichkeit Finanzverbindlichkeiten:</b>		
davon fix verzinslich	114.433	118.263
davon variabel verzinslich	25.414	51.770
	<b>139.847</b>	<b>170.032</b>
<b>Verzinslichkeit in Prozent:</b>		
fix verzinslich	82 %	70 %
variabel verzinslich	18 %	30 %

		2017	2016
<b>Bandbreite der variablen Verzinsung für:</b>	<b>Basis</b>	<b>Aufschlag</b>	<b>Aufschlag</b>
• Anleihen	6M-WIBOR	5 – 6,4 %	5 – 6,4 %
	6M-EURIBOR	3,75 %	3,75 %
• Kontokorrent-/Betriebsmittelkredite	3M-EURIBOR	2,1 – 3,75 %	2,1 – 3,75 %
• Projektkredite	3M-EURIBOR	2,7 – 2,95 %	1,85 – 2,7 %
	3M-WIBOR	3,50 %	3,50 %

Die Bandbreiten für die zum Bilanzstichtag bestehenden fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen zwischen 0,8 % und 10,5 % (Vorjahr: 2,5 % und 13,5 %).

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

**7.11. Derivative Finanzinstrumente**

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung langfristig:</b>		
Wandlungsrechte iZm Wandelanleihen	929	401
	<b>929</b>	<b>401</b>

Bei den Wandlungsrechten handelt es sich um eingebettete Derivate in Zusammenhang mit den in polnischen Zloty ausgegebenen Wandelanleihen. Die Restlaufzeit beträgt rd. 1 Jahr. Auf die Angaben zum beizulegenden Wert unter Punkt 8.1.3. wird verwiesen.

Aufgrund der Ausgestaltung des Grundgeschäfts (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 zukünftiger Abfluss von liquiden Mitteln verbunden.

**7.12. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten**

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>		
Kaufpreisverbindlichkeiten Immobilien	7.516	–
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	3.874	4.191
Erhaltene Kautionen	2.211	2.550
Hafrücklässe	1.070	479
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244	–
Operative Leasingverbindlichkeiten	16	–
	<b>14.931</b>	<b>7.220</b>

Die Kaufpreisverbindlichkeit Immobilien betrifft ein im Dezember 2017 erworbenes Bürohaus in Krakau.

Der Anstieg der Hafrücklässe steht mit der Zunahme der Entwicklungsprojekte in Zusammenhang.

### 7.13. Rückstellungen

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

#### 7.13.1. Rückstellungen für Sozialkapital (Erläuterung Punkt 3.12.)

	freiwillige Zusagen für Pensions- leistungen	gesetzliche Ansprüche aus Abfertigungen	Jubiläumsgeldern	Summe
<b>Entwicklung 2016:</b>				
Stand zum 1. Jänner	612	1.644	97	2.353
Abfertigungszahlungen	–	(33)	–	(33)
Laufender Dienstzeitaufwand	120	23	13	156
<b>Im Personalaufwand erfasste Veränderung</b>	<b>120</b>	<b>(10)</b>	<b>13</b>	<b>123</b>
Versicherungsmathematische Verluste aus Änderungen finanzieller Annahmen	141	51	–	192
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	–	(210)	–	(210)
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen</b>	<b>141</b>	<b>(159)</b>	<b>–</b>	<b>(18)</b>
Zinsaufwand	12	28	2	42
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>885</b>	<b>1.503</b>	<b>111</b>	<b>2.499</b>
<b>Entwicklung 2017:</b>				
Stand zum 1. Jänner	885	1.503	111	2.499
Abfertigungszahlungen	–	(309)	–	(309)
Laufender Dienstzeitaufwand	140	20	(4)	157
<b>Im Personalaufwand erfasste Veränderung</b>	<b>140</b>	<b>(289)</b>	<b>(4)</b>	<b>(152)</b>
Versicherungsmathematische Verluste aus Änderungen finanzieller Annahmen	(83)	58	–	(26)
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen</b>	<b>(83)</b>	<b>58</b>	<b>–</b>	<b>(26)</b>
Zinsaufwand	13	20	2	35
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>955</b>	<b>1.292</b>	<b>109</b>	<b>2.357</b>

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 1,75 % (Vorjahr: 1,5 %) 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 33,9 Jahre (Vorjahr: 35,5 Jahre) und für die Abfertigungen 7,6 Jahre (Vorjahr: 7,2 Jahre).

Zwei Mitglieder des Vorstands verfügten zum 31.12.2017 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
<b>Sensitivitätsanalyse 2016:</b>			
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(257)	(98)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	377	114
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	86	53
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(78)	(50)

**Sensitivitätsanalyse 2017:**

Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(267)	(89)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	385	106
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	86	49
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(78)	(45)

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

	2017	2016
Leistungsorientierte Verpflichtungen	2.357	2.499
Neubewertungen (versicherungsmathematische Gewinne/Verluste)	(26)	192

**7.13.2. Sonstige Rückstellungen**

	kurzfristig	langfristig	Summe
<b>Entwicklung 2016:</b>			
Stand zum 1. Jänner	613	–	613
Inanspruchnahme	(59)	–	(59)
Zuführung	3	–	3
Umgliederungen gem. IFRS 5	(303)	–	(303)
Effekte aus Wechselkursänderungen	(2)	–	(2)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>252</b>	<b>–</b>	<b>252</b>
<b>Entwicklung 2017:</b>			
Stand zum 1. Jänner	252	–	252
Inanspruchnahme	9	–	9
Zuführung	1.619	–	1.619
Effekte aus Wechselkursänderungen	4	–	4
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.884</b>	<b>–</b>	<b>1.884</b>

Die Dotierung der Rückstellung steht überwiegend in Zusammenhang mit möglichen Rückzahlungsforderungen von Vorsteuerbeträgen.

**7.14. Passive Rechnungsabgrenzung**

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung langfristig:</b>		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	3.036	3.482
Sonstige	180	180
	<b>3.215</b>	<b>3.662</b>
<b>Zusammensetzung kurzfristig:</b>		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	191	206
Sonstige	6	23
	<b>197</b>	<b>229</b>

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.

**7.15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

	31.12.17	31.12.16
<b>Zusammensetzung:</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.172	5.447
Sonstige Verbindlichkeiten	3.743	942
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen / Personen	2.302	2.513
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	1.028	906
Erhaltene Anzahlungen	819	968
Erhaltene Kautionen	412	376
	<b>12.475</b>	<b>11.152</b>

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 2.963 (Vorjahr: TEUR 264), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von TEUR 184 (Vorjahr: TEUR 109) sowie offene Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 180) enthalten. Die Steuerverbindlichkeiten betreffen vor allem die Umsatzsteuer aus einer Immobilientransaktion innerhalb des Konzerns (vgl. auch die Erläuterungen zu Punkt 7.6.).

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 31.12.17	beizulegender Zeitwert 31.12.17	Buchwert 31.12.16	beizulegender Zeitwert 31.12.16
<b>Aktiva – Klassen</b>						
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand)	3	103.613	103.613	68.576	68.576
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Entwicklung)	3	51.150	51.150	43.163	43.163
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere fin. Vermögenswerte)		556	556	464	464
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		9.400	8.057	8.230	8.230
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		3.043	3.043	3.035	3.035
AFS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	6.146	6.146	583	583
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Vermögenswerte		49.363		50.134	
	<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>223.272</b>		<b>174.185</b>	
LaR	Forderungen		6.853	6.853	4.744	4.744
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		22.849	22.849	2.769	2.769
AFS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	–	–	6.233	6.233
IFRS 5	Finanzielle Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	3	–	–	4.875	4.875
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Vermögenswerte		12.280		165.081	
	<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)</b>		<b>41.982</b>		<b>183.701</b>	
	<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>265.254</b>		<b>357.886</b>	
<b>Passiva – Klassen</b>						
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	–	–	3.971	3.896
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	–	–	28.587	27.959
FL	Anleihen fix verzinslich	3	5.357	5.423	14.401	14.668
FL	Kredite fix verzinslich	3	100.029	117.357	91.291	100.375
FL	Kredite variabel verzinslich	3	21.531	26.189	14.044	14.027
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		12.729	12.729	7.220	7.220
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	929	929	401	401
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		955	955	885	885
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Verbindlichkeiten		12.392		8.572	
	<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>153.922</b>		<b>169.371</b>	
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	4.543	4.676	3.931	3.931
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	1.603	1.644	481	483
FL	Anleihen fix verzinslich	3	–	–	71	71
FL	Kredite fix verzinslich	3	4.505	4.910	4.598	4.793
FL	Kredite variabel verzinslich	3	2.279	2.287	8.658	8.658
FL	Verbindlichkeiten sonstige	3	8.304	8.304	9.631	9.631
IFRS 5	Finanzielle Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen	3	–	–	99.540	99.540
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Verbindlichkeiten		6.617		18.548	
	<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)</b>		<b>27.851</b>		<b>145.457</b>	
	<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>181.773</b>		<b>314.828</b>	
					<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:						
LaR	Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)				42.146	18.777
AFS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)				6.146	6.816
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)				(160.880)	(186.883)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)				(929)	(401)
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 7.7. sowie auf Punkt 8.1.3. verwiesen.

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.

**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:

	2017	2016
<b>Entwicklung Vermögenswerte:</b>		
Buchwerte zum 1. Jänner	118.555	95.207
Zugänge	31.666	8.541
Abgänge	(583)	(4.951)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	16.185	7.916
Sonstiges Ergebnis	(4.914)	11.842
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>160.909</b>	<b>118.555</b>

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

	2017	2016
<b>Entwicklung Verbindlichkeiten:</b>		
Buchwerte zum 1. Jänner	401	2.142
Zugänge	–	95
Abgänge	–	–
Umgliederung gem. IFRS 5 (iZm Veräußerungsgruppen)	–	(2.369)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	529	(202)
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	–	735
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>929</b>	<b>401</b>

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft nicht realisierte Bewertungsverluste aus den Wandlungsrechten, welche im Finanzaufwand ausgewiesen sind. Die Bewertung im sonstigen Ergebnis 2016 betrifft einen Cashflow-Hedge. Betreffend Umgliederung gem. IFRS 5 im Vorjahr wird auf die Ausführungen unter Punkt 5.1. 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

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
<b>2016</b>				
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 %	
<b>2017</b>				
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 %	3,25 %
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.392	3.392
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrechte	Volatilität	51,5 %	

### 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	
			2017	2016
3	<b>Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar:</b>			
	Kapitalisierungszinssatz	+ 50 bps	-1.261	-1.222
	Kapitalisierungszinssatz	- 50 bps	1.694	1.640
	Cashflow (year one)	+ 5 %	638	503
	Cashflow (year one)	- 5 %	-567	-691
3	<b>Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht:</b>			
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	+ 5 Prozentpunkte	-82	-138
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	- 5 Prozentpunkte	84	129

### 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	
<b>Geschäftsjahr 2016:</b>						
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
<b>Nettoperiodenergebnis</b>	<b>153</b>	<b>1.270</b>	<b>–</b>	<b>(2.661)</b>	<b>–</b>	<b>(1.238)</b>
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			(75)		(735)	(810)
<b>Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>153</b>	<b>1.270</b>	<b>(75)</b>	<b>(2.661)</b>	<b>(735)</b>	<b>(2.048)</b>
<b>Geschäftsjahr 2017:</b>						
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		17				17
Zins- und sonstiger Finanzertrag		984				984
Zinsaufwand				(9.972)		(9.972)
Wertaufholungen		2.445				2.445
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	(509)					(509)
Umgliederung Gewinn- und Verlustrechnung			661		(1.190)	(529)
Ergebnis Wechselkursänderungen				(7.409)		(7.409)
<b>Nettoperiodenergebnis</b>	<b>(509)</b>	<b>3.446</b>	<b>661</b>	<b>(17.380)</b>	<b>(1.190)</b>	<b>(14.973)</b>
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			(748)		1.234	486
<b>Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>(509)</b>	<b>3.446</b>	<b>(87)</b>	<b>(17.380)</b>	<b>44</b>	<b>(14.487)</b>

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 und wurden beim Abgang des entsprechenden Finanzinstruments in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

### 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 Konzernlagebericht 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 82% (Vorjahr: 70%) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich und unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko. Details zu den Zinskonditionen der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind aus den Erläuterungen unter Punkt 7.10.5. ersichtlich.

**Sensitivität von Zinssatzänderungen:**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigen Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der wesent-

lichen 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
<b>2016</b>				
3M-EURIBOR	+50	(246)	-50	246
6M-WIBOR	+50	(17)	-50	17
<b>2017</b>				
3M-EURIBOR	+50	(197)	-50	197
6M-WIBOR	+50	(78)	-50	78

**Zinsänderungsrisiko Finanzverbindlichkeiten:**

Folgende Übersicht zeigt die variabel verzinslichen Finanzver-

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

	2017	2018	2019	2020	2021	über fünf Jahre	Summe
<b>31.12.2016:</b>							
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
	<b>9.105</b>	<b>27.325</b>	<b>2.827</b>	<b>651</b>	<b>669</b>	<b>11.219</b>	<b>51.797</b>

	2018	2019	2020	2021	2022	über fünf Jahre	Summe
<b>31.12.2017:</b>							
Projektkredite	1.274	754	748	732	750	18.435	22.693
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	–	–	501	–	–	–	501
Anleihen	1.600	–	–	–	–	–	1.600
Sonstige	617	–	–	–	–	–	617
	<b>3.491</b>	<b>754</b>	<b>1.249</b>	<b>732</b>	<b>750</b>	<b>18.435</b>	<b>25.411</b>

**8.2.2. Währungsrisiko**

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

	RUB	PLN	EUR	Summe
<b>31.12.2016:</b>				
in Fremdwährung		77.024		
in EUR		17.411	152.622	<b>170.032</b>
<b>31.12.2017:</b>				
in Fremdwährung		857.434	20.060	
in EUR	12.451	4.809	147.488	<b>139.847</b>

**Sensitivität Konzernergebnis:**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigen

Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	CZK	PLN	RUB	Summe
<b>Sensitivität 2016:</b>				
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
<b>Sensitivität 2017:</b>				
Erhöhung um 10%	(346)	(1.175)	(8.401)	(9.922)
Verminderung um 10%	346	1.175	8.401	9.922
Erhöhung um 20%			(16.802)	(16.802)
Verminderung um 20%			16.802	16.802
Erhöhung um 30%			(25.204)	(25.204)
Verminderung um 30%			25.204	25.204

**Sensitivität Eigenkapital:**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzern-eigenkapitals vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigen

Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	CZK	PLN	RUB	Summe
<b>Sensitivität 2016:</b>				
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
<b>Sensitivität 2017:</b>				
Erhöhung um 10 %	1	(445)	(449)	(893)
Verminderung um 10 %	(1)	445	449	893
Erhöhung um 20 %			(898)	(898)
Verminderung um 20 %			898	898
Erhöhung um 30%			(1.347)	(1.347)
Verminderung um 30%			1.347	1.347

### 8.2.3. Ausfallsrisiko

Bezüglich der quantitativen Angaben zum Ausfallsrisiko wird auf Punkt 7.6. verwiesen. Daraus sind die erfolgten Wertberichtigungen sowie die Fälligkeitsstruktur der kurzfristigen Forderungen ersichtlich. Angaben zu einem an AO Micos gewährten Darlehen erfolgen unter Punkt 7.3.2. 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 21.234 (Vorjahr: TEUR 126.910 inklusive Finanzverbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen). Davon betreffen TEUR 12.930 (Vorjahr: 17.739)

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 15,3 % (Vorjahr: 14,1 % exklusive Finanzverbindlichkeiten von Veräußerungsgruppen) der Verbindlichkeiten kurzfristig.

Nach dem Verkauf von Hotelbeteiligungen im Mai 2017 (vgl. Punkt 5.1.) verfügt der Konzern über ausreichend Liquidität zur Bedienung der Verbindlichkeiten und Projektfinanzierung.

Zum Bilanzstichtag weisen die nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns 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	4.803	–	–	4.803
Anleihen variabel verzinslich	1.544	5.638	–	7.181
Anleihen fix verzinslich	–	–	–	–
Projektkredite fix verzinslich	3.037	13.176	12.052	28.265
Projektkredite variabel verzinslich	1.609	5.196	24.157	30.962
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite fix verzinslich	–	–	–	–
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite variabel verzinslich	11	524	–	536
Sonstige Kredite und Darlehen	1.443	106	66.666	68.215
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / sonstige	8.304	12.729	–	21.033
<b>Summe</b>	<b>20.751</b>	<b>37.368</b>	<b>102.875</b>	<b>160.994</b>

Bezüglich der Fälligkeitsanalyse für derivative Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt 7.11.. Die derivativen Finanzverbindlichkeiten sind kurzfristig.

## [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

Der Konzern hat vor dem Bilanzstichtag verbindliche Mietverträge für noch fertigzustellende Büroflächen in Łódź und Krakau abgeschlossen. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, die jeweiligen Büros in vereinbartem Zustand fristgerecht an die Mieter zu übergeben. Weiters hat sich Warimpex verpflichtet, Ausbau-Leistungen für die künftigen Mieter (fit-out contribution) im Ausmaß von insgesamt TEUR 2.582 zu übernehmen.

#### 9.1.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

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

	Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag
<b>Garantien und Haftungen im Konzern:</b>		
Garantien iZm Verkaufstransaktion Le Palais Offices, Warschau	9.1.3.1.	31.701
Garantien iZm dem Verkauf Bürotürme Jupiter, St. Petersburg – Kredit	9.1.3.2.	11.252
Garantien iZm Verkauf angelo Prag	9.1.3.3.	7.200

	Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag
<b>Garantien und Haftungen im Zusammenhang mit Joint Ventures:</b>		
Vertragliche Haftung iZm Verkauf Hotel andel's Berlin	9.1.3.4.	17.520
Verpflichtungen iZm dem Hotel Dream Castle, Paris	9.1.3.5.	16.483
Verpflichtungen iZm dem Hotel Magic Circus, Paris	9.1.3.6.	7.074
Unternehmensgarantie iZm Miete Hotel Intercontinental, Warschau	9.1.3.7.	3.170

#### 9.1.3.1. Garantien iZm 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.

#### 9.1.3.2. Garantien iZm Bürotürme Jupiter, St. Petersburg

Eigentümerin der Bürotürme Jupiter 1 und 2 ist die Gesellschaft AO Micos, an welcher ZAO Avielen AG seit Oktober 2016 zu 44,02 % beteiligt ist (vgl. auch Punkt 7.3.2.). Für die Finanzierung der Bürotürme hat Micos einen Bankkredit aufgenommen, für welchen Avielen im Ausmaß ihrer ursprünglichen Beteiligung von 19 % eine Garantie übernommen hat. Zum Bilanzstichtag beträgt der garantierte Betrag TEUR 11.252.

#### 9.1.3.3. Garantien iZm Verkauf Hotel angelo Prag

In 2016 wurde das Hotel angelo Prag im Rahmen eines Share Deals an einen Investor verkauft. 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.

#### 9.1.3.4. Garantien iZm Verkauf Hotel andel's Berlin

Das Gemeinschaftsunternehmen UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. ist iZm dem Verkauf des Hotels andel's Berlin im Jahr 2015 die für Immobilientransaktionen üblichen Haftungen und Gewährleistungspflichten eingegangen. Der Haftungsbetrag ist mit 15 % des Kaufpreises und mit Ausnahme der Gewährleistung des lastenfremen 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 entfielen TEUR 1.770 auf Warimpex. Diese Garantie wurde im Zusammenhang mit den Hotelverkäufen im Zuge des Vertragsclosings (vgl. Punkt 5.1.) an eine Gesellschaft des Käufers übertragen.

#### 9.1.3.5. Garantien iZm 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 16,5 Mio (Vorjahr: EUR 17,1 Mio).

#### 9.1.3.6. Garantien iZm 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 7,1 Mio (Vorjahr: EUR 7,5 Mio).

#### 9.1.3.7. Garantie iZm Hotel Intercontinental, Warschau

Warimpex hat eine Unternehmensgarantie an den Verpächter des Hotels Intercontinental Warschau, das von einem Joint Venture betrieben wird, gegeben. Die Garantie beträgt zum Stichtag TEUR 3.170 und hat eine Laufzeit bis 31.03.2035.

## 9.2. Angaben zu Leasingverhältnissen

### 9.2.1. Finanzierungsleasing als Leasingnehmer

Seit dem Verkauf von Hotelbeteiligungen am 31. Mai 2017 (vgl. Punkt 5.1.) ist der Konzern nicht mehr Leasingnehmer im Finanzierungsleasing.

### 9.2.2. Operatives Leasing als Leasingnehmer

Im Konzern bestehen folgende operative Mietverhältnisse:

#### *Pacht Kurhotel Dvorak, Karlsbad*

Ende März 2017 hat der Konzern einen neuen Pachtvertrag über das Kurhotel Dvorak abgeschlossen. Der Pachtvertrag verfügt über eine Laufzeit von 10 Jahren und wurde aufgrund der Ausgestaltung nach den Kriterien des Leasingstandards IAS 17 als operatives Leasingverhältnis eingestuft.

#### *Büro- und sonstige Mietverträge*

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

	2017	2016
Aufwand aus Mindestleasingzahlungen	1.672	3.371



	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2016	2.339	815	1.300	224
Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2017	7.991	1.772	3.771	2.448

### 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. Zum Bilanzstichtag betrifft dies folgende Immobilien bzw. Tochtergesellschaften:

- Bürotürme Erzsébet, Budapest
- Büroturm Zeppelin, St. Petersburg
- Multifunktionsgebäude Bykovskaya, St. Petersburg
- Bürohaus Mogilska 41, Krakau
- Sajka Bürohaus, Budapest

Darüber hinaus wurden für in Bau befindliche Bürohäuser in Łódź und Krakau bereits verbindliche Mietverträge abgeschlossen (vgl. Punkt 9.1.2.).

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2016	68.802	8.218	31.397	29.187
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2017	121.385	12.089	70.774	38.522

### 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 war bis 31. Mai 2017 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 war bis 31. Mai 2017 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

war zum Bilanzstichtag stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 14,6 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Dkfm. Georg Folian hat sein Vorstandsmandat mit seinem 70. Geburtstag am 1.1.2018 niedergelegt. Sein Nachfolger ist Dr. Daniel Folian.

###### 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

###### Hubert Staszewski

Mitglied des Aufsichtsrates

##### Vienna International Hotelmanagement AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, ist als Hotelmanager für Warimpex tätig.

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

Am 31. Mai 2017 erfolgte gemeinsam mit dem Verkauf des Hotelportfolios durch Warimpex auch die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an VI durch die Amber und Bocca Privatstiftungen. Damit ist VI ab 1. Juni 2017 nicht mehr als nahe stehendes Unternehmen zu qualifizieren. VI bleibt Hotelmanager von drei von Warimpex betriebenen Hotels (davon zwei als Joint Ventures).

##### Sämtliche Tochterunternehmen und Joint-Ventures:

Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4 zu den Tochterunternehmen sowie unter Punkt 7.3. zu den Joint Ventures und assoziierten Unternehmen 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 wie im Vorjahr keine Transaktionen mit der Amber Privatstiftung bzw. mit der Bocca Privatstiftung statt.

**9.3.2.2. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern**

	2017	2016
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. Dezember	3.486	2.183
Verbindlichkeiten an Vorstands- mitglieder zum 31. Dezember	2.302	2.360
<i>Die Vorstandsbezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:</i>		
Dr. Franz Jurkowitsch	923	540
Dkfm. Georg Folian	1.170	540
Dr. Alexander Jurkowitsch	725	634
Mag. Florian Petrowsky	668	468
	<b>3.486</b>	<b>2.183</b>
<i>Die Vorstandsbezüge setzen sich wie folgt zusammen:</i>		
Kurzfristig fällige Leistungen	3.080	2.041
<i>davon variabel (Bonus)</i>	<i>2.027</i>	<i>861</i>
Auflösung/Dotierung Rückstellung für Abfertigungen	(290)	(150)
Abfertigungszahlung	556	–
Dotierung Pensionsrückstellung	140	292
	<b>3.486</b>	<b>2.183</b>

Die variable Vergütung (Bonus) für den Vorstand beträgt wie im 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**

	2017	2016
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 31. Dezember	135	129
Verrechnungsstand Aufsichtsrats- mitglieder zum 31. Dezember	–	–
<i>Die Aufsichtsratsantienmen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:</i>		
Dkfm. Günter Korp	43,0	35,0
Dr. Thomas Aistleitner	34,0	30,0
Harald Wengust	21,0	17,5
William de Gelsey	18,5	17,5
Ing. Mag. Hannes Palfinger (bis Juni 2016)	6,2	17,5
Hubert Staszewski (ab Juni 2016)	12,3	–
Tomasz Mazurczak (bis August 2015)	–	11,7
	<b>135</b>	<b>129</b>

Die Aufsichtsratsantienmen betreffen zur Gänze kurzfristig fällige Leistungen.

Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates 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 VI sehen branchenübliche Kündigungsfristen vor. Da die VI nur bis 31. Mai 2017 als nahe stehendes Unternehmen einzustufen war, erfolgen die Angaben für 2017 nur für die ersten fünf Monate.

	2017	2016
<i>Transaktionen von Konzerngesell- schaften (vollkonsolidiert) mit VI:</i>		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr gesamt)	(792)	(2.783)
Sonstige bezogene Leistungen 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr gesamt)	(929)	(2.030)
Verrechnungsstand VI zum 31. Dezember	n/a	(3.495)
<i>Transaktionen von Joint Ventures (at equity bilanziert) mit VI:</i>		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr gesamt)	(398)	(940)
Sonstige bezogene Leistungen 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr gesamt)	209	(617)
Verrechnungsstand VI zum 31. Dezember	n/a	(661)

#### 9.3.2.5. Transaktionen mit Joint Ventures und assoziierten Unternehmen)

	2017	2016
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures	266	594
Forderungen gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	9.614	8.651
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember	(6.256)	(6.242)

Die Erträge mit Joint Ventures betreffen im Wesentlichen Leistungsverrechnungen an Joint Ventures. 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

Im März 2018 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf eines Grundstücks in Budapest unterzeichnet. Das Vertragsclosing wird für Mai 2018 erwartet. Aus der Transaktion ergeben sich voraussichtlich ein Cashflow von TEUR 5.400, jedoch aufgrund der bereits 2017 erfolgten Wertaufholung kein Gewinn (vgl. Punkt 5.1.).

Die im November 2018 fällig werdende Wandelschuldverschreibung in Höhe von PLN 19,5 Mio wurde im März und April 2018 zur Gänze vorzeitig getilgt.

Mitte April 2018 hat der Konzern einen Vertrag über den Ankauf eines voll vermieteten Bürogebäudes in Budapest abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt rd. TEUR 7.800. Das Vertragsclosing wird für das zweite Quartal 2018 erwartet.

Wien, am 25. April 2018



**Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr. Daniel Folan**  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch**  
Mitglied des Vorstandes



**Mag. Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes

# Bestätigungsvermerk\*

## 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 2017, 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 2017 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
- Teilverkauf des Hotel-Portfolios

#### *Titel*

#### **Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

#### *Risiko*

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 154.763 sowie ein Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 16.189.

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 erzielbaren Mieteinnahmen sowie bei Entwicklungsimmobiliën ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen 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 internen 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 Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden

#### *Titel*

#### **Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien**

##### *Risiko*

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt zum 31. Dezember 2017 Sachanlagen in Höhe von TEUR 29.561 sowie eine Wertaufholung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 4.631. 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 in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungsszinssatz und den erwarteten künftigen Cash Flows aus dem Hotelbetrieb. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen 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, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangsangaben 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 internen 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 Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen, mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden

#### *Titel*

#### **Teilverkauf des Hotel-Portfolios**

##### *Risiko*

Mit Closing vom 31. Mai 2017 hat die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG das bereits zum 31.12.2016 als zur Veräußerung gehaltenes Vermögen (Veräußerungsgruppe) dargestellte Hotel-Portfolio verkauft. Der Gewinn aus dieser Transaktion beträgt TEUR 24.385 und ist im Konzernabschluss im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 26.575 enthalten.

Wir betrachteten die Auswirkungen dieser Transaktion auf den Konzernabschluss aufgrund deren Größe und Komplexität als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Die Angaben zu dem Verkauf sind in der Anhangsangabe Punkt 5.1. und Punkt 5.4. im Konzernabschluss enthalten.

##### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die folgenden Tätigkeiten:

- Durchsicht des unterschriebenen Share Purchase Agreements sowie des von den Parteien unterzeichneten Closing Memorandums über den Verkauf der Hotelbeteiligungen
- Analyse des Vertrages hinsichtlich der Bestandteile der Transaktion und deren Erfassung im Konzernabschluss
- Analyse der Darstellung und Erläuterungen des Verkaufs im Konzernabschluss

#### **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 sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Ein-

teilung 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.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

#### Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

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

#### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

#### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

#### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusage darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Juni 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Oktober 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2007 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

#### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 25. April 2018

ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

**Mag. Alexander Wlasto eh**      **Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh**  
Wirtschaftsprüfer                                      Wirtschaftsprüferin





**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 2017 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 Unternehmens überwacht und uns von der Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung überzeugt. Darüber hinaus trat der Vorsitzende des Aufsichtsrates 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 im Lauf des Jahres 2017 der Jahresbericht des Compliance-Verantwortlichen für das Geschäftsjahr 2016 vorgelegt und erläutert. Aufgrund des Außerkrafttretens der ECV per Ende 2017 fiel auch die Verpflichtung zur Erstellung eines entsprechenden Jahresberichts und der Vorlage an den Aufsichtsrat weg. Ungeachtet dessen berichtet der Compliance-Verantwortliche auch weiterhin, wenn auch nicht in Form eines Jahresberichts, über compliance-relevante Vorgänge.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates erfüllten die Mindestanwesenheitserfordernisse. Daneben wurden zwei

Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, und zwar in Zusammenhang mit dem Verkauf von acht Hotels im Februar 2017 und in Zusammenhang mit der Begebung von Anleihen im Mai 2017. Weiters fand eine Besprechung des Projektausschusses in Zusammenhang mit dem Verkauf von acht Hotels im Februar 2017 statt. 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 Aufsichtsrates gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

## Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates 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, neben den anderen Aufgaben, für die er gemäß Aktiengesetz zuständig ist, auch den Konzernabschluss geprüft und einen Vorschlag für die Auswahl des Abschlussprüfers erstattet und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Dkfm. 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 Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden zwei Prüfungsausschusssitzungen statt.

## 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 Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ankauf der Minderheitsanteile an dem Multi-Use Gebäude in der AIRPORTCITY St. Petersburg gefasst.

#### 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 frei werdender Mandate im Vorstand und Nachfolgeplanung). Der Personalausschuss wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates Dkfm. Günter Korp geleitet, und ihm gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

#### Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Dkfm. Georg Folian und Bestellung von Dr. Daniel Folian zum Vorstandsmitglied

Der stellvertretende Vorstandsvorsitzende Dkfm. Georg Folian ist per 31. Dezember 2017 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Der Personalausschuss des Aufsichtsrates hat den Rücktritt zur Kenntnis genommen und den Gesamtaufichtsrat davon informiert. Der Personalausschuss hat weiters Dr. Daniel Folian ab 1. Jänner 2018 zum Mitglied des Vorstands und neuen CFO der Warimpex nominiert. Der Gesamtaufichtsrat hat dem Vorschlag einstimmig zugestimmt.

Der Vorstand setzt sich nunmehr aus Dr. Franz Jurkowitsch (Vorstandsvorsitzender), Dr. Daniel Folian, Mag. Florian Petrowsky und Dr. Alexander Jurkowitsch zusammen. Mag. Florian Petrowsky hat den Bereich Personal von Dkfm. Georg Folian übernommen. Die Agenda „Investor Relations“ hat Dr. Franz Jurkowitsch an Dr. Daniel Folian abgegeben.

#### Verkauf von acht Hotels

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben. Das Closing erfolgte am 31. Mai 2017. Die Transaktion umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprechen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand beantragten Verkauf im Gremium ausführlich diskutiert und den entsprechenden Zustimmungsbeschluss gefasst.

#### Strategie nach Teilverkauf des Hotelportfolios

In der Aufsichtsratssitzung im September 2017 fand eine Strategiesitzung statt. Der Inhalt der Sitzung betraf die Kernaussagen über das Geschäftsmodell und die geographischen Schwerpunkte mit dem generellen Ziel eine Balance zwischen stabilen Erlösen aus einem Immobilienbestand und Wertsteigerungen durch Projektentwicklungen sowie Projektverkäufe zu schaffen. Besonderes Augenmerk gilt dem Erhalt einer Bilanzstruktur mit einer den zukünftigen Anforderungen angemessenen Eigenkapitalquote.

#### Jahresabschluss 2017

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2017 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 Gewinnverteilungsvorschlag, der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht sowie der Corporate Governance und der konsolidierte nichtfinanzielle Bericht wurden vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 23. April 2018 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 Gewinnverteilungsvorschlag, den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht, den Corporate Governance, den nichtfinanziellen Bericht geprüft sowie 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 31.12.2018 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 Herrn Dkfm. Georg Folian für seine jahrelange engagierte Tätigkeit aussprechen, und freut sich, dass er ab 2018 dem Unternehmen als Kernaktionär weiterhin erhalten bleibt.

Wien, im April 2018

**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 Geschäftser-

gebnis 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 25. April 2018



**Franz Jurkowitsch**  
*Vorstandsvorsitzender*

Zuständigkeit umfasst:  
Strategie und  
Unternehmenskommunikation



**Daniel Folian**  
*Stellvertretender Vorstandsvorsitzender*

Zuständigkeit umfasst:  
Finanz- und Rechnungswesen,  
Finanzmanagement und Investor Relations



**Alexander Jurkowitsch**  
*Mitglied des Vorstandes*

Zuständigkeit umfasst:  
Planung, Bau, Informations-  
management und IT



**Florian Petrowsky**  
*Mitglied des Vorstandes*

Zuständigkeit umfasst:  
Transaktionsmanagement,  
Organisation, Personal und Recht

# *Jahresabschluss und Lagebericht*

DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

142	Bilanz
144	Gewinn- und Verlustrechnung
145	Anhang
152	Lagebericht
166	Bestätigungsvermerk
173	Erklärung des Vorstandes

175	Unternehmenskalender
175	Impressum

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

## WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

## BILANZ

**AKTIVA**

	EUR 31.12.2017	EUR 31.12.2017	TEUR 31.12.2016
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		5.910,85	9,47
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		25.861,87	33,39
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.011.149,83		31.665,23
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	65.903.339,69		70.516,95
3. Beteiligungen	8.942.524,49		8.400,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	486.863,07		6.500,04
5. Wertrechte des Anlagevermögens	555.648,27		463,81
6. Sonstige Ausleihungen	3.984.725,71		3.547,27
		<u>92.884.251,07</u>	<u>121.093,97</u>
		<b>92.916.023,79</b>	<b>121.136,83</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	68.346,18		99,53
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	1.078.049,78		2.459,18
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	159.223,80		381,06
4. Sonstige Forderungen (davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)	5.802.336,51		3.033,25
		<u>7.107.956,27</u>	<u>5.973,01</u>
II. Wertpapiere und andere Anteile			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		0,00	1.033,50
III. Kassa und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>11.421.673,04</u>	<u>2.460,01</u>
		<b>18.529.629,31</b>	<b>9.466,52</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Disagio		39.178,00	-
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		136.630,58	92,71
		<u>175.808,58</u>	<u>92,71</u>
<b>Summe Aktiva</b>		<b><u>111.621.461,68</u></b>	<b><u>130.696</u></b>

<b>PASSIVA</b>			
	EUR	EUR	TEUR
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital	54.000.000,00		54.000
abzüglich Nennbetrag eigener Aktien	-66.500,00		-67
ausgegebenes Grundkapital		53.933.500,00	53.934
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		3.871.852,31	3.000
III. Rücklage für eigene Aktien			
1. Gebundene Rücklage		66.500,00	67
IV. Bilanzgewinn		16.565.193,77	-1.762
(davon Verlustvortrag EUR -1.762.491,20, Vorjahr TEUR -22.649)			
		<b>74.437.046,07</b>	<b>55.238</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		1.292.274,00	1.503
2. Rückstellungen für Pensionen		955.224,00	885
3. Steuerrückstellung			
a) Rückstellung für laufende Steuern		0,00	214
b) Rückstellung für latente Steuern			
4. Sonstige Rückstellungen		610.640,00	446
		<b>2.858.138,00</b>	<b>3.049</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen		11.656.244,00	38.399
(davon konvertibel EUR 4.556.244,00, Vorjahr TEUR 9.125)			
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 6.156.244,00, Vorjahr TEUR 5.386)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 5.500.000,00, Vorjahr TEUR 33.013)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		501.248,79	8.169
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 501.248,79, Vorjahr TEUR 6.327)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 1.842)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		147.868,54	332
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 147.868,54, Vorjahr TEUR 332)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		12.023.015,75	14.029
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 10.133.623,21, Vorjahr TEUR 6.686)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 1.889.392,54, Vorjahr TEUR 7.343)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		5.970.624,36	6.223
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 894.799,86, Vorjahr TEUR 628)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 5.075.824,50, Vorjahr TEUR 5.595)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten		3.920.729,95	3.860
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 3.920.729,95, Vorjahr TEUR 3.860)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0, Vorjahr TEUR 0)			
(davon aus Steuern EUR 450.707,82, Vorjahr TEUR 267)			
		<b>34.219.731,39</b>	<b>71.012</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Sonstige		106.546,22	1.397
<b>Summe Passiva</b>		<b>111.621.461,68</b>	<b>130.696</b>

## WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
 für den Zeitraum von 1. Jänner 2017 bis 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1 Umsatzerlöse			7.196.482,18	2.577,41
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) übrige			408.043,73	78,59
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwand für bezogene Leistungen			-3.775.980,59	-411,30
4. Personalaufwand				
a) Löhne		-71.423,97		-90,15
b) Gehälter		-5.066.151,88		-3.737,01
c) Soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	-61.002,25			-291,93
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-396.833,62			115,78
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	<u>-483.204,87</u>			<u>-442,94</u>
		<u>-941.040,74</u>		<u>-619,08</u>
			-6.078.616,59	-4.446,24
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-22.168,31	-22,19
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige			<u>-2.670.361,38</u>	<u>-2.355,50</u>
<b>7. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 - 6)</b>			<b><u>-4.942.600,96</u></b>	<b><u>-4.579,23</u></b>
8. Erträge aus Beteiligungen			39.430.713,61	760,79
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 39.330.713,61, Vorjahr TEUR 0				
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			3.980.729,77	4.535,64
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.734.667, Vorjahr TEUR 4.231				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			3.292.035,96	1.858,48
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.985.595, Vorjahr TEUR 363				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			7.399.241,11	26.514,83
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.725.174, Vorjahr TEUR 16.891				
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			-26.405.310,20	-3.085,65
davon aus Abschreibungen EUR -26.178.601, Vorjahr TEUR -2.804				
davon aus verbundenen Unternehmen EUR -26.049.556, Vorjahr TEUR -1.975				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-3.788.380,43	-4.857,75
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -1.452.097, Vorjahr TEUR -1.282				
<b>14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 8 - 13)</b>			<b><u>23.909.029,82</u></b>	<b><u>25.726,34</u></b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>			<b><u>18.966.428,86</u></b>	<b><u>21.147,11</u></b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
a) Laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			233.108,41	-260,66
<b>17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>			<b><u>19.199.537,27</u></b>	<b><u>20.886,45</u></b>
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen			-871.852,30	-
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			<u>-1.762.491,20</u>	<u>-22.648,94</u>
<b>20. Bilanzgewinn</b>			<b><u>16.565.193,77</u></b>	<b><u>-1.762,49</u></b>



## Anhang für das Geschäftsjahr 2017 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.

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. HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE:**

(davon an verbundene Unternehmen Euro 60.023.504; Vorjahr TEUR 134.391)

	31.12.2017	31.12.2016
	<b>120.649.141,24</b>	<b>206.811.935,83</b>

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:****31.12.2017**      **31.12.2016****2.1. ANLAGEVERMÖGEN:****2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:****5.910,85**      **9.469,00**

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:****25.861,87**      **33.388,48**

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 223.045,92 (Vorjahr TEUR 183); für die folgenden fünf Jahre Euro 666.817,87 (Vorjahr TEUR 849). 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:****13.011.149,83**      **31.665.233,90**

Verbundenes Unternehmen	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR <sup>*)</sup>	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO <sup>*)</sup>
Warimpex Leasing AG	A-Wien	100,00%	31.12.2017	-4.158.982,29	1.087.978,51
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2017	38.633.066,79	35.689.814,79
Grassi H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H.	A-Wien	100,00%	31.12.2017	7.385.768,66	1.909.107,80
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2017	-2.256.090,18	140.518,22
WX Office Innovation Sp. z o.o.	PL-Warschau	3,00%	31.12.2017	1.195.888,20	-2.649.743,94
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2017	607.047,54	85.868,56
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2017	-226.684,58	-101.293,79
Kopernik Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2017	-239.153,27	393.098,30
WX Office Development Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2017	35.790,89	59.854,17
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2017	-786.844,50	-233.734,56
WX Krakow Sp. z o.o. i.L.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2017	-13.846,61	-4.345,93
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2017	9.770.676,97	279.882,69
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2017	889.955,81	-279.650,70
Vladinvest s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2017	-593.095,89	-140.814,34
WX Praha 1 s.r.o. i.L.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2017	225.824,48	-4.541,94
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2017	640.358,31	282.481,20
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2017	3.849.932,17	2.305.555,92
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2017	-1.709.454,61	-2.190,99
Revital rt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2017	74.369,23	-497,61
Eisbet kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2017	1.051.438,24	465.068,33
Hamzsa Office kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2017	14.189,29	-363,22
Warimpex-Investconsult kft. i.L.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2017	13.103,86	-4.667,27
Becsinvestor kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2017	454.816,36	-42.567,63
WX Leuchtenberggring GmbH	D-München	100,00%	31.12.2017	7.619,61	-14.347,18
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100,00%	31.12.2017	n/a	n/a
ZAO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	55,00%	31.12.2017	-43.960.638,98	-12.698.832,22
ZAO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100,00%	31.12.2017	-61.457,37	-61.893,00
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100,00%	31.12.2017	-13.856,47	-14.292,09
Hotel Holding Company o.o.o.	UA-Kiev	100,00%	31.12.2017	n/a	n/a

<sup>\*)</sup> 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 24.457.258 (Vorjahr TEUR 165), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 1.797.020 (Vorjahr TEUR 360) vorgenommen.

**2.1.3.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie sonstige Ausleihungen:** 31.12.2017 **70.374.928,47** 31.12.2016 **80.564.252,81**

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 1.721.342,61 (Vorjahr TEUR 1.670), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 4.338.247,93 (Vorjahr TEUR 16.965) vorgenommen.

Ausleihungen in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 32.208) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

**2.1.3.3. Beteiligungen:** **8.942.524,49** **8.400.679,06**

Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis:	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EURO <sup>*)</sup>	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO <sup>*)</sup>
UBX Development (France) s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2017	397.363,75	33.588,35
Hotel Paris II s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2017	1.061.792,19	-18.182,94
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2017	428.396,87	129.117,02
Berlin Konferenz GmbH i.L.	D-Berlin	50,00%	31.12.2017	-	-4.367,76
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxemburg	50,00%	31.12.2017	-44.712,96	5.550,89
WX Managementservices Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2017	1.130.070,61	721.193,87
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2017	-105.100,96	-14.725,03

<sup>\*)</sup> 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 0 (Vorjahr TEUR 969), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 1.043.513 (Vorjahr TEUR 284) vorgenommen.

**2.1.3.4. Wertrechte des Anlagevermögens:** **555.648,27** **463.807,92**

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:** **7.107.956,27** **5.973.008,58**

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 5,6 Mio (Vorjahr Euro 3 Mio) 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 10.383.212,80 (Vorjahr TEUR 354) wurden nicht angesetzt, da diese nicht in absehbarer Zeit zu einem steuerlichen Vorteil führen werden.

**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 2017 weist für das Geschäftsjahr einen Jahresgewinn in Höhe von Euro 19.199.537,27 aus. Abzüglich Verlustvortrag und Zuweisung zu Gewinnrücklagen beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2017 Euro 16.565.193,77.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung iHv Euro 3,24 Mio (Euro 0,06/pro Aktie) vorschlagen. Der Rest soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## **2.5. RÜCKSTELLUNGEN:**

### **2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen:**

31.12.2017 31.12.2016

**1.292.274,00 1.503.372,00**

### **2.5.2. Rückstellungen für Pensionen:**

**955.224,00 884.871,00**

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 beträgt 2 - 2,125%. Der Diskontierungszinssatz beträgt 1,75% (Vorjahr: 1,5%). 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 33,9 Jahre (Vorjahr 35,5 Jahre) und für die Abfertigungen 7,6 Jahre (Vorjahr: 7,2 Jahre). Pensionszusagen betreffen zwei Vorstandsmitglieder.

### **2.5.3. Sonstige Rückstellungen:**

**610.640,00 446.418,00**

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, bestanden keine Rückstellungen für drohende Verluste bzw. Haftungen aus Beteiligungsunternehmen. Die Position betrifft Rückstellungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, noch nicht abgerechnete Transaktionskosten mit dem Verkauf einer Beteiligung, noch nicht abgerechnete Rechtsberatungskosten und sonstige Personalrückstellungen (Jubiläumsgeld, Urlaub).

## **2.6. VERBINDLICHKEITEN:**

**34.219.731,39 71.011.996,57**

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
Wandelanleihe 11/2015 - 11/2018 (Nominale PLN 19,5 Mio; Nominalzinssatz 2,5%; Wandlungspreis PLN 5,94)	4.556.244,00	4.276.948,39
	<u>4.556.244,00</u>	<u>9.124.875,15</u>
davon kurzfristig	<u>4.556.244,00</u>	<u>4.958.121,15</u>
Anleihe 10/2013 - 10/2017	-	356.700,31
Anleihe 02/2014 - 02/2018	-	721.906,56
Anleihe 12/2015 - 12/2018	1.600.000,00	25.938.181,77
Anleihe 01/2016 - 01/2019	-	2.257.630,01
Anleihe 05/2017 - 05/2019	5.500.000,00	-
	<u>1.600.000,00</u>	<u>29.274.418,65</u>
davon kurzfristig	<u>1.600.000,00</u>	<u>427.811,31</u>

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 3.192.317,82 (Vorjahr TEUR 1.504) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 2.027.000,00 (Vorjahr TEUR 861) auf nahestehende Personen.

## **2.7. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN**

**106.546,22 1.397.443,19**

Passive Rechnungsabgrenzungen resultieren aus vereinnahmten Garantieentgelten iZm einem Bauprojekt, welche über die Haftungsperiode 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 Abfertigungsaufwendungen in Höhe von Euro 370.781,96 (Vorjahr TEUR 169) sowie Euro 26.051,66 (Vorjahr TEUR 21) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 34.684,00 (Vorjahr TEUR 42) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen für Vorstandsmitglieder Euro 265.520,40 (Vorjahr TEUR 174), für leitende Angestellte Euro 0,00 (Vorjahr Ertrag TEUR 0) und für die übrigen Mitarbeiter Euro 1.649,00 (Vorjahr TEUR -4).

Die Aufwendungen für Altersvorsorgung betragen Euro 61.002,25 (Vorjahr TEUR 292) und beinhalten Prämien für die Rückdeckungsversicherung und Dotierung für Pensionsrückstellung. Sie betreffen zur Gänze Pensionszusagen für zwei Vorstandsmitglieder.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen:**

Diese Position betrifft im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, Aufwand für Messen und Veranstaltungen, Aufwand iZm Börsennotierung, Administrationsaufwand und Reisekosten.

Im Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 90.000 (Vorjahr TEUR 105). Für sonstige Leistungen sind Euro 34.800,- (Vorjahr TEUR 0) angefallen.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag:**

Mit Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag vom 18. Dezember 2017 wurde ab 1.1.2017 eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG zwischen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG als Gruppenträger und der GRASSI Hotelbeteiligungs- und Errichtungs Gesellschaft m.b.H. (Gruppenmitglied 1) und der GRASSI H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H. (Gruppenmitglied 2) gebildet. Aus dieser Steuergruppe wurde an die Gruppenmitglieder eine Steuerumlage iHv Euro 245.456,10 verrechnet.

Des weiteren ist in der Position Steuern ein Ertrag aus der Auflösung von nicht bestimmungsgemäß verwendeten Steuerrückstellungen iHv Euro 212.946,70 enthalten.

**4. SONSTIGE ANGABEN:****4.1. PERSONALSTAND:**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2017 durchschnittlich 2 Arbeiter (Vorjahr 2) und 23 Angestellte (Vorjahr 26).

**4.2. ANGABEN ZU AKTIEN:**

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54 Mio (Vorjahr 54 Mio) nennbetragslose Stückaktien zerlegt.

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 14. Juni 2017 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.

**4.3. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG:**

Im März 2018 wurde die Verlängerungsoption ausgenutzt und die Anleihe 05/18 um ein Jahr verlängert. Die im November 2018 fällig werdende Wandelschuldverschreibung in Höhe von PLN 19,5 Mio wurde im März und April 2018 zur Gänze vorzeitig getilgt.

**4.4. MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES:**

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Georg Folian, Wien (bis 31.12.2017)

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Wien

Dr. Alexander Jurkowitsch, Wien

Mag. Florian Petrowsky

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 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

Hubert Staszewski, Mitglied des Aufsichtsrates

Prokura war im Geschäftsjahr an folgende Personen erteilt:

Dr. Daniel Folian (Mitglied des Vorstandes ab 1.1.2018)

DI Christoph Salzer

Lukasz Adamczak

Angelika Gaudmann

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr insgesamt Euro 135.000 (Vorjahr TEUR 129) an Tantiemen.


Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 3.406.848,77 (Vorjahr TEUR 2.159) inklusive Aufwendungen für Pensionen und Abfertigungen. Der enthaltene Vorstandsbonus für das Berichtsjahr beträgt 2.027.000,00 (Vorjahr TEUR 861).

**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:



Dr. Daniel Folian



Dr. Franz Jurkowitsch



Dr. Alexander Jurkowitsch



Mag. Florian Petrowsky

Wien, am 25. April 2018

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG  
ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2017

	Anschaffungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2017	Stand 01.01.2017	Umbuchungen	Stand 31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>								
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Datenverarbeitungsprogramme	87.823,13	-	-52.646,45	-	35.176,68	-78.354,13	-3.558,15	-29.265,83
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	87.823,13	-	-52.646,45	-	35.176,68	-78.354,13	-3.558,15	-29.265,83
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	-	166.389,58	-166.389,58	-	-
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	483.232,97	11.083,55	-116.178,08	-	378.138,44	-449.844,49	-18.610,16	-352.276,57
3. Geringwertige Vermögensgegenstände								
Summe Sachanlagen	649.622,55	11.083,55	-116.178,08	-	544.528,02	-616.234,07	-18.610,16	-518.866,15
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	68.527.562,34	4.006.154,53	-9.283.062,13	-	63.250.654,74	-36.862.328,44	-24.457.258,40	-50.239.504,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	135.847.044,02	24.694.236,70	-48.918.364,35	-	111.622.916,37	-65.330.098,57	-1.592.297,90	-45.719.576,88
3. Beteiligungen	35.509.093,07	174.000,00	-9.466.397,27	-	26.216.695,80	-27.108.414,01	-1.043.512,99	-17.274.171,31
4. Ausleihungen gegenüber Beteiligungen	6.994.066,54	543.065,89	-7.050.269,36	-	486.863,07	-494.028,34	-	8.942.524,49
5. Wertrechte des Anlagevermögens	463.807,92	91.840,35	-	-	555.648,27	-	-	486.863,07
6. Sonstige Ausleihungen	18.127.454,01	566.501,26	-	-	18.693.955,27	-14.580.184,85	-129.044,71	555.648,27
Summe Finanzanlagen	265.469.027,90	30.075.798,73	-74.718.093,11	-	220.826.733,62	-144.375.054,21	-26.178.601,01	3.984.725,71
	266.206.473,58	30.086.882,28	-74.886.917,64	-	221.406.438,22	-145.069.642,41	-26.200.769,32	92.884.251,07
				-				121.093.973,69
				-				121.136.831,17

## LAGEBERICHT

### **für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2017**

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft als Konzernmuttergesellschaft ist eng mit der Entwicklung der Märkte verbunden, in welchen die Beteiligungsgesellschaften tätig sind. Im Folgenden werden die Entwicklung der Märkte, der Immobilien sowie der Risiken aus Konzernsicht dargestellt.

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben. Das Closing erfolgte am 31. Mai 2017. Die Transaktion umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachten und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen des Joint Venture-Partners an diesem Portfolio) entsprach

## **MÄRKTE**

### **Polen**

#### Wirtschaftliches Umfeld

Das reale BIP-Wachstum entwickelte sich in Polen im Jahr 2017 stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2017 wird mit 4,6 % angenommen, was eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (2016: 2,8 %) darstellt. Der Grund für das höhere Wachstum sind wieder steigende Investitionen. Das kräftige Wachstum soll 2018 und 2019 bei 4,2 % bzw. 3,6 % liegen.<sup>1</sup>

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2017 auf rund EUR 5 Milliarden (2016: EUR 4,5 Mrd).<sup>2</sup> Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betragen 2017 5,20 % (2016: 5,35 %), in Sekundärstädten rund 6,15 %<sup>3</sup>, die Prime Headline Rents in Warschau betragen EUR 23,0, in Krakau EUR 14,0 und in Łódź EUR 12,75.<sup>4</sup> In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um einen Prozentpunkt auf 77,7 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 10 % auf EUR 108.<sup>5</sup>

### **Bestand: 1 Büroimmobilie, 1 Hotel**

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels 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 zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird. Im Dezember 2017 wurden der Pacht- und Managementvertrag um 7 Jahre bis 2034 verlängert.

Die Besitz- bzw. Betriebsgesellschaften folgender polnischer Hotels wurden am 31. Mai 2017 veräußert:

- Vienna House Easy Chopin Krakau
- andel's Krakau (Betriebs- und Pachtgesellschaft)

<sup>1</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“

<sup>2</sup> CB Richard Ellis, Poland Investment, Q4 2017

<sup>3</sup> CB Richard Ellis, Poland Investment, Q4 2017

<sup>4</sup> CB Richard Ellis, Poland Outlook 2017

<sup>5</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



- andel's Łódź
- angelo Katowice (50 % Anteil)
- Amber Baltic Międzyzdroje

Die Auslastung des Hotels InterContinental blieb mit 84 % zum Vorjahr unverändert, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um 9 % gesteigert werden.

Im Dezember hat Warimpex in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude (Mogilska 41) mit rund 5.800 m<sup>2</sup> zur mittelfristigen Erzielung von Mieteinnahmen und ein späteres Redevlopment erworben.

### **Entwicklung: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück**

Für das sich im Bau befindliche Ogradowa Office in Łódź konnten Vormietverträge für rund 37 % von insgesamt 27.400 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2018 geplant.

Für das Entwicklungsprojekt Mogilska 43 in Krakau wurde ein Mietvertrag über rund 60 % der rund 12.000 m<sup>2</sup> geschlossen. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2019 geplant.

Weiters ist Warimpex Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m<sup>2</sup> Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Im Geschäftsjahr wurden angrenzende Grundstücke erworben. Es sollen in mehreren Phasen 4 Büroimmobilien entstehen. Die Planungsarbeiten laufen.

## **Tschechische Republik**

### Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum in der Tschechischen Republik wird für das Jahr 2017 auf 4,5 % geschätzt, basierend auf einem starken Privatkonsum und starker Investitionstätigkeit. In den Jahren 2018 und 2019 wird das BIP mit 3,2 % bzw. 2,9 % prognostiziert.<sup>6</sup>

### **Bestand: 1 Hotel**

In der Tschechischen Republik betreibt Warimpex das Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad als Pächter.

Die Besitzgesellschaften folgender tschechischer Hotels wurden am 31. Mai 2017 veräußert:

- Vienna House Diplomat Prag
- angelo Plzeň (50 %-Anteil)

Im Hotel Dvorak erhöhte sich die Auslastung von 55 % auf 61 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 3 %.

## **Ungarn**

### Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum erhöhte sich 2017 auf schätzungsweise 3,8 %. Für die Jahre 2018 und 2019 wird ein BIP Wachstum von 3,7 % bzw. 3,1 % erwartet.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“

<sup>7</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten um 3 % auf EUR 11,3 pro Monat, die Prime-yields gingen von 6,75 % auf 6,00 % zurück<sup>8</sup>, der Leerstand verringerte sich von 10,4 % auf 8,6 %.<sup>9</sup>

### **Bestand: 2 Büroimmobilien**

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und Sajka mit insgesamt rund 15.600 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche war zum Bilanzstichtag zu rund 40 % vermietet. Mittlerweile ist die Immobilie wieder zu 100% vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 97 % vermietet; davon 12.250 m<sup>2</sup> (von 14.500 m<sup>2</sup>) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd, einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

### **Entwicklung:**

In Budapest hielt Warimpex ein Grundstück in der Üllői út, mit der Planung eines Hotels mit angrenzenden Wohnungen wurde begonnen. Anfang März 2018 wurde ein Vertrag über die Veräußerung des Entwicklungsgrundstückes unterfertigt. Das Closing ist für Mai 2018 geplant.

### **Rumänien**

Das angelo Airporthotel in Bukarest wurde am 31. Mai 2017 veräußert.

### **Frankreich**

#### Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum erhöhte sich 2017 von 1,2 % auf 1,8 %. 2018 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 2018 und 2019 wird mit einem Wachstum von 2,0 % und 1,8 % gerechnet.<sup>10</sup>

### **Bestand: 2 Hotels**

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit einem Joint Venture-Partner Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels erhöhte sich auf 77 % bzw. 76 % (1-12 2016: 71 % bzw. 62 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich im Vienna House Dream Castle um rund 9 % und blieb im Vienna House Magic Circus konstant.

### **Österreich**

#### Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in Österreich stieg im Jahr 2017 auf 3,1 % und wird voraussichtlich 2018 auf diesem Niveau bleiben. Für das Jahr 2019 wird mit 2,3 % gerechnet. Österreichs Export profitiert von einem stärkeren Welthandel und der Nachfrage aus Nachbarländern.<sup>11</sup>

### **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

<sup>8</sup> CB Richard Ellis, Budapest Office, H1 2017

<sup>9</sup> CB Richard Ellis, Budapest Office, H1 2017

<sup>10</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“

<sup>11</sup> Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2018“

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 verbessert, vor allem durch eine Stabilisierung der Ölpreise und des Rubel-Wechselkurses. Nach einer Rezession (2016: - 0,2 %) wuchs die russische Wirtschaft 2017 mit 1,8 %. Für 2018 und 2019 wird mit einem BIP Wachstum von 1,7 % bzw. 1,5 % gerechnet.<sup>12</sup>

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2017 um 9 % auf rund 4,9 Milliarden USD.<sup>13</sup> Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betragen zwischen 10,0 % und 11,0 % (2016: 11,5 % und 12,5 %,) die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und VAT) betragen rund RUB 1.830 (rund EUR 26) p.m. pro m<sup>2</sup>.<sup>14</sup>

In St. Petersburg verringerte sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um einen Prozentpunkt auf 68 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 11 % auf EUR 102.<sup>15</sup>

### **Bestand: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude**

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 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

An den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg ist Warimpex seit Ende 2016 indirekt mit rd. 24% beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m<sup>2</sup> wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet.

Das Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 78 % (1-12 2016: 74 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um rund 22 %.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya (Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m<sup>2</sup>) – welches nun zu 100 % im Konzerneigentum steht - Ende Mai 2017 an den Mieter übergeben.

### **Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke**

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

## **Kennzahlen des Immobilienvermögens**

<sup>12</sup> World Economic Outlook Update, January 2018

<sup>13</sup> CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2017

<sup>14</sup> CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

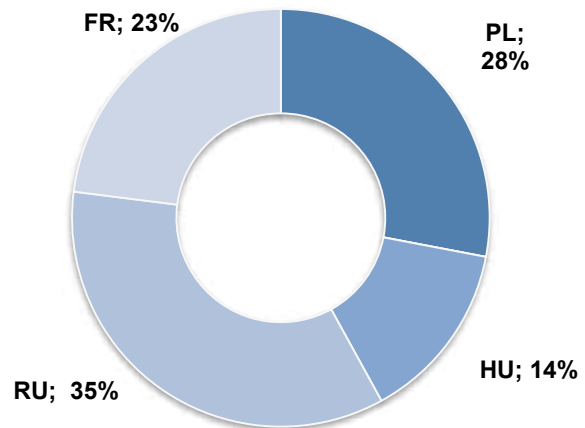
<sup>15</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Immobilienvermögen in € Mio.

Development-Projekte: EUR 56,5

Bestehende Büro-Assets: EUR 84,1

Bestehende Hotel-Assets: EUR 61,9



## Geschäftsentwicklung

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresgewinn der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 19.200 (Vorjahr: TEUR 20.886). Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 39.431 (Vorjahr: TEUR 761) und auf Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von TEUR 7.399 (Vorjahr: TEUR 26.515) zurückzuführen. Die Zuschreibungen betreffen vor allem verbundene Unternehmen. Die Erträge aus Beteiligungen resultieren vor allem aus Dividendenverrechnungen. Die Zuschreibungen erfolgten vor allem aufgrund von höheren Immobilienwerten.

Das Betriebsergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -4.579 auf TEUR -4.943. Die Umsatzerlöse erhöhten sich von TEUR 2.577 auf TEUR 7.196, die Personalaufwendungen veränderten sich vor allem aufgrund der variablen Vergütung an Vorstandsmitglieder von TEUR -4.446 auf TEUR -6.079. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf TEUR -2.670 (Vorjahr: TEUR -2.356).

Das Finanzergebnis beträgt EUR 23.909 (Vorjahr: TEUR 25.726). Das positive Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf Erträge aus Beteiligungen aufgrund der Verbuchung von Dividenden von TEUR 39.431 (Vorjahr TEUR 761). Die Aufwendungen aus Finanzanlagen erhöhten sich aufgrund von Teilabschreibungen von verbundenen Unternehmen auf TEUR -26.405 (Vorjahr: TEUR -3.086).

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens verringerten sich von TEUR 4.536 auf TEUR 3.981. Die Zinsaufwendungen verringerten sich vor allem aufgrund der Rückzahlung von Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf TEUR -3.788 (Vorjahr: TEUR -4.858).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Geschäftsjahr von TEUR 71.012 auf TEUR 34.220. Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 55.238 auf TEUR 74.437.

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 32.931 (Vorjahr: TEUR -5.558), die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen. Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit betrug vor allem aufgrund der Einzahlungen aus dem Verkauf von Gesellschaften und der Ablöse von Gesellschafterdarlehen TEUR 10.441 (Vorjahr: TEUR 18.159) und der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -34.411 (Vorjahr: TEUR -15.259) da im Vergleich zum Vorjahr mehr Finanzverbindlichkeiten getilgt wurden.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 19.075 auf TEUR 111.621 verringert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 67 % (Vorjahr: 42 %). Diese Erhöhung resultiert aus dem positiven Jahresergebnis und einer geringeren Bilanzsumme.

## **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.

### 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.

### 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 revolvierende 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.

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 2017 waren durchschnittlich 527 (Vorjahr: 891) Mitarbeiter im Segment Hotels, 15 (Vorjahr: 16) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 37 (Vorjahr: 27) Mitarbeiter im Segment Development & Services beschäftigt.

## Nachhaltigkeit

Zum Thema Nachhaltigkeit wurde ein konsolidierter nichtfinanzieller Bericht gemäß § 267a UGB erstellt.

## 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 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 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. 2017 wurde die Wandelschuldverschreibung vollständig getilgt.

Sohin verbleiben insgesamt (aus dem „Bedingtem Kapital 2“) Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9.000.000 Aktien verbunden ist.

#### Die Anleihen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2017

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Anleihe 05/18	AT0000A1VWE0	-	EUR 5.500.000
Wandelanleihe 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	-	EUR 1.600.000

Im Mai 2017 wurden in Form einer Privatplatzierung eine Nullkuponanleihe über EUR 5,5 Millionen emittiert.

Ende Juni 2017 wurde die Wandelanleihe 06/17 getilgt. Ende Oktober wurde die Anleihe 10/17 getilgt.

Im Juli 2017 wurde die Anleihen 02/18 und 01/19 vor Fälligkeit vollständig getilgt, weiters wurden EUR 24.285.000 der Anleihe 12/18 vorzeitig rückgezahlt.

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 14. Juni 2017 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.

#### Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Ogródowa Office mit ca. 27.400 m<sup>2</sup>, Lodz (in Bau)
- Bürohaus Mogilska mit ca. 12.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m<sup>2</sup>, Krakau

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben. Für das Jahr 2018 und Folgejahre erwarten wir aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und des Wegfalls von Projektkrediten eine deutliche Senkung des Zinsaufwands.

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 25. April 2018



Daniel 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 2017, 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 2017 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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 AG zum 31. Dezember 2017 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 26.179 sowie Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen in Höhe von TEUR 7.179 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 auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder vertraglich vereinbarte Kaufpreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Entwicklungsimmobilien ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn bzw. bei Hotelimmobilien, in der Schätzung der künftigen Cash Flows aus dem Hotelbetrieb. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen 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 2017 unter Punkt 2.1.3. Finanzanlagen enthalten.

*Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung* Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Einschätzungen des Managements hinterfragt und geprüft. Unsere Prüfungshandlungen haben unter anderem folgende Tätigkeiten umfasst:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen
- Beurteilung der Kompetenz und Unabhängigkeit der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Gutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate), mittels Vergleichs mit Marktdaten soweit vorhanden, 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 der EU-VO und 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 der EU-VO und 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.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### **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.

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.

### **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Juni 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. Oktober 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2007 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

---

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2017

---

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 25. April 2018

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 31.12.2017 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 25. April 2018



Franz Jurkowitsch

Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:

Strategie und Unternehmenskommunikation



Daniel Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:

Finanz- und Rechnungswesen, Finanzmanagement und Investor Relations



Alexander Jurkowitsch

Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:

Planung, Bau, Informationsmanagement und IT



Florian Petrowsky

Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:

Transaktionsmanagement, Organisation, Personal und Recht



**Magic Circus\*\*\*\***  
Paris, FR

# Unternehmenskalender

2018

**26. April 2018***Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2017***30. Mai 2018***Veröffentlichung 1. Quartal 2018***4. Juni 2018***Nachweisstichtag***14. Juni 2018***Ordentliche Hauptversammlung***20. Juni 2018***Ex-Dividenden-Tag***21. Juni 2018***Nachweisstichtag Dividende***22. Juni 2018***Dividenden-Zahltag***30. August 2018***Veröffentlichung 1. Halbjahr 2018***30. November 2018***Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2018***IMPRESSUM:**

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien  
[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

Investor Relations: **Daniel Follan** Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto: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

