

warimpex

60^{years}

a pioneer
through
the decades

WARIMPEX

*Jahresfinanzbericht
2018*



WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	2018	Veränderung	2017
Umsatzerlöse Hotels	12.420	-55 %	27.509
Umsatzerlöse Investment Properties	15.482	17 %	13.190
Umsatzerlöse Development und Services	1.265	-24 %	1.668
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>29.168</i>	<i>-31 %</i>	<i>42.367</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-12.226	-44 %	-21.955
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>16.942</i>	<i>-17 %</i>	<i>20.412</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	26.575
EBITDA	4.337	-87 %	33.605
Abschreibungen und Wertänderungen	15.489	-27 %	21.098
EBIT	19.826	-64 %	54.704
Ergebnis aus Joint Ventures	699	-73 %	2.590
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	1.927	-95 %	40.496
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	5.890	-85 %	40.542
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	3.289	-73 %	12.002
Bilanzsumme	292.012	10 %	265.254
Eigenkapital	90.147	8 %	83.481
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote	31 %	-1 pp	32 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,11	-85 %	0,75
Anzahl Aktien per 31.12. in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Eigene Aktien per 31.12. in Stk.	227.480	–	66.500
Anzahl Hotels	6	–	6
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	892	–	892
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	2	6
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	73.300 m ²	83 %	40.100 m ²
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	44.628	-24 %	58.864
Net Operating Profit (NOP)	10.676	-32 %	15.685
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	10.431	12 %	9.317
Umsatzerlöse Investment Properties	19.403	12 %	17.354
EBITDA Investment Properties	15.513	12 %	13.862
Umsatzerlöse Development & Services	1.883	-32 %	2.767
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	26.575
EBITDA Development & Services	-10.168	–	18.096
Ø Mitarbeiter im Konzern	343	-41 %	578
	31.12.2018	Veränderung	31.12.2017
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	269,9	33 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	137,6	5 %	131,4
NNNAV je Aktie in EUR	2,56	5 %	2,44
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,00	-30 %	1,43

WARIMPEX GESCHÄFTSBERICHT 2018

Inhaltsverzeichnis

- 02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe**
- 06 Warimpex im Überblick**
- 07 Highlights 2018**
- 08 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden**
- 10 Investor Relations**

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

- 19 Konsolidierter nichtfinanzieller Bericht**
- 24 Umwelt & Energie
- 27 Ethik & Compliance
- 28 Gesellschaftliche Verantwortung
- 28 Mitarbeiter
- 30 Menschenrechte

- 31 Konzernlagebericht**
- 32 Märkte
- 40 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 44 Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 46 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
- 49 Mitarbeiter
- 49 Nachhaltigkeit
- 50 Angaben gemäß § 243a UGB
- 51 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 51 Ausblick

- 52 Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**
- 53 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 54 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 55 Konzern-Bilanz
- 56 Konzern-Geldflussrechnung
- 57 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 58 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 125 Bestätigungsvermerk
- 130 Bericht des Aufsichtsrates
- 132 Erklärung des Vorstandes

- 133 Jahresabschluss**
- 134 Bilanz**
- 136 Gewinn- und Verlustrechnung**
- 138 Anhang**
- 143 Erklärung des Vorstandes**
- 144 Lagebericht**
- 156 Bestätigungsvermerk**
- 164 Unternehmenskalender
- 165 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.

12



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

5



Immobilien werden aktuell in Krakau, Darmstadt und St. Petersburg 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.

InterContinental*****
Warschau, PL

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

Per Ende des Jahres 2018 war Warimpex Eigentümer, Mit-eigentümer bzw. Pächter von sechs Hotels mit insgesamt 1.600 (anteilsbereinigt ca. 900) Zimmern sowie von acht Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 93.000 m² (anteilsbereinigt ca. 73.000 m²) in Polen, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Frankreich und Österreich.

Highlights

2018

Operative Highlights

5/2018

Warimpex verkauft Entwicklungsgrundstück in der Üllői út in Budapest

5/2018

Warimpex erwirbt Bürogebäude B52 (5.200 m²) in Budapest

9/2018

Warimpex platziert siebenjährige Anleihe

10/2018

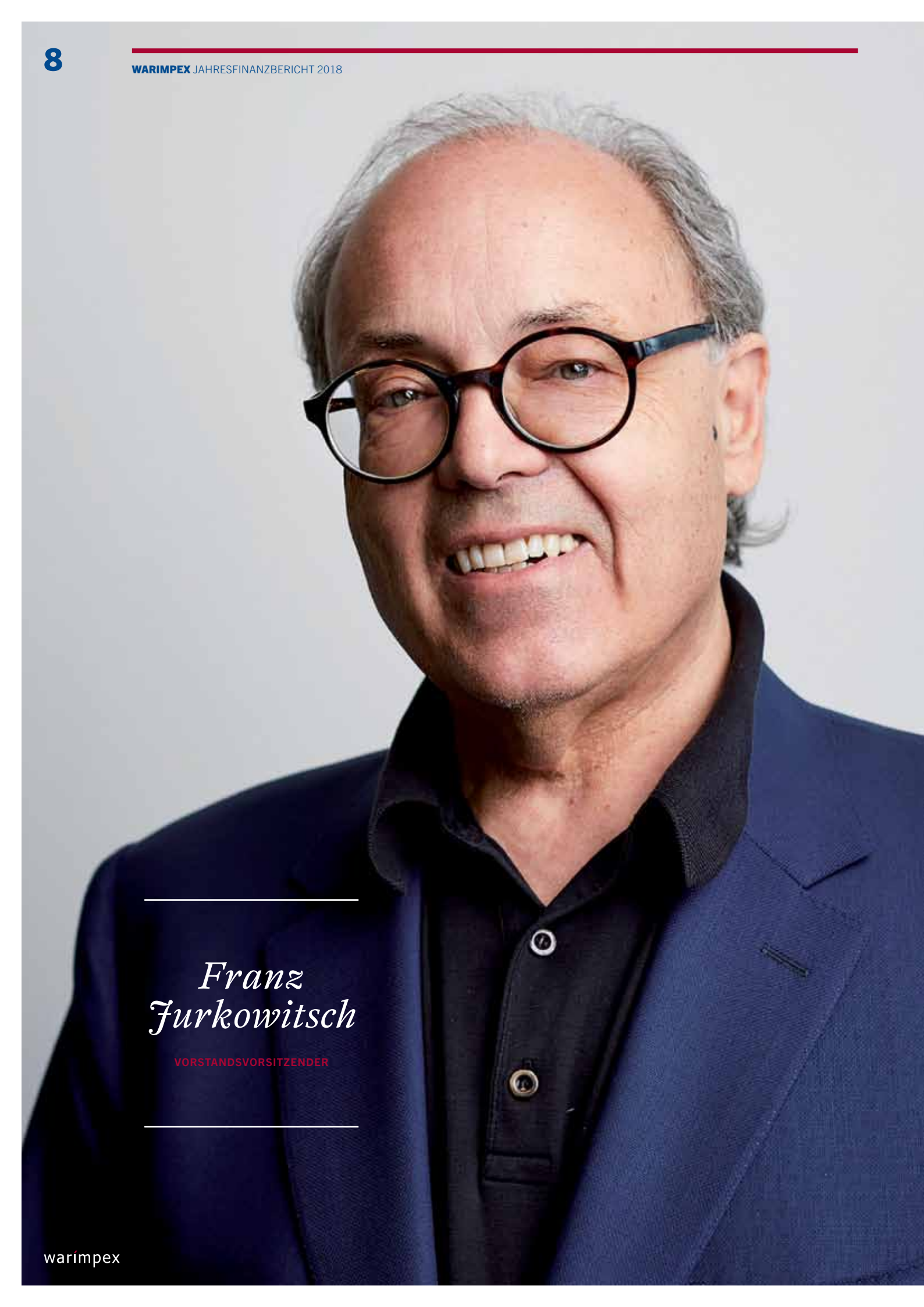
Warimpex eröffnet Ogrodowa Office (28.000 m²) in Łódź

11/2018

Gleichfeier für Mogilska 43 Office (12.000 m²) in Krakau

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse von EUR 29,2 Mio.
- Bruttoergebnis vom Umsatz EUR 16,9 Mio.
- EBITDA in Höhe von EUR 4,3 Mio.
- Abschreibungen und Wertänderungen von EUR 15,5 Mio.
- EBIT von EUR 19,8 Mio.
- Jahresgewinn in Höhe von EUR 1,9 Mio.
- Immobilienvermögen von EUR 269,9 Mio. (+ 33 %)
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie EUR 2,56 (+ 5 %)

A portrait of Franz Furkowitsch, a middle-aged man with grey hair, wearing round black-rimmed glasses, a dark blue polo shirt, and a dark blue blazer. He is smiling and looking towards the camera. The background is a plain, light grey.

*Franz
Furkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das Jahr 2018 war für Warimpex ein Übergangsjahr nach dem erfolgreichen Verkauf von acht Hotelbeteiligungen in 2017. Unser Ziel im Berichtszeitraum war es – und wird es auch 2019 weiter sein – den Immobilienbestand zügig wiederaufzubauen und das Ertragspotenzial zu stärken. Dies geschieht zum einen durch die rasche Fertigstellung laufender Developments und das Vorantreiben neuer Entwicklungsprojekte und zum anderen durch den Zukauf Cashflow-bringender Assets mit Zukunftspotenzial.

Einen entscheidenden Schritt auf diesem Weg haben wir im September gesetzt: Nach dem Rückkauf sämtlicher Wandschuldverschreibungen und eines Großteils aller ausstehenden Anleihen konnten wir das günstige Zinsumfeld nützen, um die Finanzierung auf Holdingebene zu optimieren, und haben eine siebenjährige Anleihe erfolgreich platziert. Diese gute finanzielle Basis erlaubt es uns, bei interessanten Investitionsmöglichkeiten rasch und flexibel zu agieren. So haben wir uns bereits Ende 2018 eine Hotelimmobilie (ca. 300 Zimmer) samt Grundreserve in Darmstadt gesichert, das Closing erfolgte im April 2019.

Das Jahresergebnis 2018 im Detail

Naturgemäß haben sich durch den Teilportfolioverkauf und die reduzierte Zimmeranzahl auch die Umsatzerlöse im Hotelbereich im Geschäftsjahr 2018 verringert. Trotz einer soliden Performance der bestehenden Hotels gingen die Hotelumsätze von EUR 27,5 Mio. auf EUR 12,4 Mio. zurück. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien erhöhten sich hingegen von EUR 13,2 Mio. auf EUR 15,5 Mio. Dies ist vor allem auf die Ende Mai 2017 erfolgte Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg und den Erwerb der beiden ebenfalls voll vermieteten Bürohäuser Mogilska 41 in Krakau im Dezember 2017 und B52 in Budapest im Mai 2018 zurückzuführen. Zudem leistete auch das im Oktober eröffnete Ogródowa Office in Łódź im vierten Quartal bereits Beiträge zu den Umsatzerlösen. Insgesamt ging der Konzernumsatz von EUR 42,4 Mio. auf EUR 29,2 Mio. zurück.

Aufgrund des hohen Veräußerungsergebnisses des Vorjahres sowie eines geringeren Ergebnisbeitrages aus Hotelumsätzen durch den Teilportfolioverkauf verringerte sich das EBITDA von EUR 33,6 Mio. auf EUR 4,4 Mio. Das EBIT ging vor allem aufgrund des Wegfalls von Immobilienveräußerungsgewinnen von EUR 54,7 Mio. auf EUR 19,8 Mio. zurück. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures veränderte sich von EUR -11,7 Mio. auf EUR -14,9 Mio. Es wurde durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR 11,5 Mio. belastet. Daraus ergibt sich ein Jahresergebnis 2018 von EUR 1,9 Mio. (2017: 40,5 Mio.).

Developmentprojekte in Polen und Russland

Im polnischen Łódź haben wir Anfang Oktober das Ogródowa Office eröffnet. Es handelt sich dabei um ein top-modernes, mitten im Stadtzentrum gelegenes Bürogebäude mit insgesamt

28.000 m². Zu Jahresende war es zu rund 60 % vermietet – für den restlichen Teil der Flächen laufen derzeit Verhandlungen mit interessierten Mietern. Anfang November wurde außerdem die Dachgleiche für das Mogilska 43 Office in Krakau gefeiert. Das state-of-the-art Bürogebäude bietet insgesamt 12.000 m² nutzbare Fläche auf neun Geschoßen. 60 % der Büroflächen sind bereits vermietet und wurden Mitte April 2019 an die Mieter übergeben.

Darüber hinaus sind wir Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Grundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten dazu laufen. In Białystok besitzen wir ebenfalls ein Entwicklungsgrundstück, auf dem in mehreren Phasen vier Büroimmobilien entstehen sollen. In einem ersten Schritt ist ein Bürogebäude mit rund 13.000 m² Bürofläche vorgesehen.

In Russland verfügen wir in der AIRPORTCITY St. Petersburg über vielversprechende Grundstücksreserven. Es ist geplant, zwei Bürotürme mit rund 20.000 m² Bürofläche zu errichten.

Ausblick

Der Aufbau unseres Portfolios steht auch im Jahr 2019 im Zentrum unseres Tuns. Dank selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte gehen wir davon aus, bis Ende 2019 unser Portfoliovolumen weiter ausbauen zu können. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des Ogródowa Office in Łódź und des B52 in Budapest sowie des kürzlich fertiggestellten Mogilska 43 Office in Krakau – eine deutliche Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags.

Neben unserem fortbestehenden Engagement in den Kernmärkten Polen und Ungarn sowie Russland freuen wir uns, mit der Akquisition in Darmstadt wieder in der Hotellerie in Deutschland tätig zu sein. Es ist geplant, im Hotel Co-Working-Flächen zu integrieren und es rasch wieder zu eröffnen. Weiters steht auch der Verkauf von Hotels auf der Agenda – im ersten Quartal 2019 wurde bereits das Hotel Dvorak in Karlsbad veräußert.

Zu guter Letzt freuen wir uns sehr darüber, 2019 das 60-jährige Bestehen unseres Unternehmens feiern zu dürfen. Was 1959 als Handelsunternehmen, spezialisiert auf Tauschhandel mit CEE, begann, hat sich mittlerweile zu einer bedeutenden Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft in Mittel- und Osteuropa entwickelt. Vor diesem Hintergrund möchte ich mich sowohl bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch unseren Geschäftspartnern und Aktionären bedanken, die uns all die Jahre unterstützt und begleitet haben.

Franz Jurkowitsch

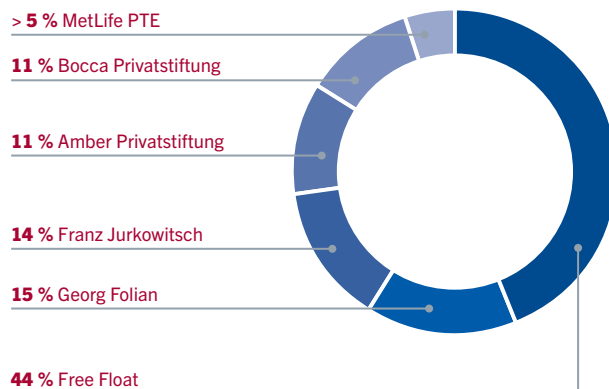
Investor Relations

Der Börsenkurs der Aktie lag zu Jahresbeginn bei EUR 1,43 bzw. PLN 6,00; im ersten Halbjahr entwickelte sich der Aktienkurs stabil, ab Anfang August 2018 stieg der Verkaufsdruck in der Aktie und beschleunigte sich bis zum Jahresende. Der Schlusskurs per 29. Dezember 2018 lag bei EUR 1,00 bzw. PLN 4,40.

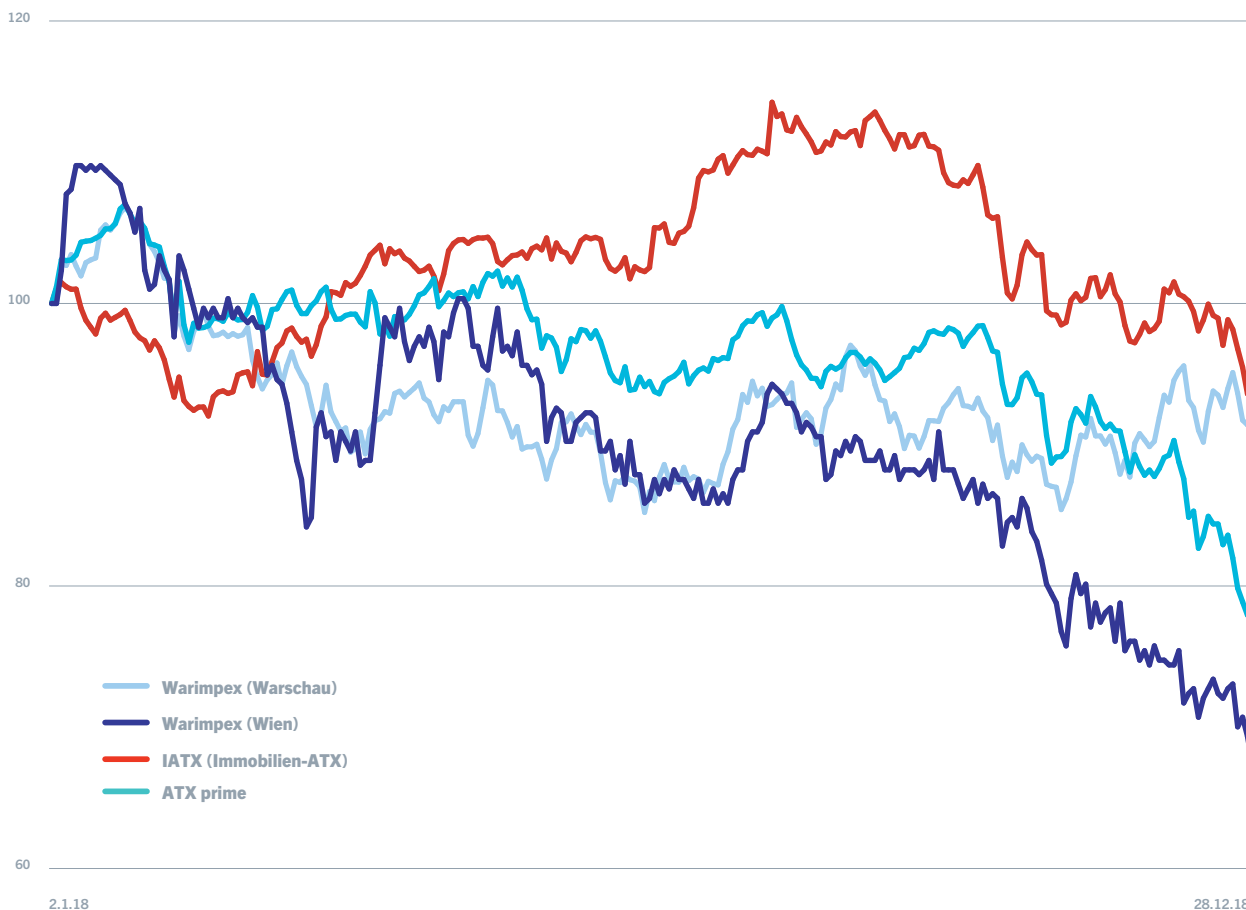
Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2018 an Investorenkonferenzen in Genf, Zürs, Zürich, Warschau, Paris, Frankfurt, Kopenhagen, Luxemburg und London teilgenommen.

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR STAND: 10. APRIL 2019



KURSENTWICKLUNG



AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	AT0000827209
Anzahl Aktien per 31.12.2018	54.000.000
Tickersymbole	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Jahreshoch*	EUR 1,63 PLN 6,82
Jahrestief*	EUR 1,00 PLN 4,40
Kurs per 28.12.2018	EUR 1,00 PLN 4,40
* Letzte 52 Wochen	

Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:	
Wien	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warschau	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
100-Tage Ø Handelsvolumen	in Wien ca. 33.000 Aktien in Warschau ca. 700 Aktien

WARIMPEX

Corporate Governance Bericht

Bekenntnis 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 (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 2018

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung von Jänner 2018, der für das Geschäftsjahr 2018 Anwendung fand, www.corporate-governance.at) umfasst Regeln, welche von der Gesellschaft befolgt werden müssen („L-Regeln“) bzw. Bestimmungen, welche die Gesellschaft nicht unbedingt einhalten muss, aber deren Nichteinhaltung begründet werden muss („C-Regeln“) bzw. Regeln, deren Einhaltung der Gesellschaft absolut freisteht. Deren Nichteinhaltung bedarf keinerlei Begründung („R-Regeln“). Insgesamt entsprechen die Statuten der Gesellschaft sowie die interne Geschäftsordnung des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates den L-Regeln vollständig, wobei den C-Regeln – jedoch mit folgenden Ausnahmen – ebenfalls entsprochen wird:

- Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet, was gemäß Regel 18 vorgeschrieben wäre. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig kostenaufwändig – eine Implementierung der Regel 18 wird daher in absehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.
- Die Vergütung für den Vorstand besteht aus fixen und variablen Komponenten. Es gibt keine nicht-finanziellen Kriterien gemäß Regel 27 bzw. Regel 27a, die maßgeblich für die Höhe der variablen Vergütung sind. Damit soll dem Gedanken der Objektivierung und Nachvollziehbarkeit Rechnung getragen werden. Die variablen Vergütungen sind betraglich nicht begrenzt. Bezüglich weiterer Angaben und der Bezüge der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und der einzelnen Vorstandsmitglieder wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen (siehe die Punkte 9.3.2.5. und 9.3.2.6.).
- 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***Mag. Dr. Daniel Folian**

Stellvertretender Vorsitzender

Geburtsjahr: 1980

Erstbestellt: 01. Jänner 2018

Bestellt bis 31. Dezember 2022

Zuständigkeit umfasst:

Finanz- und Rechnungswesen,
Investor Relations
und Finanzmanagement**Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch**

Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1973

Erstbestellt: 31. Juli 2006

Bestellt bis 31. März 2024

Zuständigkeit umfasst:

Planung, Bau, IT und
Informationsmanagement

warimpex

war

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch

Vorsitzender des Vorstandes

Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 02. September 1986
Bestellt bis 31. Dezember 2022
Zuständigkeit umfasst:
Strategie und
Unternehmenskommunikation

Mag. Florian Petrowsky

Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1967
Erstbestellt: 01. Mai 2014
Bestellt bis 01. Mai 2021
Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement,
Organisation, Personal und Recht

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)
 Ehrenvorsitzender (Honorary Chairmen) 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)



Hubert Staszewski

Mitglied des Aufsichtsrates
 Geburtsjahr: 1972
 Erstbestellt: 8. Juni 2016
 Ende der laufenden Funktionsperiode 2022 (37. o. HV)
 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.

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 Vorstands, 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 sieben 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

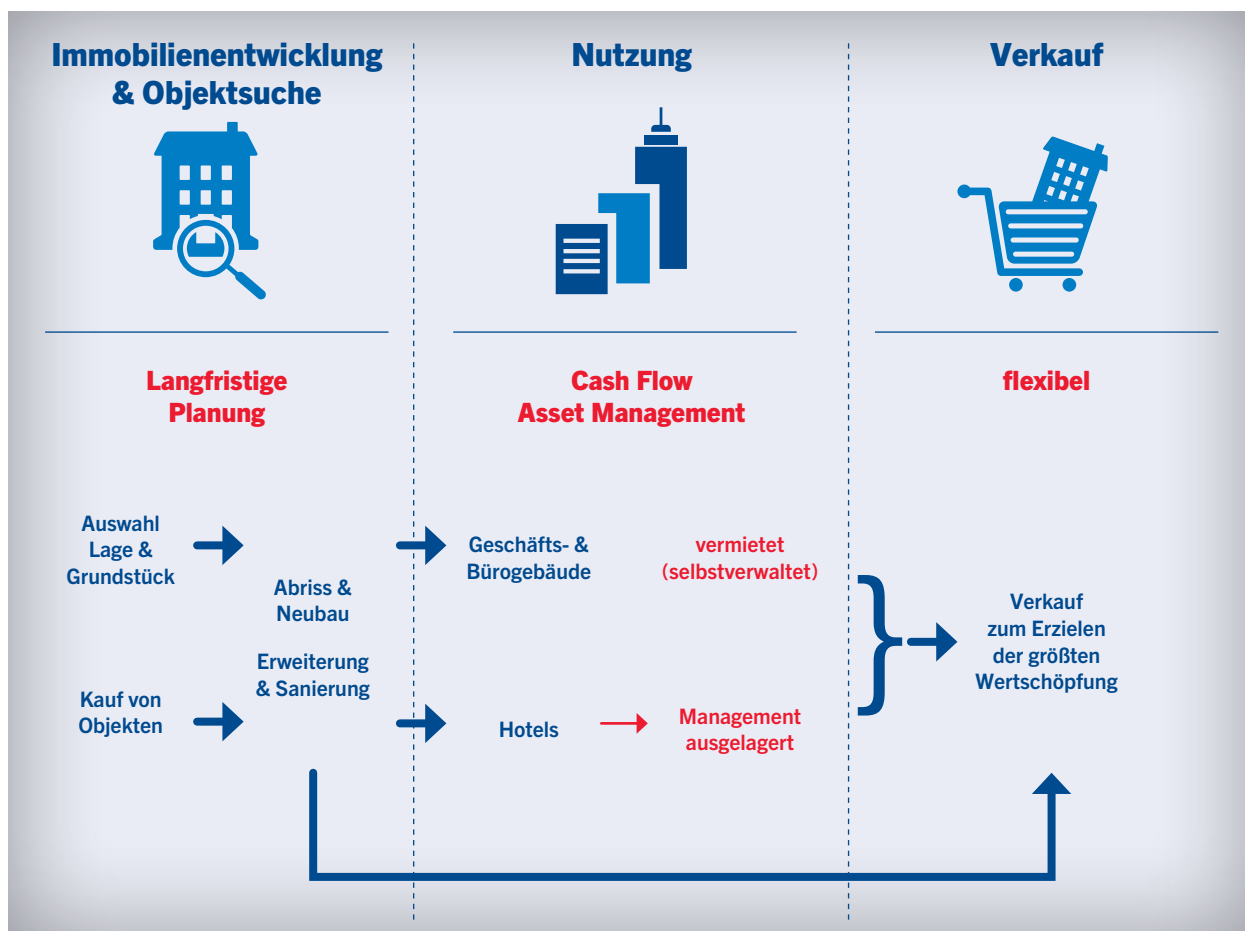
Dvořák Hotel****
Karlovy Vary, CZ

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 Rentabilität 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 meist 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 Altbauwerke. 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.

Warimpex plant, bei ihren Immobilienentwicklungsprojekten die Ausrichtung hinsichtlich Nachhaltigkeit neu zu organisieren. 2019 wird dazu ein Projekt zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie gestartet. Neben internen strategischen Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauprojekten im Hotel- und Bürobereich sollen auch Nachhaltigkeitsstandards für Warimpex-Immobilien definiert werden. Dabei sollen einerseits Anforderungen von Mietern und Investoren sowie andererseits auch Kriterien von Nachhaltigkeitszertifizierungen, wie beispielsweise BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), berücksichtigt werden. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

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, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO₂ emittiert, erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen tiefreichenden Verantwortung bewusst und sieht Immobilien nicht nur als rein wirtschaftliches Gut, sondern bezieht auch ökologische und soziale Aspekte in alle Planungen mit ein. Diese Grundhaltung spiegelt Gewissenhaftigkeit sowie Respekt vor Mensch und Umwelt wider und prägt sowohl die Unternehmenskultur als auch die konkrete Umsetzung in allen Geschäftsfeldern.

Wesentlichkeit und Stakeholder

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.

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.

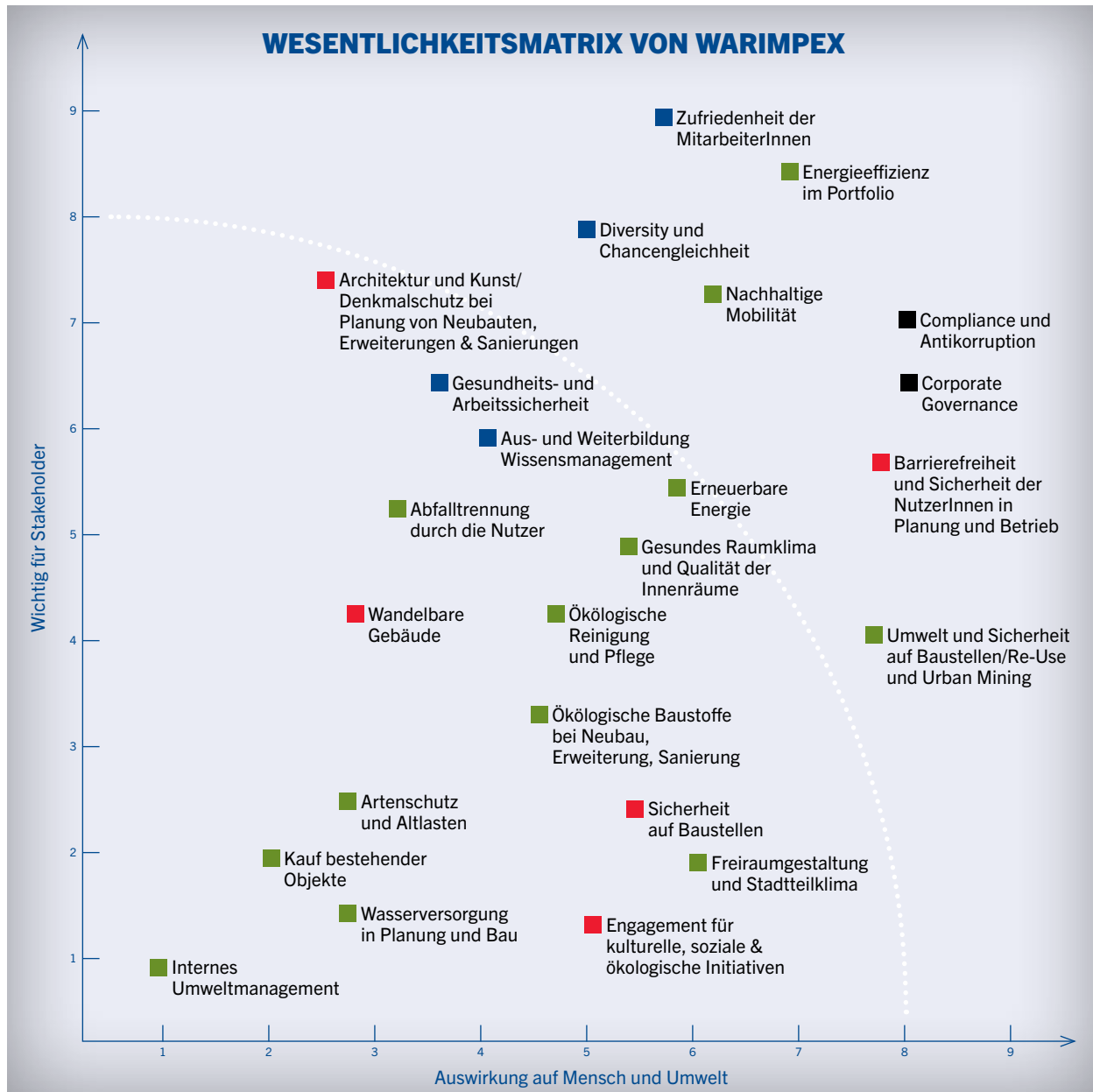
Prozessbeschreibung und strategische Verankerung

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
Energieeffizienz der Gebäude	Thermische Qualität der Gebäude, energieeffiziente Haustechnik, Geräte etc. ermöglichen die Energieeffizienz der Gebäude (Heizen, Kühlen, Stromverbrauch).	Umweltbelang
Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen	Verwendung von erneuerbaren Rohstoffen sowie von umweltschonend hergestellten, regionalen, schadstofffreien, multifunktionalen und recyclingfähigen Materialien; Vermeidung von Lärm und Staub; Ausschluss von Altlasten; effektives Abfallmanagement; sichere Handhabung und Lagerung von Chemikalien sowie kurze Transportwege	Umweltbelang
Nachhaltige Mobilität	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
Innerbetriebliches Umweltmanagement	Ressourcenschonung im eigenen Betrieb (Planung der Reisetätigkeiten, nachhaltige Mobilität)	Umweltbelang
Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption	Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsrecht, Wettbewerbsrecht, Datenschutz etc.), klare Vergabeprozesse, korrekte Arbeitsverhältnisse mit beauftragten Unternehmen	Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer	Technische Komponenten (wie Brandschutz, Fluchtwege, Alarmierung in Gefahrensituationen oder Evakuierung), Gestalterische Komponente (wie sichere Wegführung, Beleuchtung, Videoüberwachung oder Portierdienste) Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften und Auflagen und regelmäßige Kontrolle dieser Einhaltung	Sozialbelang
Zufriedenheit der Mitarbeiter	Motivation und Zufriedenheit des Teams wird gestärkt und hoch gehalten	Arbeitnehmerbelang
Diversity und Chancengleichheit	Verschiedene Teamstruktur in Bezug auf Alter, Geschlecht, Herkunft, Arbeitsmodell etc.	Arbeitnehmerbelang
Work-Life-Balance	Unterschiedliche Arbeitszeitmodelle, flexibles Zeitmanagement	Arbeitnehmerbelang
Achtung der Menschenrechte	Selbstverständlicher Teil der Firmenkultur, der nach innen und außen gelebt wird	Achtung der Menschenrechte



Warimpex im Überblick

Entwicklung der Warimpex-Gruppe

Warimpex wurde 1959 als Export-, Import- und Transithandelswarengesellschaft 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 2018 war Warimpex Eigentümer, Mit-eigentümer bzw. Pächter von sechs Hotels mit insgesamt 1.600 (anteilsbereinigt ca. 900) Zimmern sowie von acht Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 93.000 m²

(anteilsbereinigt ca. 73.000 m²) in Polen, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Frankreich und Österreich.

Im Jahr 2018 hat Warimpex das Immobilienportfolio um zwei Geschäfts- und Bürogebäude erweitert: um das neu erworbene Bürogebäude B52 in Budapest sowie das selbst entwickelte Bürogebäude Ogródowa in Łódź.

Bei den Kennzahlen des nicht-finanziellen Reportings werden nur Immobilien berücksichtigt, die mindestens seit 12 Monaten im Bestand sind.

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 Energieverbrauch 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 Energieverbrauch sowie von Wertschaffung und Werterhaltung 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 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. In 2018 erfolgte die Zertifizierung für das neu eröffnete Ogródowa Office in Łódź mit „BREEAM – Very Good“. Für das in Bau befindliche Büroprojekt Mogilska 43 in Krakau ist eine Zertifizierung mit „BREEAM – Very Good“ und für das neu erworbene Bürogebäude B52 in Budapest die Zertifizierung „BREEAM – In Use“ vorgesehen. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen Zertifizierungen geplant, zB die LEED-Zertifizierung „Gold“ für ein neues Projekt in der Airport City in St. Petersburg. Auch wenn derzeit keine zertifizierten Hotelobjekte im Portfolio von Warimpex enthalten sind, wird nichtsdestotrotz auf einen hohen Umweltstandard bei bestehenden und künftigen Hotelimmobilien Wert gelegt.

Für neue Projekte ist geplant, den Nutzen für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu maximieren; das heißt für Warimpex, dass Projekte langfristig ihren Wert behalten oder an Wert zunehmen und dabei auch einen ökologischen und sozialen Nutzen stiften. In diesem Zusammenhang sollen auch Schäden an der Umwelt vermieden werden. Diese Grundsätze werden nicht nur bei Neubauprojekten, sondern auch bei Sanierungen berücksichtigt. Für die interne Projektprüfung wird an einem Prüfschema gearbeitet, das sich auf die Überprüfung des Projektes auf Energieeffizienz, flexible Grundrisse sowie Erreichbarkeit und Mobilität bezieht.

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 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 ist von Warimpex allerdings nur sehr eingeschränkt beeinflussbar. Die Steuerungsmaßnahmen konzentrieren sich hier auf zielgerichtete und klare Kommunikation an die Nutzer, wie z.B. Aushänge im Objekt.

Eine 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 2018

Die Kennzahlen wurden für die Assetklassen Hotels und Bürogebäude unterschiedlich dargestellt, um ein klares Bild zu präsentieren. Bei Hotels werden zur besseren Vergleichbarkeit weltweit die Kennzahlen pro Hotelzimmer berichtet. Hingegen erfolgt bei Büroimmobilien die Darstellung des Energieverbrauches pro Quadratmeter der vermietbaren Fläche.

Die Kennzahlen wurden 2017 erstmals erhoben und bilden damit die Basis für die laufende Kontrolle des Energieverbrauches, 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 fertiggestellten Projekt Ogródowa in Łódź wurde ein begrüntes Dach umgesetzt. 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.

Auf den energieeffizienten Betrieb der eigenen Hotels wird 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 und somit kann ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des Heizwärmebedarfs geleistet werden.

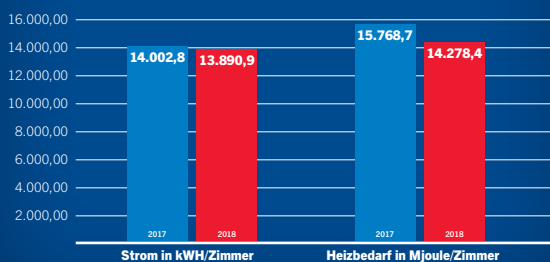
Das Hotel Dvorak in Karlsbad weist noch eine Besonderheit bei der Beheizung auf. Karlsbad liegt in einer Thermalzone und besitzt 12 Thermalquellen, die für den Kurbetrieb genutzt werden. Als Nebenprodukt dieser Thermalquellen wird Fernwärme für Betriebe genutzt. Somit hat das Hotel Dvorak Zugang zu einer lokalen Energiequelle, die CO₂-neutral und ressourcenschonend ist.

Warimpex beabsichtigt, die spezifischen CO₂-Emissionen im Betrieb laufend zu senken.

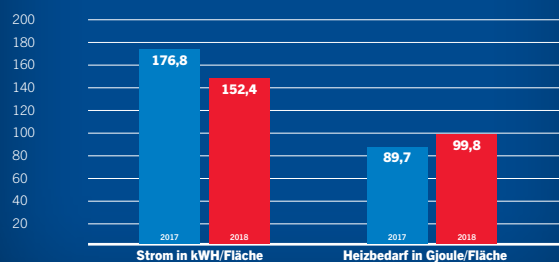
Umwelt und Sicherheit auf Baustellen / Re-Use and Urban Mining

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

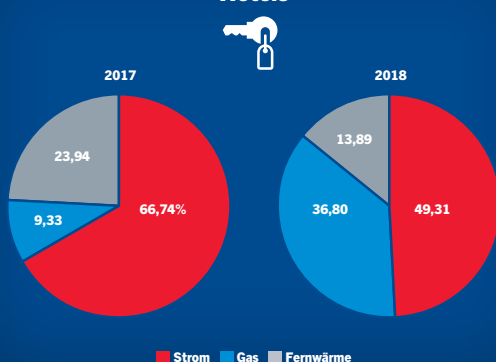
Spezifischer Energieverbrauch (Strom und HWB) pro Zimmer (Hotels) inkl. spezifische CO₂ Emissionen pro Energiequelle (FW, Strom, Gas) pro Zimmer



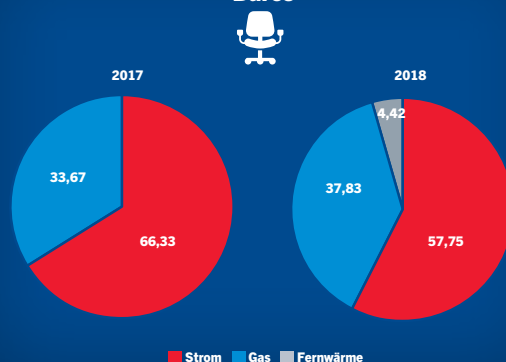
Spezifischer Energieverbrauch (Strom und HWB) pro m² (Büros) inkl. spezifische CO₂ Emissionen pro Energiequelle (FW, Strom, Gas) pro m²



Zusammensetzung des Energieverbrauchs in % Hotels



Zusammensetzung des Energieverbrauchs in % Büros



anbieten. Guter Umgang und optimale Kommunikation mit allen Betroffenen ist Warimpex wichtig. Ein erwähnenswertes Beispiel ist bei der Baustelle Mogilska 43 der Umbau des Heizungssystems der direkten Nachbarn zu einem Fernwärme-Anschluss. Auch wurden bei dieser Baustelle während des Abrisses Reinigungskarten für professionelle Autowäschen an Anrainer verteilt. Warimpex setzt sich zum Ziel, auch weiterhin durch gute Kommunikation mit den Anrainern Beschwerden und Anzeigen vorzubeugen.

Bei Bautätigkeiten werden alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und es gab bis dato weder Beanstandungen noch tödliche Arbeitsunfälle. Über Berichte der Generalunternehmer erfährt Warimpex monatlich den Projektfortschritt und gegebenenfalls von Verstößen gegen Sicherheitsbestimmungen und von Unfällen auf Baustellen. Warimpex setzt sich klar zum Ziel, dass auch weiterhin Anzeigen oder schwerwiegende Verstöße gegen Sicherheitsbestimmungen auf Baustellen vermieden werden. Außerdem soll bei zukünftigen Projekten in den Monatsberichten der Generalunternehmer über Arbeitsunfälle und behördliche Beanstandungen in Bezug auf Arbeitssicherheit, Umweltbelange und weitere rechtliche Belange berichtet werden.

Das Redevlopment von alten Gebäuden wird – wenn möglich – forciert, um Ressourcen, Kosten und Zeit zu sparen. Bautätigkeiten sind stets ressourcenintensiv. Eine intensive Nutzung von Rohstoffen trägt zur Ressourcenverschwendung bei und stellt damit ein Risiko für die Umwelt dar. Dieses Risiko wird minimiert, indem bei Projekten Altbestände bestmöglich weitergenutzt werden. So wurde zum Beispiel ein altes Bürogebäude in München in ein Hotel umgewandelt bzw. ein altes Bürogebäude aus den 60er Jahren in Budapest entkernt und in ein Bürogebäude, das den heutigen Ansprüchen gerecht wird, redeveloped. Im Jahr 2018 gab es kein entsprechendes Redevlopment-Projekt.

Bei den Baustellen in Polen sind insgesamt 1.305 t Abfall angefallen. Als Beispiel wird die Baustelle in Krakau dargestellt:

Mogilska 43 Office Krakow	in Tonnen
Pappe	4,41
Andere / Recycling	100,74
Beton	96,64
Plastik	3,80
Deponie/Verbrennung	28,64
Sauberes Holz	79,92
Keramikabfall	148,24
Gemischter Schutt	10,96
	473,35

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, 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 muss bereits in der Konzeption und Planung – 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 E-Ladestationen im Ogródowa Office; E-Ladestationen sind auch bei Neuprojekten wie z.B. bei Mogilska 43 vorgesehen. Bei Mogilska 43 sind 60 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,4 Abstellplätzen pro 100 m² 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, Ogródowa 8, gibt es 150 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,5 Abstellplätzen pro 100 m² Bürofläche) sowie Duschen und Umkleiden in den Büroräumlichkeiten.

Die Projekte der Warimpex liegen prinzipiell in zentralen Lagen in Primär- und Sekundärstädten. Bei allen Projekten ist eine gute Erreichbarkeit für die Nutzer der Immobilie (Mitarbeiter und Kunden) wichtig. Hotels und Büroimmobilien sollen verkehrsmäßig gut angebunden sein, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus oder Bahn, aber auch mit PKW und Reisebussen. Stationen von öffentlichen Verkehrsmitteln liegen jeweils in einem Radius von 200m, eine Anbindung an den Flughafen muss gegeben sein.

Zukünftig wird es immer wichtiger werden, eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr in einer Stadt zu bieten, da beim Individualverkehr zukünftig mit erheblichen Einschränkungen in den Städten, wie Fahrverboten oder

Parkbeschränkungen, zu rechnen ist. 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

	2018	2017
Flüge	CO ₂ 113 t	CO ₂ 123 t
Auto km	CO ₂ 32 t	CO ₂ 64 t

MitarbeiterInnen der Warimpex AG

Der Ausstoß von CO₂ durch Reisetätigkeiten im Jahr 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Einsparung konnte im Bereich des Fuhrparks erzielt werden, da die Fahrzeugflotte der Warimpex umgestellt und zwei Diesel-PKW durch Elektrofahrzeuge ersetzt wurden.

Die Reisetätigkeit der Warimpex-Mitarbeiter ist sehr intensiv, da fast alle Projekte außerhalb Österreichs liegen. Das belastet die Umwelt durch einen erhöhten Emissionsausstoß und gefährdet die Sicherheit der Mitarbeiter durch das erhöhte Risiko von Autounfällen. 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 Projekt-Orte können mit Verkehrsmitteln, 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, wird die Nutzung von Telefonkonferenzen und Videokonferenzen gefördert und es werden technologische Mittel zur Verfügung gestellt.

Damit neue Technologien bestmöglich genutzt werden 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. Durch die Anschaffung von zwei Elektrofahrzeugen im Fuhrpark der Warimpex als Pilotprojekt soll das Nutzungsverhalten sowohl für zukünftige Reisetätigkeiten als auch für die Lademöglichkeiten und andere Anforderungen für Bürostandorte getestet werden. 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 Finanzmitteln 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 auch auf eine gute Unternehmensführung. Warimpex ist zudem auch 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 2018) 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 AG Anwendung und ist 2018 auch auf alle vollkonsolidierten Gesellschaften ausgeweitet worden.

Er dokumentiert den Umgang des Unternehmens mit Mitarbeitern, 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. 2018 wurden

Schulungen zu aktuellen Themen wie der neuen Datenschutzgrundverordnung durchgeführt. Zusätzlich sind Unterweisungen zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zur Arbeitssicherheit durchgeführt worden. Diese Schulungen sind auch für 2019 vorgesehen. Bei der Festsetzung der Schulungstermine wird auf die verschiedenen Anwesenheitstage der Mitarbeiter durch Arbeitszeitmodelle und Reisetätigkeiten insofern eingegangen, als dass die Schulungen 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 ist bzw. von den Mitarbeitern gewünscht wird.

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

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 (z.B. 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 (Gefahr in Verzug) von Behörden hinsichtlich Sicherheitsbestimmungen verzeichnet. Zur Sicherheit der Nutzer werden in akuten Anlassfällen Einzelmaßnahmen für die jeweilige Immobilie getroffen. So wurden beispielsweise in Zusammenhang mit Terroranschlägen in einer Destination die Sicherheitskontrollen bei den Hotelzugängen verstärkt.

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 Hotelzimmern der Warimpex-Gruppe sind 8 Zimmer barrierefrei, 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 gewährleisten.

Die Arbeitswelt befindet sich im Zuge steigender Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben wird für die Mitarbeiter eine zusehends größere Herausforderung.

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

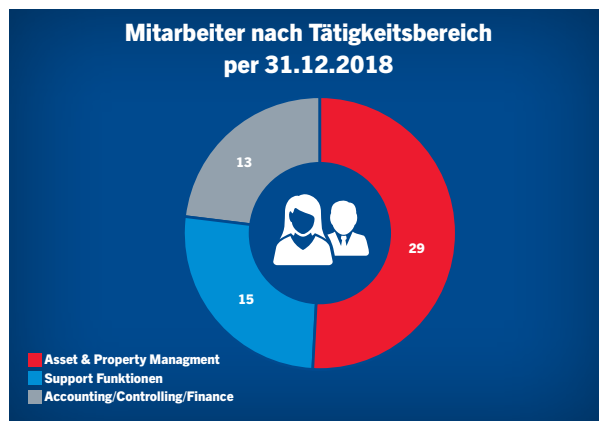
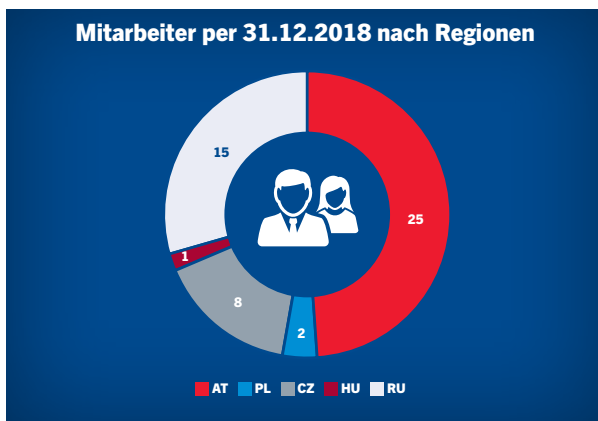
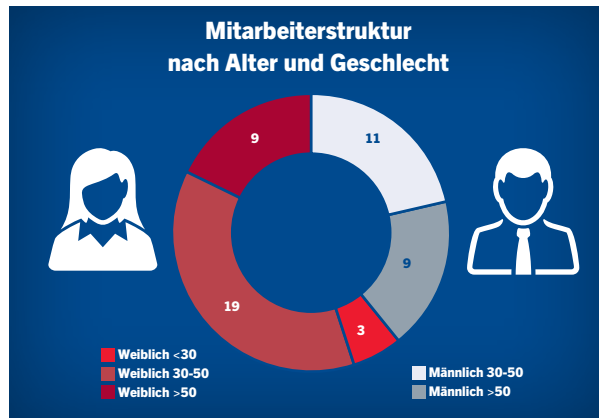
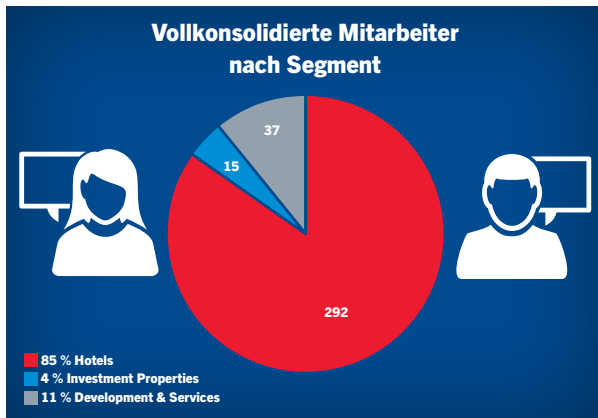
Hotels werden durch Hotelmanagementgesellschaften im Rahmen von Managementverträgen betrieben. Die Personalhoheit und die Betreuung des Hotelpersonals liegen daher im Verantwortungsbereich der Hotelmanager und werden nicht von Warimpex gesteuert. Aus diesem Grund umfassen die nachfolgenden Darstellungen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

Mitarbeiter im Konzern

Am 31.12.2018 waren 51 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 49% beschäftigt.

Die Funktionen in Asset & Property Management beinhalten die Abwicklung und Betreuung der Bestands- und Entwicklungsobjekte durch die Geschäftsführer, die Techniker und die Projekt Controller. Im Bereich Finance sind die Hauptbuchhalter 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 unterschiedlichen Hintergrund der Mitarbeiter zu gewährleisten. Vielfalt wird bei Warimpex wertgeschätzt. 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. Alleine in der Konzernzentrale am Wiener Standort arbeiten Mitarbeiter aus 4 Nationen und mit diversen Migrationshintergründen. Niemand wird in der Warimpex durch sein Geschlecht, Alter oder seine 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 2018 knapp 61% und ist damit im Vergleich zu 2017 um 15% gestiegen. Der Anteil an weiblichen Führungskräften ist im Vergleich zu 2017 um 3% auf 32% gestiegen. 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 42,5 Jahre. Die Warimpex Gruppe arbeitet mit einem attraktiven Mix aus erfahrenen und neuen Mitarbeitern.

Jedenfalls sieht Warimpex in der Diversität ihrer Mitarbeiter einen wesentlichen Erfolgsfaktor.

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 auszuüben, geachtet und geschützt. In Hotelgebäuden wird beispielsweise die Innenausstattung so religionsneutral wie möglich gehalten, um die Religionsfreiheit aller Nutzer zu wahren. Das zeigt sich bei der Bildauswahl in den Zimmern oder beim Verzicht auf die Verwendung von religiösen Symbolen wie zB Kreuzen.

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

Warimpex bekennt sich klar zum Schutz der internationalen Menschenrechte. Innerhalb ihres Einflussbereiches unterstützt und achtet Warimpex den Schutz der Menschenrechte und vermeidet, sich an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig zu machen. Von unseren Lieferanten und Partnern erwarten wir, dass sie sich ebenfalls an die gesetzlichen Vorschriften halten. Warimpex geht davon aus, dass diese die geltenden Gesetze zum Schutz der Menschenrechte einhalten und Verstöße von der für den jeweiligen Lieferanten/Partner zuständigen Gerichtsbarkeit entsprechend verfolgt werden. Wir sehen keine Notwendigkeit oder Möglichkeit, hier zusätzlich eigene Initiativen zu ergreifen. Lieferanten und Partner werden zum Teil auch von Dritten beliefert. Bisher ist 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.



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

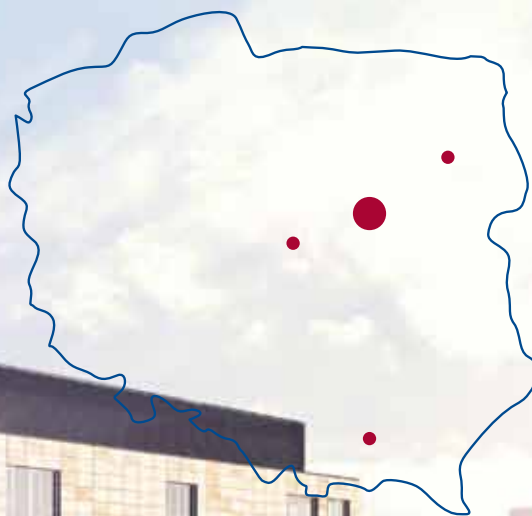
Konzernlagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2018

Warimpex hat im Mai 2017 acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachten und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprachen, veräußert. Ende April 2018 wurde die Vereinbarung zur Endabrechnung des Kaufpreises unterzeichnet. Der entsprechende Gewinn wurde bereits im Jahr 2017 verbucht (siehe dazu 5.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss).

Ogrodowa Office
Łódź, PL

KONZERNLAGEBERICHT

Märkte

Mogilska Office
Krakau, PL

MÄRKTE

*Polen***Wirtschaftliches Umfeld**

Das reale BIP-Wachstum entwickelte sich in Polen im Jahr 2018 sehr stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2018 wird mit 5,1 % (2017: 4,8 %) angenommen, was den höchsten Wert seit 2007 darstellt. Der Grund für das höhere Wachstum sind wieder steigende Investitionen, Binnennachfrage und besonders der private Konsum. Das Wachstum soll sich 2019 und 2020 auf sehr solide 3,5 % bzw. 3,2 % abschwächen.¹

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2018 auf rund EUR 7,2 Milliarden (2017: EUR 5,0 Mrd).² Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betrugen 2018 4,75 % (2017: 5,20 %), in Sekundärstädten rund 6,00 % (2017: 6,15 %)³, die Mieten in Regionalstädten wie Krakau oder Łódź betrugen zwischen EUR 10,50 und EUR 15,00 pro m².⁴ In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um rund drei Prozentpunkte auf 75 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich in Euro um 1 % auf EUR 112.⁵

Bestand: 2 Büroimmobilien, 1 Hotel

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotel InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2034 unter der Marke InterContinental betrieben.

Die Auslastung des Hotels InterContinental verringerte sich von 84 % auf 80 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant.

Im Dezember 2017 hat Warimpex in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude (Mogilska 41) mit rund 5.800 m² Fläche zur mittelfristigen Erzielung von Mieteinnahmen und für ein späteres Redevlopment erworben. Mit dem Gebäude wurden auch Grundstücksreserven erworben; mit der Planung eines Bürogebäudes mit rund 12.000 m² wurde begonnen. Für die weitere Entwicklung soll ein Teil der vorhandenen Grundstücksfläche abgetrennt und für ein neues Bürogebäude verwendet werden.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogródowa Office ist ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Es besteht aus zwei Teilen mit fünf bzw. sechs Stockwerken – die beiden Hauptlobbys können durch eine ruhige Innenpassage betreten werden.

Neben der herausragenden Architektur überzeugt das Ogródowa Office mit Top-Qualitätsstandards, funktionalen

Raum- und modernsten Technologie-Lösungen sowie einer Vielzahl umweltfreundlicher Maßnahmen, die unter anderem hohe Energieeffizienz ermöglichen. Die Tiefgarage bietet Platz für 246 PKWs sowie Ladestationen für Elektroautos. Zusätzlich gibt es Umkleieräume und Duschen für jene, die mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren. Von den insgesamt 28.000 m² Fläche stehen rund 4.000 m² für Gewerbe, Serviceeinrichtungen und Gastronomie bereit. Zu den bisherigen Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Per Stichtag 31.12.2018 war das Büro zu rund 60 % vermietet.

Entwicklung: 2 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April. Per Bilanzstichtag waren rund 60 % der Büroflächen vorvermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.000 m² auf neun Geschoßen. Große Glasflächen ermöglichen eine natürliche Beleuchtung der Büros, während das effiziente Klimatisierungssystem für die richtige Temperatur und Luftfeuchtigkeit sorgt. Begrünte Balkone und Terrassen sind direkt von der Büroebene aus zugänglich. Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsflächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 204 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleieräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM-Zertifikat mit der Bewertung „sehr gut“ erhalten.

Weiters ist Warimpex Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks in Krakau, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen in mehreren Phasen 4 Büroimmobilien entstehen. In einem ersten Schritt ist ein Bürogebäude mit rund 13.000 m² Bürofläche vorgesehen.

¹ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“

² CB Richard Ellis, Investment Market in Poland, H2 2018

³ CB Richard Ellis, Investment Market in Poland, H2 2018

⁴ CB Richard Ellis, Regional Office Market, Q3 2018

⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

MÄRKTE

*Tschechische Republik***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum in der Tschechischen Republik wird für das Jahr 2018 auf 2,9 % (2017: 4,4 %) geschätzt, basierend auf einem starken Privatkonsum und starker Investitionstätigkeit. In den Jahren 2019 und 2020 wird das BIP mit jeweils 2,9 % prognostiziert.⁶

Bestand: 1 Hotel

In der Tschechischen Republik betreibt Warimpex das Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad als Pächter. Warimpex hat diese Betriebsgesellschaft nach dem Bilanzstichtag Ende Februar 2019 veräußert.

Im Hotel Dvorak verringerte sich die Auslastung von 61 % auf 57 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 3 %.

⁶ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“



MÄRKTE

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum erhöhte sich 2018 auf etwa 4,8 %. Für die Jahre 2019 und 2020 wird ein BIP-Wachstum von 3,4 % bzw. 2,6 % erwartet.⁷

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten je nach Submarkt und Qualität zwischen 5 % und 9 % auf EUR 12,20 pro Monat, die Prime-yields gingen von 6,00 % auf 5,75 % zurück⁸, der Leerstand verringerte sich von 7,5 % auf einen Rekordwert von 7,3 %.⁹

⁷ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“

⁸ CB Richard Ellis, Budapest Office Market Snapshot, Q4 2018

⁹ CB Richard Ellis, Budapest Investment Market Snapshot, Q4 2018

Bestand: 3 Büroimmobilien

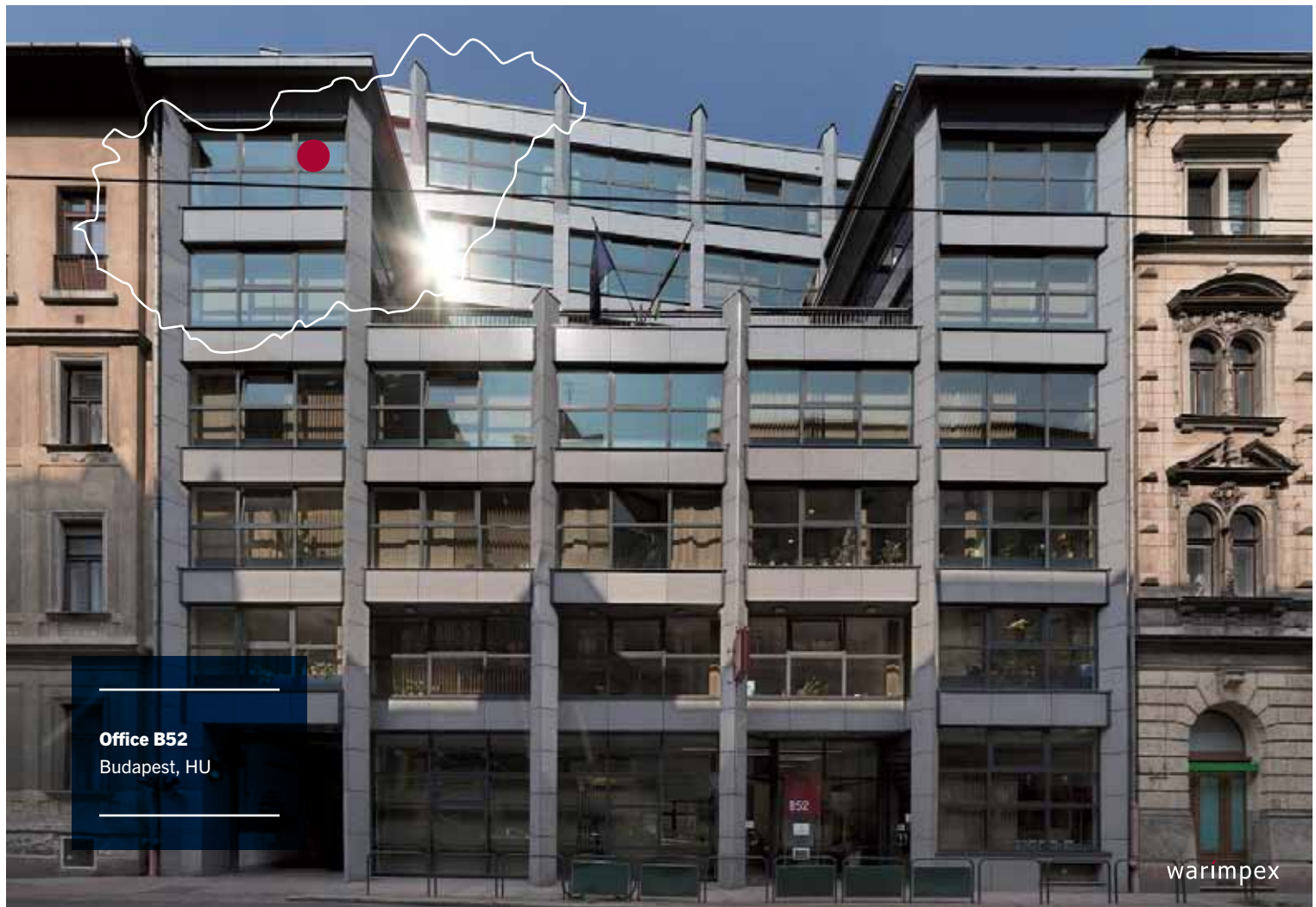
In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet, B52 und Sajka mit insgesamt rund 20.800 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude B52 wurde Ende Mai 2018 erworben, es verfügt über 5.200 m² Nutzfläche und ist voll vermietet.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist ebenfalls voll vermietet und wurde Anfang 2019 veräußert.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 95 % vermietet; davon 12.250 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd, einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

Das Grundstück in der Üllői út in Budapest wurde im Mai 2018 veräußert.



MÄRKTE

*Frankreich***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Wirtschaftswachstum verringerte sich 2018 von 2,2 % auf 1,5 %. Für die Jahre 2019 und 2020 wird mit einem Wachstum von 1,3 % und 1,5 % gerechnet.¹⁰

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 81 % bzw. 83 % (1-12 2017: 77 % bzw. 76 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich im Vienna House Dream Castle um rund 8 % und im Vienna House Magic Circus um rund 2 %.

¹⁰ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“



**Vienna House
Magic Circus******
at Disneyland® Paris, F

MÄRKTE Österreich

Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in Österreich stieg im Jahr 2018 auf 2,7 % und wird sich voraussichtlich 2019 und 2020 auf 1,6 % verlangsamen.¹¹

Bestand: 1 Hotel

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

¹¹ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“





AirportCity
St. Petersburg, RU

MÄRKTE

*Russland***Wirtschaftliches Umfeld**

Die Aussichten für die russische Wirtschaft haben sich leicht verbessert, 2017 und 2018 wuchs die russische Wirtschaft mit 1,5 % bzw. 1,7 %. Für 2019 und 2020 wird mit einem BIP-Wachstum von 1,6 % bzw. 1,7 % gerechnet.¹²

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland verringerte sich 2018 um 45 % auf rund 2,8 Milliarden USD.¹³ Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betrugen zwischen 10,0 % und 11,0 % (2017: 10,0 % und 11,0 %), die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betrugen rund RUB 1.865 (rund EUR 25,-) p.m. pro m².¹⁴

In St. Petersburg verringerten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um einen Prozentpunkt auf 68 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 14 % auf EUR 98.¹⁵

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 zwei Bürotürme (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

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

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

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 76 % (1–12 2017: 78 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 2 %.

Zu 100 % beteiligt ist Warimpex am voll vermieteten Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m²), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

Im April 2018 hat Warimpex über eine Projektgesellschaft einen Teil dieser Grundstücksreserve (rund 17.000 m²) von AO AVIELEN A.G. zu 100 % übernommen. Es ist geplant, zwei Bürotürme (Avior Towers) mit rund 20.000 m² Bürofläche zu errichten.

¹² World Economic Outlook Update, January 2019

¹³ CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2018

¹⁴ CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

¹⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

Der Umsatzrückgang im Hotelbereich von EUR 27,5 Mio. auf EUR 12,4 Mio. ergab sich aus dem Portfolioverkauf von acht Hotelbetrieben im Mai 2017.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich von EUR 13,2 Mio. auf EUR 15,5 Mio. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya Ende Mai 2017 und den Erwerb von zwei ebenfalls voll vermieteten Bürogebäuden in Krakau und Budapest zurückzuführen. Im Dezember 2017 wurden das Bürohaus Mogilska 41 in Krakau und im Mai 2018 das B52 Office in Budapest angekauft. Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 31 % auf EUR 29,2 Mio. Rund 43 % (2017: 65 %) der Umsatzerlöse stammen aus dem operativen Betrieb von Hotelimmobilien, rund 53 % (2017: 31 %) betreffen die Vermietung von Büroimmobilien, rund 4 % (2017: 4 %) sind dem Bereich Development und Services zuzuordnen.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verminderte sich – ebenfalls aufgrund der Veräußerung von Hotelbetrieben – von EUR 22,0 Mio. auf EUR 12,2 Mio.

Ertragslage**Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien**

Im Berichtsjahr veräußerte Warimpex ein in Budapest gelegenes Reservegrundstück um EUR 5,4 Mio. Die Immobilie war zuvor bereits zum Verkaufspreis bewertet worden, sodass sich in der Berichtsperiode kein Veräußerungsgewinn ergab.

Im Berichtszeitraum des Vorjahres wurde am 31. Mai 2017 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.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) verringerte sich von EUR 33,6 Mio. auf EUR 4,3 Mio. Grund dafür ist vor allem das hohe Veräußerungsergebnis des Vorjahres sowie ein geringerer Ergebnisbeitrag aus den Hotels aufgrund des Portfolioverkaufs im Vorjahr.

Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen gingen von EUR 21,1 Mio. auf EUR 15,5 Mio. zurück. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug EUR 16,0 Mio. (2017: EUR 16,2 Mio.). Wesentlich trug die Fertigstellung des Ogródowa Office in Łódź dazu bei.

EBIT

Das EBIT verringerte sich vor allem aufgrund des Wegfalls von Immobilienveräußerungsgewinnen von EUR 54,7 Mio. auf EUR 19,8 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen) veränderte sich von EUR -11,7 Mio. auf EUR -14,9 Mio.

Der Finanzaufwand verringerte sich deutlich von EUR 10,5 Mio. auf EUR 7,4 Mio.

Das Finanzergebnis wurde durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR 11,5 Mio. (2017: Wechselkursverluste EUR 7,4 Mio.) belastet.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich von EUR 2,6 Mio. auf EUR 0,7 Mio.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis ging im Vergleich zum Vorjahr von EUR 40,5 Mio. auf EUR 1,9 Mio. zurück. Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 40,5 Mio. auf EUR 5,9 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	2018	2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	44.628	58.864
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	1.024	1.683
auf den Konzern entfallender GOP	14.838	21.586
auf den Konzern entfallender NOP	10.676	15.685
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	10.431	9.317

* 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 1.024, die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb verringerten sich um 24 % auf EUR 44,6 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 32 % auf EUR 10,7 Mio.; der NOP je verfügbarem Zimmer erhöhte sich um 12 % auf EUR 10.431.

Segment Investment Properties*

in TEUR	2018	2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	19.403	17.354
Segment EBITDA	15.513	13.862

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse und das Segment EBITDA erhöhten sich durch die Übergabe des Multifunktionsgebäudes in der AIRPORTCITY St. Petersburg im Mai 2017 und den Erwerb von zwei ebenfalls voll vermieteten Bürogebäuden in Krakau und Budapest. Im Dezember 2017 wurden das Bürohaus Mogilska 41 in Krakau und im Mai 2018 das B52 Office in Budapest angekauft. Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet.

Segment Development & Services*

in TEUR	2018	2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.883	2.767
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	26.575
Segment EBITDA	-10.168	18.096

* 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 Segment-EBITDA des Vorjahres resultiert aus der Veräußerung von Immobilien und beinhaltet den Verkauf von 8 Hotels.

Vermögenslage

Konzern-Bilanz in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte	265.505	223.272	174.185
Kurzfristige Vermögenswerte	26.506	41.982	183.701
Summe Vermögenswerte	292.012	265.254	357.886
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	56.887	56.926	16.188
Eigenkapital Mutterunternehmen	110.887	110.926	70.188
Minderheitsanteile	-20.740	-27.445	-27.130
Summe Eigenkapital	90.147	83.481	43.058
Langfristige Schulden	172.261	153.922	169.371
Kurzfristige Schulden	29.603	27.851	145.457
Summe Schulden	201.865	181.773	314.828
Summe Eigenkapital und Schulden	292.012	265.254	357.886

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

Warimpex hat im Mai 2017 einen Teil des Hotelportfolios veräußert. 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 Bilanzverkürzung.

2018 war wieder ein Jahr des Wachstums, das Immobilienvermögen und die Bilanzsumme stiegen wieder.

Finanzlage

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	2018	2017
Betriebliche Einzahlungen	29.768	46.347
Betriebliche Auszahlungen	-26.479	-34.345
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.289	12.002
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	-38.631	48.081
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	22.196	-41.939
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	8.805	22.849

Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich um 73 %. 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 eines Grundstücks in Budapest und eine Zahlung in Zusammenhang mit Immobilienverkäufen des Vorjahres (Vorjahr: Verkauf von 8 Hotels). Die Auszahlungen für Investitionen betreffen vor allem Bautätigkeiten für das Ogródowa Office in Łódź und das Mogilska 43 Office in Krakau (Vorjahr: Multifunktionsgebäude Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie Ogródowa Office in Łódź).

Cashflows aus Finanzierungstätigkeit

Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf eine höhere Aufnahme von Darlehen und Krediten in Zusammenhang mit Bautätigkeiten in Polen zurückzuführen.

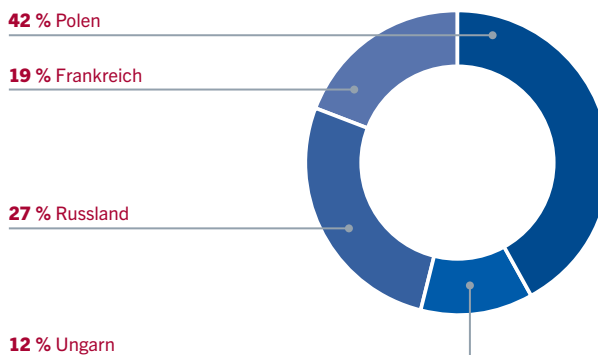
Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2018 6 Hotels mit insgesamt ca. 1.600 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 900 Zimmer) und acht Büroimmobilien mit ca. 93.200 m² (anteilsbereinigt 73.300 m²) vermietbarer Fläche.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.



GAV NACH LÄNDERN IN %



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

Warimpex erfasst und bewertet ihre Sachanlagen wie Hotel-Immobilien nach IAS 16 zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, da dies in IAS 40.12 betreffend vom Eigentümer geführte Hotels vorgeschrieben wird. Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vor allem Büroimmobilien) werden jedoch jährlich nach dem Fair Value-Modell gem. IAS 40.56 erfolgswirksam verbucht. 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 2018 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 31.12.2018 in Mio. EUR	in %
CB Richard Ellis	130	48 %
Knight Frank	112	41 %
PricewaterhouseCoopers	24	9 %
Andere bzw. nicht bewertet	3	1 %
	269	99 %
Immobilien zu vorläufigen Verkaufspreisen bewertet	1	1 %
	270	100 %

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag 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. (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 31. Dezember 2018 auf EUR 269,9 Mio. (per 31.12.2017: EUR 202,5 Mio.), davon EUR 62,6 Mio. (per 31.12.2017: EUR 59,8 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Erhöhung ist vor allem auf den Projektfortschritt bei Entwicklungsprojekten in Polen zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2017 von EUR 131,4 Mio. auf EUR 137,6 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2018.

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

in EUR Mio.	12/2018		12/2017	
Eigenkapital vor Minderheiten		110,9		110,9
Aktive latente Steuern	-2,0		-1,9	
Passive latente Steuern	7,9	5,9	5,6	3,7
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-21,0		- 24,4	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	21,1	0,1	25,1	0,7
Buchwert Development-Projekte	-42,1		-59,7	
Zeitwert Development-Projekte	42,1	—	59,7	—
Buchwert Joint Ventures	-9,3		-17,2	
Zeitwert Joint Ventures	9,3	—	33,3	16,1
Buchwert Veräußerungsgruppen	11,2		—	
Zeitwert Veräußerungsgruppen	31,9	20,7	—	—
Triple Net Asset Value		137,6		131,4
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
Eigene Aktien		-0,2		-0,1
Anzahl Aktien per 31.12.		53,8		53,9
NNNAV je Aktie in EUR		2,56		2,44

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 Investment Properties ist Warimpex dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieten fallen bzw. der Mieter ausfällt.

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 Immobilien-

entwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

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

c) Kapitalmarktrisiko

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

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

d) Rechtliche Risiken

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

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen. Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2018 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite), 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. RUB oder 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.

3. Ausfallsrisiko

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

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

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

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

4. Liquiditätsrisiko

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

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

Weiters werden Liquiditätsrisiken durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die

Rückführung bestehender Betriebsmittellinien sowie für die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

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

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

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

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

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

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

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

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird sowohl durch den Hotelmanager (z.B. Vienna International, InterContinental Hotel Group) als auch von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft.

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

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen
- 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 2018 waren durchschnittlich 292 (Vorjahr: 527) Mitarbeiter im Segment Hotels, 15 (Vorjahr: 15) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 37 (Vorjahr: 37) 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 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.

Es verblieben 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 31.12.2018

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 05/20	AT0000A1VWE0	EUR 5.500.000
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

Im April 2018 wurde die Wandelanleihe 11/18 über PLN 19,5 Mio. vollständig getilgt.

Im September 2018 wurde eine sieben Jahre laufende privat platzierte Anleihe 09/25 über EUR 9 Mio. begeben.

Im Dezember 2018 wurde die Anleihe 12/18 über EUR 1,6 Mio. vollständig getilgt.

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.

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 26. November 2018 begonnen und soll bis Ende August 2019 laufen. Das maximale Volumen beläuft sich auf bis zu 1.000.000 Stück Aktien. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit maximal 30 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage an der Wiener Börse festgelegt.

Bis zum 31. Dezember 2018 wurden insgesamt 160.980 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,07 zurückgekauft. Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2018 227.480 eigene Aktien; dies entspricht 0,42 % des Grundkapitals.

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

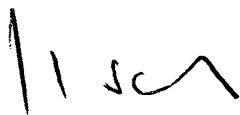
Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Bürohaus Mogilska 43 mit ca. 12.000 m², Krakau (im April 2019 eröffnet)
- Repositionierung eines Hotels in Darmstadt
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)
- Avior Towers mit ca. 20.000 m², St. Petersburg (in Planung)
- Bürohaus Mogilska 41 mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)

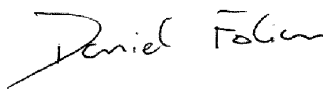
Der Aufbau unseres Portfolios steht auch im Jahr 2019 im Zentrum unseres Tuns. Dank selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte gehen wir davon aus, bis Ende 2019 unser Portfoliovolumen weiter ausbauen zu können. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des Ogrodowa Office in Łódź und des B52 in Budapest sowie des kürzlich fertiggestellten Mogilska Office in Krakau – eine deutliche Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags.

Neben unserem fortbestehenden Engagement in den Kernmärkten Polen und Ungarn sowie Russland freuen wir uns, mit der Akquisition in Darmstadt wieder in der Hotellerie in Deutschland tätig zu sein. Es ist geplant, im Hotel Co-Working-Flächen zu integrieren und es rasch wieder zu eröffnen. Weiters steht auch der Verkauf von Hotels auf der Agenda – im ersten Quartal 2019 wurde bereits das Hotel Dvorak in Karlsbad veräußert.

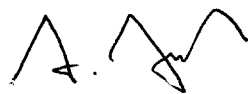
Wien, am 25. April 2019



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Mag. Dr. Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Konzernabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2018

- 53 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 54 Konzern-Gesamtergebnisrechnung**
- 55 Konzernbilanz**
- 56 Konzern-Geldflussrechnung**
- 57 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

58 Erläuterungen zum Konzernabschluss

- 58 Konzernsegmentberichterstattung
- 62 Informationen zum Unternehmen
- 62 Angaben zu den Geschäftssegmenten
- 63 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 78 Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen
- 81 Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen
- 83 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 89 Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 112 Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement
- 119 Andere Angaben

- 125 Bestätigungsvermerk

Mogilska Office
Krakau, PL

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2018

in TEUR	Erläuterung	2018	2017
Umsatzerlöse Hotels		12.420	27.509
Umsatzerlöse Investment Properties		15.482	13.190
Umsätze Development und Services		1.265	1.668
Umsatzerlöse	6.1.	29.168	42.367
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(8.660)	(18.890)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(2.599)	(2.415)
Aufwand Development und Services		(967)	(651)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	6.2.	(12.226)	(21.955)
Bruttoergebnis vom Umsatz		16.942	20.412
Erlöse aus Immobilienverkäufen		5.400	61.030
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(5.400)	(34.455)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.1.	—	26.575
Sonstige betriebliche Erträge	6.3.	72	1.672
Verwaltungsaufwand	6.4.	(9.424)	(12.228)
Anderer Aufwand	6.5.	(3.253)	(2.825)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,			
Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		4.337	33.605
Planmäßige Abschreibungen		(912)	(895)
Wertminderungen Sachanlagen		(21)	—
Wertaufholungen Sachanlagen		503	4.631
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten		(69)	1.174
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		15.989	16.189
Abschreibungen und Wertänderungen	6.6.	15.489	21.098
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		19.826	54.704
Zinsertrag	6.7.	1.037	984
Anderer Finanzertrag	6.8.	2.343	2.618
Finanzaufwand	6.9.	(7.408)	(10.499)
Wechselkursänderungen	6.10.	(11.528)	(7.409)
Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen (at equity) nach Steuern	7.3.4.	699	2.590
Finanzergebnis		(14.857)	(11.715)
Ergebnis vor Steuern		4.969	42.988
Laufende Ertragsteuern	6.11.	(444)	15
Latente Ertragsteuern	7.5.	(2.598)	(2.507)
Steuern		(3.042)	(2.492)
Periodenergebnis		1.927	40.496
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(3.963)	(46)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		5.890	40.542
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.10.1.	0,11	0,75
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.10.1.	0,11	0,75

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2018

in TEUR	Erläuterung	2018	2017
Periodenergebnis		1.927	40.496
Fremdwährungsdifferenzen		(2.283)	(521)
davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung		12	(1)
Bewertung Cashflow Hedges		–	1.234
davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung		–	1.190
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		(18)	26
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	7.8.	–	(748)
davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung		–	(661)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(6)	(90)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	7.10.3.	(2.307)	(99)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	7.8.	109	–
Neubewertungsergebnis gem. IAS 19		(427)	26
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(27)	–
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	7.10.3.	(345)	26
Sonstiges Ergebnis		(2.652)	(73)
Gesamtperiodenergebnis		(725)	40.423
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(4.095)	(315)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		3.370	40.738

Konzernbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2018

in TEUR	Erläuterung	31.12.2018	01.01.18	31.12.2017
AKTIVA				
Sachanlagen	7.1.	26.303	29.561	29.561
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	211.747	154.763	154.763
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		5	10	10
Joint Ventures (at equity)	7.3.	9.337	17.224	17.224
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.8.	–	–	6.146
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	7.8.	6.255	6.146	–
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.4.	9.906	13.646	13.646
Latente Steueransprüche	7.5.	1.952	1.922	1.922
Langfristige Vermögenswerte		265.505	223.272	223.272
Vorräte		168	271	271
Vertragsvermögenswerte	7.6., 7.7.	–	5.646	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.7.	6.659	7.816	13.463
Liquide Mittel	7.9.	8.456	22.849	22.849
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, zur Veräußerung gehalten	5.2.	11.223	5.400	5.400
Kurzfristige Vermögenswerte		26.506	41.982	41.982
SUMME AKTIVA		292.012	265.254	265.254
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital	7.10.1.	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.10.3.	62.171	59.435	59.194
Eigene Aktien	7.10.3.	(474)	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen	7.10.3.	(4.810)	(2.208)	(1.967)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		110.887	110.926	110.926
Nicht beherrschende Anteile		(20.740)	(27.445)	(27.445)
Eigenkapital		90.147	83.481	83.481
Andere Anleihen	7.11.2.	14.493	5.357	5.357
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.11.3.	135.019	121.560	121.560
Derivative Finanzinstrumente	7.12.	–	929	929
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13.	9.071	14.931	14.931
Rückstellungen	7.14.	3.156	2.357	2.357
Latente Steuerschulden	7.5.	7.900	5.572	5.572
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	2.622	3.215	3.215
Langfristige Verbindlichkeiten		172.261	153.922	153.922
Wandelanleihen	7.11.1.	–	4.543	4.543
Andere Anleihen	7.11.2.	76	1.603	1.603
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.11.3.	9.761	6.784	6.784
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.16.	17.815	12.475	12.475
Rückstellungen	7.14.	950	1.884	1.884
Ertragsteuerschulden	6.11.	184	365	365
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	166	197	197
Verbindlichkeiten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungsgruppen stehen	5.2.	651	–	–
Kurzfristige Verbindlichkeiten		29.603	27.851	27.851
Verbindlichkeiten		201.865	181.773	181.773
SUMME PASSIVA		292.012	265.254	265.254

Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2018

in TEUR	Erläuterung	2018	2017
Einzahlungen			
aus Hotelbetrieben und Vermietung		28.937	44.643
aus Immobilienprojektentwicklung		199	683
aus Zinserträgen		632	1.022
Betriebliche Einzahlungen		29.768	46.347
Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(309)	(285)
für Material- und Leistungseinsatz		(6.688)	(10.877)
für Personalkosten		(10.470)	(15.449)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(8.383)	(7.224)
für Ertragsteuern		(630)	(510)
Betriebliche Auszahlungen		(26.479)	(34.345)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		3.289	12.002
Einzahlungen aus			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.1.	5.400	78.332
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen		–	(4.027)
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	5.4.	5.647	4.625
Dividenden		–	100
anderen finanziellen Vermögenswerten		2.251	283
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		13.299	79.312
Auszahlungen für			
Investitionen in Sachanlagen		(590)	(1.548)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(50.145)	(29.361)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(1)	–
andere finanzielle Vermögenswerte		(959)	(229)
Joint Ventures		(236)	(92)
Auszahlungen für Investitionen		(51.930)	(31.231)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		(38.631)	48.081
Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien	7.10.1.	(173)	–
Einzahlungen aus der Begebung von (Wandel-)Anleihen	7.11.4.	9.000	5.239
Auszahlungen für die Rückführung von (Wandel-)Anleihen	7.11.4.	(6.123)	(46.670)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	7.11.4.	40.711	21.577
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	7.11.4.	(9.292)	(14.675)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)		(7.686)	(4.495)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)		(417)	(2.213)
Gezahlte Finanzierungskosten		(587)	(701)
Auszahlungen für Dividenden	7.10.1.	(3.236)	–
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit		22.196	(41.939)
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands		(13.146)	18.144
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		(21)	62
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		(876)	(80)
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner		22.849	4.723
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember		8.805	22.849
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:			
Zahlungsmittel des Konzerns		8.456	22.849
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde		349	–
		8.805	22.849

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2018

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne be- herrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeich- netes Kapital	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
Stand zum 1. Jänner 2017	54.000	13.218	(301)	3.271	70.188	(27.130)	43.058
Konsolidierungskreisänderungen	—	5.434	—	(5.434)	—	—	—
Gesamtperiodenergebnis	—	40.542	—	196	40.738	(315)	40.423
<i>davon Periodenergebnis</i>	—	40.542	—	—	40.542	(46)	40.496
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	—	—	—	196	196	(270)	(73)
Stand zum 31. Dezember 2017	54.000	59.194	(301)	(1.967)	110.926	(27.445)	83.481
Umgliederung IFRS 9	—	241	—	(241)	—	—	—
Stand zum 1. Jänner 2018	54.000	59.435	(301)	(2.208)	110.926	(27.445)	83.481
Kapital nicht beherrschende Anteile	—	—	—	—	—	10.800	10.800
Aktienrückkauf	—	—	(173)	—	(173)	—	(173)
Dividende	—	(3.236)	—	—	(3.236)	—	(3.236)
Gesamtperiodenergebnis	—	5.972	—	(2.602)	3.370	(4.095)	(725)
<i>davon Periodenergebnis</i>	—	5.890	—	—	5.890	(3.963)	1.927
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	—	82	—	(2.602)	(2.520)	(132)	(2.652)
Stand zum 31. Dezember 2018	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147

Erläuterungen zum Konzernabschluss

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2018

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 zusätzlich 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	
	2018	2017	2018	2017
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	44.628	58.864	19.403	17.354
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(33.952)	(43.180)	(3.277)	(3.157)
Bruttoergebnis vom Umsatz	10.676	15.685	16.127	14.197
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	226	821	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	(652)	(1.105)	(37)	(30)
Sonstiger / anderer Aufwand	(4.462)	(5.064)	(364)	(265)
Konzernleistungen	–	(283)	(213)	(40)
Segment-EBITDA	5.788	10.055	15.513	13.862
Planmäßige Abschreibungen	(3.147)	(3.135)	–	(12)
Wertminderungen	–	–	–	–
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten	–	1.173	–	–
Wertaufholungen	503	2.748	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	3.665	8.284
Bewertungsverluste	–	–	(323)	(560)
Segment-EBIT	3.144	10.841	18.855	21.574
Finanzertrag	668	59	779	66
Finanzaufwendungen	(1.779)	(3.358)	(5.966)	(5.486)
Wechselkursänderungen	(3.863)	(2.325)	(9.881)	(5.840)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Laufende Ertragsteuern	(209)	(59)	(188)	(95)
Latente Ertragsteuern	125	(873)	(291)	472
Segmentüberblick Periodenergebnis	(1.915)	4.285	3.308	10.691

	Development & Services		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitungsrechnung		Summe Konzern	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	1.883	2.767	65.915	78.985	(36.747)	(36.618)	29.168	42.367
	213	323	213	323	(213)	(323)	–	–
	(1.575)	(1.292)	(38.804)	(47.629)	26.578	25.674	(12.226)	(21.955)
	521	1.798	27.324	31.680	(10.382)	(11.268)	16.942	20.412
	–	26.575	–	26.575	–	–	–	26.575
	72	1.014	298	1.835	(226)	(646)	72	1.189
	(178)	(231)	(178)	(231)	–	2	(178)	(229)
	(4.835)	(7.257)	(5.524)	(8.392)	47	68	(5.477)	(8.324)
	(5.748)	(3.802)	(10.573)	(9.131)	3.551	3.113	(7.022)	(6.018)
	–	–	(213)	(323)	213	323	–	–
	(10.168)	18.096	11.133	42.013	(6.796)	(8.408)	4.337	33.605
	(145)	(107)	(3.291)	(3.254)	2.379	2.359	(912)	(895)
	(21)	–	(21)	–	–	–	(21)	–
	(69)	–	(69)	1.173	–	1	(69)	1.174
	–	1.883	503	4.631	–	–	503	4.631
	12.929	14.346	16.594	22.630	(41)	(1.738)	16.553	20.892
	(241)	(4.144)	(564)	(4.703)	–	–	(564)	(4.703)
	2.285	30.074	24.285	62.489	(4.459)	(7.786)	19.826	54.704
	1.985	1.122	3.432	1.247	(53)	2.355	3.380	3.602
	(1.500)	(4.093)	(9.245)	(12.937)	1.837	2.439	(7.408)	(10.499)
	62	(434)	(13.683)	(8.599)	2.155	1.190	(11.528)	(7.409)
	25	98	25	98	675	2.492	699	2.590
	(261)	(105)	(659)	(259)	215	274	(444)	15
	(2.062)	(1.143)	(2.228)	(1.544)	(369)	(963)	(2.598)	(2.507)
	534	25.520	1.927	40.496	–	–	1.927	40.496

in TEUR	Segmentsumme		Überleitungsrechnung		Teilsumme Konzern	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	44.577	58.624	(32.208)	(31.289)	12.369	27.335
Aufwand für Material und bezogene Leistungen	(17.823)	(21.191)	13.588	12.403	(4.236)	(8.788)
Personalaufwand	(11.916)	(15.847)	8.838	8.765	(3.078)	(7.082)
Gross Operating Profit (GOP)	14.838	21.586	(9.782)	(10.121)	5.056	11.465
Erträge nach GOP	277	1.062	(226)	(887)	51	175
Managementfee	(2.306)	(3.374)	1.749	1.664	(558)	(1.710)
Kursdifferenzen	55	(156)	(96)	(25)	(42)	(181)
Property Costs	(2.187)	(3.433)	1.440	2.305	(747)	(1.129)
Net Operating Profit (NOP)	10.676	15.685	(6.915)	(7.065)	3.761	8.619
Sonstige Erträge/Kosten nach NOP	(1.158)	(644)	269	(707)	(889)	(1.351)
Pacht/Mieten	(3.730)	(4.703)	3.123	3.155	(607)	(1.549)
Planmäßige Abschreibungen	(3.147)	(3.135)	2.373	2.342	(773)	(793)
Wertaufholungen	503	3.921	–	1	503	3.922
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	3.144	11.124	(1.150)	(2.275)	1.994	8.849
abzüglich Konzernleistungen	–	(283)	–	283	–	–
Segment-EBIT	3.144	10.841	(1.150)	(1.992)	1.994	8.849
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	501	747	-215	-230	287	517
Zimmer absolut	1.024	1.684	-604	-676	420	1.009
Zimmer verfügbar	1.024	1.683	-604	-675	420	1.008
Zimmer verkauft	789	1.238	-493	-557	296	681
Occupancy	77 %	74 %	-7 %	-6 %	70 %	68 %
REVPAR (in EUR)	81	57	-35	-18	46	39
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
Tschechische Republik	816	2.329	–	(167)	816	2.162
Polen	4.243	8.372	(4.243)	(4.895)	–	3.477
Rumänien	–	370	–	–	–	370
Russland	2.944	2.610	–	–	2.944	2.610
Frankreich	2.673	2.003	(2.673)	(2.003)	–	–

SEGMENTANGABEN AUF KONZERNEBENE (GEOGRAPHISCH)

	Hotels		Investment Properties		Development & Services		Summe Konzern	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Langfristige Vermögenswerte gem. IFRS 8.33 (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	88	32	88	32
Tschechische Republik	–	–	–	–	19	24	19	24
Polen	–	–	78.441	8.298	35.046	48.599	113.487	56.897
Russland	20.982	24.400	62.915	72.967	7.428	7.623	91.325	104.990
Deutschland	–	–	–	–	1.049	–	1.049	–
Ungarn	–	–	32.936	22.347	51	5.443	32.987	27.790
Summe	20.982	24.400	174.292	103.613	43.681	61.721	238.955	189.734

	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Umsatzerlöse (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	289	249	289	249
Tschechische Republik	4.346	8.364	–	257	86	–	4.432	8.621
Polen	–	9.089	1.241	–	783	1.269	2.024	10.358
Rumänien	–	1.333	–	–	–	–	–	1.333
Russland	8.074	8.723	11.834	11.164	89	110	19.996	19.997
Ungarn	–	–	2.407	1.769	18	39	2.426	1.808
Summe	12.420	27.509	15.482	13.190	1.265	1.668	29.168	42.367
Ø Mitarbeiter	292	527	15	15	37	37	343	578

[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 2018 endende Geschäftsjahr am 25. April 2019 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 Büros und Hotels 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 voneinander 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 10 % der Konzernumsatzerlöse; diese Umsatzerlöse betrugen TEUR 11.922 (Vorjahr: TEUR 11.274) und betrafen hauptsächlich 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
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 Umsatzkostenverfahren betrachtet. Der GOP beinhaltet alle dem Hotelbetrieb direkt zurechenbaren Umsatzerlöse, Material- und Leistungsaufwendungen sowie direkt mit dem Hotelbetrieb entstehende Personalkosten. Im NOP sind zusätzlich direkt zurechenbare Kosten des Eigentümers enthalten.

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

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

2.2.2. 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: Büroflächen, Prag (gepachtet)
- Polen: Ogródowa Office, Łódź (ab Herbst 2018 vermietet); Mogilska 41, Krakau (ab Dezember 2017);
- Russland: Büroturm Zeppelin, Bürotürme Jupiter 1 und 2, Multifunktionsgebäude Bykovskaya (ab Juni 2017) – alle St. Petersburg
- Ungarn: Bürogebäude B52 (ab Mai 2018), Erzsébet, Sajka – alle Budapest

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

Mieterlöse sowie gegebenenfalls Umsätze für Mieterausbauten.

2.2.3. Segment Development & Services

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

Im Geschäftsjahr sind Entwicklungsgrundstücke bzw. in Bau befindliche Grundstücke in Polen 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. Davon abweichend werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, derivative Finanzinstrumente sowie erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

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. Der Bilanzstichtag ist grundsätzlich für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften der 31. Dezember.

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

3.2. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Rechnungslegungsvorschriften

3.2.1. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – erstmalige Anwendung

Folgende neue oder abgeänderte Standards wurden im Geschäftsjahr erstmalig angewendet:

• 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 verfügbaren finanziellen Vermögenswerte. Es handelt sich hierbei um ein Eigenkapitalinstrument, das schon bisher zum Fair Value bewertet wurde (vgl. Punkt 7.8.). Dieses wird künftig als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet, um sich aus der Bewertung ergebende Wertschwankungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu vermeiden. 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 wurde 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. Aufgrund des Geschäftsmodells des Konzerns ergeben sich aus den Änderungen zur Erfassung der Wertminderungen keine wesentlichen Auswirkungen.

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 hat die Fair Value-Option nicht ausgeübt und plant dies auch nicht für die Zukunft. Darüber hinaus sind bei Vertragsmodifikationen Änderungsgewinne oder -verluste sofort erfolgswirksam zu erfassen. Diese Änderungsgewinne oder -verluste berechnen sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Barwert der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem Barwert der modifizierten Verbindlichkeit. Zur Ermittlung der Barwerte wird jeweils der ursprüngliche Effektivzinssatz angewandt.

Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 9 wurden die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (available for sale) in Höhe von TEUR 6.146 zum 1.1.2018 zu den finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet, umgegliedert (vgl. Punkt 7.8.). Ebenso wurde die zugehörige Available for Sale-Rücklage in Höhe von TEUR 241 zum 1.1.2018 von den sonstigen Rücklagen zu den kumulierten Ergebnissen umgegliedert. Im Geschäftsjahr wurden erstmals Änderungsgewinne in Höhe von TEUR 1.287 verbucht (vgl. Punkt 6.8.).

• 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 Hotelfolioverkauf im Mai 2017 (vgl. Punkt 5.4.) – die derzeit im Konzern bestehenden Kundenbindungsprogramme die künftig zu erfassenden Umsätze nur unwesentlich beeinflussen.

Umsatzerlöse Investment Properties:

Die Umsatzerlöse in diesem Geschäftssegment bestehen im Wesentlichen aus Mieterlösen sowie aus Erträgen aus Facility Management und Betriebskosten. Bei der Vermietung von Büroflächen werden in den Verträgen mit den Mietern üblicherweise nicht nur das Mietentgelt, sondern auch die Abgeltung von Betriebskosten sowie fallweise andere Service-Leistungen gemeinsam vereinbart.

Bei der Anwendung von IFRS 15 besteht eine Ausnahme für Leasingverhältnisse gem. IAS 17 bis 31.12.2018 und IFRS 16 ab 1.1.2019. In IFRS 16 ist vorgeschrieben, dass Leasing- und Nichtleasingkomponenten eines Vertrags zu trennen sind und die Nichtleasingkomponenten separat gem. IFRS 15 zu bilanzieren sind. Daher werden Mieterträge gem. IAS 17 und andere Erträge aus den Verträgen mit Mietern gem. IFRS 15 bilanziert.

Umsatzerlöse Development & 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 hat sich grundsätzlich für die Anwendung des modifiziert rückwirkenden Ansatzes gem. IFRS 15.C3 (b) entschieden, wonach der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung für noch nicht erfüllte Verträge erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen zum 1.1.2018 zu erfassen ist. Jedoch ergaben sich – aufgrund des Geschäftsmodells des Konzerns – zum 1.1.2018 keine Veränderungen der Gewinnrücklagen. Von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen wurden zum 1.1.2018 TEUR 5.646 (vgl. Punkt 7.6.) zu den Vertragsvermögenswerten umgegliedert. Darüber hinaus erfolgen detailliertere Anhangsangaben wie zB die Aufgliederung der Umsatzerlöse unter Punkt 6.1..

• *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 und muss eine Nutzungsänderung unabhängig von der Absicht des Managements nachgewiesen werden. Auf den Konzernabschluss könnte sich diese Bestimmung durch im Zeitablauf tendenziell später zu erfolgende Übertragungen auswirken.

• *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. Aufgrund dieser Bestimmung ergaben sich im Geschäftsjahr keine Änderungen im Konzernabschluss.

• Sonstige Änderungen:

Aus folgenden ab 1.1.2018 verpflichtend anzuwendenden Änderungen ergaben sich für den Konzern im Berichtsjahr keine Auswirkungen:

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 gemeinsam mit IFRS 4
IFRS 1	Jährliche Verbesserungen 2014 – 2016
IAS 28	Jährliche Verbesserungen 2014 – 2016
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen

Tabellarische Zusammenfassung
der Auswirkungen der neuen Standards:

	Standard	01.01.18	31.12.17
Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanz zum 1.1.2018:			
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar			6.146
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet		6.146	
	IFRS 9	6.146	6.146
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		7.816	13.463
Vertragsvermögenswerte		5.646	
	IFRS 15	13.463	13.463
Kumulierte Ergebnisse		59.435	59.194
Sonstige Rücklagen		(2.208)	(1.967)
	IFRS 9	57.228	57.228

Auswirkungen auf den Konzernabschluss im Geschäftsjahr 2018:

	Standard	2018	2018 alt*
--	----------	------	-----------

ad Gewinn- und Verlustrechnung:

Zinsertrag	IFRS 9 (IAS 1)	1.037	–
Anderer Finanzertrag	IFRS 9 (IAS 1)	2.343	–
Finanzertrag		–	2.303
	IFRS 9	3.380	2.303

ad sonstiges Ergebnis:

Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		–	109
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(6)	(33)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		(2.307)	(2.225)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte		109	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(27)	–
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)		(345)	(427)
	IFRS 9	(2.576)	(2.576)

ad Eigenkapital:

Kumulierte Ergebnisse		62.171	60.772
Sonstige Rücklagen		(4.810)	(4.487)
	IFRS 9	57.361	56.285

ad Passiva:

Andere Finanzverbindlichkeiten (langfristig)	IFRS 9	135.019	136.096
--	--------	----------------	----------------

*) In dieser Spalte werden Posten so dargestellt, als ob die oben beschriebenen neuen Standards noch nicht anzuwenden gewesen wären.

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 International Accounting Standards Board (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 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019*
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019*
IFRS 3	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.2019*
IFRS 11	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.2019*
IAS 12	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.2019*
IAS 23	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.2019*
IAS 19	Planänderung, – kürzung und -abgeltung	01.01.2019*

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	Erstanwendung lt. Standard ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021*
Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept	01.01.2020
IFRS 3	Klarstellungen Definition Geschäftsbetrieb	01.01.2020

*) 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 16: Leasingverhältnisse

Nach IFRS 16 besteht eine grundsätzliche Bilanzierungspflicht von Rechten und Pflichten aus Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Leasingnehmer bilanzieren demnach 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 aufgezinst 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 in der Bilanz ausgewiesen und zusätzlich eine finanzielle Verbindlichkeit gem. IFRS 9 Finanzinstrumente angesetzt. 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. Der Konzern plant, die in den Übergangsvorschriften vorgesehenen Erleichterungen in Anspruch zu nehmen. Insbesondere erfolgt keine rückwirkende Anpassung von Vergleichsinformationen. Für Leasingverhältnisse, die innerhalb eines Jahres ab Erstanwendung enden, werden gem. den Ausnahmebestimmungen des IFRS 16 weder ein Nutzungsrecht noch eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Zur Ermittlung des Barwerts wird der jeweilige Grenzkapitalzinssatz (durchschnittlich 4,06 %) herangezogen.

Die wesentlichste Änderung im Konzernabschluss betrifft die Aktivierung des Leasingnutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit iZm der Pacht des Hotels Dvorak in Karlsbad, welche rd. TEUR 4.295 betragen werden. Da die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Hotelbetriebsgesellschaft zum Bilanzstichtag gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten bilanziert sind (vgl. Punkt 5.2.), werden das Leasingnutzungsrecht und die Leasingverbindlichkeit zum 1.1.2019 ebenfalls gem. IFRS 5 erfasst. Die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung und Cashflow sind vernachlässigbar, da die Hotelbetriebsgesellschaft im Februar 2019 veräußert wurde.

Darüber hinaus werden zum 1.1.2019 unter den Sachanlagen erstmals Leasingnutzungsrechte aus Miet- und Leasingverträgen von Büroflächen, Büromaschinen und KFZ erfasst werden, wobei der Konzern ebenfalls von unwesentlichen Auswirkungen auf Gewinn- und Verlustrechnung sowie Cashflow ausgeht.

Bisher wurden schon Pachtverträge für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gem. IAS 40 zum Fair Value bewertet. Daraus ergeben sich bei der Erstanwendung der Ansatz eines Nutzungsrechts in Höhe von TEUR 506, welches nach den Bestimmungen des IAS 40 den zuvor ermittelten Fair Value erhöht, und der Ansatz einer Leasingverbindlichkeit in gleicher Höhe.

Dies hat voraussichtlich folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanz zum 1.1.2019:

Sachanlagen (Leasingnutzungsrechte)	1.058
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Leasingnutzungsrechte)	506
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, zur Veräußerung gehalten *)	4.295
Änderung Aktiva	5.859
Leasingverbindlichkeiten	1.564
Verbindlichkeiten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungsgruppen stehen *)	4.295
Änderung Passiva	5.859

*) betrifft die im Februar 2019 verkaufte Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak

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. Aufgrund neuerer Erkenntnisse wie zB in Zusammenhang mit Änderungen der Verwaltungsübung oder Judikatur sowie bei Steuerprüfungen können sich die Einschätzungen zu unsicheren steuerlichen Positionen ändern und zum Ansatz von zusätzlichen Steuerverbindlichkeiten oder -forderungen führen. Zum Bilanzstichtag hat der Konzern keine unsicheren steuerlichen Positionen identifiziert, die von der Steuerbehörde mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht akzeptiert werden.

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

Rahmenkonzept: Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards

Das IASB hat im März 2018 ein überarbeitetes Rahmenkonzept veröffentlicht. Das Rahmenkonzept dient dem IASB als Leitlinie für die Entwicklung von Standards und unterstützt Unternehmen bei der Entwicklung von Rechnungslegungsmethoden, wenn keine spezifischen IFRS-Regelungen anwendbar sind. Inhaltlich wurden Definitionen angepasst und Ergänzungen betreffend das Vorsichtsprinzip, den wirtschaftlichen Gehalt, Ansatz und Ausbuchung, Bewertung, etc. vorgenommen. Damit in Zusammenhang hat der IASB Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards herausgegeben, welche ab 1.1.2020 anwendbar sind. Dadurch werden in aktuellen Standards die Verweise auf das Rahmenkonzept aktualisiert (mit Ausnahmen in IFRS 3 und IAS 8). Für den Konzern können sich durch das neue Rahmenkonzept und die Verweise darauf bei Auftreten entsprechender Geschäftsfälle Änderungen in den Bilanzierungsmethoden ergeben.

Änderungen an IFRS 3: Definition Geschäftsbetrieb

Durch die Änderungen an IFRS 3 erfolgen Klarstellungen zur Definition eines Geschäftsbetriebs. Demnach umfasst ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten, innerhalb welcher ein Ressourceneinsatz (Input) und substanzieller Prozess erfolgt, durch welche Leistungen (Output) produziert werden können. Der Output stellt in diesem Zusammenhang auf Lieferungen und Leistungen an Kunden ab. Die geänderte Definition ist auf Unternehmenszusammenschlüsse ab dem 1.1.2020 anzuwenden. Diese Regelung könnte in Zukunft bei Vorliegen eines entsprechenden Geschäftsfalls zu geänderten Bilanzierungsmethoden im Konzern führen.

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 werden alle konsolidierungspflichtigen Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen (vgl. Punkt 4.1.). Bezüglich der Erfassung von Joint Ventures und assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Erläuterungen 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 Verbindlichkeiten 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 Bilanzpositionen erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert.

3.4.1. Bemessung des beizulegenden Wertes (IFRS 13)

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente wie z.B. Derivate und 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 Verbindlichkeit 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 Aktiva und Passiva, 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 Verbindlichkeiten, 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 dem 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, Ausfallrisiko und Volatilität. Änderungen der getroffenen Annahmen für diese Faktoren können sich auf die angesetzten beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente auswirken.

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

3.4.1.2. Bewertung von Immobilien

Aufgrund der Bedeutung von Immobilien für den Konzern erfolgt im Allgemeinen die Wertermittlung durch externe unabhängige Gutachter, die über entsprechende berufliche Qualifikationen und aktuelle Erfahrung mit der Lage und Art der Immobilie verfügen, unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden. Die Auswahl der Gutachter erfolgt durch den Finanzvorstand unter Einbeziehung der jeweils zuständigen Projekt- bzw. Asset Manager. In jenen Fällen, in welchen ein verbindliches Kaufanbot oder ein Kaufvertrag vorliegt, wird dieses/dieser für die Bewertung herangezogen. Zum 31.12.2018 trifft dies auf Büroimmobilie Sajka in Budapest zu (vgl. Punkt 5.2.).

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

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

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

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

Der von den Gutachtern ermittelte Fair Value wird durch den zuständigen Projekt-/Asset Manager bezüglich der vom Gutachter angewandten Annahmen und Inputparameter sowie hinsichtlich der Veränderungen zum letzten Bewertungsstichtag überprüft und vom Finanzvorstand für die Verbuchung freigegeben.

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. Erfassung von Umsatzerlösen

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 hat der Konzern für die Erfassung der Erträge im Segment Investment Properties Ermessensentscheidungen zur Frage getroffen, ob der Konzern im Hinblick auf Erträge aus Betriebskosten im Zusammenhang mit der Vermietung von Büroflächen als Prinzipal oder Agent anzusehen ist.

Bei der Analyse ist der Konzern von den in IFRS 15 genannten Indikatoren ausgegangen und hat festgestellt, dass er primär

für die Erfüllung der Zusagen verantwortlich ist, den Vertrag gegenüber Dritten auch dann einzuhalten hat, wenn die Weiterverrechnung mit oder ohne Aufschlag nicht möglich ist, und dass der Konzern darüber hinaus bei der Preisfestsetzung im Rahmen der Vertragsverhandlungen über Ermessensspielräume verfügt.

3.4.3. Bestimmung der funktionalen Währung von ausländischen Geschäftsbetrieben

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

3.4.4. Ansatz aktiver latenter Steuern

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

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

Auf die Erläuterungen unter Punkt 6.11. 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, Entscheidungs-

prozesse 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. Ein etwaiger mit einem Joint Venture oder assoziierten Unternehmen verbundener Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Der Anteil des Konzerns am Erfolg des Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis erfasst.

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 prüft 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

Gemäß IFRS 9 werden die finanziellen Vermögenswerte beim Erstansatz wie folgt klassifiziert:

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

Die Klassifizierung erfolgt auf Grundlage des Geschäftsmodells des Konzerns sowie der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme. Der Erstansatz erfolgt jeweils – unter Berücksichtigung der Vorschriften von IFRS 15 – zum beizulegenden Wert. Außer bei erfolgswirksam zum beizulegenden Wert bilanzierten finanziellen Vermögenswerten sind zusätzlich die Transaktionskosten anzusetzen.

Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

Finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, wenn das Geschäftsmodell vorsieht, dass der Vermögenswert gehalten wird, um die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen („Geschäftsmodellbedingung“) und die Vertragsbedingungen Zahlungs-

ströme aus Tilgungen und Zinsen zu festgelegten Zeitpunkten vorsehen („Zahlungsstrombedingung“). Das Geschäftsmodell des Konzerns sieht die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme aus Tilgungen und gegebenenfalls Zinsen vor, sodass die finanziellen Vermögenswerte im Konzern für gewöhnlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Zinserträge sind nach der Effektivzinssatzmethode auf den Bruttobuchwert zu berechnen, wobei Ausnahmen für in der Bonität beeinträchtigte Vermögenswerte bestehen. Bei Änderungen von vertraglichen Zahlungsströmen, die nicht zu einer Ausbuchung führen, wird der Bruttobuchwert neu berechnet und die Differenz zum vorherigen Bruttobuchwert als Änderungsgewinn oder Änderungsverlust erfasst.

Bewertung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert

Finanzielle Vermögenswerte werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert, wenn es sich entweder

1. um ein Eigenkapitalinstrument handelt, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, oder
2. um ein Schuldinstrument handelt, dessen Geschäftsmodellbedingung das Halten oder Verkaufen vorsieht und die Zahlungsstrombedingung der Vereinnahmung von ausschließlich Tilgungen und Zinsen gegeben ist.

Bei den im Konzern vorhandenen Eigenkapitalinstrumenten hat Warimpex die Wahlmöglichkeit getroffen, Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Eine spätere Umgliederung der kumulierten Wertänderungen (Recycling) ist nicht vorgesehen. Dividenden aus den Eigenkapitalinstrumenten werden erfolgswirksam verbucht.

Für Schuldinstrumente mit dem Geschäftsmodell „Halten oder Verkaufen“ sieht IFRS 9 bei Erfüllung der Zahlungsstrombedingungen die erfolgsneutrale Bewertung zum Fair Value vor. Wertänderungen werden nicht erfolgswirksam, sondern zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst. Eine spätere Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung („Recycling“) ist vorgesehen.

Bewertung erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert

Derivate und Schuldinstrumente, die die o.a. Geschäftsmodell- und Zahlungsstrombedingungen nicht erfüllen – also weder zu fortgeführten Anschaffungskosten noch erfolgsneutral zum Fair Value bewertet werden, sind nach IFRS 9 erfolgswirksam zum Fair Value zu bilanzieren. Wertänderungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.6.2. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Die Höhe der Wertminderung und der erfassten Zinsen wird gemäß IFRS 9 in 3 Stufen bestimmt:

Stufe 1: Bei Zugang sind erwartete Verluste in Höhe des Barwerts eines erwarteten 12-Monats-Verlusts zu erfassen.

Stufe 2: Liegt eine signifikante Erhöhung des Ausfallsrisikos vor, ist die Risikovorsorge bis zur Höhe der erwarteten Verluste der gesamten Restlaufzeit aufzustocken.

Stufe 3: Mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung hat die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts, also Buchwert abzüglich Risikovorsorge, zu erfolgen.

Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte ohne wesentliche Finanzierungskomponente wendet der Konzern das vereinfachte Modell an, wonach die Wertminderung in Höhe der erwarteten Verluste über die gesamte Restlaufzeit zu bilden 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 Vorjahr 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.

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. IFRS 9 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.

3.7. 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.

3.8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte / Veräußerungsgruppen

Werden Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, so werden sämtliche diesen zugehörige Vermögenswerte und Schulden in Übereinstimmung mit IFRS 5 umgegliedert. Die Klassifizierung von langfristigen Vermögenswerten oder Veräußerungsgruppen 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 5.2..

3.9. Fremdwährungstransaktionen und -salden

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

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

Fremdwährungstransaktionen und Salden:

Fremdwährungstransaktionen werden von den Konzernunternehmen zunächst zu dem am Tag des Geschäftsvorfalles jeweils gültigen Kassakurs in die funktionale Währung umgerechnet. Monetäre Vermögenswerte und Schulden in einer Fremdwährung werden zu jedem Stichtag unter Verwendung des Stichtagskassakurses in die funktionale Währung umgerechnet.

Wenn in ausländischen Geschäftsbetrieben die funktionale Währung von der jeweiligen Landeswährung abweicht, werden die laufenden Erträge und Aufwendungen auf Basis von monatlichen Zwischenabschlüssen mit dem jeweiligen gewichteten Durchschnittskurs, bei wesentlichen Transaktionen fallweise mit dem Tageskurs umgerechnet. Alle Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst.

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

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

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

Umrechnungskurse:

Folgende Fremdwährungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss zum 31.12.2018 Anwendung:

		31.12.2018	31.12.2017
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,3000	4,1709
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	25,7250	25,5400
Ungarischer Forint	(HUF/EUR)	321,51	310,14
Russischer Rubel	(RUB/EUR)	79,4605	68,8668

3.10. 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.

3.11. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40. Veränderungen des beizulegenden Wertes führen im Geschäftsjahr zu erfolgswirksamen Bewertungsgewinnen oder -verlusten. Mietanreize (zB mietfreie Zeiten) und anfängliche Kosten von Mietverträgen werden entsprechend der einschlägigen IFRS-Vorschriften abgegrenzt und über die Laufzeit der jeweiligen Mietverträge erfolgswirksam erfasst. Die Bildung dieser Abgrenzungsposten werden wie Zugänge zu den Immobilien erfasst und vermindern dadurch die Bewertungsergebnisse, während die Auflösung dieser Abgrenzungen die Bewertungsergebnisse über die Laufzeit erhöht.

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.

3.12. 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.

3.13. 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, Ungarn und Russland 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 bzw. bis zur letzten vorgesehenen Jubiläumsgeldzahlung 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 drei 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 693 (Vorjahr: TEUR 556) 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.

3.14. Umsatzrealisierung

Ertragsrealisierung in Übereinstimmung mit IFRS 15:

Seit dem 1.1.2018 werden Umsatzerlöse gem. IFRS 15 erfasst. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen zum neuen IFRS 15 unter den Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter Punkt 3.2.1. verwiesen.

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 zum Zeitpunkt des Kontrollübergangs erfasst.

3.15. 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	Währung Kapital	funktionale Währung*	Tätigkeit / Segment
		direkt	indirekt				
100 %-Beteiligungen:				in Tausend			
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH ¹	A-Wien	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
→ Recoop Tour a.s. ²	CZ-Prag	–	100 %	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
→ Amber Baltic sp. z o.o. ²	PL-Miedzyzdroje	–	100 %	38.325	PLN	EUR	H
Boyauville Invest GmbH ⁴	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. ³	HU-Budapest	100 %	–	10.000	HUF	EUR	DS
ELSBET Kft.	HU-Budapest	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamza-Office Kft.	HU-Budapest	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Warimpex CZ s.r.o. ⁵	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. ³	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.	PL-Warschau	3 %	97 %	5	PLN	EUR	IP / DS
WX Krakow sp. z o.o. i.L. ³	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 ²	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 Łódź sp. z o.o. ²	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. ²	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	EUR	H
→ WX Management Services sp. z o.o. Prozna Development SKA	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	PLN	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
Sugura S.A. ⁵	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A. ²	RO-Bukarest	–	100 %	10.232	RON	EUR	H
AO Avielen Parking ¹	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera ⁶	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
AO 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 3.4.3. erläutert.

¹ Die Anteile an diesen Gesellschaften wurden 2017 konzernintern an die Konzernmutter übertragen.

² Diese Hotelgesellschaften wurden am 31.05.2017 veräußert (vgl. Punkt 5.4.).

³ Diese Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

⁴ Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr von WX Leuchtenberggring GmbH in Boyauville Invest GmbH umbenannt.

⁵ Die Gesellschaft wurde im Jahr 2017 liquidiert.

⁶ Die Gesellschaft wurde im Jahr 2017 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	
		31.12.18	31.12.17	2018	2017	31.12.18	31.12.17
AO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	(3.957)	(60)	(20.847)	(27.563)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	19 %	19 %	(6)	15	107	117
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						(20.740)	(27.445)

Zusammenfassende Finanzinformationen:

	AO Avelen A.G.	
	31.12.18	31.12.17
Zusammengefasste Bilanz:		
Langfristige Vermögenswerte	77.548	92.126
Kurzfristige Vermögenswerte	4.181	11.824
Summe Aktiva	81.729	103.951
Eigenkapital – Konzernanteil	(25.480)	(33.688)
Eigenkapital – Nicht beherrschende Anteile	(20.847)	(27.563)
Langfristige Schulden	123.425	157.532
Kurzfristige Schulden	4.630	7.669
Summe Passiva	81.729	103.951
	2018	2017
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:		
Erlöse	17.378	22.372
Aufwendungen	(26.172)	(22.506)
Periodenergebnis	(8.794)	(134)
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	(4.837)	(74)
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	(3.957)	(60)
Sonstiges Ergebnis	(282)	(618)
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	(155)	(340)
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	(127)	(278)
Gesamtergebnis	(9.076)	(751)
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	(4.992)	(413)
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	(4.084)	(338)
	2018	2017
Zusammengefasste Geldflussrechnung:		
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	7.537	12.196
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(1.269)	(8.433)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(13.148)	5.355
Nettoveränderung Finanzmittelbestand	(6.880)	9.118

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. Verkäufe von Immobilien

Im Mai 2018 veräußerte Warimpex ein in Budapest gelegenes Reservegrundstück um TEUR 5.400. Aus der Transaktion ergab sich ein Zufluss an liquiden Mitteln von TEUR 5.400; jedoch aufgrund der bereits im Vorjahr erfassten Wertaufholung kein Ergebnisbeitrag. Auswirkungen von Immobilienverkäufen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Langfristige Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	(5.400)	–
	(5.400)	–

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	2018
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	5.400
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(5.400)
Nettoergebnis	–

Cashflow:	2018
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilienveräußerungen des Geschäftsjahres	5.400
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen des Vorjahres	5.647
Cashflow	11.047

5.2. Langfristige Vermögenswerte/Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind (IFRS 5)

Zum 31.12.2018 werden folgende Vermögenswerte/Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert:

- Büroimmobilie Sajka, Budapest
- Vermögenswerte und Schulden der Balnex 1 a.s.(Betrieb Hotel Dvorak, Karlsbad)
- Joint Venture-Anteile an Asset Paris II SARL
(Hotel Magic Circus, Disneyland Paris)
- Joint Venture-Anteile an UBX II (France) SARL (Hotel Dreamcastle, Disneyland Paris)

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.
Vermögenswerte gem. IFRS 5:				
Grundstück Budapest (vgl. Punkt 5.1.)	5.400	–	(5.400)	–
Investment Property Budapest	–	900	–	900
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	–	9.596	–	9.596
Sonstige kurzfristige Forderungen	–	378	–	378
Liquide Mittel	–	349	–	349
Nettovermögen gem. IFRS 5	5.400	11.223	(5.400)	11.223
Verbindlichkeiten gem. IFRS 5:				
Sonstige Verbindlichkeiten	–	651	–	651
	–	651	–	651

5.3. Konsolidierungskreisänderungen

Aus Verkäufen oder Zukäufen ergaben sich im Geschäftsjahr keine Konsolidierungskreisänderungen.

Bezüglich sonstiger Konsolidierungskreisänderungen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4.1.1. verwiesen.

5.4. Verkauf von Hotelbeteiligungen und zur Veräußerung verfügbare langfristige Vermögenswerte im Vorjahr

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 Łódź Sp. z o.o. (Hotel andel's Łódź)
- UBX Krakow Sp. z o.o. (Pacht Hotel andel's Krakau)
- WX Krakow Sp. z o.o. SKA (Hotel Chopin, Krakau)
- Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o.
(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 ausgewiesen. Die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen sowie die diesen zurechenbaren Verbindlichkeiten stellt sich im Jahr 2017 wie folgt dar:

	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Vermögenswerte gem. IFRS 5:				
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)	–
Nettovermögen gem. IFRS 5	169.185	9.843	(173.627)	5.400
Verbindlichkeiten gem. IFRS 5:				
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)	–
	115.470	386	(115.856)	–
Zwischensumme Buchwertabgang Vermögen/Schulden gem. IFRS 5			(57.771)	
abzüglich umgegliederte Rücklagen			(1.190)	
zuzüglich abgegangene Gesellschafterdarlehen			44.472	
Summe Buchwertabgang			(14.489)	

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

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

Im Folgenden werden die Umsatzerlöse, getrennt nach Umsatzerlösen gem. IFRS 15 und anderen, aufgegliedert:

	2018			Summe
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	
geographische Zusammensetzung				
Russland	8.074	1.593	89	9.756
Polen	–	139	631	770
Tschechien	4.346	–	30	4.376
Ungarn	–	451	4	455
Österreich	–	–	289	289
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	12.420	2.184	1.043	15.647
Russland	–	10.240	–	10.240
Polen	–	1.102	152	1.254
Tschechien	–	–	56	56
Ungarn	–	1.956	14	1.971
Umsatzerlöse gem. IAS 17 (Mieteträge)	–	13.298	223	13.521
Summe Umsatzerlöse	–	15.482	1.265	29.168

In den Umsätzen im Development- und Services-Bereich sind Umsätze mit Joint Ventures in Höhe von TEUR 378 (Vorjahr: TEUR 249) enthalten.

6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	2018	2017
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(4.793)	(10.845)
Personalaufwand	(3.078)	(6.750)
Anderer Aufwand	(788)	(1.294)
	(8.660)	(18.890)

In den ersten fünf Monaten 2017 sind unter Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen Management Fees in Höhe von TEUR 792 an ein bis dahin nahe stehendes Unternehmen (Vienna International Hotelmanagement AG) enthalten (vgl. Punkt 9.3.1.).

	2018	2017
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(2.006)	(1.757)
Personalaufwand	–	(116)
Anderer Aufwand	(594)	(541)
	(2.599)	(2.415)

	2018	2017
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(601)	(479)
Personalaufwand	(51)	(70)
Sonstiger Leistungseinsatz	(315)	(102)
	(967)	(651)

6.3. Sonstige betriebliche Erträge

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungen	–	634
Umrechnungsdifferenzen Fremdwährung	–	482
Sonstige	72	555
	72	1.672

6.4. Verwaltungsaufwand

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(5.477)	(8.324)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(3.947)	(3.904)
	(9.424)	(12.228)

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

6.4.1. Sonstiger Personalaufwand

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Löhne und Gehälter	(6.803)	(12.780)
Nebenkosten Löhne und Gehälter	(1.000)	(1.811)
Aufwand für bereitgestelltes Personal	(378)	(767)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldansprüchen	(425)	98
	(8.606)	(15.260)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	3.130	6.936
Sonstiger Personalaufwand	(5.477)	(8.324)

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 343 (Vorjahr: 578) Arbeitnehmer beschäftigt.

Bezüglich Angaben zu Vorstandsbezügen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 9.3.2.5. verwiesen.

6.4.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Administrationskosten	(1.676)	(1.966)
Rechts- und Beratungskosten	(1.181)	(769)
Übriger Verwaltungsaufwand	(1.090)	(1.169)
	(3.947)	(3.904)

Für das Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 90) und keine Aufwendungen für sonstige Leistungen (Vorjahr: TEUR 35) angefallen.

6.5. Anderer Aufwand

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Immobilienpacht	(630)	(1.638)
Property Costs	(1.062)	(1.405)
Öffentlichkeitsarbeit und Börsenotierung	(873)	(879)
Vertragliche Pönalen	(770)	–
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(421)	(251)
Fremdwährungsdifferenzen operativ	(343)	(176)
Übriger anderer Aufwand	(538)	(307)
	(4.636)	(4.658)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	1.383	1.832
Anderer Aufwand	(3.253)	(2.825)

Property Costs umfassen Eigentümeraufwendungen wie Instandhaltungen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Die Immobilienpacht betrifft das Kurhotel Dvorak in Karlsbad (sowie im Vorjahr das Hotel andel's Krakau bis 31.5.2017). 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.

Aufgrund von unvorhergesehenen Verzögerungen bei der Fertigstellung des Bürogebäudes in Łódź erfolgte die Übergabe von Büroflächen an Mieter teilweise später als vereinbart. Dafür wurden die betreffenden Mieter mit vertraglichen Pönalezahlungen entschädigt.

6.6. Abschreibungen und Wertänderungen

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung	(912)	(895)
Wertminderungen Sachanlagen	(21)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	503	4.631
Bewertungsergebnis langfristiger Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	(69)	1.174
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	16.553	20.892
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(564)	(4.703)
	15.489	21.098

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

Zum Bilanzstichtag wurden für 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 Impairment-Test Abwertungsbedarf zeigte, auf den am Bewertungsstichtag niedrigeren erzielbaren Betrag abgewertet.

Wertaufholungen:

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Wertaufholung im Segment Hotels in Höhe von TEUR 503 (Vorjahr: TEUR 2.748). Im Segment Development & Services betrug die Wertaufholung im Vorjahr TEUR 1.883.

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertaufholung stattgefunden hat, beträgt TEUR 20.982 (Vorjahr: TEUR 24.396); im Segment Development & Services waren es im Vorjahr TEUR 3.857.

Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien:

Die Bewertungsgewinne im Geschäftsjahr betreffen überwiegend das Bürogebäude Ogródowa in Łódź, welches im 2. Halbjahr 2018 fertiggestellt wurde. Daneben konnten folgende Bewertungsgewinne verbucht werden: für das in Bau befindliche Bürogebäude in Krakau aufgrund des Baufortschritts, für die Büroimmobilien in Budapest aufgrund eines niedrigeren Diskontierungszinsatzes sowie für zwei Immobilien in St. Petersburg aufgrund besserer Planwerte. Die Bewertungsverluste betreffen drei Immobilien mit jeweils untergeordneten Beträgen.

Im Vorjahr ergaben sich die Bewertungsgewinne 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 waren die Wertsteigerungen auf höhere Mieteinnahmen sowie niedrigere Kalkulationszinssätze zurückzuführen. Der überwiegende Teil der Bewertungsverluste entstand im Zusammenhang mit einem Entwicklungsgrundstück in St. Petersburg.

6.7. Zinserträge

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Zinserträge aus Darlehen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	577	732
Sonstige Zinserträge	460	252
	1.037	984

Mit der Erstanwendung des IFRS 9 sind gem. IAS 1 nach der Effektivzinismethode berechnete Zinserträge in der Gewinn- und Verlustrechnung getrennt auszuweisen. Die Vorjahresbeträge wurden zur besseren Vergleichbarkeit ebenfalls umgegliedert.

Die Zinserträge von Joint Ventures / assoziierten Unternehmen betreffen AO Micos (vgl. Erläuterung zu Micos unter 7.3.3.).

6.8. Anderer Finanzertrag

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Änderungsgewinn aus Kreditverträgen	1.287	–
Wertaufholung Ausleihungen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	–	2.445
Garantieentgelte Joint Ventures	156	155
Realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	900	–
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	18
	2.343	2.618

Die Wertaufholung von Ausleihungen iZm Joint Ventures / assoziierten Unternehmen betreffen AO Micos (vgl. Erläuterung zu Micos unter 7.3.3.).

Der Änderungsgewinn aus Kreditverträgen betrifft eine von der finanzierenden Bank gewährte Senkung von Fixzinssätzen. Gemäß IFRS 9 ist der Effekt daraus einmalig in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, während der Effektivzinssatz und damit der daraus resultierende Zinsaufwand unverändert bleiben.

Die realisierten Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten betreffen den Wegfall des Wandlungsrechts aus der Wandelanleihe 11/2015 – 11/2018, welche im Geschäftsjahr vorzeitig getilgt wurde.

6.9. Finanzaufwand

	2018	2017
Zusammensetzung:		
Kreditzinsen	(3.999)	(4.671)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(2.000)	(2.023)
Zinsen für Anleihen	(256)	(2.038)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(751)	(749)
Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(527)
Zinsen für Wandelanleihen	(362)	(455)
Zinskomponente für Sozialkapital	(39)	(35)
	(7.408)	(10.499)

Die noch nicht realisierten Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten resultieren im Vorjahr aus der Bewertung der eingebetteten Derivate im Zusammenhang mit Wandelanleihen (siehe auch Punkt 7.12.).

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

6.10. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis

	2018	2017
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	(11.590)	(6.975)
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	62	(434)
	(11.528)	(7.409)

Die Wechselkursverluste aus EUR-Finanzierungen resultieren aus der Währungsumrechnung von Bankkrediten und Krediten von nicht beherrschenden Anteilen in einer russischen Tochtergesellschaft, bei welcher die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominated ist.

Die Umrechnungsdifferenzen von Fremdwährungen gem. IAS 21 betragen insgesamt TEUR -11.871 im Geschäftsjahr (Vorjahr: TEUR -7.103). Dieser Betrag setzt sich aus operativen Umrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR -343 (in anderem Aufwand enthalten) sowie den Umrechnungsdifferenzen im Finanzergebnis zusammen.

6.11. Ertragsteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanzielltem Periodenergebnis und dem

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

Überleitung Steueraufwand	2018	2017
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Ergebnis vor Steuern	4.969	42.988
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % Steuersatz	(1.242)	(10.747)
± abweichende ausländische Steuersätze	1.351	3.423
± Auswirkungen von steuerbefreiten Ergebnissen	621	5.752
± permanente Differenzen	(1.742)	1.561
± ausgelaufene Verlustvorträge	(18)	–
± Auswirkungen von Vorjahresabänderungen	(117)	257
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	(11)	71
± Nutzung bislang nicht bilanzierter aktiver Steueransprüche	10	256
± nicht angesetzte temporäre Differenzen	(2.753)	(3.329)
± ausländische Quellensteuern und Mindestkörperschaftsteuern	(97)	(222)
± Währungsauswirkung	956	485
Steuern lt. Gewinn- und Verlustrechnung	(3.042)	(2.492)
Effektivsteuersatz	61,21 %	5,80 %
Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
± Folgebewertung von erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Vorjahr: von finanziellen Vermögenswerten, zur Veräußerung verfügbar)	(27)	22
± OCI-Ergebniszuweisung von Joint Ventures	5	(7)
± nicht beherrschende Anteile	(6)	(45)
± Währungsauswirkung	(5)	(60)
Steuern im sonstigen Ergebnis	(33)	(90)

Von den im Berichtsjahr angefallenen Ertragsteuern betreffen TEUR 122 das Vorjahr (ohne latente Steuern).

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 134.060 (Vorjahr: TEUR 124.323) zur Verfügung. Von diesen steuerlichen Verlustvorträgen sind TEUR 28.272 (Vorjahr: TEUR 34.016) mit passiven latenten Steuerschulden verrechnet, für steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 9.761 (Vorjahr: TEUR 9.558) 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 %)	345
in Polen (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %, 15 % für KMU)	6.314
in Ungarn (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 10 %)	1.936
in Luxemburg (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 30 %)	3.882
in Russland (ab 2017 unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 20 %)	74.316
in Österreich (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 25 %)	47.266
	134.060

Im kommenden Geschäftsjahr laufen angesetzte Verlustvorträge in Höhe von TEUR 53 aus. Können diese im kommenden Geschäftsjahr nicht mit steuerpflichtigen Ergebnissen verrechnet werden, beträgt im kommenden Geschäftsjahr der hierauf entfallende Steueraufwand TEUR 10.

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 96.027 (Vorjahr: TEUR 80.749) 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.

Auf aktive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.44 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 70.929 (Vorjahr: TEUR 68.198) 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 33.831 (Vorjahr: TEUR 25.167) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrereffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht, da diese Umkehrung im Einflussbereich der Konzernmutter liegt.

Im Dezember 2017 wurde die 55 %-Konzerngesellschaft AO Avielen A.G. über den Beginn einer Steuerprüfung informiert. Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung war die Steuerprüfung noch nicht abgeschlossen. Während der Prüfung vorgebrachte Beanstandungen der Behörde sind im Verfahren nach Expertenmeinung leicht widerlegbar. 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.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Steuerprüfung in der Konzernmuttergesellschaft in Wien. Die Prüfung betraf die Jahre 2012 bis 2017 und wurde im März 2019 beendet. Aus der steuerlichen Überprüfung ergab sich eine Nachzahlung in Höhe von TEUR 138, für welche bilanziell vorgesorgt wurde, und die Verminderung von schon bisher nicht angesetzten Verlustvorträgen.

[07] Erläuterungen zur Konzernbilanz

7.1. Sachanlagen

7.1.1. Entwicklung und Zusammensetzung Sachanlagen

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2017:				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.209	6.000	1.108	31.316
Zugänge	101	1.200	236	1.538
Abgänge	(21)	–	–	(21)
Umgliederung gem. IFRS 5	–	(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)
Buchwerte zum 31. Dezember	24.396	3.857	1.308	29.561
Zusammensetzung zum 31.12.2017:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	48.985	7.002	1.966	57.954
Kumulierte Abschreibungen	(24.589)	(3.145)	(658)	(28.393)
	24.396	3.857	1.308	29.561
<i>davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.11.4.)</i>				28.363
Entwicklung 2018:				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.396	3.857	1.308	29.561
Zugänge	94	22	496	612
Abgänge	–	–	(47)	(47)
Planmäßige Abschreibungen	(770)	–	(138)	(908)
Wertminderungsaufwand	–	(21)	–	(21)
Wertaufholungen	524	–	–	524
Effekte aus Währungsumrechnung	(3.262)	(117)	(39)	(3.418)
Buchwerte zum 31. Dezember	20.982	3.741	1.580	26.303
Zusammensetzung zum 31.12.2018:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	40.394	6.814	2.320	49.528
Kumulierte Abschreibungen	(19.411)	(3.073)	(740)	(23.224)
	20.982	3.741	1.580	26.303
<i>davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.11.4.)</i>				24.724

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:

	2018	2017
Gebäude (sowie Finanzierungsleasing)	60 Jahre	60 Jahre
Haustechnik Hotels	15 Jahre	15 Jahre
Einrichtungsgegenstände Hotels	7 Jahre	7 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 Jahre	7 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre	20 Jahre

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

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

7.1.2. Wesentliche Inputfaktoren und Sensitivitätsangaben

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

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

Hotels:

wesentliche Inputfaktoren	2018		2017	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	11,00 %	11,00 %	11,50 %	11,50 %
Diskontierungssatz (discount rate)	13,00 %	13,00 %	13,50 %	13,50 %
erwartete Cashflows (year one) in TEUR / Zimmer	7,6	7,6	8,7	8,7

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2018	2017
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	+ 50 Basispunkte	-644	-695
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	- 50 Basispunkte	773	828
Diskontierungssatz (discount rate)	+ 50 Basispunkte	-1.200	-1.378
Diskontierungssatz (discount rate)	- 50 Basispunkte	1.304	1.496
erwartete Cashflows (year one)	+ 5 %	1.060	1.233
erwartete Cashflows (year one)	- 5 %	-1.060	-1.174

Reservegrundstücke (Sachanlagen):

wesentliche Inputfaktoren	2018		2017	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m ² Grundfläche in EUR	211	211	218	218

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2018	2017
Marktpreis / m ² Grundfläche	+ 10 %	374	386
Marktpreis / m ² Grundfläche	- 10 %	-374	-386

7.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

7.2.1. Entwicklung und Zusammensetzung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- Immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2017:				
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
Aktivierte Bauzinsen	–	55	–	55
Nettobewertungsergebnis	5.994	13.528	(3.337)	16.185
Effekte aus der Währungsumrechnung	(3.865)	(280)	(683)	(4.827)
Buchwerte zum 31. Dezember	103.613	44.018	7.133	154.763
Entwicklung 2018:				
Buchwerte zum 1. Jänner	103.613	44.018	7.133	154.763
Umgliederung aufgrund Start Entwicklung	–	2.713	(2.713)	–
Umgliederung aufgrund Fertigstellung	70.238	(70.238)	–	–
Zugänge / Investitionen	6.845	43.569	1.634	52.049
Aktivierte Bauzinsen	–	849	–	849
Umgliederung gem. IFRS 5	(900)	–	–	(900)
Nettobewertungsergebnis	3.287	11.401	1.279	15.967
Effekte aus der Währungsumrechnung	(9.691)	(313)	(978)	(10.981)
Buchwerte zum 31. Dezember	173.392	32.000	6.356	211.747

Die Zugänge zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen neben dem Zukauf einer voll vermieteten Büroimmobilie in Budapest (im Vorjahr: einer Büroimmobilie in Krakau) vor allem die Bautätigkeiten für die Büroentwicklungen in Łódź und Krakau. Den aktivierten Bauzinsen liegt ein Fremdkapitalkostensatz von 2,95% zugrunde. Die Umgliederung aufgrund Fertigstellung betrifft das im Oktober 2018 eröffnete Bürogebäude Ogródowa in Łódź (im Vorjahr: das Multifunktionsgebäude in St. Petersburg). In den Zugängen sind keine nachträglichen Anschaffungskosten, jedoch Anschaffungskostenminderungen in Höhe von TEUR 957 enthalten.

Die Zugänge bei den Reservegrundstücken betreffen geleistete Anzahlungen.

7.2.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	2018	2017
Mieterträge	13.521	12.933
Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und sonstigen Services	2.214	*)
abzüglich Erträge aus kurzfristig gemieteten Immobilien	(252)	*)
abzüglich direkte betriebliche Aufwendungen	(2.599)	(2.041)
Nettommietertrag	12.882	10.891

*) Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 15 (vgl. die Erläuterungen zu den Umsatzerlösen Investment Properties unter Punkt 3.2.1.) weist der Konzern im Geschäftsjahr die Mieterträge und Betriebskosten sowie sonstige Services erstmals separat aus.

Wesentliche betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind und mit denen im Geschäftsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, betrugen im Geschäftsjahr TEUR 317 (im Vorjahr: TEUR 502).

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	2018		2017	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,8 – 11,5%	8,6 %	6,8 – 15,6 %	11,1 %
Diskontierungszinssatz (discount yield)	6,2 – 17,8 %	10,5 %	6,8 – 17,1 %	12,9 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	9,9 – 32,4	16,4	7,8 – 29,6	18,2

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

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 %

Sensitivitätsanalyse 2018					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	3 %	8 %	13 %	18 %	23 %
-50 bps	-4 %	1 %	5 %	10 %	15 %
0 bps	-9 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 bps	-14 %	-10 %	-7 %	-3 %	1 %
100 bps	-19 %	-15 %	-11 %	-8 %	-4 %

Entwicklungsimmobilien:

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

wesentliche Inputfaktoren	2018		2017	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,25 – 6,39 %	6,30 %	6,1 – 6,8 %	6,50 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	14,6 – 15,2	14,9	14,6 – 15	14,7
ausstehende Bau- und Entwicklungskosten / m ² in EUR	696 – 1.837	1.402	1.598 – 1.916	1.740
Developmentgewinn (developer's profit)	20 %	20 %	15 – 20 %	18 %

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

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 2018					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	1 %	14 %	26 %	38 %	50 %
-50 bps	-12 %	0 %	11 %	22 %	34 %
0 bps	-22 %	-11 %	0 %	11 %	22 %
50 bps	-33 %	-23 %	-12 %	-2 %	8 %
100 bps	-41 %	-32 %	-22 %	-12 %	-2 %

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 %

Sensitivitätsanalyse 2018					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	28 %	21 %	14 %	7 %	0 %
-5 %	22 %	14 %	7 %	0 %	-8 %
0 %	15 %	8 %	0 %	-8 %	-16 %
5 %	9 %	1 %	-7 %	-15 %	-23 %
10 %	3 %	-6 %	-14 %	-22 %	-31 %

Reservegrundstücke:

Die Bewertung der Reservegrundstücke erfolgt marktwertbasiert unter Verwendung der Vergleichswertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2018		2017	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m ² Grundfläche in EUR	157 – 225	194	92 – 268	189

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2018	2017
Marktpreis / m ² Grundfläche	+10 %	740	718
Marktpreis / m ² Grundfläche	+5 %	370	359
Marktpreis / m ² Grundfläche	-5 %	-370	-359
Marktpreis / m ² Grundfläche	-10 %	-740	-718

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. ²	CZ-Prag	50 %	200	CZK	EUR	H
UBX Plzen Real Estate s.r.o. ²	CZ-Prag	50 %	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL ⁴	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL ^{1 4}	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paris	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. ¹	PL-Warschau	25 %	60	PLN	PLN	DS
Sienna Hotel Sp. z o.o.	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. ²	PL-Warschau	50 %	50	PLN	EUR	H
Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ^{2 3}	PL-Warschau					
AO Micos ¹	RU-Moskau	44 %	43	RUB	RUB	IP

Erläuterung:

¹ 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.

² Die Gesellschaften wurden zum 31.5.2017 verkauft.

³ Die Gesellschaft wurde 2017 erworben.

⁴ Die Nettoinvestitionen in diese Gesellschaften werden zum 31.12.2018 gem. IFRS 5 unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bilanziert.

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 *)	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Zusammengefasste Bilanz:				
Langfristige Vermögenswerte	39.924	41.466	19.842	19.515
Kurzfristige Vermögenswerte	5.302	4.262	4.092	4.162
Summe Aktiva	45.226	45.728	23.934	23.677
<i>davon liquide Mittel</i>	3.767	2.420	2.161	1.893
Eigenkapital	2.075	2.301	805	251
<i>davon Kapitaltransaktionen</i>	–	–	–	348
Langfristige Schulden	38.126	38.902	19.536	19.788
Kurzfristige Schulden	5.025	4.524	3.593	3.638
Summe Passiva	45.226	45.728	23.934	23.677
<i>davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	29.565	31.296	12.258	13.253
<i>davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	1.715	1.671	995	895
	2018	2017	2018	2017
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:				
Erträge	23.801	19.563	17.459	16.219
Aufwendungen inkl. Bewertungsergebnis	(24.027)	(18.731)	(16.905)	(15.950)
Periodenergebnis	(227)	832	554	269
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–
Gesamtergebnis	(227)	832	554	269
Im Periodenergebnis enthalten:				
planmäßige Abschreibungen	(2.568)	(2.641)	(1.058)	(935)
Zinserträge	–	–	–	–
Zinsaufwendungen	(499)	(534)	(309)	(316)
Ertragsteueraufwand (oder -ertrag)	2	4	–	–
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Überleitung zum Buchwert der Beteiligung:				
Nettoreinvermögen	2.075	2.301	805	251
Beteiligungsquote des Konzerns	50 %	50 %	50 %	50 %
Anteiliges Reinvermögen	1.037	1.151	402	125
Gesellschafterdarlehen als Nettoinvestition	4.419	3.819	3.738	3.268
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	(5.457)	–	(4.140)	–
Nettoinvestition (=Buchwert)	–	4.970	–	3.393

*) Die Nettoinvestitionen in diese Gesellschaften werden zum Bilanzstichtag unter den kurzfristigen Vermögenswerten als zur Veräußerung gehalten (vgl. Punkt 5.2.) ausgewiesen.

7.3.3. Erläuterungen zu Joint Ventures und assoziierte Unternehmen

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

AO Micos:

Der Konzern ist über seine 55 %-Konzerngesellschaft AO Avielen A.G. an AO Micos mit 44,02 % 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. Zum 31.12.2018 werden diese Gesellschaften als zur Veräußerung gehalten bilanziert.

Hotel Paris II SARL:

Die Gesellschaft pachtet ein Hotel in Eurodisney/Paris im Finanzierungsleasing und betreibt dieses. Zum 31.12.2018 wird diese Gesellschaft als zur Veräußerung gehalten bilanziert.

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 in Warschau 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.

Sienna Hotel Sp. z o.o. und Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos	
31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
14.477	13.919	46.374	52.260
4.432	6.087	5.132	5.235
18.908	20.007	51.506	57.495
1.419	688	1.434	435
16.254	15.163	813	1.029
135	–	–	–
–	3	50.221	55.917
2.655	4.840	472	549
18.908	20.007	51.506	57.495
–	–	33.401	34.825
–	–	–	–
2018	2017	2018	2017
23.622	24.499	9.616	9.606
(22.666)	(23.475)	(9.638)	(2.881)
956	1.024	(22)	6.726
–	–	(194)	(8)
956	1.024	(216)	6.718
(1.120)	(1.109)	–	(27)
15	25	113	147
(13)	10	(3.240)	(4.139)
(213)	(219)	595	(166)
31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
16.254	15.163	813	1.029
50 %	50 %	44,02 %	44,02 %
8.127	7.581	358	453
–	–	–	–
8.127	7.581	358	453

7.3.4. Zusammensetzung und Entwicklung Joint Ventures und assoziierte Unternehmen

	Kapital- Anteile	Aus- leihungen	Summe
Zusammensetzung zum 31.12.2017:			
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	11.727	7.087	18.813
Kumulierte Ergebniszubeisungen (Periodenergebnis)	(2.881)	1.266	(1.616)
Kumulierte Ergebniszubeisungen aus dem sonstigen Ergebnis	26	–	26
	8.872	8.352	17.224
Zusammensetzung zum 31.12.2018:			
Nettoinvestitionen	10.158	–	10.158
Kumulierte Ergebniszubeisungen (Periodenergebnis)	(820)	16	(804)
Kumulierte Ergebniszubeisungen aus dem sonstigen Ergebnis	(18)	–	(18)
	9.321	16	9.337

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.

	2018	2017
Entwicklung:		
Buchwerte zum 1. Jänner	17.224	14.479
Zugänge	71	174
Umgliederung IFRS 5	(9.596)	–
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	1.041	704
kapitalisierte Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	29	17
Ergebniszubeisung aus dem Periodenergebnis	671	1.887
Ergebniszubeisung aus dem sonstigen Ergebnis	(103)	(37)
Buchwerte zum 31. Dezember	9.337	17.224

7.3.5. 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.

	31.12.18	31.12.17
Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures:		
Langfristige Vermögenswerte	57.549	60.677
Kurzfristige Vermögenswerte	9.626	9.930
Aktiva	67.175	70.607
Anteiliges Eigenkapital	10.776	10.137
Anteilige Gesellschafterdarlehen Konzern	7.123	7.475
Anteilige Gesellschafterdarlehen Joint Venture-Partner	7.934	8.674
Langfristige Schulden	35.236	37.238
Kurzfristige Schulden	6.105	7.082
Passiva	67.175	70.607

	31.12.18	31.12.17
Überleitung zum Buchwert:		
Anteiliges Nettoeigenvermögen	10.776	10.137
Gesellschafterdarlehen Konzern	15.679	16.487
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten	(9.596)	–
Ausleihung an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	(7.522)	(9.400)
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	9.337	17.224

	31.12.18	31.12.17
Aggregierte Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:		
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	577	561
Anteil des Konzerns am Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)	31	346
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	(18)	26
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	13	373

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

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung langfristig:		
Ausleihungen an Joint Ventures	7.522	9.400
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	693	556
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	642	2.647
Langfristige Forderungen gegenüber Steuerbehörden	168	–
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	326	396
Gegebene Anzahlungen	54	–
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	499	646
	9.906	13.646

Die Ausleihungen an Joint Ventures bestehen gegenüber AO Micos.

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

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betragen TEUR 642. Die Modalitäten entsprechen den üblichen Vertragsbedingungen der jeweiligen Vertragspartner. Das Sperrdepot betrifft das Hotel Intercontinental Warschau (vgl. Punkt 9.1.3.). Zum 31.12.2017 waren zusätzlich Sperrdepots in Zusammenhang mit dem Ankauf einer Büroimmobilie in Krakau, mit Projektkrediten für die Bürotürme Erzsébet in Budapest sowie mit der Entwicklung der Büroimmobilie in Łódź eingerichtet.

Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen betreffen für Pensionszusagen abgeschlossene Rückdeckungsversicherungen.

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	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung:				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	41	1.176	–	–
Temporäre Differenzen iZm Gesellschaftsanteilen	9.451	10.014	–	–
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	1.335	1.494	1.334	1.494
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	426	372	72	227
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	359	349	56	11
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	29.284	27.093	7.510	8.465
Wertberichtigungen auf latente Steuern	–	–	–	(1.030)
	40.895	40.498	8.972	9.167
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			(7.020)	(7.245)
			1.952	1.922

	latente Steuerschulden	
	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung:		
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(14.350)	(12.632)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	(5)	200
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	(565)	(386)
	(14.920)	(12.817)
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde	7.020	7.245
	(7.900)	(5.572)

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2018	2017	2018	2017
Entwicklung:				
Stand zum 1. Jänner	1.922	1.931	(5.572)	(3.295)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung, davon:	(270)	(672)	570	582
<i>Währungsumrechnungen</i>	(243)	(694)	570	582
<i>Folgebewertung finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar</i>	–	22	–	–
<i>erfolgsneutral zum Fair Value bewertet</i>	(27)	–	–	–
Im Periodenergebnis erfasste Veränderung	300	664	(2.898)	(2.859)
Stand zum 31. Dezember	1.952	1.922	(7.900)	(5.572)

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

7.6. Vertragsvermögenswerte

Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 15 werden Vertragsvermögenswerte getrennt von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstigen Forderungen ausgewiesen. Zum 1.1.2018 wurde dementsprechend ein Betrag von TEUR 5.646 von den Kaufpreisforderungen iZm Immobilien- und Anteilsveräußerungen zu den Vertragsvermögenswerten gegliedert (vgl. Punkt 3.2.1.), da der Anspruch nicht allein vom Zeitablauf abhängig war.

Nach Abschluss der finalen Kaufpreisberechnung zum Teilverkauf des Hotelportfolios zum 31.5.2017 wurden die Vertragsvermögenswerte zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen umgegliedert. Alle damit in Zusammenhang stehenden Kaufpreisforderungen sind vereinbarungsgemäß im Geschäftsjahr eingegangen.

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

	31.12.18	01.01.18	31.12.17
Zusammensetzung:			
Forderungen iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen	–	–	5.647
Vertragsvermögenswerte	–	5.647	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	728	570	570
Forderungen gegenüber Joint Ventures	35	214	214
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	15	32	32
Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15	777	6.463	6.463
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	463	390	390
Rechnungsabgrenzungen	167	216	216
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	3.324	5.973	5.973
Geleistete Anzahlungen	1.067	421	421
Gegebene Sicherheitsleistung	860	–	–
	6.659	13.463	13.463

Zu den zum letzten Bilanzstichtag bestehenden Forderungen aus Immobilien und Gesellschaftsveräußerungen wird auf Punkt 7.6. verwiesen.

Die Forderungen gegen Steuerbehörden betreffen im Wesentlichen noch nicht erstattete Vorsteuern im Zusammenhang mit den Bautätigkeiten. Im Vorjahr waren zusätzlich zu den Developments noch Vorsteuern aus dem Ankauf eines Bürogebäudes in Krakau sowie aus der konzerninternen Übertragung einer Immobilie in St. Petersburg enthalten.

Die geleisteten Anzahlungen stehen in Zusammenhang mit der Vorbereitung einer Immobilienentwicklung in St. Petersburg.

Die gegebene Sicherheitsleistung betrifft einen Ende 2018 abgeschlossenen Kaufvertrag für eine Immobilie in Deutschland. Das Vertragsclosing ist im Frühjahr 2019 erfolgt (vgl. Punkt 9.4.). Vertragsgemäß wäre der Verkäufer berechtigt gewesen, aus der Sicherheitsleistung eine vertragliche Pönale in Höhe von 2% des Kaufpreises einzubehalten, wenn das Closing aus Verschulden von Warimpex nicht zustande gekommen wäre. Bei Vertragsclosing wird die Sicherheitsleistung auf den Kaufpreis angerechnet.

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

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung:		
weder überfällig noch wertberichtigt	663	527
30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	34	21
60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	19	12
90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	5	9
120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	–	–
>120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	8	2
wertberichtigte Forderungen	122	255
	849	825

Die übrigen unter dieser Position ausgewiesenen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch wertgemindert. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinst und haben im Allgemeinen eine Fälligkeit von 10 bis 90 Tagen.

7.8. Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet

Aufgrund der Bestimmungen des IFRS 9 entfällt ab 1.1.2018 die Kategorie der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (available for sale – afs). Die entsprechenden Vermögenswerte wurden ab 1.1.2018 als erfolgsneutral zum Fair Value bewertet (FVOCI) bilanziert (vgl. auch die Erläuterungen unter Punkt 3.2.1.).

	31.12.18	31.12.17
Entwicklung:		
Buchwert zum 1. Jänner	6.146	6.816
Abgänge durch Verkäufe	–	(583)
Folgebewertung	109	(87)
Buchwert zum 31. Dezember	6.255	6.146

Die Position umfasst eine 9,88 %ige Beteiligung an der Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH. 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.

Der Abgang durch Verkäufe im Vorjahr betrifft die 6 %-Anteile an der UBX 2 Objekt Berlin GmbH.

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

7.9. Liquide Mittel

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	2	20
Guthaben bei Kreditinstituten	8.454	22.829
	8.456	22.849

Die liquiden Mittel umfassen Zahlungsmittel sowie Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht dem Buchwert.

7.10. Eigenkapital

7.10.1. Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 nennbetragslose Stückaktien zerlegt und ist voll einbezahlt. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 227.480 (Vorjahr: 66.500) Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von

EUR 2,09/Aktie (Vorjahr: EUR 4,53/Aktie) erworben wurden. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2018 in Umlauf waren, beträgt 53.925.324 (Vorjahr: 53.933.500) Stück.

	2018	2017
	Stück	Stück
Zusammensetzung Aktien und potenzielle Aktien:		
Stückaktien 1. Jänner bis 31. Dezember	54.000.000	54.000.000
abzüglich eigene Aktien	-74.676	-66.500
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien	53.925.324	53.933.500
Verwässerungseffekt potenzielle Aktien:		
genehmigte Aktien Wandelanleihe 04/2013 – 11/2018 gewichtet	806.697	3.282.828
genehmigte Aktien Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017 gewichtet	–	1.092.237
gewichtete genehmigte Aktien Wandelanleihen	806.697	4.375.065
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien bereinigt um den Verwässerungseffekt	54.732.021	58.308.565
	2018	2017
	TEUR	TEUR
Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis:		
unverwässert	5.890	40.542
Anpassungen iZm potenzieller Umwandlung Wandelanleihen	362	455
verwässert (in TEUR)	6.252	40.997
Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert (in EUR)	0,11	0,75

Zum Bilanzstichtag bestanden keine (Vorjahr: 3.282.828) potenziellen genehmigten 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.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Einzelabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2018 die Grundlage für eine Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist für das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -2.402 aus. Zum 31.12.2018 besteht ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 10.755. Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, wie im Vorjahr einen Betrag von 6 Cent je Aktie als Dividende auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von TEUR 7.528 auf neue Rechnung vorzutragen.

Am 14. Juni 2018 beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,06 EUR je dividendenberechtigter Aktie. Die Dividende für das Jahr 2017 betrug TEUR 3.236 und wurde im Juni 2018 ausgeschüttet.

7.10.2. Angaben zur Kapitalsteuerung

Für Zwecke der Kapitalsteuerung auf Konzernebene wird das im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital herangezogen. Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Values eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhalten wird.

Der Konzern unterliegt keinen satzungsmäßigen oder externen Kapitalerfordernissen. Gesetzliche Anforderungen bestehen nur hinsichtlich Grundkapital und gesetzlichen Rücklagen und werden zur Gänze erfüllt.

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der Eigenkapitalquote, welche zwischen 20 % und 40 % liegen sollte.

Zum Bilanzstichtag lag die Eigenkapitalquote des Konzerns bei 30,9 % (Vorjahr: 31,5 %) und damit in der erwünschten Bandbreite.

	31.12.18	31.12.17
Ermittlung Eigenkapitalquote Konzern:		
Eigenkapital	90.147	83.481
Fremdkapital	201.865	181.773
Summe Passiva	292.012	265.254
Eigenkapitalquote in %	30,9 %	31,5 %

7.10.3 Rücklagen

Im Eigenkapital sind folgende Rücklagen des Konzerns vorgesehen:

Kapitalrücklage:

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

Neubewertungsrücklage:

In der Neubewertungsrücklage 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 5.4.). Darüber hinaus werden in der Neubewertungsrücklage Neubewertungsergebnisse von Sachanlagen erfasst, welche anschließend als 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). Diese Rücklage entfällt ab 1.1.2018 aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 3.2.1.). Der zum 31.12.2017 ausgewiesene Betrag wurde zum 1.1.2018 innerhalb des Eigenkapitals zu den kumulierten Ergebnissen umgegliedert.

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. Im Geschäftsjahr bestand kein Cashflow Hedge.

IAS 19-Rücklage:

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

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

	Neu- bewertungs- rücklage	Rücklage Währungs- umrechnung	Available for Sale- Rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	IAS 19 Rücklage	Summe
Entwicklung 2017:						
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
Stand zum 31. Dezember	1.239	(2.663)	241	–	(784)	(1.967)
Entwicklung 2018:						
Stand zum 31. Dezember 2017	1.239	(2.663)	241	–	(784)	(1.967)
Umgliederung zum 1. Jänner 2018	–	–	(241)	–	–	(241)
Stand zum 1. Jänner	1.239	(2.663)	–	–	(784)	(2.208)
Sonstiges Ergebnis	–	(2.157)	–	–	(427)	(2.584)
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	(18)	–	–	–	(18)
Summe sonstiges Ergebnis	–	(2.176)	–	–	(427)	(2.602)
Stand zum 31. Dezember	1.239	(4.839)	–	–	(1.210)	(4.810)

Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR -132 (Vorjahr: TEUR -270) betrifft Währungsumrechnungen, auf welche latente Steuern in Höhe von TEUR -6 (Vorjahr: TEUR -45) entfallen.

7.11. Finanzverbindlichkeiten

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

7.11.1. Wandelanleihen

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung:		
Wandelanleihe 11/2015 -11/2018	–	4.543
	–	4.543
davon kurzfristig	–	4.543

Die Wandelanleihe 11/2015 bis 11/2018 wurde im Frühjahr 2018 in zwei Tranchen vorzeitig getilgt.

7.11.2. Andere Anleihen

	31.12.18	31.12.17
<i>Zusammensetzung:</i>		
Anleihe 12/2015 – 12/2018	–	1.603
Anleihe 05/2017 – 05/2020	5.560	5.357
Anleihe 09/2018 – 09/2025	9.009	–
	14.569	6.960
<i>davon langfristig</i>	<i>14.493</i>	<i>5.357</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>76</i>	<i>1.603</i>

Die Anleihe 12/2018 wurde im Dezember 2018 vertragsgemäß getilgt.

Im September 2018 wurde eine Anleihe mit einer Nominale in Höhe von TEUR 9.000 begeben (Anleihe 09/2018 – 09/2025). Die Anleihe wird ab September 2021 jährlich mit je TEUR 1.800 getilgt; der Zinssatz beträgt 2,79 % und ist jährlich nachschüssig zu bezahlen.

Die Anleihe 05/2017 bis 05/2020 hatte ursprünglich eine Laufzeit von 2 Jahren. Diese Laufzeit wurde im Geschäftsjahr um ein Jahr bis 05/2020 verlängert. Die zugehörigen Anleihezinsen sind endfällig.

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

7.11.3. Andere Finanzverbindlichkeiten (Kredite)

	31.12.18	31.12.17
<i>Zusammensetzung langfristige Kredite:</i>		
Projektkredite	93.731	68.015
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	40.178	52.785
Sonstige Kredite	1.110	760
	135.019	121.560
<i>Zusammensetzung kurzfristige Kredite:</i>		
Projektkredite	5.430	4.883
Sonstige Kredite	1.137	1.401
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	3.194	501
	9.761	6.784
Gesamtsumme Kredite	144.780	128.345

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

7.11.4. Zusammenfassung Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten), bestehend aus Wandelanleihen (Punkt 7.11.1.), anderen Anleihen (Punkt 7.11.2.) und

anderen Finanzverbindlichkeiten (Punkt 7.11.3.) sowie aus gem. IFRS 5 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten in Zusammenhang mit zum Verkauf stehenden Veräußerungsgruppen (Punkt 5.4.), stellen sich wie folgt dar:

	Finanzver- bindlichkeiten gem. IFRS 5	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
Entwicklung 2017:						
Stand zum 1. Jänner	91.977	57.785	8.169	51.442	52.637	262.009
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	–	20.872	4	5.239	701	26.815
Tilgung	(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
Stand zum 31. Dezember	–	72.898	501	11.503	54.945	139.847
<i>davon kurzfristig (fällig < 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 > 1 Jahr)</i>	<i>–</i>	<i>68.015</i>	<i>–</i>	<i>5.357</i>	<i>53.545</i>	<i>126.917</i>
Entwicklung 2018:						
Stand zum 1. Jänner		72.898	501	11.503	54.945	139.847
Kreditaufnahme (Cashflow)		37.687	2.691	9.000	332	49.711
Tilgung (Cashflow)		(8.991)	–	(6.123)	(301)	(15.415)
Veränderung kumulierte Zinsen		167	2	201	(1.717)	(1.348)
Wechselkursänderungen		(2.746)	–	(33)	(27)	(2.806)
Sonstige Änderungen		145	–	22	(10.807)	(10.640)
Stand zum 31. Dezember		99.161	3.194	14.569	42.425	159.349
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>		<i>5.430</i>	<i>3.194</i>	<i>76</i>	<i>1.137</i>	<i>9.837</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>		<i>93.731</i>	<i>–</i>	<i>14.493</i>	<i>41.288</i>	<i>149.512</i>

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 99.576 (Vorjahr: TEUR 73.245) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Davon betreffen TEUR 12.279 (Vorjahr: TEUR 17.272) Sachanlagen und TEUR 87.297 (Vorjahr: TEUR 55.973) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Kreditaufnahme bei Projektkrediten betrifft die Finanzierung von Bautätigkeiten für Büroimmobilien in Łódź und Krakau sowie des Ankaufs von Büroimmobilien in Krakau und Budapest (vgl. Punkt 7.2.1.).

Von den Darlehen von Minderheiten (nicht beherrschende Anteile) wurden im Geschäftsjahr TEUR 10.800 in Eigenkapital umgewidmet.

7.11.5. Zinskonditionen zu Finanzverbindlichkeiten

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

	31.12.18	31.12.17
Verzinslichkeit Finanzverbindlichkeiten:		
davon fix verzinslich	98.162	114.433
davon variabel verzinslich	61.187	25.414
	159.349	139.847
Verzinslichkeit in Prozent:		
fix verzinslich	62 %	82 %
variabel verzinslich	38 %	18 %

		2018	2017
Bandbreite der variablen Verzinsung für:	Basis	Aufschlag	Aufschlag
• Anleihen	6M-WIBOR	n/a	5 – 6,4 %
	6M-EURIBOR	n/a	3,75 %
• Kontokorrent-/Betriebsmittelkredite	3M-EURIBOR	2,25 %	2,1 – 3,75 %
• Projektkredite	3M-EURIBOR	2,4 – 2,95 %	2,7 – 2,95 %
	3M-WIBOR	3,50 %	3,50 %

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

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

7.12. Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente zum 31.12.2017 betrafen Wandlungsrechte im Zusammenhang mit der Ausgabe von Wandelanleihen. Zum Bilanzstichtag bestehen daraus keine Derivate mehr, da die entsprechenden Wandelanleihen im Geschäftsjahr getilgt wurden.

7.13. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung:		
Kaufpreisverbindlichkeiten Immobilien	–	7.516
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.110	3.874
Erhaltene Kautionen	2.020	2.211
Hafrücklässe	2.933	1.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–	244
Operative Leasingverbindlichkeiten	8	16
	9.071	14.931

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

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

7.14. Rückstellungen

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

7.14.1. Rückstellungen für Sozialkapital (Erläuterung Punkt 3.13.)

	freiwillige Zusagen für Pensions- leistungen	gesetzliche Ansprüche aus Abfertigungen	Jubiläums- geldern	Summe
Entwicklung 2017:				
Stand zum 1. Jänner	885	1.503	111	2.499
Abfertigungszahlungen	–	(309)	–	(309)
Laufender Dienstzeitaufwand	140	20	(4)	157
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	140	(289)	(4)	(152)
Versicherungsmathematische Ergebnisse aus Änderungen finanzieller Annahmen	(83)	58	–	(26)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	(83)	58	–	(26)
Zinsaufwand	13	20	2	35
Stand zum 31. Dezember	955	1.292	109	2.357
Entwicklung 2018:				
Stand zum 1. Jänner	955	1.292	109	2.357
Laufender Dienstzeitaufwand	173	135	26	334
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	173	135	26	334
Versicherungsmathematische Ergebnisse aus Änderungen demographischer Annahmen	37	25	–	63
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	–	364	–	364
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	37	389	–	427
Zinsaufwand	17	20	2	39
Stand zum 31. Dezember	1.183	1.836	138	3.156

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 wie im Vorjahr 2 % – 2,125 %. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 1,75 % (Vorjahr: 1,75 %) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P (Vorjahr: AVÖ-2008-P) für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 33,6 Jahre (Vorjahr: 33,9 Jahre) und für die Abfertigungen 9 Jahre (Vorjahr: 7,6 Jahre).

Drei Vorstandsmitglieder verfügten zum Bilanzstichtag über verbindliche Pensionszusagen. Diese sind unter den Transaktionen mit Vorständen unter Punkt 9.3.2.5. angeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität der Nettobarwerte der Verpflichtungen bei nach vernünftigem Ermessen

grundsätzlich möglichen Änderungen der wesentlichen Inputparameter. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

versicherungs- mathematische Annahme	Veränderung des Nettobarwerts für:		
	mögliche Änderung	freiwillige Zusagen für Pensionsleistungen	Abfertigungen
Sensitivitätsanalyse 2017:			
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(267)	(89)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	385	106
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	86	49
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(78)	(45)

Sensitivitätsanalyse 2018:

Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(328)	(147)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	472	178
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	111	83
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(102)	(77)

7.14.2. Sonstige Rückstellungen

	kurzfristig	langfristig	Summe
Entwicklung 2017:			
Stand zum 1. Jänner	252	–	252
Inanspruchnahme	9	–	9
Zuführung	1.619	–	1.619
Effekte aus Wechselkursänderungen	4	–	4
Stand zum 31. Dezember	1.884	–	1.884
Entwicklung 2018:			
Stand zum 1. Jänner	1.884	–	1.884
Inanspruchnahme	(54)	–	(54)
Zuführung	90	–	90
Auflösung	(967)	–	(967)
Effekte aus Wechselkursänderungen	(2)	–	(2)
Stand zum 31. Dezember	950	–	950

Die Dotierung der Rückstellung im Vorjahr stand überwiegend in Zusammenhang mit möglichen Rückzahlungsforderungen von Vorsteuerbeträgen. Aufgrund einer neuen Einschätzung zum Bilanzstichtag konnte der Großteil dieser Rückstellung aufgelöst werden.

7.15. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung langfristig:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	2.465	3.036
Sonstige	157	180
	2.622	3.215

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung kurzfristig:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	166	191
Sonstige	–	6
	166	197

Die Mietvorauszahlungen St. Petersburg betreffen einen 20jährigen 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.

7.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.18	31.12.17
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.748	4.172
Sonstige Verbindlichkeiten	3.242	3.721
Erhaltene Anzahlungen Hotels	98	352
Erhaltene Anzahlungen sonstige	277	467
Erhaltene Kautionen	432	412
Hafrücklässe	296	22
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen / Personen	261	2.302
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	463	1.028
	17.815	12.475

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 1.799 (Vorjahr: TEUR 2.963), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 184), offene Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 208 (Vorjahr: TEUR 204) sowie Verbindlichkeiten aus Pönalen in Höhe von TEUR 468 (Vorjahr: keine) enthalten.

Die erhaltenen Anzahlungen im Hotelsegment fallen nach IFRS 15 unter die Vertragsverbindlichkeiten und repräsentieren künftige Leistungsverpflichtungen. Zu Beginn des Geschäftsjahres bestanden Leistungsverpflichtungen iSd IFRS 15 in Höhe von TEUR 352, welche im Geschäftsjahr erfüllt wurden. Die daraus resultierenden Umsätze betreffen die Hotelumsätze (vgl. Punkt 6.1.). Am Ende des Geschäftsjahres bestehen noch Leistungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 98, welche ebenfalls innerhalb eines Jahres zu erfüllen sind.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen steht mit der Entwicklungs- und Bautätigkeit des Konzerns in Zusammenhang.

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 IFRS 9 oder anderen IFRS		IFRS 13 Stufe	Buchwert 31.12.18	beizulegender Zeitwert 31.12.18	Buchwert 31.12.17	beizulegender Zeitwert 31.12.17
Aktiva – Klassen						
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand)	3	173.392	173.392	103.613	103.613
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Entwicklung)	3	38.355	38.355	51.150	51.150
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere fin. Vermögenswerte)		693	693	556	556
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		7.522	6.277	9.400	8.057
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		969	969	3.043	3.043
AFS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	–	–	6.146	6.146
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	6.255	6.255	–	–
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		38.319		49.363	
	Summe langfristige Vermögenswerte		265.505		223.272	
FAAC	Forderungen		2.100	2.100	6.853	6.853
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		8.456	8.456	22.849	22.849
IFRS 5	Finanzielle Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	3	516	516	–	–
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS 5)	3	900	900	–	–
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		14.535		12.280	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		26.506		41.982	
	Summe Vermögenswerte		292.012		265.254	
Passiva – Klassen						
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	14.493	14.408	5.357	5.423
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	77.208	79.351	100.029	117.357
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	57.811	54.656	21.531	26.189
FLAC	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		7.162	7.162	12.729	12.729
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	–	–	929	929
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		1.183	1.183	955	955
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		14.404		12.392	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		172.261		153.922	
FLAC	Wandelanleihen fix verzinslich	3	–	–	4.543	4.676
FLAC	Anleihen variabel verzinslich	3	–	–	1.603	1.644
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	76	76	–	–
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	6.385	6.469	4.505	4.910
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	3.376	3.364	2.279	2.287
FLAC	Verbindlichkeiten sonstige	3	15.285	15.285	8.304	8.304
IFRS 5	Finanzielle Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen	3	345	345	–	–
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4.136		6.617	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		29.603		27.851	
	Summe Verbindlichkeiten		201.865		181.773	

		31.12.18	31.12.17
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:			
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten) / (2017: LaR – Loans and receivables)	19.047	42.146
AFS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar) – bis 31.12.2017	–	6.146
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet) – ab 1.1.2018	6.255	–
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten) / (2017: FL – Financial Liabilities)	(181.797)	(160.880)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	–	(929)
IFRS 5	Finanzinstrumente in Zusammenhang mit Veräußerungsgruppen	171	–

Die beizulegenden Zeitwerte wurden wie folgt ermittelt:

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

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

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

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:

	2018	2017
Entwicklung Vermögenswerte:		
Buchwerte zum 1. Jänner	160.909	118.555
Zugänge	52.898	31.666
Abgänge	–	(583)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	15.967	16.185
Sonstiges Ergebnis	(10.873)	(4.914)
Buchwerte zum 31. Dezember	218.902	160.909

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 hauptsächlich das Ergebnis von Währungsumrechnungen sowie in geringem Ausmaß die Wertänderungen von erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Vorjahr: finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar). Dabei handelt es sich jeweils um nicht realisierte Wertänderungen.

	2018	2017
Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	929	401
Zugänge	–	–
Abgänge	–	–
Umgliederung gem. IFRS 5 (iZm Veräußerungsgruppen)	–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(929)	529
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	–	–
Buchwerte zum 31. Dezember	–	929

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft wie im Vorjahr Wertänderungen aus Wandlungsrechten, welche im Finanzaufwand ausgewiesen sind. Im Geschäftsjahr konnten die Bewertungen realisiert werden. Zum Bilanzstichtag bestehen keine zum Fair Value bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten.

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 herangezogen wurden, angegeben.

Stufe	Klasse	wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
2017				
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 %	51,5 %
2018				
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 %	3,25 %
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.608	3.608

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 herangezogen wurden, angegeben.

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
			2018	2017
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar:			
	Kapitalisierungszinssatz	+ 50 bps	-1.256	-1.261
	Kapitalisierungszinssatz	- 50 bps	1.687	1.694
	Cashflow (year one)	+ 5 %	636	638
	Cashflow (year one)	- 5 %	-565	-567
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht:			
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	+ 5 Prozentpunkte	n/a	-82
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	- 5 Prozentpunkte	n/a	84

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 (bis 2017) bzw. IFRS 9 (ab 2018)					
	FVTPL	LaR	AfS	FL	Hedge	Summe
Geschäftsjahr 2017:						
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)
Nettoperiodenergebnis	(509)	3.446	661	(17.380)	(1.190)	(14.973)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			(748)		1.234	486
Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung	(509)	3.446	(87)	(17.380)	44	(14.487)
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	Hedge	Summe
Geschäftsjahr 2018:						
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		133				133
Zins- und sonstiger Finanzertrag		1.037				1.037
Änderungsgewinn				1.287		1.287
Zinsaufwand				(7.408)		(7.408)
realisiertes Bewertungsergebnis	900				–	900
Ergebnis Wechselkursänderungen				(11.528)		(11.528)
Nettoperiodenergebnis	900	1.170	–	(17.649)	–	(15.579)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			109		–	109
Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung	900	1.170	109	(17.649)	–	(15.470)

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

Wertänderungen der erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente (FVOCI) werden im sonstigen Ergebnis ohne zukünftige Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung verbucht (vgl. auch die Erläuterungen zu den neu anzuwendenden IFRS unter Punkt 3.2.1.) Im Vorjahr angefallene Wertänderungen der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (AfS) sowie des Cashflow-Hedge betrafen das sonstige Ergebnis und wären beim Abgang des entsprechenden Finanzinstruments in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert worden.

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 rund 62 % (Vorjahr: 82 %) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich und unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko. Details zu den Zinskonditionen der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind aus den Erläuterungen unter Punkt 7.11.5. ersichtlich.

Sensitivität von Zinssatzänderungen:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach 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
2017				
3M-EURIBOR	+50	(197)	-50	197
6M-WIBOR	+50	(78)	-50	78
2018				
3M-EURIBOR	+50	(719)	-50	719

Zinsänderungsrisiko Finanzverbindlichkeiten:

Folgende Übersicht zeigt die variabel verzinslichen Finanzver-

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

	2018	2019	2020	2021	2022	über fünf Jahre	Summe
31.12.2017:							
Projektkredite	1.274	754	748	732	750	18.435	22.693
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	–	–	501	–	–	–	501
Anleihen	1.600	–	–	–	–	–	1.600
Sonstige	617	–	–	–	–	–	617
	3.491	754	1.249	732	750	18.435	25.411
31.12.2018:							
Projektkredite	1.776	2.652	2.831	2.897	2.964	46.333	59.452
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	1.094	–	–	–	–	–	1.094
Sonstige	641	–	–	–	–	–	641
	3.511	2.652	2.831	2.897	2.964	46.333	61.187

8.2.2. Währungsrisiko

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

	RUB	PLN	EUR	Summe
31.12.2017:				
in Fremdwährung	(857.434)	20.060		
in EUR	(12.451)	4.809	147.488	139.847
31.12.2018:				
in Fremdwährung	(779.115)	960		
in EUR	(9.805)	223	168.931	159.349

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
Sensitivität 2017:				
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 50 %			(25.204)	(25.204)
Verminderung um 50 %			25.204	25.204
Sensitivität 2018:				
Erhöhung um 10 %	–	(3.836)	(6.979)	(10.815)
Verminderung um 10 %	–	3.836	6.979	10.815
Erhöhung um 20 %			(13.957)	(13.957)
Verminderung um 20 %			13.957	13.957
Erhöhung um 30 %			(20.936)	(20.936)
Verminderung um 30 %			20.936	20.936

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
Sensitivität 2017:				
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 50 %			(1.347)	(1.347)
Verminderung um 50 %			1.347	1.347
Sensitivität 2018:				
Erhöhung um 10 %	(13)	(962)	(382)	(1.357)
Verminderung um 10 %	13	962	382	1.357
Erhöhung um 20 %			(765)	(765)
Verminderung um 20 %			765	765
Erhöhung um 30%			(1.147)	(1.147)
Verminderung um 30%			1.147	1.147

8.2.3. Ausfallsrisiko

Bezüglich der quantitativen Angaben zum Ausfallsrisiko wird auf Punkt 7.7. verwiesen. Daraus sind die erfolgten Wertberichtigungen sowie die Fälligkeitsstruktur der kurzfristigen Forderungen ersichtlich. Angaben zu einem an AO Micos gewährten Darlehen erfolgen unter Punkt 7.4. 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 25.467 (Vorjahr: TEUR 21.234). Davon betreffen TEUR 9.837 (Vorjahr: 12.930) kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

Im Konzern sollten nicht mehr als 35 % der Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Zum Abschlussstichtag waren 14,7 % (Vorjahr: 15,3 %) der Verbindlichkeiten kurzfristig.

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
Anleihen fix verzinslich	251	12.030	3.751	16.032
Projektkredite fix verzinslich	6.393	38.578	7.460	52.431
Projektkredite variabel verzinslich	2.925	17.067	50.245	70.237
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite fix verzinslich	2.418	–	–	2.148
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite variabel verzinslich	1.110	–	–	1.110
Sonstige Kredite und Darlehen	1.187	114	48.980	50.282
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / sonstige	15.285	7.162	–	22.447
Summe	29.299	74.951	110.436	214.687

Bezüglich der Fälligkeitsanalyse für derivative Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt 7.12..

[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 (Investment Properties)

Der Konzern hat vor dem Bilanzstichtag verbindliche Mietverträge für noch fertigzustellende Büroflächen in 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 3.589 (Vorjahr: 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
Garantien und Haftungen im Konzern:		
Garantien iZm dem Verkauf Bürotürme Jupiter, St. Petersburg – Kredit	9.1.3.1.	8.214
Garantien iZm Verkauf angelo Prag	9.1.3.2.	5.400

	Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag
Garantien und Haftungen im Zusammenhang mit Joint Ventures:		
Verpflichtungen iZm dem Hotel Dream Castle, Paris	9.1.3.3.	15.640
Verpflichtungen iZm dem Hotel Magic Circus, Paris	9.1.3.4.	6.626
Unternehmensgarantie iZm Miete Hotel Intercontinental, Warschau	9.1.3.5.	3.208

9.1.3.1. Garantien iZm Bürotürme Jupiter, St. Petersburg

Eigentümerin der Bürotürme Jupiter 1 und 2 ist die Gesellschaft AO Micos, an welcher AO Avielen AG zu 44,02 % beteiligt ist (vgl. auch Punkt 7.3.3.). 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 8.214.

9.1.3.2. 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. Aufgrund der Planzahlen ist für das Geschäftsjahr 2019 mit einer Nachzahlung iHv TEUR 52 zu rechnen, für welche durch die Bildung einer Rückstellung vorgesorgt wurde.

9.1.3.3. 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 15,6 Mio (Vorjahr: EUR 16,5 Mio).

9.1.3.4. 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 6,6 Mio (Vorjahr: EUR 7,1 Mio).

9.1.3.5. 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 3.208 und hat eine Laufzeit bis 31.03.2035.

9.1.4. Eventualverbindlichkeiten

Bei einem Tochterunternehmen besteht das Risiko, dass im Zuge einer steuerlichen Überprüfung Sachverhalte von der Steuerbehörde abweichend zum Unternehmen beurteilt werden. Dies könnte gegebenenfalls zu einer Verminderung von steuerlichen Verlustvorträgen sowie zu einer Steuernachzahlung in Höhe von bis zu TEUR 2.035 führen.

9.2. Angaben zu Leasingverhältnissen

9.2.1. Finanzierungsleasing als Leasingnehmer

Seit dem Verkauf von Hotelbeteiligungen am 31. Mai 2017 (vgl. Punkt 5.4.) 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. Da die Hotelbetriebsgesellschaft nach dem Bilanzstichtag Ende Februar 2019 veräußert wurde (vgl. Punkt 9.4.), sind in untenstehender Aufstellung für das Hotel nur die Mindestleasingzahlungen bis Ende Februar 2019 enthalten.

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.

	2018	2017
Aufwand aus Mindestleasingzahlungen	1.119	1.672

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2017	7.991	1.772	3.771	2.448
Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2018	3.054	674	774	1.606

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 :

- Bürotürme Erzsébet, Budapest
- Bürohaus B52, Budapest
- Büroturm Zeppelin, St. Petersburg
- Multifunktionsgebäude Bykovskaya, St. Petersburg
- Bürohaus Mogilska 41, Krakau
- Bürohaus Ogrodowa, Łódź

Darüber hinaus wurden für ein in Bau befindliches Bürohaus in Krakau bereits verbindliche Mietverträge abgeschlossen (vgl. Punkt 9.1.2.). Für den Büroturm Zeppelin bestehen 10jährige Mietverträge ohne vorzeitiges Kündigungsrecht. Dennoch hat der Mieter nach dem Bilanzstichtag eine beabsichtigte vorzeitige Kündigung in Aussicht gestellt. Bei den unten dargestellten künftigen Mindestleasingzahlungen wird von der Vertragserfüllung ausgegangen. Da das Bürohaus Sajka im Februar 2019 verkauft wurde, werden die entsprechenden künftigen Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2018 nicht mehr berücksichtigt.

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2017	121.385	12.089	70.774	38.522
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2018	97.110	13.614	55.484	28.012

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. Herr Dr. Franz Jurkowitsch ist Stiftungsbegünstigter.

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. Herr Dkfm. Georg Folian ist Stiftungsbegünstigter.

Ambo GmbH

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 328097x HG Wien). An dieser Gesellschaft sind die Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung zu je 50% beteiligt. Warimpex erbringt Dienstleistungen in untergeordnetem Ausmaß an die Ambo GmbH.

Dkfm. Georg Folian

war bis zum 31.12.2017 stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und hält zum Bilanzstichtag 14,6 % der Aktien an dieser Gesellschaft.

Vorstand:

Dr. Franz Jurkowitsch

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

Dr. Daniel Folian

ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft und hält zum Bilanzstichtag unter 0,1 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Dr. Alexander Jurkowitsch

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

Mag. Florian Petrowsky

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

Aufsichtsrat:

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

Dkfm. Günter Korp

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Thomas Aistleitner

stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates

Harald Wengust

Mitglied des Aufsichtsrates

William de Gelsey

Mitglied des Aufsichtsrates

Hubert Staszewski

Mitglied des Aufsichtsrates

Vienna International Hotelmanagement AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, ist als Hotelmanager von drei von Warimpex betriebenen Hotels (davon zwei als Joint Ventures) für Warimpex tätig.

Bis zum 31. Mai 2017 war die Vienna International Hotelmanagement AG als nahe stehendes Unternehmen zu qualifizieren.

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 verwiesen.

9.3.2. Transaktionen mit

nahestehenden Unternehmen und Personen

9.3.2.1. Transaktionen mit Amber Privatstiftung

	2018	2017
Dividendenausschüttung	(346)	–
Verrechnungszinsen	2	–
	(344)	–

9.3.2.2. Transaktionen mit Bocca Privatstiftung

	2018	2017
Dividendenausschüttung	(343)	–
Verrechnungszinsen	2	–
	(341)	–

9.3.2.3. Transaktionen mit Ambo GmbH

	2018	2017
Erträge aus Performance Management	18	–
Forderung an Ambo GmbH zum 31. Dezember	11	–

9.3.2.4. Transaktionen mit Georg Folian

	2018	2017
Konsulentenhonorar	(3)	–
Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	15	–
	12	–
Forderungen an Dkfm. Folian zum 31. Dezember	12	–

9.3.2.5. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2018	2017
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. Dezember	1.497	3.486
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember	265	2.302
Die Vorstandsbezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:		
Dr. Franz Jurkowitsch	405	923
Dkfm. Georg Folian (bis 31.12.2017)	–	1.170
Dr. Daniel Folian (ab 1.1.2018)	395	–
Dr. Alexander Jurkowitsch	377	725
Mag. Florian Petrowsky	320	668
	1.497	3.486
Die Vorstandsbezüge setzen sich wie folgt zusammen:		
Kurzfristig fällige Leistungen	1.190	3.080
davon variabel (Bonus)	265	2.027
Dotierung/Verwendung Rückstellung für Abfertigungen	133	(290)
Abfertigungszahlung	–	556
Dotierung Pensionsrückstellung	174	140
	1.497	3.486

Die variable Vergütung (Bonus) für den Vorstand beträgt 4,5 % (Vorjahr: 5 %) des auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisses.

Für die betriebliche Altersvorsorge bestehen zum Bilanzstichtag für die Vorstandsmitglieder Dr. Daniel Folian, 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.

9.3.2.6. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2018	2017
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 31. Dezember	203	135
Verrechnungsstand Aufsichtsratsmitglieder zum 31. Dezember	–	–
Die Aufsichtsratsantien verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:		
Dkfm. Günter Korp	70,0	43,0
Dr. Thomas Aistleitner	54,5	34,0
Harald Wengust	33,0	21,0
William de Gelsey	24,2	18,5
Ing. Mag. Hannes Palfinger (bis Juni 2016)	–	6,2
Hubert Staszewski (ab Juni 2016)	21,3	12,3
	203	135

Die Aufsichtsratsantien betreffen zur Gänze kurzfristig fällige Leistungen.

Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates betreffen ausschließlich das Mutterunternehmen.

9.3.2.7. Transaktionen mit Vienna International**Hotelmanagement AG (VI)**

Die Vergütung für das Hotelmanagement erfolgte auf variabler Basis und ist vom Umsatz sowie Gross Operating Profit (GOP) des jeweiligen Hotels abhängig. Die Verträge mit VI sahen branchenübliche Kündigungsfristen vor. Da die VI nur bis 31. Mai 2017 als nahe stehendes Unternehmen einzustufen war, erfolgen die entsprechenden Angaben für den Zeitraum Jänner bis Mai 2017.

	2017
--	------

Transaktionen von Konzerngesellschäften (vollkonsolidiert) mit VI:

Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Mai	(792)
Sonstige bezogene Leistungen 1. Jänner – 31. Mai	(929)
Verrechnungsstand VI zum 31. Dezember	n/a

Transaktionen von Joint Ventures (at equity bilanziert) mit VI:

Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Mai	(398)
Sonstige bezogene Leistungen 1. Jänner – 31. Mai	209
Verrechnungsstand VI zum 31. Dezember	n/a

9.3.2.8. Transaktionen mit Joint Ventures und assoziierten Unternehmen)

	2018	2017
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures	984	266
Aufwand an Joint Ventures	(185)	(172)
Forderungen gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	7.557	9.614
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember	(6.305)	(6.256)

Die Erträge mit Joint Ventures betreffen im Wesentlichen Leistungsverrechnungen an und Zinserträge von Joint Ventures. Bei den Aufwendungen handelt es sich um Zinsaufwand. 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 Februar 2019 veräußerte Warimpex sowohl eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad. Diese waren bereits zum Bilanzstichtag als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen (vgl. Punkt 5.2.). Aus den Transaktionen ergeben sich im 1. Quartal 2019 voraussichtlich ein Gewinn von rd. TEUR 6.689 und ein Cash-Zufluss in Höhe von TEUR 8.271.

Im April 2019 erfolgte der Ankauf einer Hotelimmobilie samt Grundreserve in Darmstadt um TEUR 17.200. Das Hotel soll zeitnah wiedereröffnet werden; die Entwicklung des Grundstücks ist kurz- bis mittelfristig geplant.

Wien, am 25. April 2019



**Dkfm. Dr.
Franz Jurkowitsch**
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.
Daniel Folian**
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 2018, 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 beigegefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 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 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 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:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 211.747 sowie ein Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 15.989.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden basierend auf Immobiliengutachten von externen 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 Entwicklungsimmobilien 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 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, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate), soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten.

Titel

Bewertung der als Sachanlagen bilanzierten Immobilien

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt zum 31. Dezember 2018 Sachanlagen in Höhe von TEUR 26.303 sowie eine Wertaufholung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 503. 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-/Kapitalisierungssinssatz 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 Anhangangaben Punkt 3.4.1.2. sowie Punkt 7.1. im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen 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, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen, soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten.

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 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 Konzernabschlusses 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 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 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 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.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**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 Zusicherung 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 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. November 2018 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 2019

ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

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



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

Bericht des Aufsichtsrates

Grundsätzliches

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde vom Vorstand sowohl durch mündliche und schriftliche Berichte als auch in regelmäßigen Sitzungen laufend und umfassend über bedeutsame Geschäftsvorfälle, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen während des Geschäftsjahres 2018 unterrichtet und hat alle ihm durch das Gesetz, die Satzung und die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates übertragenen Aufgaben und Kontrollfunktionen ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere haben wir den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und uns von der Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung überzeugt. Darüber hinaus ist der Vorsitzende des Aufsichtsrates regelmäßig mit dem Vorsitzenden des Vorstandes und seinem Stellvertreter in Kontakt getreten, um gemeinsam vor allem die strategische Ausrichtung, die künftige Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens zu evaluieren und diskutieren und sich darüber abzustimmen. Eines der wesentlichen Themen in den Aufsichtsratssitzungen war insbesondere die zeitnahe und umfassende Berichterstattung gegenüber dem Aufsichtsrat über die wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen in Russland sowie in Zentral- und Osteuropa und die damit einhergehende Diskussion der daraus abzuleitenden Chancen und Risiken. 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 eingehend mit der Einhaltung der Bestimmungen dieser Regelwerke und Standards im Sinne der Fortführung und Weiterentwicklung einer verantwortlichen und nachhaltigen Unternehmensführung auseinandergesetzt. 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 Geschäftsjahr 2018 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt, bei denen die jeweils erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllten die Erfordernisse der Mindestanwesenheit von Aufsichtsratsmitgliedern. Darüber hinaus wurde ein Beschluss im Umlaufverfahren in Form der schriftlichen Stimmabgabe gefasst, und zwar im Zusammenhang mit den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung. Weiters fand eine

Sitzung des Projektausschusses im Zusammenhang mit der Akquisition eines Konferenzhotels in Darmstadt statt. Der im Umlaufweg gefasste Beschluss des Aufsichtsrates wurde bei der nachfolgenden Aufsichtsratssitzung nochmals erläutert und ausführlich besprochen. Für die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß § 95 Abs 5 AktG wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt.

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. Im Bedarfsfall kann ein Ad-hoc Ausschuss gebildet werden. Die in Ausschüssen gefassten Beschlüsse wurden bei nachfolgenden Aufsichtsratssitzungen nochmals erläutert und ausführlich besprochen.

Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates einen ständigen Ausschuss zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses (Konzernabschlusses), 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, unter Beiziehung des für die Abschlussprüfung auftragsverantwortlichen Wirtschaftsprüfers 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 2018 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, zuständig ist (Projektausschuss). 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 2018 wurden im Projektausschuss drei Beschlüsse gefasst, zwei im Zusammenhang mit der Finanzierung der AIRPORTCITY St. Petersburg und einer im Zusammenhang mit der Akquisition eines Konferenzhotels in Darmstadt.

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.

Im Berichtsjahr fand keine Personalausschusssitzung statt.

Überarbeitete Versionen der Geschäftsordnung für den Vorstand und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie Kriterien der Unabhängigkeit von Aufsichtsräten

Der Aufsichtsrat genehmigte jeweils die überarbeitete Version der Geschäftsordnung für den Vorstand und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sowie die Kriterien der Unabhängigkeit von Aufsichtsräten.

Aufnahme neuer Betriebsmittellinie

Der Aufsichtsrat hat die Aufnahme einer Betriebsmittellinie genehmigt.

Emission einer Anleihe / Erwerb eigener Aktien

Warimpex hat im September 2018 eine sieben Jahre laufende privat platzierte Anleihe 09/25 über EUR 9 Mio. begeben. Ein Ad-hoc Ausschuss des Aufsichtsrates hat den Zustimmungsbeschluss gefasst.

Der Vorstand der Gesellschaft fasste den Beschluss, vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates, von seiner Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien Gebrauch zu machen und den Rückerwerb eigener Aktien iS eines zweckfreien Erwerbs gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG (Aktienrückkaufprogramm) durchzuführen. Ein Ad-hoc Ausschuss des Aufsichtsrates, der aus den Aufsichtsratsmitgliedern Dkfm. Günter Korp, Dr. Thomas Aistleitner und Harald

Wengust bestand, hat das Aktienrückkaufprogramm ausführlich diskutiert und am 19.11.2018 den entsprechenden Zustimmungsbeschluss gefasst. Der Aufsichtsrat hat diesem Aktienrückkaufprogramm durch den in diesem Zusammenhang eingerichteten Ad-hoc Ausschuss, am 19.11.2018 zugestimmt. Das Aktienrückkaufprogramm hat am 26. November 2018 begonnen und soll bis Ende August 2019 laufen. Das maximale Volumen des Rückkaufs eigener Aktien beläuft sich auf bis zu 1.000.000 Stück Aktien. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit maximal 30% unter und mit maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsentage an der Wiener Börse festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2018 wurden insgesamt 160.980 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,07 zurückgekauft.

Jahresabschluss 2018

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2018 wurden von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Diese Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Den gesetzlichen Vorschriften wurde voll entsprochen, sodass uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt wurden.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht sowie der Corporate Governance-Bericht und der konsolidierte nichtfinanzielle Bericht wurden vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 12. April 2019 in Anwesenheit und nach einem mündlichen Bericht der Wirtschaftsprüfer ausführlich behandelt und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgeschlagen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss samt Lagebericht, den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht und den Corporate Governance-Bericht sowie den nichtfinanziellen Bericht geprüft und den Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat ferner berichtet, dass er die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das am 31.12.2019 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.

Wien, im April 2019

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 Geschäfts-

ergebnis 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 2019



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

134	Bilanz
136	Gewinn- und Verlustrechnung
138	Anhang
143	Erklärung des Vorstandes
144	Lagebericht
156	Bestätigungsvermerk

164	Unternehmenskalender
165	Impressum

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

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

B I L A N Z

A K T I V A

	EUR 31.12.2018	EUR 31.12.2018	TEUR 31.12.2017
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen		5.495,28	6
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		82.879,81	26
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	17.192.604,98		13.011
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	69.303.830,81		65.903
3. Beteiligungen	9.512.849,07		8.943
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.872.599,76		487
5. Wertrechte des Anlagevermögens	692.903,59		556
6. Sonstige Ausleihungen	3.190.876,82		3.985
		101.765.665,03	92.884
		101.854.040,12	92.916
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.913,17		68
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	416.759,82		1.078
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	448.398,48		159
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
4. Sonstige Forderungen	106.654,61		5.802
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
		1.015.726,08	7.108
II. Kassa und Guthaben bei Kreditinstituten		3.712.277,17	11.422
		4.728.003,25	18.530
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Disagio		0,00	39
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		113.459,35	137
		113.459,35	176
Summe Aktiva		106.695.502,72	111.621

			PASSIVA
	EUR	EUR	TEUR
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital	54.000.000,00		54.000
abzüglich Nennbetrag eigener Aktien	-227.480,00		-67
ausgegebenes Grundkapital		53.772.520,00	53.934
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		3.871.852,31	3.872
III. Rücklage für eigene Aktien			
1. Gebundene Rücklage		227.480,00	67
IV. Bilanzgewinn		10.754.773,67	16.565
(davon Gewinnvortrag EUR 13.329.183,76, Vorjahr Verlustvortrag TEUR -1.762)			
		68.626.625,98	74.437
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		1.835.609,00	1.292
2. Rückstellungen für Pensionen		1.182.866,00	955
3. Steuerrückstellung			
a) Rückstellung für laufende Steuern		137.629,00	-
b) Rückstellung für latente Steuern		0,00	-
4. Sonstige Rückstellungen		744.965,00	611
		3.901.069,00	2.858
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		14.664.985,00	11.656
(davon konvertibel EUR 0,00, Vorjahr TEUR 4.556)			
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 88.527,00, Vorjahr TEUR 6.156)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 14.576.458,00, Vorjahr TEUR 5.500)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.194.238,87	501
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 3.194.238,87, Vorjahr TEUR 501)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		95.114,97	148
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 95.114,97, Vorjahr TEUR 148)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.078.336,84	12.023
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 6.050.653,87, Vorjahr TEUR 10.134)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 3.027.682,97, Vorjahr TEUR 1.889)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,			
mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		5.991.041,92	5.971
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 630.767,71, Vorjahr TEUR 895)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 5.360.274,21, Vorjahr TEUR 5.076)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten		1.144.090,14	3.921
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 1.144.090,14, Vorjahr TEUR 3.921)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
(davon aus Steuern EUR 166.644,00, Vorjahr TEUR 451)			
		34.167.807,74	34.220
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 11.203.392,56, Vorjahr TEUR 21.755)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 22.964.415,18, Vorjahr TEUR 12.465)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Sonstige		0,00	107
Summe Passiva		106.695.502,72	111.621

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für den Zeitraum von 1. Jänner 2018 bis 31. Dezember 2018

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			611.520,97	7.196,48
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) übrige			75.978,62	408,04
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwand für bezogene Leistungen			-324.060,50	-3.775,98
4. Personalaufwand				
a) Löhne		-48.969,63		-71,42
b) Gehälter		-2.805.417,74		-5.066,15
c) Soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	-209.468,16			-61,00
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-551.719,14			-396,83
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	<u>-509.685,94</u>			-483,20
		-1.270.873,24		-941,04
			-4.125.260,61	-6.078,62
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-28.547,61	-22,17
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige			-2.646.407,46	-2.670,36
7. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 - 6)			-6.436.776,59	-4.942,60
8. Erträge aus Beteiligungen			3.465.000,00	39.430,71
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.465.000,00, Vorjahr TEUR 39.331				
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			4.030.608,69	3.980,73
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.853.590,35, Vorjahr TEUR 3.735				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			649.674,13	3.292,04
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 466.464,09, Vorjahr TEUR 2.986				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			5.549.444,68	7.399,24
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.046.500,42, Vorjahr TEUR 5.725				
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			-7.808.746,17	-26.405,31
davon aus Abschreibungen EUR -7.668.624,17, Vorjahr TEUR -26.179				
davon aus verbundenen Unternehmen EUR -7.533.048,74, Vorjahr TEUR -26.050				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1.641.954,02	-3.788,38
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -421.599,14, Vorjahr TEUR -1.452				
14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 8 - 13)			4.244.027,31	23.909,03
15. Ergebnis vor Steuern			-2.192.749,28	18.966,43
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-208.903,24	233,11
17. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss			-2.401.652,52	19.199,54
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen			-	-871,85
19. Zuweisung zu Rücklage für eigene Aktien			-172.757,57	-
20. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr			13.329.183,76	-1.762,49
21. Bilanzgewinn			10.754.773,67	16.565,19

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG
ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2018	Abschrei- bungen	Zuschrei- bungen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2018	01.01.2018
A. Anlagevermögen												
II. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Datenverarbeitungsprogramme	35.176,68	900,00	-5.527,79	-	30.548,89	-29.265,83	-1.315,57	-	5.527,79	-	-25.053,61	5.495,28
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	35.176,68	900,00	-5.527,79	-	30.548,89	-29.265,83	-1.315,57	-	5.527,79	-	-25.053,61	5.495,28
III. Sachanlagen												
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	-	166.389,58	-166.389,58	-	-	-	-	-166.389,58	-
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.138,44	84.249,98	-	-	462.388,42	-352.276,57	-27.232,04	-	-	-	-379.508,61	25.861,87
3. Geringwertige Vermögensgegenstände												
Summe Sachanlagen	544.528,02	84.249,98	-	-	628.778,00	-518.686,15	-27.232,04	-	-	-	-545.898,19	25.861,87
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	63.250.654,74	1.318.758,89	-8.379.944,76	13.794.164,65	69.983.633,52	-50.239.504,91	-441.351,10	3.642.601,41	8.141.390,71	-13.894.164,65	-52.791.028,54	17.192.604,99
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	111.622.916,37	19.618.845,37	-10.646.361,89	-13.794.164,65	106.801.235,20	-45.719.576,68	-7.091.697,64	1.403.899,01	15.805,27	13.894.164,65	-37.497.404,39	69.903.339,69
3. Beteiligungen	26.216.695,80	71.380,31	-	-	26.288.076,11	-17.274.171,30	-4.000,00	502.944,26	-	-	-16.775.227,04	9.512.849,07
4. Ausleihungen gegenüber Beteiligungen	486.863,07	1.385.736,69	-	-	1.872.599,76	-	-	-	-	-	-	1.872.599,76
5. Wertrechte des Anlagevermögens	555.648,27	137.255,32	-	-	692.903,59	-	-	-	-	-	-	692.903,59
6. Sonstige Ausleihungen	18.693.955,27	154.291,83	-815.565,29	-	18.031.681,81	-14.709.229,56	-131.575,43	-	-	-	-14.840.804,99	3.190.876,82
Summe Finanzanlagen	220.826.733,52	22.686.268,41	-19.842.871,94	-	223.670.129,99	-127.942.482,45	-7.668.624,17	5.549.444,68	8.157.195,98	-	-121.904.464,96	101.765.665,03
	221.406.438,22	22.771.418,39	-19.848.399,73	-	224.329.456,88	-128.490.414,43	-7.697.171,78	5.549.444,68	8.162.724,77	-	-122.475.416,76	101.854.040,12
												92.916.023,79

Anhang für das Geschäftsjahr 2018 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. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE:

(davon an verbundene Unternehmen Euro 55.104.032; Vorjahr TEUR 60.024)

31.12.2018	31.12.2017
84.619.433,58	120.649.141,24

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:

2.1. ANLAGEVERMÖGEN:

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:

5.495,28	5.910,85
----------	----------

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.

31.12.2018 31.12.2017

82.879,81 25.861,87**2.1.2. Sachanlagen:**

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 214.617,39 (Vorjahr TEUR 223); für die folgenden fünf Jahre Euro 511.170,35 (Vorjahr TEUR 667). 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 und Anteilen an verbundenen Immobiliengesellschaften sowie Ausleihungen an diese basiert im Wesentlichen auf externen Immobiliengutachten.

2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen:17.192.604,98 13.011.149,83

Verbundenes Unternehmen	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR ^(*)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO ^(*)
Warimpex Leasing AG	A-Wien	100,00%	31.12.2018	-4.289.251,21	-130.268,92
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2018	3.032.367,59	89.115,59
Grassi H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H.	A-Wien	100,00%	31.12.2018	7.372.325,16	-13.443,50
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2018	561.426,09	-27.395,93
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2018	-391.360,38	-171.481,60
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2018	-2.273.451,40	-85.096,39
WX Office Innovation Sp. z o.o.	PL-Krakau	3,00%	31.12.2018	1.125.352,85	-34.630,91
Kopernik Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2018	-5.276.367,99	-5.044.394,87
WX Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2018	81.038,12	46.321,78
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2018	-1.351.871,29	-588.650,43
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2018	9.855.015,53	377.686,15
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2018	913.939,65	21.114,00
Vladinvest s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2018	-111.731,56	-206.676,67
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2018	372.130,60	-263.622,61
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2018	439.095,97	54.163,80
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2018	-1.756.557,88	-47.103,27
Revital rt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2018	76.659,62	4.920,41
Elsbet kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2018	1.290.301,33	338.863,09
Hamza Office kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2018	-9.415,97	-23.605,26
Becsinvestor kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2018	514.858,49	-42.255,77
Boyauville GmbH					
(vormals WX Leuchtenbergering GmbH)	D-München	100,00%	31.12.2018	14.746,23	7.126,62
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100,00%	31.12.2018	n/a	n/a
ZAO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	55,00%	31.12.2018	-41.075.269,46	-25.953.747,04
ZAO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100,00%	31.12.2018	13.189,95	74.168,10
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100,00%	31.12.2018	593.817,59	-426.119,97

^(*) 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 441.351 (Vorjahr TEUR 24.457), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 3.642.601 (Vorjahr TEUR 1.797) vorgenommen.

2.1.3.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen,**mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie sonstige Ausleihungen:**74.367.307,39 70.374.928,47

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 7.223.273,07 (Vorjahr TEUR 1.721), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 1.403.899,01 (Vorjahr TEUR 4.338) vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von Euro 21.004.582,06 ausgereicht und betreffen im Wesentlichen zwei Bauprojekte in Polen, den Erwerb eines Bürohauses in Ungarn und Anschaffungsnebenkosten für den künftigen Erwerb einer Immobilie in Deutschland.

Die Abgänge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von Euro 10.646.361,89 betreffen im Wesentlichen rückgeführte Gesellschaftsmittel iZm dem Verkauf eines Entwicklungsgrundstückes in Ungarn sowie die Rückführung von Gesellschafterdarlehen an russische Tochterunternehmen.

	31.12.2018	31.12.2017
2.1.3.3. Beteiligungen:	9.512.849,07	8.942.524,50

Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis:	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EURO ^{*)}	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO ^{*)}
UBX Development (France) s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2018	312.664,41	-17.522,64
Hotel Paris II s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2018	1.359.815,65	381.596,20
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2018	446.289,48	17.892,61
Berlin Konferenz GmbH i.L.	D-Berlin	50,00%	31.12.2018	6.111,39	-1.888,61
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxemburg	50,00%	31.12.2018	-61.620,00	-5.805,86
WX Managementservices Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2018	1.156.068,29	54.429,72
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2018	16.951,30	-11.411,19

^{*)} 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 4.000 (Vorjahr TEUR 0), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 502.944 (Vorjahr TEUR 1.044) vorgenommen.

2.1.3.4. Wertrechte des Anlagevermögens:	692.903,59	555.648,27
---	-------------------	-------------------

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:	1.015.726,08	7.107.956,27
--	---------------------	---------------------

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 0,- (Vorjahr Euro 5,6 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 9.976.216,20 (Vorjahr TEUR 10.383) 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 227.480 Stück (Vorjahr 66.500 Stück) eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von EUR 2,09/Aktie (Vorjahr Euro 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 2018 weist für das Geschäftsjahr einen Jahresverlust in Höhe von Euro 2.401.652,52 aus. Zuzüglich Gewinnvortrag und abzüglich Zuweisung zu Rücklage für eigene Aktien beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2018 Euro 10.754.773,67.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung iHv Euro 3,26 Mio (Euro 0,06/pro Aktie) vorschlagen. Der Rest soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

2.5. RÜCKSTELLUNGEN:**2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen:****31.12.2018** **31.12.2017****1.835.609,00** **1.292.274,00****2.5.2. Rückstellungen für Pensionen:****1.182.866,00** **955.224,00**

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 und Jubiläumsgeldansprüche angenommen. Die jährliche Erhöhung der Pensionsansprüche beträgt wie im Vorjahr 2 - 2,125%. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 1,75% (Vorjahr: 1,75%) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P (Vorjahr: AVÖ-2008-P) für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 33,6 Jahre (Vorjahr: 33,9 Jahre) und für die Abfertigungen 9 Jahre (Vorjahr: 7,6 Jahre). Pensionszusagen betreffen drei (Vorjahr zwei) Vorstandsmitglieder.

2.5.3. Steuerrückstellungen:**137.629,00** **0,00**

Die Position betrifft Steuern aus Vorperioden, welche im Zuge einer im Berichtsjahr stattgefundenen und im März 2019 abgeschlossenen Aussenprüfung als Nachzahlung für die Jahre 2013 bis 2017 resultierte.

2.5.4. Sonstige Rückstellungen:**744.965,00** **610.640,00**

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, bestehen keine Rückstellungen für drohende Verluste bzw. Haftungen aus Beteiligungsunternehmen. Die Position betrifft Rückstellungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, Ergebnisgarantien für bereits in Vorjahren verkaufte Beteiligungen, noch nicht abgerechnete Rechtsberatungskosten und sonstige Personalarückstellungen (Jubiläumsgeld, Urlaub).

2.6. VERBINDLICHKEITEN:**34.167.807,74** **34.219.731,39**

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Wandelanleihen und Anleihen enthalten:

Wandelanleihe 11/2015 - 11/2018	-	-	4.556.244,00
(Nominale PLN 19,5 Mio; Nominalzinssatz 2,5%; Wandlungspreis PLN 5,94)			
		-	4.556.244,00
davon kurzfristig		-	4.556.244,00
Anleihe 12/2015 - 12/2018		-	1.600.000,00
Anleihe 05/2017 - 05/2019 verlängert bis 05/2020	5.588.527,00		5.500.000,00
Anleihe 09/2018 - 09/2025	9.076.458,00		-
	14.664.985,00		7.100.000,00
davon kurzfristig	88.527,00		1.600.000,00

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus gewährten Barvorlagen (sonstige Verbindlichkeiten).

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren betragen zum Bilanzstichtag Euro 3.600.000,00 (Vorjahr TEUR 0).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von Euro 574.034,30 (Vorjahr TEUR 3.192) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 265.000,00 (Vorjahr TEUR 2.027) auf nahestehende Personen.

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 523.758,00 (Vorjahr TEUR 371) sowie Euro 27.961,14 (Vorjahr TEUR 26) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 38.700,00 (Vorjahr TEUR 35) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen für Vorstandsmitglieder Euro 500.874,00 (Vorjahr TEUR 266), für leitende Angestellte Euro 15.109,00 (Vorjahr Ertrag TEUR 0) und für die übrigen Mitarbeiter Euro 7.775,00 (Vorjahr TEUR 2). Die angeführten Beträge resultieren zur Gänze aus der Veränderung der Rückstellung.

Die Aufwendungen für Altersvorsorgung betragen Euro 209.468,16 (Vorjahr TEUR 61) und beinhalten Prämien für die Rückdeckungsversicherung und Dotierung für Pensionsrückstellung. Sie betreffen zur Gänze Pensionszusagen für drei (Vorjahr zwei) Vorstandsmitglieder.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

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

Im Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 86.000,- (Vorjahr TEUR 90). Für sonstige Leistungen sind Euro 0,- (Vorjahr TEUR 35) 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 29.121,87 (Vorjahr TEUR 245) verrechnet.

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

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2018 durchschnittlich 1 Arbeiter (Vorjahr 2) und 21 Angestellte (Vorjahr 23).

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.

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 26. November 2018 begonnen und soll bis Ende August 2019 laufen. Das maximale Volumen beläuft sich auf bis zu 1.000.000 Stück Aktien. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage an der Wiener Börse festgelegt.

Bis zum 31. Dezember 2018 wurden insgesamt 160.980 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,07 zurückgekauft. Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2018 227.480 Aktien dies entspricht 0,42 % des Grundkapitals.

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

4.3. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG:

Im Februar 2019 veräußerte Warimpex die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dovrak in Karlsbad.

4.4. MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES:

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Wien

Dr. Alexander Jurkowitsch, Wien

Mag. Florian Petrowsky

Dr. Daniel Folian, Wien

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:

DI Christoph Salzer

Lukasz Adamczak

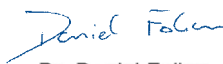
Angelika Gaudmann

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr insgesamt Euro 203.000 (Vorjahr TEUR 135) an Tantiemen.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 1.899.954,05 (Vorjahr TEUR 3.407) inklusive Aufwendungen für Pensionen und Abfertigungen. Der enthaltene Vorstandsbonus für das Berichtsjahr beträgt Euro 265.000,00 (Vorjahr TEUR 2.027).

4.5. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER ÜBER DEN BILANZEID (§124 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.



Dr. Daniel Folian



Dr. Alexander Jurkowitsch

Der Vorstand:



Dr. Franz Jurkowitsch



Mag. Florian Petrowsky

Wien, am 25. April 2019

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2018

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 im Mai 2017 acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachten und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprachen, veräußert. Ende April 2018 wurde die Vereinbarung zur Endabrechnung des Kaufpreises unterzeichnet. Der entsprechende Gewinn wurde bereits im Jahr 2017 verbucht, die verbliebene Kaufpreisforderung in Höhe von Euro 5,6 Mio ist im Berichtsjahr vollständig eingegangen.

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Das reale BIP-Wachstum entwickelte sich in Polen im Jahr 2018 sehr stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2018 wird mit 5,1 % (2017: 4,8 %) angenommen, was den höchsten Wert seit 2007 darstellt. Der Grund für das höhere Wachstum sind wieder steigende Investitionen, Binnennachfrage und besonders der private Konsum. Das Wachstum soll sich 2019 und 2020 auf sehr solide 3,5 % bzw. 3,2 % abschwächen.¹

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2018 auf rund EUR 7,2 Milliarden (2017: EUR 5,0 Mrd).² Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betrugen 2018 4,75 % (2017: 5,20 %), in Sekundärstädten rund 6,00 % (2017: 6,15 %)³, die Mieten in Regionalstädten wie Krakau oder Łódź betrugen zwischen EUR 10,50 und EUR 15,00 pro m².⁴ In der Hotellerie verringerte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um rund drei Prozentpunkte auf 75 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich in Euro um 1 % auf EUR 112.⁵

Bestand: 2 Büroimmobilien, 1 Hotel

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotel InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2034 unter der Marke InterContinental betrieben.

Die Auslastung des Hotels InterContinental verringerte sich von 84 % auf 80 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant.

Im Dezember 2017 hat Warimpex in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude (Mogilska 41) mit rund 5.800 m² Fläche zur mittelfristigen Erzielung von Mieteinnahmen und für ein späteres Redevlopment erworben. Mit dem Gebäude wurden auch Grundstücksreserven erworben; mit der Planung eines Bürogebäudes mit rund 12.000 m² wurde begonnen. Für die weitere

¹ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“

² CB Richard Ellis, Investment Market in Poland Poland, H2 2018

³ CB Richard Ellis, Investment Market in Poland Poland, H2 2018

⁴ CB Richard Ellis, Regional Office Market, Q3 2018

⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Entwicklung soll ein Teil der vorhandenen Grundstücksfläche abgetrennt und für ein neues Bürogebäude verwendet werden.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogródowa Office ist ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Es besteht aus zwei Teilen mit fünf bzw. sechs Stockwerken – die beiden Hauptlobbys können durch eine ruhige Innenpassage betreten werden.

Neben der herausragenden Architektur überzeugt das Ogródowa Office mit Top-Qualitätsstandards, funktionalen Raum- und modernsten Technologie-Lösungen sowie einer Vielzahl umweltfreundlicher Maßnahmen, die unter anderem hohe Energieeffizienz ermöglichen. Die Tiefgarage bietet Platz für 296 PKWs sowie Ladestationen für Elektroautos. Zusätzlich gibt es Umkleieräume und Duschen für jene, die mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren. Von den insgesamt 28.000 m² Fläche stehen rund 4.000 m² für Gewerbe, Serviceeinrichtungen und Gastronomie bereit. Zu den bisherigen Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Per Stichtag 31.12.2018 war das Büro zu rund 60 % vermietet.

Entwicklung: 2 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

Die Fertigstellung des Mogilska Office 43 erfolgte Anfang April 2019. Per Bilanzstichtag waren rund 60 % der Büroflächen vorvermietet. Das Mogilska Office 43 ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.000 m² auf neun Geschossen. Große Glasflächen ermöglichen eine natürliche Beleuchtung der Büros, während das effiziente Klimatisierungssystem für die richtige Temperatur und Luftfeuchtigkeit sorgt. Begrünte Balkone und Terrassen sind direkt von der Büroebene aus zugänglich. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsflächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 204 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleieräume und Duschen. Das Mogilska Office 43 erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM-Zertifikat mit der Bewertung „sehr gut“ erhalten.

Weiters ist Warimpex Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen in mehreren Phasen 4 Büroimmobilien entstehen. In einem ersten Schritt ist ein Bürogebäude mit rund 13.000 m² Bürofläche vorgesehen.

Tschechische Republik

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum in der Tschechischen Republik wird für das Jahr 2018 auf 2,9 % (2017: 4,4 %) geschätzt, basierend auf einem starken Privatkonsum und starker Investitionstätigkeit. In den Jahren 2019 und 2020 wird das BIP mit jeweils 2,9 % prognostiziert.⁶

Bestand: 1 Hotel

In der Tschechischen Republik betreibt Warimpex das Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad als Pächter. Warimpex hat diese Betriebsgesellschaft nach dem Bilanzstichtag Ende Februar 2019 veräußert.

⁶ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“

Im Hotel Dvorak verringerte sich die Auslastung von 61 % auf 57 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 3 %.

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum erhöhte sich 2018 auf etwa 4,8 %. Für die Jahre 2019 und 2020 wird ein BIP-Wachstum von 3,4 % bzw. 2,6 % erwartet.⁷

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten je nach Submarkt und Qualität zwischen 5 % und 9 % auf EUR 12,20 pro Monat, die Prime-yields gingen von 6,00 % auf 5,75 % zurück⁸, der Leerstand verringerte sich von 7,5 % auf einen Rekordwert von 7,3 %.⁹

Bestand: 3 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet, B52 und Sajka mit insgesamt rund 20.800 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude B52 wurde im Ende Mai 2018 erworben, es verfügt über 5.200 m² Nutzfläche und ist voll vermietet.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist ebenfalls voll vermietet und wurde Anfang 2019 veräußert.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 95 % vermietet; davon 12.250 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd, einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

Das Grundstück in der Üllői út, in Budapest wurde im Mai 2018 veräußert.

Frankreich

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum verringerte sich 2018 von 2,2 % auf 1,5 %. Für die Jahre 2019 und 2020 wird mit einem Wachstum von 1,3 % und 1,5 % gerechnet.¹⁰

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 81 % bzw. 83 % (1-12 2017: 77 % bzw. 76 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich im Vienna House Dream Castle um rund 8 % und im Vienna House Magic Circus um rund 2 %.

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in Österreich stieg im Jahr 2018 auf 2,7 % und wird sich voraussichtlich 2019 und 2020 auf 1,6 % verlangsamen.¹¹

⁷ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“

⁸ CB Richard Ellis, Budapest Office Market Snapshot, Q4 2018

⁹ CB Richard Ellis, Budapest Investment Market Snapshot, Q4 2018

¹⁰ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“

¹¹ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2019“

Bestand: 1 Hotel

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

Russland**Wirtschaftliches Umfeld**

Die Aussichten für die russische Wirtschaft haben sich leicht verbessert, 2017 und 2018 wuchs die russische Wirtschaft mit 1,5 % bzw. 1,7 %. Für 2019 und 2020 wird mit einem BIP-Wachstum von 1,6 % bzw. 1,7 % gerechnet.¹²

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland verringerte sich 2018 um 45 % auf rund 2,8 Milliarden USD.¹³ Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betrugen zwischen 10,0 % und 11,0 % (2017: 10,0 % und 11,0 %), die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betrugen rund RUB 1.865 (rund EUR 25,-) p.m. pro m².¹⁴

In St. Petersburg verringerten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um einen Prozentpunkt auf 68 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 14 % auf EUR 98.¹⁵

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 zwei Bürotürme (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

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

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

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 76 % (1-12 2017: 78 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 2 %.

Zu 100% beteiligt ist Warimpex am voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m²), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

Im April 2018 hat Warimpex über eine Projektgesellschaft einen Teil dieser Grundstücksreserve (rund 17.000 m²) von AO AVIELEN A.G. zu 100 % übernommen. Es ist geplant, zwei Bürotürme (Avior Towers) mit rund 20.000 m² Bürofläche zu errichten.

¹² World Economic Outlook Update, January 2019

¹³ CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2018

¹⁴ CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

¹⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Geschäftsentwicklung

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresverlust der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 2.402 (Vorjahr Gewinn: TEUR 19.200).

Die Verringerung des Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die gesunkenen Erträge aus Beteiligungen von TEUR 39.431 (resultierend aus dem einmaligen Verkauf eines Hotelportfolios) im Vorjahr auf TEUR 3.465 im Berichtsjahr zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -4.943 auf TEUR -6.437. Die Umsatzerlöse sind von TEUR 7.196 im Vorjahr auf TEUR 612 im Berichtsjahr gesunken, die Personalaufwendungen veränderten sich vor allem aufgrund der variablen Vergütung an Vorstandsmitglieder von TEUR -6.079 im Vorjahr auf TEUR -4.125. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen TEUR -2.646 (Vorjahr: TEUR -2.670).

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 4.244 (Vorjahr TEUR 23.909).

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens reduzierten sich von TEUR 7.399 im Vorjahr auf TEUR 5.549 im Berichtsjahr. Gleichzeitig reduzierten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen von TEUR 26.405 im Vorjahr auf TEUR 7.809 im Berichtsjahr.

Die Zinsaufwendungen verringerten sich von TEUR -3.788 im Vorjahr auf TEUR -1.642 im Berichtsjahr. Diese Reduzierung ist einerseits auf die Rückzahlung von Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und andererseits dem geringeren Stand von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Der Stand der Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 34.168 blieb gegenüber dem Vorjahr TEUR 34.220 konstant. Das Eigenkapital verringerte sich von TEUR 74.437 auf TEUR 68.627. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 3.236 ausgeschüttet.

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 911 (Vorjahr: TEUR 32.931). Die Reduzierung ist im Wesentlichen auf einen Einmaleffekt aus Beteiligungsverkäufen aus dem Vorjahr zurück zu führen.

Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit betrug TEUR -11.086 (Vorjahr TEUR 10.441). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass im Vorjahr ausgereichte Gesellschafterdarlehen an Beteiligungsgesellschaften durch Verkäufe rückgeführt wurden, während im Berichtsjahr für Neuprojektentwicklungen neue Gesellschafterdarlehen ausgereicht wurden.

Der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 2.466 (Vorjahr: TEUR -34.411) und beinhaltet neben einer Dividendenzahlung für 2017 eine Refinanzierung in Höhe von TEUR 5.702, während im Vorjahr hauptsächlich Finanzverbindlichkeiten getilgt wurden.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.926 auf TEUR 106.696 verringert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 64 % (Vorjahr: 67 %). Diese Verringerung resultiert aus dem negativen Jahresergebnis, der Dividendenauszahlung für 2017 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 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 Investment Properties ist Warimpex dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieten fallen bzw. der Mieter ausfällt.

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), 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. RUB oder 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.

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
- 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 2018 waren durchschnittlich 292 (Vorjahr: 527) Mitarbeiter im Segment Hotels, 15 (Vorjahr: 15) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 37 (Vorjahr: 37) 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 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.

Es 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 31.12.2018

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 05/20	AT0000A1VWE0	EUR 5.500.000
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

Im April 2018 wurde die Wandelanleihe 11/18 über PLN 19,5 Mio. vollständig getilgt.

Im September 2018 wurde eine sieben Jahre laufende privatplatzierte Anleihe 09/25 über EUR 9 Mio. begeben.

Im Dezember 2018 wurde die Anleihe 12/18 über EUR 1,6 Mio. vollständig getilgt.

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 zurückgekauften 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.

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 26. November 2018 begonnen und soll bis Ende August 2019 laufen. Das maximale Volumen beläuft sich auf bis zu 1.000.000 Stück Aktien. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit maximal 30 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage an der Wiener Börse festgelegt.

Bis zum 31. Dezember 2018 wurden insgesamt 160.980 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,07 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2018 227.480 Aktien; dies entspricht 0,42 % des Grundkapitals.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2019 veräußerte Warimpex die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dovrak in Karlsbad.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Bürohaus Mogilska 43 mit ca. 12.000 m², Krakau (im April 2019 eröffnet)
- Repositionierung eines Hotels in Darmstadt
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)
- Avior Towers mit ca. 20.000 m², St. Petersburg (in Planung)
- Bürohaus Mogilska 41 mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)

Der Aufbau unseres Portfolios steht auch im Jahr 2019 im Zentrum unseres Tuns. Dank selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte gehen wir davon aus, bis Ende 2019 unser Portfoliovolumen weiter ausbauen zu können.

Neben unserem fortbestehenden Engagement in den Kernmärkten Polen und Ungarn sowie Russland freuen wir uns mit der Akquisition in Darmstadt wieder in der Hotellerie in Deutschland tätig zu sein. Es ist geplant, im Hotel Co-Working-Flächen zu integrieren und es rasch wieder zu eröffnen. Weiters steht auch der Verkauf von Hotels auf der Agenda – im ersten Quartal 2019 wurde bereits das Hotel Dvorak in Karlsbad verkauft.

Wien, am 25. April 2019



Dr. Daniel Folian



Dr. Franz Jurkowitsch



Dr. Alexander Jurkowitsch



Mag. Florian Petrowsky

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2018

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, 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 2018 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.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2018

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 Der Jahresabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2018 weist Anteile sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen als auch Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in wesentlichem Umfang aus.

Darüber hinaus werden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 7.669 sowie Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.549 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 Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten 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 2018 unter Punkt 2.1.3. Finanzanlagen enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Bewertung der oben angeführten Positionen des Finanzanlagevermögens
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Beteiligungen und Ausleihungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate, bei Entwicklungsimmobilien ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinn, bei Hotelbetrieben erwartete künftige Cash Flows), soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten.

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.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2018

- 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.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2018

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 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. November 2018 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

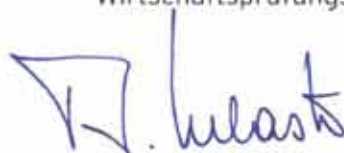
31. Dezember 2018

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 25. April 2019

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.

Avior Tower 1
St. Petersburg , RU

Unternehmenskalender

2019

26. April 2019*Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018***24. Mai 2019***Nachweisstichtag***28. Mai 2019***Veröffentlichung 1. Quartal 2019***3. Juni 2019***Ordentliche Hauptversammlung***6. Juni 2019***Ex-Dividenden-Tag***7. Juni 2019***Nachweisstichtag Dividende***12. Juni 2019***Dividenden-Zahltag***27. August 2019***Veröffentlichung 1. Halbjahr 2019***29. November 2019***Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2019***IMPRESSUM:**

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Fotos: Warimpex

Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.
Rundungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.
Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und bei Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.
Dieser Bericht wurde in deutscher, englischer und polnischer Sprache verfasst.
Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

warimpex

