

warimpex

WARIMPEX
*Jahresfinanzbericht
2019*

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	2019	Veränderung	2018
Umsatzerlöse Hotels	9.987	-20 %	12.420
Umsatzerlöse Investment Properties	19.861	28 %	15.482
Umsatzerlöse Development und Services	1.794	42 %	1.265
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	31.641	8 %	29.168
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-14.169	16 %	-12.226
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	17.473	3 %	16.942
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	28.934	—	—
EBITDA	29.858	588 %	4.337
Abschreibungen und Wertänderungen	14.868	-4 %	15.489
EBIT	44.726	126 %	19.826
Ergebnis aus Joint Ventures	3.585	412 %	699
Finanzergebnis	25.756	—	-14.857
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	66.505	—	1.927
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	61.472	944 %	5.890
 Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	 -41	 —	 3.289
 Bilanzsumme	 356.559	 22 %	 292.012
Eigenkapital	157.068	74 %	90.147
Gezeichnetes Kapital	54.000	—	54.000
Eigenkapitalquote	44 %	13 pp	31 %
 Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stück	 54.000.000	 —	 54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	1,16	944 %	0,11
Anzahl Aktien per 31.12. in Stück	54.000.000	—	54.000.000
Eigene Aktien per 31.12. in Stück	1.534.257	1.306.777	227.480
 Anzahl Hotels	 4	 -2	 6
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	796	-96	892
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	—	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	92.800 m ²	27 %	73.300 m ²
 Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	37.545	-16 %	44.628
Net Operating Profit (NOP)	9.114	-15 %	10.676
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	13.395	28 %	10.431
Umsatzerlöse Investment Properties	24.015	24 %	19.403
EBITDA Investment Properties	16.170	4 %	15.513
Umsatzerlöse Development & Services	2.241	19 %	1.883
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	28.934	—	—
EBITDA Development & Services	16.355	—	-10.168
 Ø Mitarbeiter im Konzern	 311	 -9 %	 343
	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	333,3	23 %	269,9
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	178,8	30 %	137,6
NNNAV je Aktie in EUR	3,41	33 %	2,56
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,63	63 %	1,00

WARIMPEX GESCHÄFTSBERICHT 2019

Inhaltsverzeichnis

02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe

06 Warimpex im Überblick

07 Highlights 2019

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

41 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

44 Kennzahlen des Immobilienvermögens

46 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

49 Mitarbeiter

49 Nachhaltigkeit

50 Angaben gemäß § 243a UGB

50 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

121 Bestätigungsvermerk

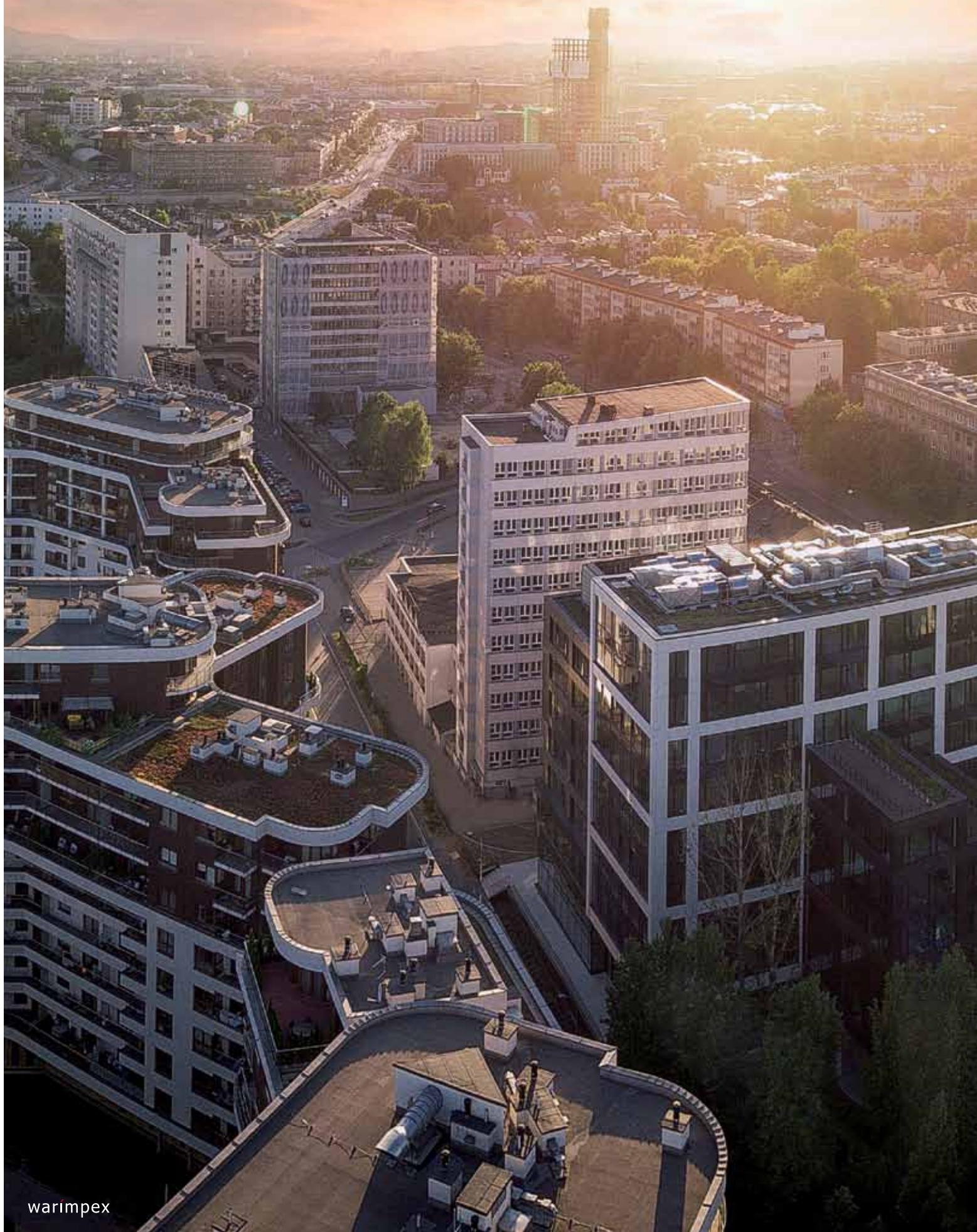
126 Bericht des Aufsichtsrates

128 Erklärung des Vorstandes

129 Jahresabschluss**130 Bilanz****132 Gewinn- und Verlustrechnung****133 Anhang****138 Erklärung des Vorstandes****140 Lagebericht****149 Bestätigungsvermerk**

157 Unternehmenskalender

157 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.

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 Budapest, St. Petersburg, Krakau und Warschau koordiniert. Weiters baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

Per Ende des Jahres 2019 war Warimpex Eigentümer, Miteigentümer bzw. Pächter von vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern sowie von acht Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 104.600 m² (anteilsbereinigt ca. 92.800 m²) in Polen, Deutschland, Russland, Ungarn und Österreich.

Highlights

2019

Operative Highlights

3/2019

Warimpex verkauft Hotel Dvorak in Karlsbad

4/2019

Warimpex erwirbt Immobilie in Darmstadt

5/2019

Warimpex eröffnet Mogilska 43 Office in Krakau

8/2019

Erwerb zusätzlicher Anteile an
der AIRPORTCITY St. Petersburg

9/2019

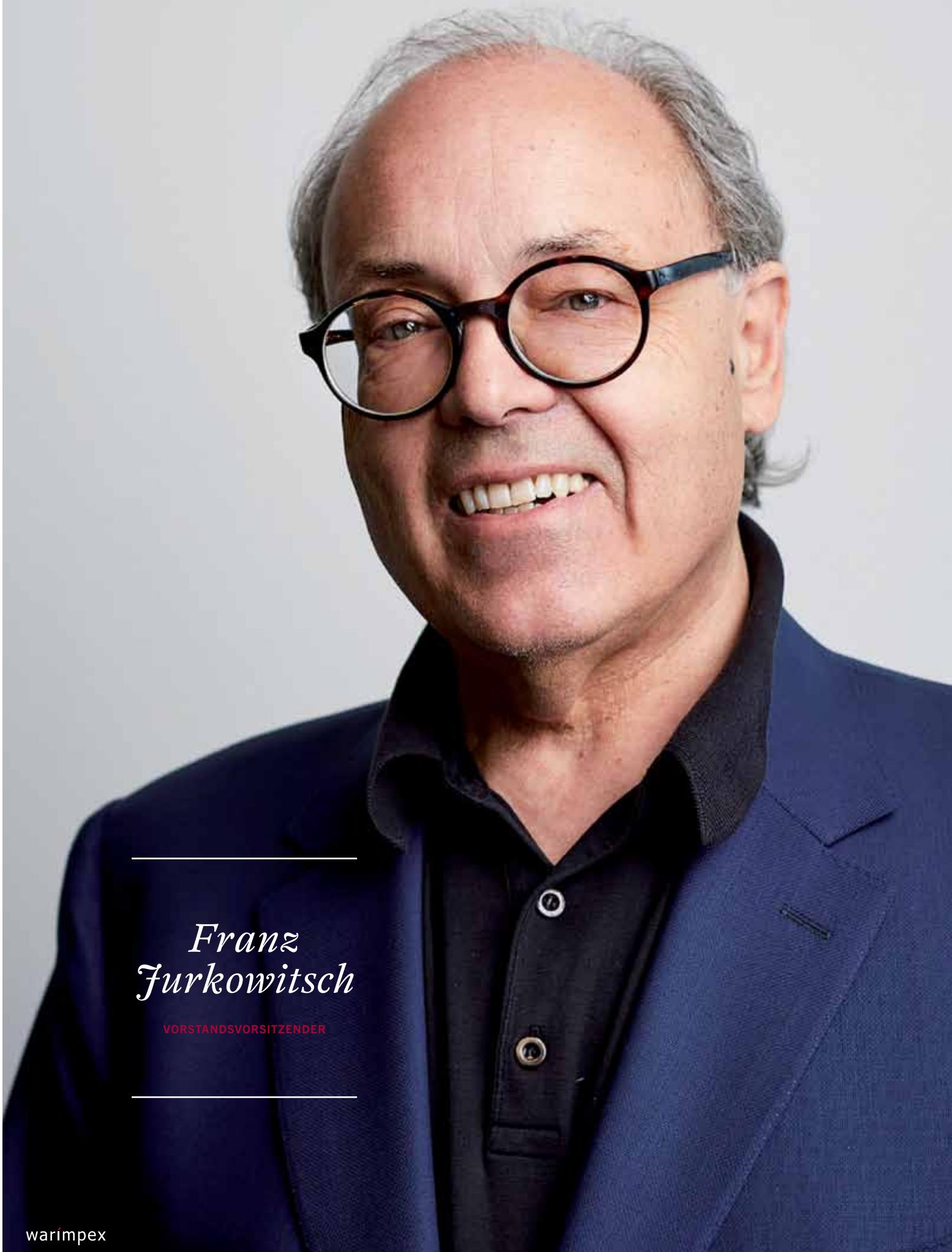
Wiedereröffnung von
„The Hotel Darmstadt – soon to be greet“

9/2019

Verkauf von zwei Hotels in Paris

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse von EUR 31,6 Mio. (+ 8 %)
- Bruttoergebnis vom Umsatz EUR 17,5 Mio. (+ 3 %)
- EBITDA in Höhe von EUR 29,9 Mio.
- Abschreibungen und Wertänderungen von EUR 14,9 Mio.
- EBIT von EUR 44,7 Mio.
- Jahresgewinn in Höhe von EUR 66,5 Mio.
- Immobilienvermögen von EUR 333 Mio. (+ 23 %)
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie EUR 3,41 (+ 33 %)



*Franz
Jurkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das Geschäftsjahr 2019 war für die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG mit einem Konzerngewinn von knapp 67 Millionen Euro ein Rekordjahr in der über 60-jährigen Unternehmensgeschichte. Wesentlich zurückzuführen ist dieses Rekordergebnis auf Immobilienveräußerungen – allem voran unsere beiden Hotels in Paris –, Buchgewinne sowie die Fertigstellung von Büroprojekten in Polen, die 2019 stabile Cashflows lieferten.

Nachdem die Jahre nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise für mittel- und langfristige strategische Weichenstellungen genutzt wurden, wurden diese im vergangenen Jahr klar bestätigt. Warimpex setzte dabei auf den Aufbau des Immobilienbestandes nach erfolgreichen Verkäufen von Hotel-Assets zu günstigen Zeitpunkten, die Stärkung des Ertragspotenzials vor allem bei Büroimmobilien, die Diversifizierung des Markt- und Produktpportfolios sowie die Stärkung der Eigenkapitalquote, welche zuletzt bei 44 % lag. In Summe hat sich die Verteilung der Assetklassen in unserem Immobilienportfolio stark in Richtung Büros verändert. So machen die von der Coronakrise besonders stark betroffenen Hotels nur mehr 14 % des Portfolios aus, während die Büroimmobilien mit 74 % deutlich überwiegen.

In diesem Sinn ist unser Rekordergebnis auch im Lichte der COVID-19-Pandemie zu beurteilen: Gerade zur rechten Zeit konnten wir aufgrund von Hotelverkäufen die finanzielle Basis der Warimpex stärken und somit das Eigenkapital erhöhen. Wir verfügen erfreulicherweise über ein sehr erfahrenes und krisenerprobtes Team, welches bereits in der Vergangenheit – etwa während der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise – bewiesen hat, dass das Warimpex-Geschäftsmodell auch in den herausforderndsten Zeiten erfolgreich funktioniert. Gemeinsam mit der festen Verankerung in den Kernmärkten und starken lokalen Netzwerken und Partnern ist Warimpex daher gut für aktuelle und kommende Herausforderungen gerüstet.

Transaktionen und Developments

2019 konnten wir vier Immobilienprojekte erfolgreich verkaufen: die Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus in Paris, die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvořák im tschechischen Karlsbad sowie eine Büroimmobilie in Budapest.

Das Mogilska 43 Office in Krakau dagegen wurde im Mai 2019 fertiggestellt und kam zum Immobilienportfolio ebenso hinzu wie ein Hotel samt Immobilienreserve im deutschen Darmstadt durch Akquisition. Seit dessen Wiederöffnung im September 2019 ist Warimpex nun auch wieder am deutschen Markt aktiv. Das Hotel wird aktuell der neuen Accor Eco-Lifestyle-Marke „greet“ angepasst und neu auf dem Markt positioniert. Moderne Coworking-Büros sollen das Hotelangebot künftig um flexible Büroflächen mit kurzen Vertragslaufzeiten erweitern. Darüber hinaus verfügt das drei Hektar große Hotelgrundstück über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbegebäuden.

Verstärkt wurde das Engagement im russischen St. Petersburg: Nach dem Erwerb eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELLEN A.G., der Betriebsgesellschaft der AIRPORTCITY St. Petersburg, hält Warimpex nun 90 % der Anteile und startete im dritten Quartal 2019 mit der Errichtung eines weiteren Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 16.000 m² Bürofläche.

Das Jahresergebnis 2019 im Detail

Der Verkauf von Hotels führte naturgemäß zu einer Verringerung der Umsatzerlöse in diesem Segment. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich deshalb eine Verringerung um 20 % auf EUR 10,0 Mio. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien dagegen erhöhten sich im Jahresvergleich um 28 % auf EUR 19,9 Mio. Dieses Ergebnis ist maßgeblich auf den Ankauf des Bürogebäudes B52 in Budapest sowie die Fertigstellung und Eröffnung des Ogrodowa Office in Lodz im Jahr 2018 sowie die Fertigstellung und Eröffnung des Mogilska 43 Office in Krakau im Mai 2019 zurückzuführen. Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich auf EUR 31,6 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand stieg um 16 % auf EUR 14,2 Mio. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 17,5 Mio. (+3 %). Aufgrund erfolgreicher Transaktionen konnte ein Veräußerungsergebnis in Höhe von EUR 28,9 Mio. erzielt werden.

Das EBITDA erhöhte sich von EUR 4,3 Mio. auf EUR 29,9 Mio. im Berichtszeitraum. Grund dafür sind in erster Linie erfolgreiche Immobilienverkäufe. Abschreibungen und Wertänderungen verringerten sich von EUR 15,5 Mio. im Vorjahres-Berichtszeitraum auf EUR 14,9 Mio. Aufgrund von Immobilienveräußerungsgewinnen stieg das EBIT von EUR 19,8 Mio. auf EUR 44,7 Mio. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -14,9 Mio. auf EUR 25,8 Mio. Darin enthalten sind ein Buchgewinn in Höhe von EUR 20,3 Mio. aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft sowie Wechselkursgewinne in Höhe von EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: Wechselkursverluste EUR -11,5 Mio.). Das Periodenergebnis erhöhte sich von EUR 1,9 Mio. 2018 auf EUR 66,5 Mio.

Ausblick

Generell lassen sich die konkreten mittelfristigen Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Warimpex steht aber auch vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament. Wir rechnen daher weiterhin mit einer positiven und stabilen Entwicklung des Geschäftsmodells. Aktuelle Entwicklungen schreiten planmäßig voran. Auf der Agenda stehen etwa Projekte im polnischen Krakau und Białystok, die Weiterentwicklung der AIRPORTCITY St. Petersburg, die Revitalisierung des Hotels in Darmstadt sowie die Schaffung neuer Angebote wie Coworking-Spaces. Gerade Letztere vereinen das Beste aus zwei Welten, mit denen wir gut vertraut sind: den kurzfristigeren Erfordernissen des Hotelmarkts und dem langfristiger agierenden Büromarkt. Dies alles sind gute Gründe, um mit Optimismus in die Zukunft zu blicken!

In diesem Sinne möchte ich mich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen bedanken. Nur so war dieses Rekordergebnis möglich! Schließlich wünsche ich uns für heuer ein weiterhin gesundes Unternehmen, aber – noch wichtiger! – Gesundheit für Sie und Ihre Familien!

Franz Jurkowitsch

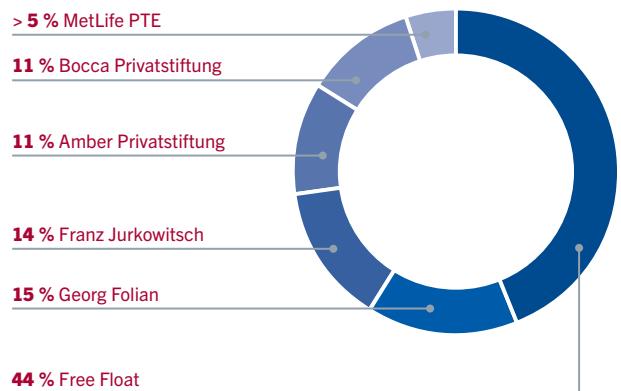
Investor Relations

Der Börsekurs der Aktie lag zu Jahresbeginn bei EUR 1,00 bzw. PLN 4,40; der Aktienkurs entwickelte sich 2019 sehr positiv und stieg bis auf EUR 1,69 bzw. PLN 7,36. Der Schlusskurs per 30. Dezember 2019 lag bei EUR 1,63 bzw. PLN 6,78.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2019 an Investorenkonferenzen in Zürich, Genf, Zürs, London, Warschau, Wien, Singapore, Hong Kong und Prag teilgenommen.

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR STAND: 10. APRIL 2020



KURSENTWICKLUNG



AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	AT0000827209
Anzahl Aktien per 31.12.2019	54.000.000
Tickersymbole	Stock Exchanges WXF Reuters WXF.B.VI
Jahreshoch*	EUR 1,69 PLN 7,36
Jahrestief*	EUR 1,01 PLN 4,53
Kurs per 30.12.2019	EUR 1,63 PLN 6,78
* 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. 39.200 Aktien in Warschau ca. 1.100 Aktien

WARIMPEX

Corporate Governance Bericht

Entsprechend der Empfehlung in der AFRAC-Stellungnahme zum Corporate Governance Bericht wird der Corporate Governance Bericht des Mutterunternehmens und der konsolidierte Corporate Governance Bericht in einem Bericht zusammengefasst.

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 2019 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 betragsmäßig 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 Dividenenzahltag 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 Kontrollsysteem, 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

warimpex

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 (bis 8. Jänner 2019)
 Mitglied des Vorstandes Elektrobudowa S.A., Polen (ab 8. Jänner 2019)
 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. Bezuglich 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 Management-Positionen sind 5 Frauen vertreten, was einem Anteil von 33 % 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

Mogilska 3
Krakau, PL

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.

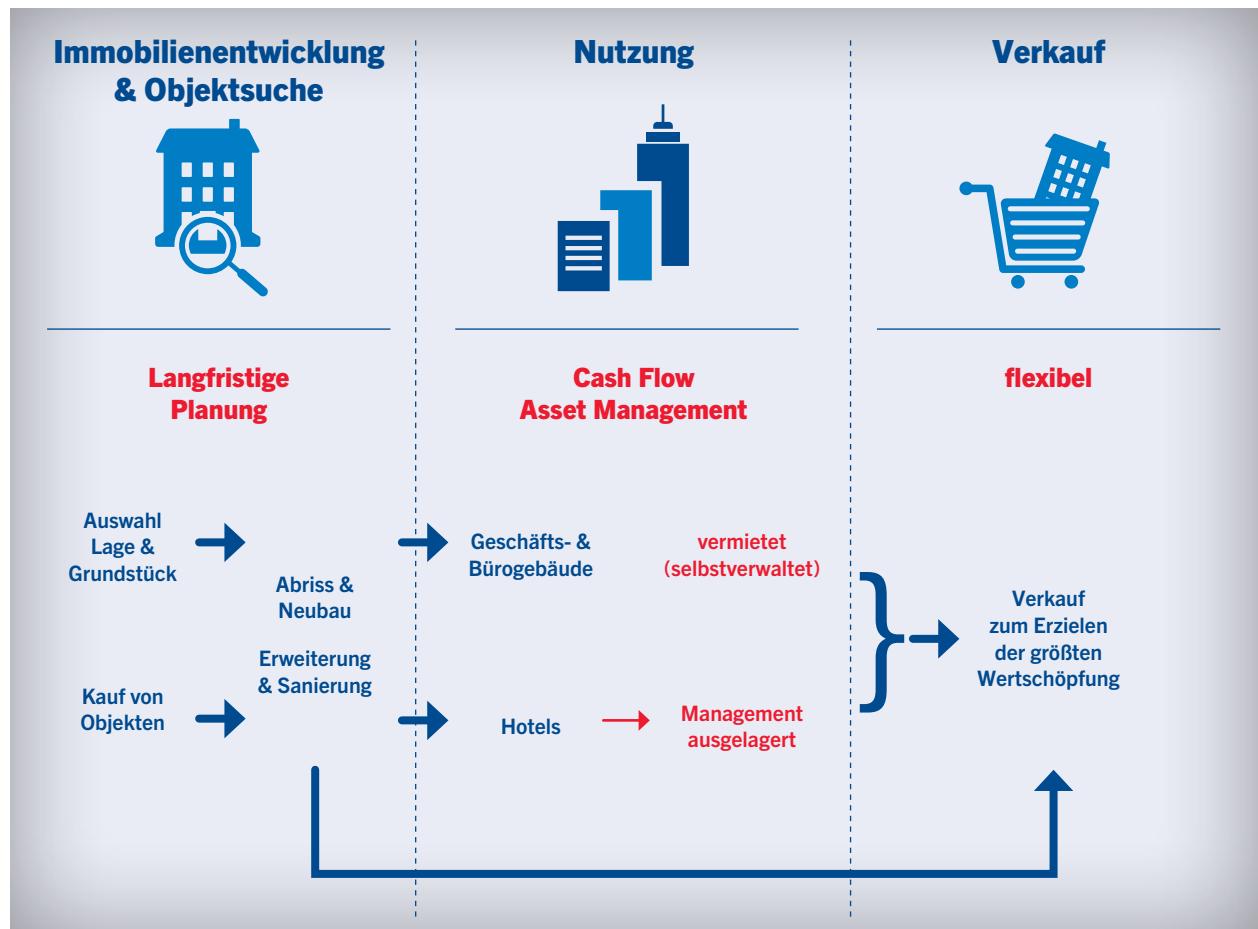
So erzielt die Warimpex-Gruppe einerseits stabile Cashflows aus dem Betrieb von Hotels bzw. der Vermietung von Büroimmobilien und andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf der Immobilien.

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 Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien zu Hotel- oder Bürogebäuden legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

In 2019 wurde dazu ein Projekt zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Entwicklung von Immobilien abgeschlossen. Neben internen strategischen Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauprojekten im Hotel- und Bürobereich wurden dabei auch Nachhaltigkeits(NH)-Standards für



Warimpex-Immobilien definiert. Dabei werden einerseits Anforderungen von Mietern und Investoren sowie andererseits Kriterien von Nachhaltigkeitszertifizierungen, wie beispielsweise BREEM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), berücksichtigt.

In diesem Projekt wurden daher:

1. NH-Anforderungen der Hauptkunden erhoben
2. die Bedeutung und die Anwendung von
NH-Gebäudezertifizierungen geklärt
3. NH-Mindeststandards für Warimpex-
Immobilienprojekte entwickelt und
4. neue, nachhaltige Energielösungen für
Hotels und Bürogebäude definiert

Als Ergebnis stehen nun eine klare Festlegung über die NH-Schwerpunkte bei Entwicklungen, ein Prozess für den Umgang mit NH-Zertifizierungen und ein Leitfaden und ein Fra gebogen für optimierte Energielösungen zur Verfügung.

Die NH-Schwerpunkte sind Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die CO₂-Reduktion sowie die Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.).

Als Standardzertifizierung wurde LEED Existing Building Operation & Maintenance gewählt, von der jedoch je nach Land, Projekttyp und Marktanforderung abgewichen werden kann. Auch können im Land unterschiedliche Zertifizierungen bestehen, wenn Differenzierungen zB durch Neubau und Altbestand notwendig sind. Geplant ist es, alle Neubauten bereits bei Bau begleitend und Bestandgebäude schrittweise zu zertifizieren. Durch die Zertifizierungen profitieren nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Mieter direkt von der Kostensparnis. Auch langfristig rechnet sich eine Zertifizierung: Es ist denkbar, dass in Zukunft zB. ein zu hoher Ausstoß an CO₂ „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

Orgodowa 8 in Łódź	Breeam In Use – Very Good
Mogilska 43 in Krakow	Breeam In Use – Very Good

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 festge-

legte 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.

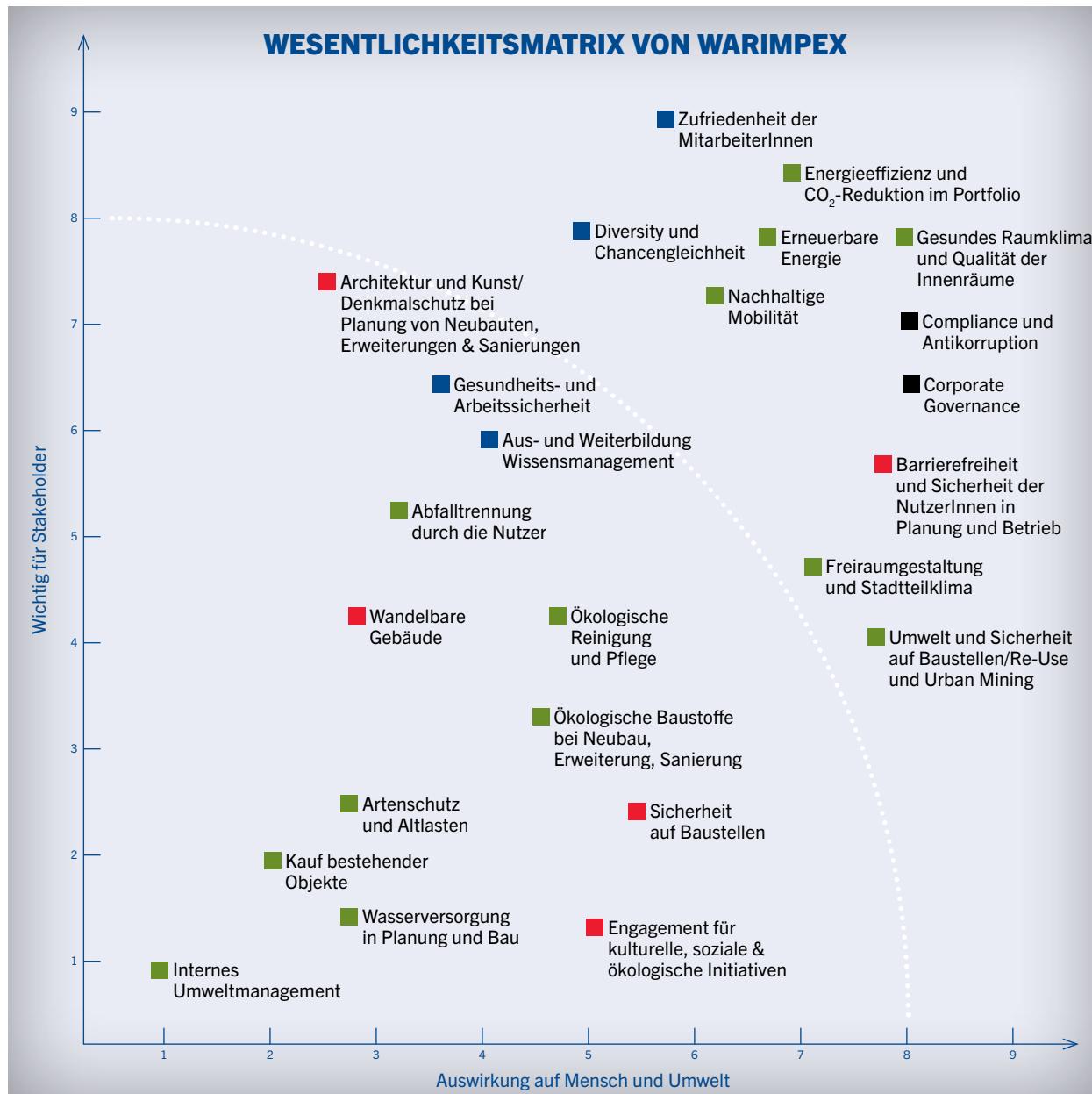
Nachhaltige Entwicklung ist ein vielschichtiger Prozess und wird von zahlreichen Themen in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft beeinflusst. Die potenziellen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf diese Lebensbereiche werden durch das konkrete Kerngeschäft, die Branche und das Umfeld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

Die Basis der Berichterstattung bildet eine umfassende We sentlichkeitsanalyse. 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 / Umwelt und Sicherheit 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
Achtung der Menschenrechte	Selbstverständlicher Teil der Firmenkultur, der nach innen und außen gelebt wird	Achtung der Menschenrechte

**Themenbereiche**

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

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 Budapest, St. Petersburg, Krakau und Warschau koordiniert. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie Vienna House, InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

Per Ende des Jahres 2019 war Warimpex Eigentümer, Miteigentümer bzw. Pächter von vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern sowie von acht Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 104.600 m² (anteilsbereinigt ca. 92.800 m²) in Polen, Russland, Ungarn, Deutschland und Österreich.

Im Jahr 2019 hat Warimpex das Immobilienportfolio um ein Hotel und ein Geschäfts- und Bürogebäude erweitert: um das neu erworbene Hotel samt Grundstücksreserve in Darmstadt sowie das selbst entwickelte Bürogebäude Mogilska 43 in Krakau. Drei Hotels und ein Bürogebäude in Budapest wurden verkauft.

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 Ogrodowa Office in Łódź mit „BREEAM – Very Good“. Für das in 2019 fertiggestellte Büroprojekt Mogilska 43 in Krakau erfolgte die Zertifizierung mit „BREEAM In Use – Very Good“ und für das Bürogebäude B52 in Budapest ist die Zertifizierung „BREEAM In Use“ vorgesehen. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen Zertifizierungen geplant, zB die LEED-Zertifizierung „Gold“ für das neue Projekt Avior Tower 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 2019

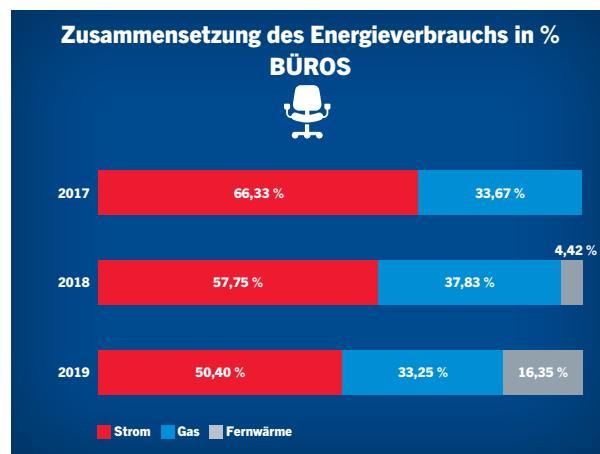
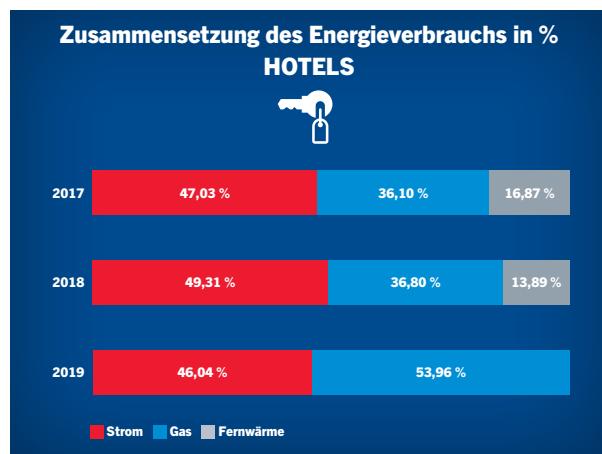
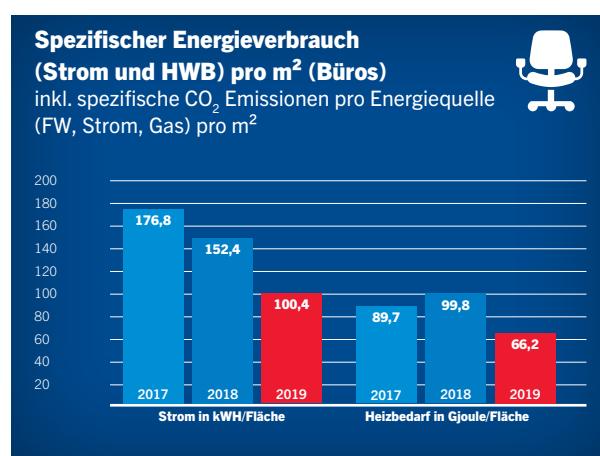
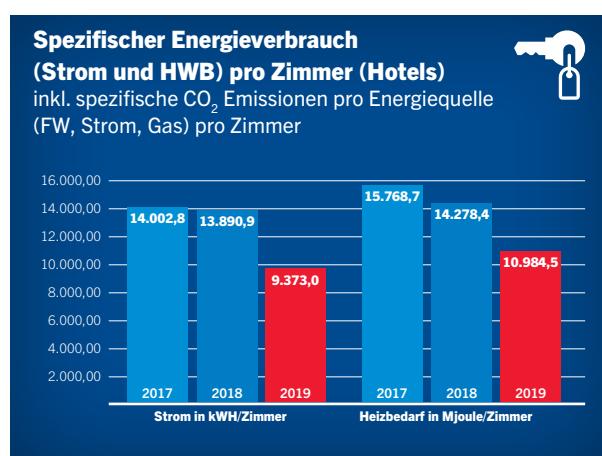
Die Kennzahlen wurden für die Assetklassen Hotels und Bürogebäude unterschiedlich dargestellt, um ein klares Bild zu präsentieren. Bei Hotels werden zur besseren Vergleichbarkeit die Kennzahlen pro Hotelzimmer berichtet. Hingegen erfolgt bei Büroimmobilien die Darstellung des Energieverbrauches pro Quadratmeter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

Die Kennzahlen wurden 2017 erstmals erhoben und bilden damit die Basis für die laufende Kontrolle des Energieverbrauchs, um das Risiko des Beitrages zum Klimawandel zu über-

wachen 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 2019 in Polen wurde besonderer Wert auf energieeffiziente und umweltfreundliche Gestaltung gelegt: Bei dem Projekt Mogilska 43 in Krakau wurde eine mit Pflanzen begrünte Wand errichtet, bei dem fertiggestellten Projekt Ogrodowa 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 Wasserretenktion wird die Kanalisation entlastet, zudem wird Urban Heating und der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt.

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.

Umwelt und Sicherheit auf Baustellen /

Re-Use and Urban Mining

Auf Baustellen wird versucht, Lärm- und Staubbelastungen zu vermeiden, Altlasten zu bereinigen und ein effektives Abfallmanagement bei einem Gebäudeabriß zu gewährleisten. Eine gute Trennung bei Altstoffen wird angestrebt, indem Firmen beauftragt werden, die eine möglichst sortenreine Trennung anbieten. Guter Umgang und 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 Fernwärmeverchluss. 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 schwerwiegender 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 Redevelopment 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 Ressourcenverschwendungen 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 2019 gab es ein Redevelopment-Projekt: im Hotel in Darmstadt der Lobbybereich, Umbauarbeiten im übrigen Hotel sind für 2020 geplant.

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 (NO_x) 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 Ogrodowa Office und Mogilska 43; E- Ladestationen sind auch bei Neuprojekten vorgesehen. Bei Mogilska 43 wurden 60 Fahrradabstellplätze (das entspricht 0,4 Abstellplätzen pro 100 m² Bürofläche) errichtet. Auch Duschen und Umkleideräume wurden umgesetzt, um die Anfahrt ins Büro mit dem Fahrrad für Mitarbeiter attraktiver zu machen. Etwa beim Projekt in Łódź, Ogrodowa 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

gen bestmöglich einzugehen, setzt sich Warimpex zum Ziel, nachhaltige Mobilität bei zukünftigen Projekten als Kriterium zu berücksichtigen.

Innerbetriebliches Umweltmanagement

	2019	2018	2017
Flüge	CO ₂ 129 t	CO ₂ 113 t	CO ₂ 123 t
Auto km	CO ₂ 29 t	CO ₂ 32 t	CO ₂ 64 t

MitarbeiterInnen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Der Ausstoß von CO₂ durch Reisetätigkeiten im Jahr 2019 ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Erhöhung kam durch ein erhöhtes Reiseaufkommen durch den Verkauf der französischen Hotels und den Erwerb und die Aufnahme der Entwicklungstätigkeit des Darmstadt-Projektes zustande.

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 Landemöglichkeiten 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 für Warimpex-Mitarbeiter. 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. 2019 wurden Schu-

lungen 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 2020 vorgesehen. Bei der Festsetzung der Schulumstermine 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 (zB Begehung der Feuerwehr oder des Arbeitsinspektors), 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.

Mitarbeiter im Konzern

Am 31.12.2019 waren 58 Mitarbeiter (2018: 51) im Verwaltungsbereich der 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 40 % beschäftigt.

Die Funktionen in Asset & Property Management beinhalten die Abwicklung und Betreuung der Bestands- und Entwicklungsbobjekte 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.

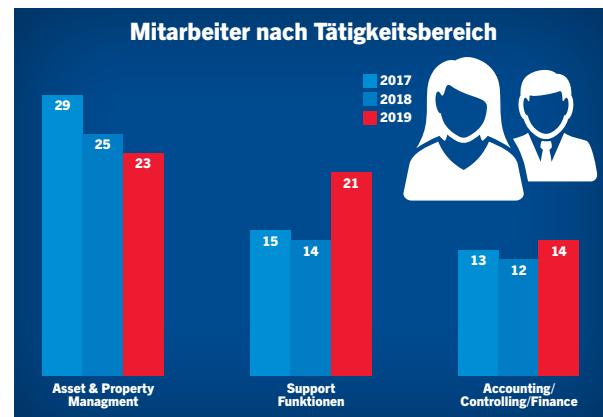
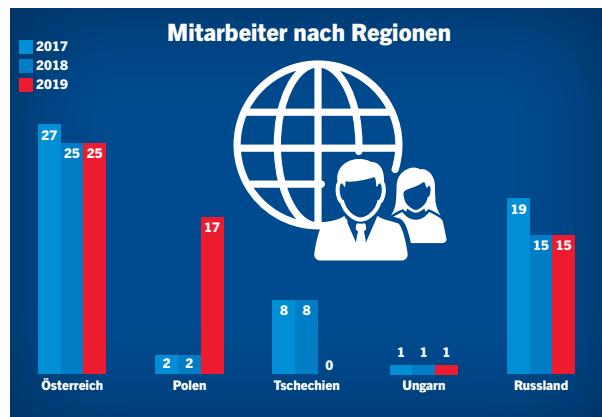
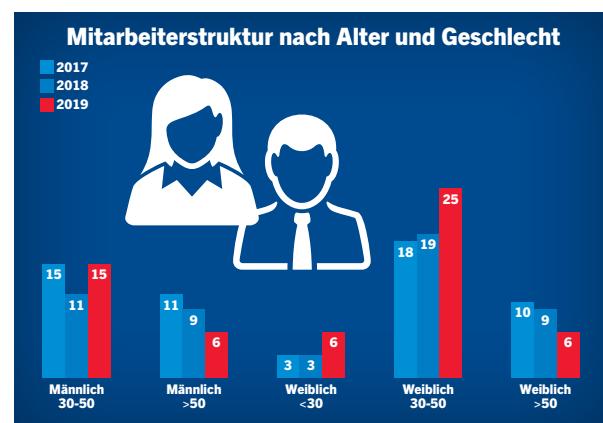
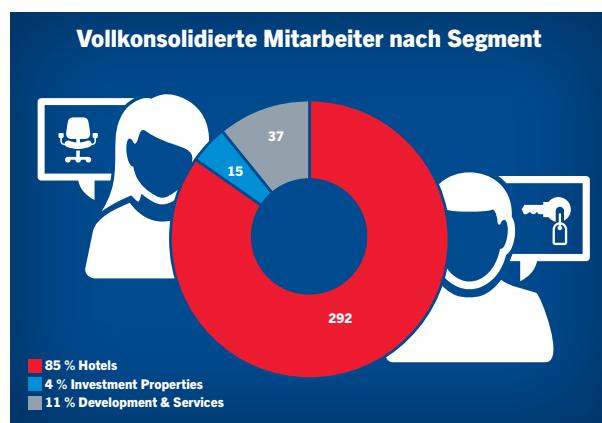
Eine flache Hierarchie ermöglicht auch die Erreichung der Ziele durch kurze Wege, ohne sich durch Strukturen kämpfen zu müssen. Frauen und Männern wird gleichermaßen die Möglichkeit geboten, auch während Karenzzeiten am Firmengeschehen teilzunehmen. Einladungen zu Firmenfeiern gehen auch an karenzierte 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 fle-

xibler 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 2019 knapp 64 % und ist damit im Vergleich zu 2018 um 4 % gestiegen. Der Anteil an weiblichen Führungskräften ist im Vergleich zu 2018 um 6,3 % auf 38 % 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 44,1 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.

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



Mogilska 43 Office
Karakau, PL

Märkte

Wirtschaftlicher Ausblick

Nach dem Bilanzstichtag begann eine weltweite Pandemie. Es kam zu Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverbote sowie dem Schließen von Flughäfen, Hotels und Geschäften. Die Wachstumsaussichten wurden revidiert, sodass derzeit kein verlässlicher wirtschaftlicher Ausblick für die einzelnen Länder gegeben werden kann.



MÄRKTE
Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2019 auf rund EUR 7,7 Milliarden (2018: EUR 7,2 Mrd).¹ Die Spitzrenditen für Büroimmobilien in Warschau betragen 2019 4,25 % (2018: 4,75 %), in Sekundarstädten rund 5,75 % (2018: 6,00 %)², die Mieten in Regionalstädten wie Krakau oder Łódź betragen zwischen EUR 9,00 und EUR 15,00 pro m².³ In der 5-Stern Hotellerie erhöhte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um rund einen Prozentpunkte auf 71 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in lokaler Währung um 3 % auf PLN 475.⁴

Bestand: 3 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 82 % 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 Re-Development erworben. Mit dem Gebäude wurden auch Grundstücksreserven erworben. Das Gebäude wurde im Berichtsjahr renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogrodowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogrodowa Office ist ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Zu den bisherigen Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Per Stichtag 31.12.2019 war das Büro zu rund 79 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Per Bilanzstichtag waren rund 71 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.000 m² auf neun Geschosse. 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 Dienstleistungsfächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 204 PKWs sowie Fahrradstände, Umkleideräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM-Zertifikat mit der Bewertung „sehr gut“ erhalten.

Entwicklung: 3 Bürogebäude

Mit dem Gebäude Mogilska 41 wurden auch Grundstücksreserven erworben; mit der Planung eines Bürogebäudes (Mogilska Phase III) 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.

Weiters ist Warimpex in Krakau 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 Büroimmobilien und ein Hotel entstehen. In einem ersten Schritt ist ein Bürogebäude mit rund 13.000 m² Bürofläche vorgesehen.

¹ CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2020, Poland

² CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2020, Poland

³ CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2020, Poland

⁴ STR Comp Set – Performance Report for Intercontinental Warsaw

MÄRKTE

Tschechische Republik

In der Tschechischen Republik war Warimpex Pächter und Betreiber des Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad. Warimpex hat diese Betriebsgesellschaft Ende Februar 2019 veräußert.



Vienna House
Dvorak ****
Karlsbad, CZ

MÄRKTE

*Ungarn***Wirtschaftliches Umfeld**

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten auf rund EUR 13,00 pro Monat, die Prime-yields gingen von 5,75 % auf 5,25 % zurück⁵, der Leerstand verringerte sich von 7,3 % auf einen Rekordwert von 5,6%.⁶

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und B52 mit insgesamt rund 20.200 m² Nutzfläche.

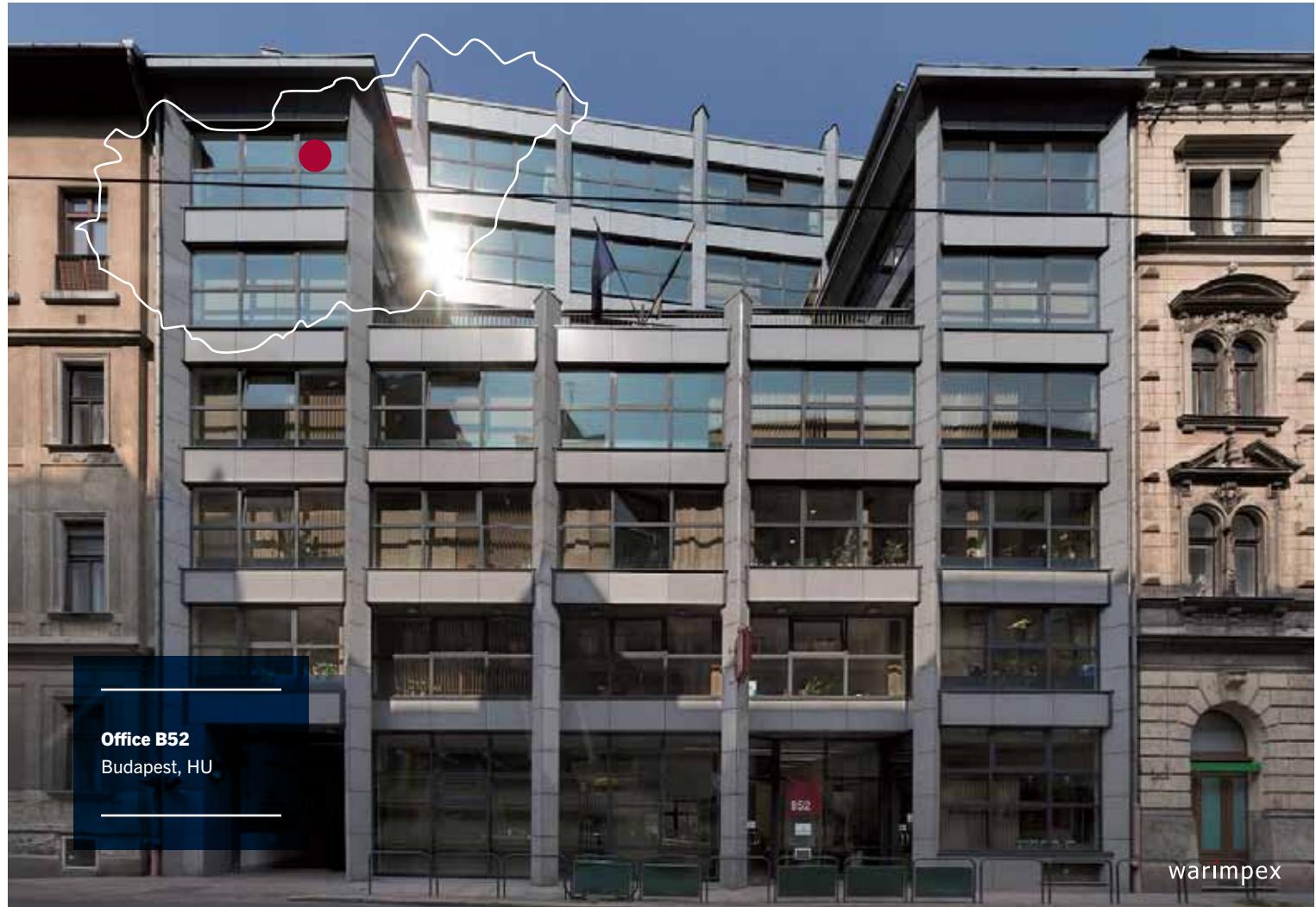
Das Bürogebäude B52 wurde Ende Mai 2018 erworben, es verfügt über 5.200 m² Nutzfläche und ist zu 96 % vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 100 % der Fläche 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 Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche wurde Anfang 2019 veräußert.

⁵ CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q4 2019

⁶ CB Richard Ellis, Budapest Investment Snapshot, Q4 2019



MÄRKTE

Frankreich

In Paris war 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. Im August kündigte Warimpex den Verkauf der beiden Hotels an ein 50/50-Joint Venture zwischen dem britischen Private Equity Fondsmanager Benson Elliot Capital Management und Schroder Real Estate Hotels (ehemals Algonquin) an. Warimpex und UBM Development hatten die Hotels im Rahmen eines 50/50-Joint Ventures gemeinsam entwickelt, der Verkauf stand unter dem Vorbehalt üblicher Voraussetzungen für Transaktionen dieser Art in Frankreich. Die Transaktion wurde am 27. September erfolgreich abgeschlossen.

Die Auslastung der Hotels blieb mit 83 % bzw. 83 % 1-9 2019 konstant (1-9 2018: 82 % bzw. 83 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich im Vienna House Dream Castle um rund 2 % und im Vienna House Magic Circus um rund 7 %.



MÄRKTE
Österreich

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM Development 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.





AirportCity
St. Petersburg, RU

MÄRKTE

*Russland***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2019 um 34 % auf rund 3,8 Milliarden USD. Der Anteil der Transaktionen in St. Petersburg erhöhte sich um 13 Prozentpunkte auf 37 %.⁷ Der Leerstand von Büroimmobilien in St. Petersburg betrug sehr niedrige 3,3 %, die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betrugen rund RUB 1.960 (rund EUR 28,-, 2018: RUB 1.865) pro Monat und m².⁸

In St. Petersburg erhöhten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um vier Prozentpunkt auf 70 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 6 % auf RUB 4.406.⁹

Bestand: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude

In St. Petersburg hält Warimpex 90 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (Inter-Continental 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. entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo“. 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 indirekt mit rd. 40 % beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin (Anteil 90 %) 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 77 % (1-12 2018: 76 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um 13 %.

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.

Im Mai 2019 wurde der Kauf eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. vereinbart. Seit der Übernahme hält Warimpex eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Die restlichen 10 % werden von UBM Development gehalten. Die Vertragsverhandlungen und das Signing wurden am 13. Mai 2019 erfolgreich abgeschlossen. Das Closing erfolgte am 11. August 2019.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie, Entwicklunggrundstücke

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. Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower) mit rund 16.000 m² vermietbare Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Eröffnung ist für das 4. Quartal 2021 geplant.

⁷ CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2019

⁸ Maris CBRE, Market Overview, Saint Petersburg 2019

⁹ STR Comp Set – Performance Report for Crowne Plaza St. Petersburg Airport

MÄRKTE

Deutschland

Bestand: 1 Hotel

Im April 2019 hat Warimpex eine Hotelimmobilie (324 Zimmer) in Darmstadt erworben. Die Wiedereröffnung unter dem Namen „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ fand Anfang September 2019 statt. Mit dem Management des 3-Sterne Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Im Zuge eines einjährigen Revitalisierungsprogramms wird das Hotel der neuen Accor-Marke „greet“ angepasst und im Herbst 2020 neu auf dem Markt positioniert. Das zum Grundstück gehörende Telekom-Schulungszentrum wurde zu Büroflächen und Co-Working Spaces umgebaut.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

Das 29.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbegebäuden. Warimpex beginnt nun das Entwicklungspotenzial zur Schaffung neuer Angebote zu nutzen.



GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 20 % auf EUR 10,0 Mio. Dies ist vor allem auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvorak in Karlsbad Ende Februar 2019 zurückzuführen. Da das Hotel in Darmstadt erst im September 2019 wiedereröffnet wurde, ergab sich daraus noch kein wesentlicher Umsatzbeitrag.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich im Jahresvergleich vor allem durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogrodowa Office in Łódź im Oktober 2018 und des Mogilska 43 Office im Mai 2019 von EUR 15,5 Mio. auf EUR 19,9 Mio..

Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich auf EUR 31,6 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand erhöhte sich um 16 % auf EUR 14,2 Mio.. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 17,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,9 Mio.).

Ertragslage

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtsjahr veräußerte Warimpex sowohl zwei Hotels in Paris, eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad. Damit konnte ein Veräußerungsergebnis in Höhe von EUR 28,9 Mio. erzielt werden.

Im Vorjahr 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 Vergleichsperiode kein Veräußerungsgewinn ergab.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) erhöhte sich von EUR 4,3 Mio. auf EUR 29,9 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen.

Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen verringerten sich geringfügig von EUR 15,5 Mio. auf EUR 14,9 Mio. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug rund EUR 15,3 Mio. (Vorjahr EUR 16,0 Mio.).

EBIT

Das EBIT stieg aufgrund von Immobilienveräußerungsgewinnen von EUR 5,0 Mio. auf EUR 44,7 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -14,9 Mio. auf EUR 25,8 Mio. Darin sind Wechselkursveränderungen in Höhe von EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: Wechselkursverluste EUR -11,5 Mio.) sowie ein Buchgewinn in Höhe von EUR 20,3 Mio. aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich von EUR 0,7 Mio. auf EUR 3,6 Mio.. Das ist hauptsächlich auf Kursgewinne aus der Währungsumrechnung zurückzuführen.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 1,9 Mio. auf EUR 66,5 Mio. Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 5,9 Mio. auf EUR 61,5 Mio.

Analyse der Unternehmenssegmente

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

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Hotels, Investment Properties und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures 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	2019	2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	37.545	44.628
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	680	1.024
auf den Konzern entfallender GOP	12.689	14.838
auf den Konzern entfallender NOP	9.114	10.676
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	13.395	10.431

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

** siehe Konzernberichterstattung Hotels im Konzernabschluss

Im Berichtsjahr verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer durch den Verkauf des Hotels Dvorak Ende Februar 2019 und durch den Verkauf der beiden Pariser Hotels Ende September 2019. Im September 2019 wurde ein zusätzliches Hotel in Darmstadt eröffnet.

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 14,6 % auf EUR 9,1 Mio.; der NOP je verfügbarem Zimmer erhöhte sich um 28 % auf EUR 13.395.

Segment Investment Properties*

in TEUR	2019	2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	24.015	19.403
Segment EBITDA	16.170	15.513

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogrodowa Office in Łódź im Oktober 2018 und des Mogilska 43 Office im Mai 2019.

Segment Development & Services*

in TEUR	2019	2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	2.241	1.883
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	28.934	–
Segment EBITDA	16.355	-10.168

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Das Segmentergebnis ist von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share Deals) und Immobilien (Asset Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Berichtszeitraum veräußerte Warimpex sowohl zwei Hotels in Paris, eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad.

Vermögenslage

Konzern-Bilanz in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte	345.053	265.505	223.272
Kurzfristige Vermögenswerte	11.506	26.506	41.982
Summe Vermögenswerte	356.559	292.012	265.254
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	104.431	56.887	56.926
Eigenkapital Mutterunternehmen	158.431	110.887	110.926
Minderheitsanteile	-1.364	-20.740	-27.445
Summe Eigenkapital	157.068	90.147	83.481
Langfristige Schulden	172.210	172.261	153.922
Kurzfristige Schulden	27.282	29.603	27.851
Summe Schulden	199.491	201.865	181.773
Summe Eigenkapital und Schulden	356.559	292.012	265.254

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 Dritteln über langfristige Projekt-kredite fremdfinanziert werden, dominieren langfristige Finanzverbindlichkeiten die Passivseite.

Warimpex hat im Mai 2017 einen Großteil 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 deutlichen Bilanzverkürzung.

2018 und 2019 waren – trotz Immobilienverkäufen – Jahre des Wachstums, das Immobilienvermögen und die Bilanzsumme stiegen wieder.

Finanzlage

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	2019	2018
Betriebliche Einzahlungen	31.663	29.768
Betriebliche Auszahlungen	-31.704	-26.479
Nettогeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-41	3.289
Nettогeldfluss aus Investitionstätigkeit	-11.597	-38.631
Nettогeldfluss für Finanzierungstätigkeit	9.717	22.196
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	7.519	8.805

Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich um 101 %. 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 der beiden Pariser Hotels. Die Auszahlungen für Investitionen betreffen vor allem Bautätigkeiten für das

Ogrodowa Office in Łódź und das Mogilska 43 Office in Krakau (Vorjahr: Multifunktionsgebäude Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie für das Ogrodowa Office in Łódź).

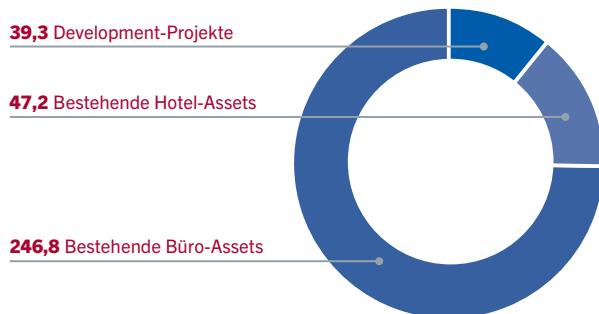
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit

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

Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2019 4 Hotels mit insgesamt ca. 1.000 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 800 Zimmer) und acht Büroimmobilien mit ca. 104.600 m² (anteilsbereinigt 92.800 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 2019 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 31.12.2019 in Mio. EUR	in %
CB Richard Ellis	93	28 %
Knight Frank	135	40 %
PricewaterhouseCoopers	101	31 %
Andere bzw. nicht bewertet	3	1 %
	333	100 %

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenumommen 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 2019 auf EUR 333,3 Mio. (per 31.12.2018: EUR 269,9 Mio.), davon EUR 19,6 Mio. (per 31.12.2018: EUR 62,6 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Erhöhung ist vor allem auf den Projektfortschritt bei Entwicklungsprojekten in Polen, den Anteilserwerb in Russland und auf den Erwerb des Hotels in Darmstadt, saldiert mit Verkäufen in Frankreich (Verringerung der Joint Ventures) zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2018 von EUR 137,6 Mio. auf EUR 178,8 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2019.

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

in EUR Mio.	12/2019	12/2018		
Eigenkapital vor Minderheiten		158,4		110,9
Aktive latente Steuern	-4,5		-2,0	
Passive latente Steuern	10,9	6,4	7,9	5,9
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-35,6		-21,0	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	49,6	14,0	21,1	0,1
Buchwert Veräußerungsgruppen	—		11,2	
Zeitwert Veräußerungsgruppen	—	—	31,9	20,7
Triple Net Asset Value	178,8		137,6	
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
Eigene Aktien		-1,5		-0,2
Anzahl Aktien per 31.12.		52,5		53,8
NNNAV je Aktie in EUR	3,41		2,56	

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 zuordnet. 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. Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte, attraktive Mieter besteht. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert.

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

Es 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 Bestandshaltung 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 denomiinierten 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 im Segment Investment Properties korreliert mit der Bonität des Mieters. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) kann das Mietausfallsrisiko weiter gesenkt werden.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Hotel-Segment als eher gering einzuschätzen, da 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 Kontokorrent-

krediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

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

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

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

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

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

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

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

Für die Tochterunternehmen wurden vom Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des gesamten internen Kontrollsystems und damit vor allem auch für

den Rechnungslegungsprozess vorgegeben. Dadurch sollen jene Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen können.

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

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird von den lokalen Geschäftsführern 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

Nachhaltigkeit

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 2019 waren durchschnittlich 244 (Vorjahr: 292) Mitarbeiter im Segment Hotels, 29 (Vorjahr: 15) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 38 (Vorjahr: 37) Mitarbeiter im Segment Development & Services beschäftigt.

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 %

DIE ANLEIHEN DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 31.12.2019

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

In der Hauptversammlung vom 3. Juni 2019 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 23. September 2019 begonnen und soll bis Ende August 2020 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 2019 wurden insgesamt 594.977 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,59 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2019 1.534.257 eigene Aktien; dies entspricht 2,84 % 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:

- Avior Tower 1 mit ca. 16.000 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska Phase III mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus in Białystok mit ca. 13.000 m² (in Planung)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)

Die Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen steht auch im Jahr 2020 im Zentrum unseres Tuns. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des im Frühjahr fertiggestellten Mogilska Office 43 in Krakau – eine Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties.

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament. 2019 war für Warimpex ein Rekordjahr, die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 44 % und das Unternehmen hat die vergangenen Jahre zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt: War das Unternehmen bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil an Hotels am Gesamtportfolio lediglich 14 %. 74 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Ab Februar/März 2020 kam es aufgrund der massiven Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Virus) und der damit verbundenen COVID-19-Pandemie in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern und in Russland, zu behördlich angeordneten Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften.

Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund dieser Pandemie und seiner noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft nach unten revidiert. Wir erwarten in der Folge vorerst herausfordernde Rahmenbedingungen; konkrete Auswirkungen der Pandemie können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen sind noch nicht bezifferbar.

Im Segment „Investment Properties“ besteht das Risiko von nicht vertragskonformen Zahlungseingängen von Mieten. Der Anteil von Gewerbeflächen in den Büroimmobilien ist sehr gering, sodass keine wesentlichen Auswirkungen in diesem Zusammenhang erwartet werden. Im Segment „Hotels“ wurde

das Hotel in Darmstadt Anfang April bis voraussichtlich September 2020 geschlossen. Da eine Renovierung des Hotels bei laufendem Betrieb geplant war, erfolgt nun eine raschere Renovierung bei geschlossenem Hotel. Das Hotel Crowne Plaza in der AirportCity St. Petersburg soll weiterhin geöffnet bleiben, die Auslastung verringerte sich ab März 2020 deutlich. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50%-Joint Venture betrieben wird, ist seit März 2020 geschlossen; der Termin für die Wiedereröffnung ist noch offen. Im Hotel in Darmstadt sowie im Hotel Intercontinental in Warschau wurde Kurzarbeit beantragt. Im Segment „Development and Services“ besteht das Risiko der Verzögerung der Bautätigkeit. Derzeit befindet sich lediglich eine Immobilie im Rohbau (Avior Tower, St. Peterburg). Warimpex hat die Möglichkeit, die Bauarbeiten nach dem Rohbau zu stoppen, da es keinerlei Verpflichtung zur Fertigstellung gibt.

Generell besteht das Risiko von negativen Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt und auf Finanzierungen.

Vergangene Krisenereignisse, wie etwa die Finanzkrise 2008, haben gezeigt, dass das Hotelsegment frühzyklisch auf makroökonomische Entwicklungen reagiert, mit der Normalisierung der Lage jedoch auch eine rasche Erholung einsetzt. Im Bürosegment mit langfristiger Vermietung kommt es für Warimpex aktuell zu keinen direkten Auswirkungen der Gesundheitskrise.

Generell lassen sich langfristige Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Allerdings wird sich vor diesem Hintergrund das Rekordjahr 2019 heuer kaum wiederholen. Warimpex rechnet aber weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt für 2020 weiterhin ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität. Mit einer guten finanziellen Basis und einem erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Wien, am 23. April 2020

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Mag. Dr. Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Konzernabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2019

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

64 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

76 Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen

78 Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

80 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

86 Erläuterungen zur Konzernbilanz

109 Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement

116 Andere Angaben

121 Bestätigungsvermerk

Palais Hansen
Kempinski*****
Wien, A

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2019

in TEUR	Erläuterung	2019	2018
Umsatzerlöse Hotels		9.987	12.420
Umsatzerlöse Investment Properties		19.861	15.482
Umsätze Development und Services		1.794	1.265
Umsatzerlöse	6.1.	31.641	29.168
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(7.720)	(8.660)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(5.288)	(2.599)
Aufwand Development und Services		(1.161)	(967)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	6.2.	(14.169)	(12.226)
Bruttoergebnis vom Umsatz		17.473	16.942
Erlöse aus Immobilienverkäufen		33.612	5.400
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(4.678)	(5.400)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.1.	28.934	—
Sonstige betriebliche Erträge		481	72
Verwaltungsaufwand	6.3.	(13.642)	(9.424)
Anderer Aufwand	6.4.	(3.387)	(3.253)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,			
Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		29.858	4.337
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen		(1.125)	(912)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(433)	—
Wertminderungen Sachanlagen		—	(21)
Wertaufholungen Sachanlagen		1.170	503
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten		—	(69)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		15.255	15.989
Abschreibungen und Wertänderungen	6.5.	14.868	15.489
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		44.726	19.826
Zinsertrag	6.6.	653	1.037
Anderer Finanzertrag	6.7.	20.921	2.343
Finanzaufwand	6.8.	(7.733)	(7.408)
Wechselkursänderungen	6.9.	8.330	(11.528)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.3.4.	3.585	699
Finanzergebnis		25.756	(14.857)
Ergebnis vor Steuern		70.482	4.969
Laufende Ertragsteuern	6.10.	(3.340)	(444)
Latente Ertragsteuern	7.5.	(637)	(2.598)
Steuern		(3.977)	(3.042)
Periodenergebnis		66.505	1.927
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5.033	(3.963)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		61.472	5.890
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	1,16	0,11
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	1,16	0,11

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2019

in TEUR	Erläuterung	2019	2018
Periodenergebnis		66.505	1.927
Fremdwährungsdifferenzen		5.592	(2.283)
davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung		–	12
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		6	(18)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(21)	(6)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	7.9.3.	5.577	(2.307)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	7.7.	(13)	109
Neubewertungsergebnis gem. IAS 19		(1.290)	(427)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		3	(27)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	7.9.3.	(1.300)	(345)
Sonstiges Ergebnis		4.277	(2.652)
Gesamtperiodenergebnis		70.782	(725)
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5.950	(4.095)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		64.832	3.370

Konzernbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2019

		Erläuterung	31.12.2019	01.01.19	31.12.2018
in TEUR					
AKTIVA					
Sachanlagen	7.1.	38.876	27.361	26.303	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	272.455	212.253	211.747	
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		110	5	5	
Joint Ventures (at equity)	7.3.	10.671	9.337	9.337	
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	7.7.	6.242	6.255	6.255	
Andere Vermögenswerte	7.4.	12.224	9.906	9.906	
Latente Steueransprüche	7.5.	4.475	1.952	1.952	
Langfristige Vermögenswerte		345.053	267.069	265.505	
Vorräte		131	168	168	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.6.	3.856	6.659	6.659	
Liquide Mittel	7.8.	7.519	8.456	8.456	
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen, zur Veräußerung gehalten	5.2.	—	15.519	11.223	
Kurzfristige Vermögenswerte		11.506	30.802	26.506	
SUMME AKTIVA		356.559	297.871	292.012	
PASSIVA					
Gezeichnetes Kapital	7.9.1.	54.000	54.000	54.000	
Kumulierte Ergebnisse	7.9.3.	109.155	62.171	62.171	
Eigene Aktien	7.9.3.	(2.337)	(474)	(474)	
Sonstige Rücklagen	7.9.3.	(2.386)	(4.810)	(4.810)	
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		158.431	110.887	110.887	
Nicht beherrschende Anteile		(1.364)	(20.740)	(20.740)	
Eigenkapital		157.068	90.147	90.147	
Anleihen	7.10.1.	8.943	14.493	14.493	
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.2.	135.817	135.019	135.019	
Leasingverbindlichkeiten	7.10.2.	1.259	1.278	—	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.11.	7.785	9.063	9.071	
Rückstellungen	7.12.	4.722	3.156	3.156	
Latente Steuerschulden	7.5.	10.939	7.900	7.900	
Passive Rechnungsabgrenzung	7.14.	2.746	2.622	2.622	
Langfristige Verbindlichkeiten		172.210	173.531	172.261	
Anleihen	7.10.1.	5.802	76	76	
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.2.	9.912	9.761	9.761	
Leasingverbindlichkeiten	7.10.2.	367	376	—	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.13.	10.178	17.734	17.815	
Rückstellungen	7.12.	758	950	950	
Ertragsteuerschulden	6.11.	51	184	184	
Passive Rechnungsabgrenzung	7.14.	213	166	166	
Verbindlichkeiten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Veräußerungsgruppen stehen	5.2.	—	4.946	651	
Kurzfristige Verbindlichkeiten		27.282	34.193	29.603	
Verbindlichkeiten		199.491	207.724	201.865	
SUMME PASSIVA		356.559	297.871	292.012	

Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2019

in TEUR	Erläuterung	2019	2018
Einzahlungen			
aus Hotelbetrieben und Vermietung		30.551	28.937
aus Immobilienprojektentwicklung und Sonstige		823	199
aus Zinserträgen		289	632
Betriebliche Einzahlungen		31.663	29.768
Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(981)	(309)
für Material- und Leistungseinsatz		(11.057)	(6.688)
für Personalkosten		(7.907)	(10.470)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(8.260)	(8.383)
für Ertragsteuern		(3.499)	(630)
Betriebliche Auszahlungen		(31.704)	(26.479)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		(41)	3.289
Einzahlungen aus			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.1.	31.303	5.400
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen		(268)	–
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	5.4.	–	5.647
dem Verkauf von Sachanlagen		28	–
Dividenden		50	–
anderen finanziellen Vermögenswerten		5	2.251
dem Rückfluss von Joint Ventures		10.466	
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		41.583	13.299
Auszahlungen für			
Investitionen in Sachanlagen		(13.174)	(590)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(37.379)	(50.145)
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		(119)	(1)
andere finanzielle Vermögenswerte		(2.509)	(959)
Joint Ventures		–	(236)
den Erwerb von Beteiligungen		(14)	–
abzüglich zugeflossene Zahlungsmittel von Beteiligungen		14	–
Auszahlungen für Investitionen		(53.181)	(51.930)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		(11.597)	(38.631)
Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien	7.9.1.	(1.863)	(173)
Einzahlungen aus der Begebung von (Wandel-)Anleihen	7.10.3.	7.000	9.000
Auszahlungen für die Rückführung von (Wandel-)Anleihen	7.10.3.	(7.000)	(6.123)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	7.10.3.	35.642	40.711
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	7.10.3.	(13.574)	(9.292)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	7.10.3.	(566)	–
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)		(5.586)	(7.686)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)		(316)	(417)
Gezahlte Finanzierungskosten		(821)	(587)
Auszahlungen für Dividenden	7.9.1.	(3.199)	(3.236)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit		9.717	22.196
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands		(1.921)	(13.146)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		12	(21)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		623	(876)
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner		8.805	22.849
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember		7.519	8.805
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:			
Zahlungsmittel des Konzerns		7.519	8.456
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde		–	349
7.519		8.805	

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2019

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 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)
davon Periodenergebnis	–	5.890	–	–	5.890	(3.963)	1.927
davon sonstiges Ergebnis	–	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
Stand zum 1. Jänner 2019	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Kapital nicht beherrschende Anteile	–	–	–	–	–	1.200	1.200
Aktienrückkauf	–	–	(1.863)	–	(1.863)	–	(1.863)
Dividende	–	(3.199)	–	–	(3.199)	–	(3.199)
Anteilserhöhung im Konsolidierungskreis	–	(11.280)	–	(946)	(12.226)	12.226	–
Gesamtperiodenergebnis	–	61.463	–	3.369	64.832	5.950	70.782
davon Periodenergebnis	–	61.473	–	–	61.473	5.033	66.505
davon sonstiges Ergebnis	–	(10)	–	3.369	3.360	918	4.277
Stand zum 31. Dezember 2019	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068

Erläuterungen zum Konzernabschluss

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2019

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	
	2019	2018	2019	2018
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	37.545	44.628	24.015	19.403
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(28.431)	(33.952)	(6.038)	(3.277)
Bruttoergebnis vom Umsatz	9.114	10.676	17.977	16.127
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	7	226	468	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	(155)	(652)	(282)	(37)
Sonstiger / anderer Aufwand	(2.056)	(4.462)	(803)	(364)
Konzernleistungen	–	–	(1.189)	(213)
Segment-EBITDA	6.910	5.788	16.170	15.513
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	(2.532)	(3.147)	6	–
Planmäßige Abschreibungen Leasingnutzungsrechte	(2.294)	–	(34)	–
Wertminderungen	–	–	–	–
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten	–	–	–	–
Wertaufholungen	1.170	503	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	13.467	3.665
Bewertungsverluste	–	–	(1.890)	(323)
Segment-EBIT	3.253	3.144	27.720	18.855
Finanzertrag	42	668	537	779
Finanzaufwand	(3.096)	(1.779)	(6.705)	(5.966)
Wechselkursänderungen	2.777	(3.863)	7.567	(9.881)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(855)	(209)	(1.961)	(188)
Latente Ertragsteuern	638	125	(3.236)	(291)
Segmentübersicht Periodenergebnis	2.758	(1.915)	23.923	3.308

	Development & Services		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitungsrechnung		Summe Konzern	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
2.241	1.883	63.802	65.915	(32.160)	(36.747)	31.641	29.168	
1.189	213	1.189	213	(1.189)	(213)	—	—	
(1.591)	(1.575)	(36.061)	(38.804)	21.892	26.578	(14.169)	(12.226)	
1.839	521	28.930	27.324	(11.457)	(10.382)	17.473	16.942	
28.934	—	28.934	—	—	—	28.934	—	
13	72	488	298	(7)	(226)	481	72	
(821)	(178)	(821)	(178)	—	—	(821)	(178)	
(8.097)	(4.835)	(8.534)	(5.524)	84	47	(8.450)	(5.477)	
(5.513)	(5.748)	(8.373)	(10.573)	615	3.551	(7.758)	(7.022)	
—	—	(1.189)	(213)	1.189	213	—	—	
16.355	(10.168)	39.435	11.133	(9.577)	(6.796)	29.858	4.337	
(224)	(145)	(2.750)	(3.291)	1.625	2.379	(1.125)	(912)	
(399)	—	(2.727)	—	2.294	—	(433)	—	
—	(21)	—	(21)	—	—	—	(21)	
—	(69)	—	(69)	—	—	—	(69)	
—	—	1.170	503	—	—	1.170	503	
5.093	12.929	18.560	16.594	(351)	(41)	18.209	16.553	
(1.064)	(241)	(2.954)	(564)	—	—	(2.954)	(564)	
19.761	2.285	50.734	24.285	(6.008)	(4.459)	44.726	19.826	
21.074	1.985	21.653	3.432	(79)	(53)	21.574	3.380	
(1.423)	(1.500)	(11.224)	(9.245)	3.491	1.837	(7.733)	(7.408)	
—	62	10.343	(13.683)	(2.013)	2.155	8.330	(11.528)	
22	25	22	25	3.563	675	3.585	699	
(1.005)	(261)	(3.821)	(659)	481	215	(3.340)	(444)	
1.395	(2.062)	(1.202)	(2.228)	565	(369)	(637)	(2.598)	
39.824	534	66.505	1.927	—	—	66.505	1.927	

in TEUR	Segmentsumme		Überleitungsrechnung		Teilsumme Konzern	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	37.537	44.577	(27.559)	(32.208)	9.978	12.369
Aufwand für Material und bezogene Leistungen	(15.527)	(17.823)	11.187	13.588	(4.340)	(4.236)
Personalaufwand	(9.321)	(11.916)	6.973	8.838	(2.349)	(3.078)
Gross Operating Profit (GOP)	12.689	14.838	(9.399)	(9.782)	3.289	5.056
Erträge nach GOP	15	277	(7)	(226)	8	51
Managementfee	(2.103)	(2.306)	1.580	1.749	(523)	(558)
Kursdifferenzen	(6)	55	(22)	(96)	(28)	(42)
Property Costs	(1.481)	(2.187)	1.000	1.440	(480)	(747)
Net Operating Profit (NOP)	9.114	10.676	(6.848)	(6.915)	2.266	3.761
Sonstige Erträge/Kosten nach NOP	(4.501)	(1.158)	2.953	269	(1.549)	(889)
Pacht/Mieten	2	(3.730)	(2)	3.123	—	(607)
Planmäßige Abschreibungen	(2.532)	(3.147)	1.622	2.373	(911)	(773)
Wertaufholungen	1.170	503	—	—	1.170	503
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	3.253	3.144	(2.276)	(1.150)	977	1.994
abzüglich Konzernleistungen	—	—	—	—	—	—
Segment-EBIT	3.253	3.144	(2.276)	(1.150)	977	1.994
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	322	501	-85	-215	237	287
Zimmer absolut	894	1.024	-505	-604	389	420
Zimmer verfügbar	680	1.024	-291	-604	389	420
Zimmer verkauft	496	789	-241	-493	254	296
Occupancy	73 %	77 %	-8 %	-7 %	65 %	70 %
REVPAR (in EUR)	64	81	-46	-35	18	46
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
Tschechien	(82)	816	—	—	(82)	816
Polen	4.041	4.243	(4.041)	(4.243)	—	—
Deutschland	(500)	—	—	—	(500)	—
Russland	2.848	2.944	—	—	2.848	2.944
Frankreich	2.807	2.673	(2.807)	(2.673)	—	—

SEGMENTANGABEN AUF KONZERNEBENE (GEOGRAPHISCH)

	Hotels		Investment Properties		Development & Services		Summe Konzern	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Langfristige Vermögenswerte gem. IFRS 8.33 (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	444	88	444	88
Tschechien	–	–	–	–	11	19	11	19
Polen	–	–	123.426	78.441	17.792	35.046	141.218	113.487
Russland	24.619	20.982	75.713	62.915	12.019	7.428	112.351	91.325
Deutschland	11.019	–	–	–	12.731	1.049	23.750	1.049
Ungarn	–	–	33.599	32.936	68	51	33.667	32.987
Summe	35.638	20.982	232.738	174.292	43.065	43.681	311.441	238.955
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Umsatzerlöse (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	300	289	300	289
Tschechien	478	4.346	–	–	32	86	510	4.432
Polen	–	–	4.688	1.241	1.293	783	5.981	2.024
Russland	8.712	8.074	12.341	11.834	100	89	21.153	19.996
Deutschland	796	–	–	–	–	–	796	–
Ungarn	–	–	2.832	2.407	69	18	2.901	2.426
Summe	9.987	12.420	19.861	15.482	1.794	1.265	31.641	29.168
Ø Mitarbeiter	244	292	29	15	38	37	311	343

[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 2019 endende Geschäftsjahr am 23. April 2020 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 and Services

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

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Leistungsbeziehungen mit einem externen Kunden überstiegen im Geschäftsjahr 10 % der Konzernumsatzerlöse; diese Umsatzerlöse betragen TEUR 12.441 (Vorjahr: TEUR 11.922) 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 betrieben. Die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden von Joint Ventures 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 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. Die Hotels sind im gehobenen 3-Stern-Bereich bzw. im 4-Stern-Bereich angesiedelt. Folgende Hotels sind in der Segmentberichterstattung zur Gänze oder anteilig berücksichtigt:

Tschechien:	Kurhotel Dvorak, Karlsbad (bis Februar 2019)
Polen:	Hotel Intercontinental, Warschau
Russland:	Crowne Plaza, St. Petersburg
Deutschland:	The Hotel Darmstadt – soon to be greet (ab September 2019)
Frankreich:	Magic Circus, Dream Castle (Paris, bis September 2019)

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 verfügbarer 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 Geschäfts-

tätigkeiten, 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. Im Geschäftsjahr sind folgende Immobilien im Segment Investment Properties enthalten:

Polen:	Ogrodowa Office, Łódź (ab Sommer 2018 verietet); Mogilska 41 Office, Krakau; Mogilska 43 Office, Krakau (ab Mai 2019)
Russland:	Büroturm Zeppelin, Bürotürme Jupiter 1 und 2, Multifunktionsgebäude Bykovskaya – alle St. Petersburg
Ungarn:	B52 Office (ab Mai 2018), Erzsébet, Sajka (bis Februar 2019) – 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, Erlöse aus der Verrechnung von Betriebskosten 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. Bei einem Verkauf werden anderen Segmenten zugeordnete Immobilien zum Geschäftsbereich Development & Services umgegliedert.

Im Geschäftsjahr sind Entwicklungsgelandstücke 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, soweit vorhanden, 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 gerundenen 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 16: Leasingverhältnisse

IFRS 16 ersetzt folgende bisher gültigen Standards bzw. Interpretationen: IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 und SIC 27. Nach IFRS 16 bilanziert der Konzern als Leasingnehmer das Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand („right-of-use asset“) sowie die korrespondierende Leasingverbindlichkeit. Die Unterscheidung für Leasingnehmer zwischen operativem Leasing und Finanzierungsleasing wie bisher unter IAS 17 entfällt. Der Konzern wendet die vorgesehenen Ausnahmen für kurzfristige Verträge (mit (Rest-)Laufzeit unter einem Jahr) und geringwertige Vermögenswerte (bis rd. 5.000 EUR) an. Bei der Festlegung der Nutzungsdauer des Leasingnutzungsrechts überprüft der Konzern unter Berücksichtigung der Gesamtumstände, insbesondere aber anhand von wirtschaftlichen Anreizen, ob es hinreichend sicher ist, dass eine Verlängerungsoption ausgeübt wird. Zum 1.1.2019 bestehende Verträge hat der Konzern nicht daraufhin neu beurteilt, ob ein Leasingverhältnis enthalten ist oder nicht.

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 (vgl. Punkt 7.1.1.). Davon ausgenommen sind Vermögenswerte, die gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Fair Value bewertet werden (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 7.2.1.).

Die Leasingverbindlichkeit wird unter Anwendung des impliziten Zinssatzes aufgezinst und um die Leasingzahlungen reduziert (vgl. Punkt 7.10.3.). Der Zinsaufwand und variable Leasingzahlungen, welche nicht Bestandteil der Leasingverbindlichkeit sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für den Konzern als Leasinggeber ergeben sich keine wesentlichen Änderungen aus dem neuen Standard. Gemäß IFRS 16.B33 wurden in 2019 anfallende Erträge von Mietern aus der Weiterverrechnung von Grundsteuern und Versicherungen in Höhe von TEUR 174 den Mieterlösen und nicht den Umsatzerlösen gem. IFRS 15 zugerechnet. Der Standard un-

terscheidet weiterhin zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverträgen, wobei der Konzern nur operative Mietverträge abgeschlossen hat.

Bei der erstmaligen Anwendung zum 1.1.2019 hat der Konzern die in den Übergangsvorschriften vorgesehenen Erleichterungen in Anspruch genommen (modifiziert rückwirkende Methode). Insbesondere wurden die Vergleichsinformationen nicht rückwirkend angepasst. Die sich aus der Erstanwendung des IFRS 16 ergebende Eröffnungsbilanz zum 1.1.2019 wird neben der Schlussbilanz zum 31.12.2018 gesondert gezeigt. Für Leasingverhältnisse, die innerhalb eines Jahres ab Erstanwendung endeten, werden den Ausnahmebestimmungen des IFRS 16 entsprechend weder ein Nutzungsrecht noch eine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Zur Ermittlung des Barwerts wurde 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 in Höhe von TEUR 4.295. Da die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Hotelbetriebsgesellschaft zum 31.12.2018 gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten bilanziert wurden (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. Bei der Beurteilung der Nutzungsdauer wurden etwaige Verlängerungsoptionen mangels wesentlicher wirtschaftlicher Anreize nicht berücksichtigt.

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.

Zusammengefasste Auswirkungen auf die einzelnen Buchwerte der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2019:

	01.01.19	31.12.18	Differenz
Aktiva:			
Sachanlagen	27.361	26.303	1.058
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	212.253	211.747	506
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	15.519	11.223	4.295
	255.133	249.273	5.860
Passiva:			
Leasingverbindlichkeiten (langfristig)	1.278	–	1.278
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristig)	376	–	376
Sonstige Verbindlichkeiten (langfristig)	9.063	9.071	(8)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.734	17.815	(82)
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) stehen (IFRS 5)	4.946	651	4.295
	33.397	27.537	5.860

Überleitung Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2018 zu Leasingnutzungsrechten zum 01.01.2019:

Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2018	3.054
zuzüglich Pacht Hotel Dvorak (aufgrund Verkaufs in Mindestleasingzahlungen nur anteilig enthalten)	4.194
abzüglich Zinsanteil (Abzinsung zum gewichteten Grenzkapitalzinssatz von 4,06 %)	(1.211)
abzüglich kurzfristige Leasingverhältnisse	(178)
Erstansatz Leasingnutzungsrechte zum 01.01.2019	5.860

• IFRIC 23:

Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung
 Die Interpretation liefert Leitlinien zu IAS 12 für unsichere steuerliche Positionen. Demnach trifft der Konzern Annahmen bei der Ermittlung steuerlicher Positionen (steuerliches Ergebnis, Steuerbemessung, Verlustvorträge, etc.) dazu, 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. Warimpex hat keine unsicheren steuerlichen Positionen identifiziert, die von der Steuerbehörde mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht akzeptiert werden.

• Sonstige Änderungen:

Aus folgenden ab 1.1.2019 verpflichtend anzuwendenden Änderungen ergaben sich für den Konzern im Berichtsjahr keine Auswirkungen:

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung	verpflichtende Erstanwendung ab
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.19
IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.19
IFRS 3	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19
IFRS 11	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19
IAS 12	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19
IAS 23	Jährliche Verbesserungen 2015 – 2017	01.01.19
IAS 19	Planänderung, -kürzung und -abgeltung	01.01.19

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
IAS 1	Definition der Wesentlichkeit	01.01.20
IAS 8	Definition der Wesentlichkeit	01.01.20
Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept	01.01.20
IFRS 9	Reform der Referenzzinssätze	01.01.20
IAS 39	Reform der Referenzzinssätze	01.01.20
IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze	01.01.20

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*
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):

• **IAS 1 und IAS 8: Definition der Wesentlichkeit**

Mit diesen Änderungen in IAS 1 und IAS 8 hat der IASB den Begriff der Wesentlichkeit vereinheitlicht und präzisiert. Demnach ist eine Information dann wesentlich, wenn nach vernünftigem Ermessen zu erwarten ist, dass ihre Auslassung, fehlerhafte Darstellung oder Verschleierung Entscheidungen, die primäre Abschlussadressaten für allgemeine Zwecke treffen, beeinflussen können. Grundsätzlich entspricht dies dem

Konzept der Wesentlichkeit im Konzern. Dennoch ist möglich, dass diese Klarstellung in der Zukunft Qualität oder Quantität der im Konzernabschluss bereitgestellten Information beeinflussen könnte.

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

Das überarbeitete 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 werden in aktuellen Standards die Verweise auf das Rahmenkonzept aktualisiert. Diese sind ab 1.1.2020 anwendbar. 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 9, IAS 39 und IFRS 7: Reform der Referenzzinssätze**

Diese Änderungen sollen Unsicherheiten im Zusammenhang mit möglichen Auswirkungen einer IBOR-Reform auf die Finanzberichterstattung entgegenwirken. Die Änderungen betreffen insbesondere bestimmte Erleichterungen zu den Hedge Accounting-Vorschriften und sind verpflichtend für alle Sicherungsbeziehungen anzuwenden, die von der Reform des Referenzzinssatzes betroffen sind. Zusätzlich sind weitere Angaben zu den von den Änderungen betroffenen Sicherungsbeziehungen vorgesehen. Die verpflichtende Anwendung beginnt mit dem 1.1.2020. Auch wenn im Konzern zum Bilanzstichtag keine Sicherungsbeziehungen bestehen, ist eine Auswirkung in der Zukunft für entsprechende Sachverhalte wahrscheinlich.

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

- **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 substanzialer 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.). Bezuglich der Erfassung von Joint Ventures 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

3.4.1.1. Bewertung von Finanzinstrumenten

Wenn der Konzern die beizulegenden Zeitwerte von angesetzten Finanzinstrumenten nicht mit Hilfe von notierten Preisen in aktiven Märkten bemessen kann, 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, sind Ermessensentscheidungen des Managements erforderlich. Die Ermessensentscheidungen betreffen Inputparameter wie Liquiditätsrisiko, Ausfallsrisiko oder Volatilität. Änderungen der getroffenen Annahmen für diese Faktoren können sich auf die angesetzten beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente auswirken.

In der Konzernbilanz wird zum Bilanzstichtag ein Eigenkapitalinstrument zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Dazu werden unter den Punkten 7.7. 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 die Wertermittlung in der Regel 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 31.12.2019 war dies nicht der Fall.

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 werden einkommensbasierte Bewertungsmethoden (Investment-Methode oder Discounted Cashflow-Methode) verwendet. Dies entspricht der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie. Unabhängig von der Bewertungsmethode werden Planungsunsicherheiten durch die Auswahl eines entsprechenden Zinssatzes Rechnung getragen. Bei der Bewertung von Büroimmobilien werden sowohl die zum Stichtag kontrahierten Mieteinnahmen als auch die nach Auslaufen von Mietverträgen angenommenen marktüblichen Mieteinnahmen berücksichtigt.

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 6.5. dargestellt.

Wertminderungen und Wertaufholungen von Hotelimmobilien (vgl. die Punkte 6.5. sowie 7.1.):

Der Konzern bilanziert grundsätzlich die selbst betriebenen 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 und Wertaufholungen nur bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungskosten. 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 6.5. dargestellt. Bezuglich der Buchwerte dieser Vermögenswerte wird auf die Erläuterung unter Punkt 7.1. verwiesen.

3.4.2. Erfassung von Umsatzerlösen

Bei der Anwendung von IFRS 15 (Verträge mit Kunden) 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.

Aufgrund der in IFRS 15 genannten Indikatoren hat der Konzern festgestellt, dass er primär für die Erfüllung der Zusagen gegenüber den Kunden verantwortlich ist, den Vertrag gegenüber den Lieferanten 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. Daher verbucht der Konzern seine Erträge aus der Weiterverrechnung von Betriebskosten als Umsatzerlöse im Sinne des IFRS 15.

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 inner-

halb der EU werden die Umsatzerlöse in Euro bestimmt. Die Mieterräge aus Büroimmobilien innerhalb des Konzerns werden in den meisten Fällen – mit Ausnahme von Russland oder bei Verträgen mit staatlichen Stellen – 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 6.10. Ertragsteuern sowie unter Punkt 7.5. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden) wird verwiesen.

3.5. Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) und assoziierte Unternehmen

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

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

Der Konzern bilanziert seine 44 %-Beteiligung an AO Micos aufgrund der ihm vertraglich eingeräumten Rechte als Joint Venture (vgl. Punkt 7.3.3.).

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Nettoinvestitionen in Joint Ventures 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 9 – 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 Zahlungsströme 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:

Fallweise verwendet der Konzern derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung (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.

In der Berichtsperiode verfügte der Konzern über keine derivativen Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung.

3.7. Leasingverhältnisse

3.7.1. Leasingverhältnisse ab 1.1.2019

Die Rechnungslegungsmethoden wurden für Leasingverhältnisse mit dem ab 1.1.2019 verpflichtend anzuwendenden IFRS 16 grundlegend geändert. Die neuen grundsätzlichen Bestimmungen und die Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind aus den Erläuterungen unter Punkt 3.2.1. ersichtlich. Die Angaben zu den Leasingverhältnissen sind unter Punkt 9.2. zusammengefasst.

3.7.2. Leasingverhältnisse bis 31.12.2018

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 aktivierte 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 aktivierte 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.

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 Geschäftsvorfalls 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 Geschäftsvorfalls 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 Geschäftsvorfalls 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 31.12.2019 Anwendung:

	31.12.2019	31.12.2018
Polnischer Zloty (PLN/EUR)	4,2585	4,3000
Tschechische Krone (CZK/EUR)	25,4100	25,7250
Ungarischer Forint (HUF/EUR)	330,52	321,51
Russischer Rubel (RUB/EUR)	69,3406	79,4605

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. Bezuglich 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

Der Konzern bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 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. Im Geschäftsjahr hat der Konzern eine Reserveimmobilie von den Sachanlagen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert (vgl. die Erläuterung zu Punkt 7.1.1.).

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 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, Deutschland 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 820 (Vorjahr: TEUR 693) 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:

Nach IFRS 15 erfolgt die Umsatzrealisierung nach folgendem Modell:

1. Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden
2. Identifizierung der einzelnen vertraglichen Leistungsverpflichtungen
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)

Die Umsatzerlöse im Konzern werden wie folgt bilanziert:

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 erfolgt eine zeitpunktbezogene Umsatzrealisierung. Im Konzern bestehen keine Kundenbindungsprogramme, die einen wesentlichen Einfluss auf den Zeitpunkt oder die Höhe der Umsatzrealisierung haben.

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 Serviceleistungen gemeinsam vereinbart.

In IFRS 16 Leasingverhältnisse 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. IFRS 16 und andere Erträge aus den Verträgen mit Mietern gem. IFRS 15 bilanziert.

Umsatzerlöse Development & Services:

Im Development-Bereich sieht IFRS 15 für bereits verkauft, aber noch in Entwicklung befindliche Immobilien eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung vor. Warimpex erbringt derzeit keine solchen Leistungen. Darüber hinaus fallen in dieses Geschäftssegment auch Immobilienverkäufe, welche üblicherweise zeitpunktbezogen zum Closing-Stichtag realisiert werden. Andere Kundenverträge im Bereich Development & Services werden individuell nach den Bestimmungen des IFRS 15 analysiert und die Umsätze dementsprechend erfasst.

Erlöse im Zusammenhang mit dem Verkauf

von Tochtergesellschaften (IFRS 10):

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

Der Konzern überprüft den Buchwert der latenten Steueransprüche an jedem Bilanzstichtag und setzt keine Steueransprüche an, für die es nicht (mehr) wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung steht 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.

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

[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 direkt	Stimmrechts- und Kapitalanteil indirekt	Stamm- bzw. Grundkapital	Währung Kapital	funktionale Währung*	Tätigkeit / Segment
				in Tausend			
100 %-Beteiligungen:							
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
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyaувille Invest GmbH	D-München	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
Boyaувille Betriebs GmbH ¹	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH ¹	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
→ Memos sp. z o.o. ¹	PL-Warschau	100 %	–	5	PLN	PLN	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
Hamzsa-Office Kft.	HU-Budapest	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Balnex 1 a.s. ⁴	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
Erty sp. z o.o. ¹	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Duose sp. z o.o. ¹	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	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
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
RLX Dvorak S.A. ¹²	LU-Luxemburg	100 %	–	0	EUR	EUR	DS
WX Budget Hotel Holding S.A. ²	LU-Luxemburg	100 %	–	80	EUR	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft. ⁵	HU-Budapest	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	DS
→ 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
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
OOO Fomalhaut ¹	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
Beteiligungen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteile):							
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
AO Avielen A.G. ⁶	RU-St. Petersburg	90 %	–	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 Diese Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr erworben bzw. gegründet.

² Diese Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

³ Diese Gesellschaften wurden 2018 liquidiert.

⁴ Diese Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr veräußert (vgl. Punkt 5.1.).

⁵ Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr konzernintern an die Konzernmutter übertragen.

⁶ Der Konzern hat im Geschäftsjahr seine Anteile an dieser Gesellschaft von 55 % auf 90 % aufgestockt.

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	
		31.12.19	31.12.18	2019	2018	31.12.19	31.12.18
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	10 %	45 %	5.028	(3.957)	(1.477)	(20.847)
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	19 %	19 %	5	(6)	113	107
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						(1.364)	(20.740)

Zusammenfassende Finanzinformationen:

	AO Avielen A.G.	
	31.12.19	31.12.18
Zusammengefasste Bilanz:		
Langfristige Vermögenswerte	94.940	77.548
Kurzfristige Vermögenswerte	1.715	4.181
Summe Aktiva	96.655	81.729
Eigenkapital – Konzernanteil	(13.290)	(25.480)
Eigenkapital – Nicht beherrschende Anteile	(1.477)	(20.847)
Langfristige Schulden	106.433	123.425
Kurzfristige Schulden	4.988	4.630
Summe Passiva	96.655	81.729

	2019	2018
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:		
Erlöse	16.813	17.378
Aufwendungen	(597)	(26.172)
Periodenergebnis	16.216	(8.794)
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	11.188	(4.837)
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	5.028	(3.957)
Sonstiges Ergebnis	4.544	(282)
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	2.428	(155)
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	2.116	(127)
Gesamtergebnis	20.760	(9.076)
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	13.616	(4.992)
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	7.144	(4.084)

	2019	2018
Zusammengefasste Geldflussrechnung:		
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	4.313	7.537
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	2.330	(1.269)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(10.034)	(13.148)
Nettoveränderung Finanzmittelbestand	(3.390)	(6.880)

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. Bezuglich 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. Immobilienveräußerungen und Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr fanden folgende Verkaufstransaktionen statt:

- Verkauf Gesellschaftsanteile an Balnex 1 a.s., Karlsbad (Hotelbetriebsgesellschaft Kurhotel Dvorak)
- Verkauf Büroimmobilie Sajka in Budapest
- Verkauf Gesellschaftsanteile an WX Management Services Sp. z o.o., Warschau (50%-Beteiligung)
- Verkauf Gesellschaftsanteile der Holdinggesellschaft mit Besitz- und Betriebsgesellschaften der Disney-Hotels, Paris (50%-Beteiligung)

Daraus ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	(8.395)	–
davon abgeflossene liquide Mittel	(268)	
Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen	4.529	
	(8.395)	4.529
Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	2019	
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	33.612	
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(3.867)	
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(811)	
Nettoergebnis	28.934	
Cashflow:	2019	
Vereinbarte Gegenleistung	33.612	
abzüglich direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(811)	
abzüglich Verrechnung erhaltener Anzahlungen auf Immobilienveräußerungen	(285)	
abzüglich Kaufpreisforderungen zum Bilanzstichtag (vgl. Punkte 7.4. und 7.6.)	(1.156)	
abzüglich Zinsanteil langfristige Kaufpreisforderungen	(57)	
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilienveräußerungen des Geschäftsjahres	31.303	
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(268)	
Cashflow	31.035	

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

Die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen sowie die diesen zurechenbaren Verbindlichkeiten stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	Stand 31.12.2018	Stand 01.01.2019	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2019
Vermögenswerte gem. IFRS 5:					
Grundstück Budapest (vgl. Punkt 5.1.)	900	900	–	(900)	–
Leasingnutzungsrecht	–	4.295	–	(4.295)	–
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	9.596	9.596	–	(9.596)	–
Sonstige kurzfristige Forderungen	378	378	–	(378)	–
Liquide Mittel	349	349	–	(349)	–
Nettovermögen gem. IFRS 5	11.223	15.519	–	(15.519)	–
Verbindlichkeiten gem. IFRS 5:					
Sonstige und Leasing-Verbindlichkeiten	651	4.946	–	(4.946)	–
	651	4.946	–	(4.946)	–

5.3. Konsolidierungskreisänderungen

Bezüglich weiterer Konsolidierungskreisänderungen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4.1.1. verwiesen. Im Geschäftsjahr wurden nur Gesellschaften erworben, die über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne eines Unternehmenszusammenschlusses gem. IFRS 3 verfügten.

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

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 2017 erfassten Wertaufholung kein Ergebnisbeitrag.

Auswirkungen von Immobilienverkäufen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	(5.400)	–
	(5.400)	–
Konzerngewinn- und Verlustrechnung:		
2019		
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	5.400	
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(5.400)	
Nettoergebnis		–
Cashflow:		
2019		
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilienveräußerungen des Geschäftsjahres	5.400	
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen des Vorjahrs	5.647	
Cashflow	11.047	

[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:

	Hotels	Investment Properties	Development & Services	Summe
geographische Zusammensetzung 2018:				
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 (Mieterträge)	–	13.298	223	13.521
Summe Umsatzerlöse	12.420	15.482	1.265	29.168

geographische Zusammensetzung 2019:

Russland	8.712	2.244	100	11.056
Polen	–	1.040	1.293	2.334
Deutschland	796	–	–	796
Tschechien	478	–	14	493
Ungarn	–	547	69	617
Österreich	–	–	300	300
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	9.987	3.832	1.777	15.595
Russland	–	10.097	–	10.097
Polen	–	3.648	–	3.648
Tschechien	–	–	17	17
Ungarn	–	2.284	–	2.284
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mieterträge)	–	16.029	17	16.046
Summe Umsatzerlöse	9.987	19.861	1.794	31.641

In den Umsätzen im Development- und Services-Bereich sind Umsätze mit Joint Ventures in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 378) enthalten.

6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	2019	2018
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(4.863)	(4.793)
Personalaufwand	(2.349)	(3.078)
Anderer Aufwand	(509)	(788)
	(7.720)	(8.660)

	2019	2018
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(4.296)	(2.006)
Anderer Aufwand	(992)	(594)
	(5.288)	(2.599)

	2018	2017
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(1.103)	(601)
Personalaufwand	(52)	(51)
Sonstiger Leistungseinsatz	(6)	(315)
	(1.161)	(967)

6.3. Verwaltungsaufwand

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(8.450)	(5.477)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(5.192)	(3.947)
	(13.642)	(9.424)

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 6.3.1. und 6.3.2. erläutert.

6.3.1. Sonstiger Personalaufwand

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Löhne und Gehälter	(9.581)	(6.803)
Nebenkosten Löhne und Gehälter	(708)	(1.000)
Aufwand für bereitgestelltes Personal	(257)	(378)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldansprüchen	(305)	(425)
	(10.851)	(8.606)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	2.401	3.130
Sonstiger Personalaufwand	(8.450)	(5.477)

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 311 (Vorjahr: 343) Arbeitnehmer beschäftigt.

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

6.3.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Administrationskosten	(2.340)	(1.676)
Rechts- und Beratungskosten	(1.667)	(1.181)
Übriger Verwaltungsaufwand	(1.185)	(1.090)
	(5.192)	(3.947)

Für das Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 86) und wie im Vorjahr keine Aufwendungen für sonstige Leistungen angefallen.

6.4. Anderer Aufwand

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Immobilienpacht	–	(630)
Property Costs	(1.490)	(1.062)
Öffentlichkeitsarbeit, Börsenotierung und Vertrieb	(1.817)	(873)
Aufwand vor Hoteleröffnung (pre-opening)	(237)	–
Vertragliche Pönalen	(10)	(770)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(205)	(421)
Fremdwährungsdifferenzen operativ	(75)	(343)
Mietaufwand kurzfristige Mietverträge	(117)	n/a
Mietaufwand geringwertige Vermögenswerte	(2)	n/a
Übriger anderer Aufwand	(942)	(538)
	(4.893)	(4.636)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	1.506	1.383
Anderer Aufwand	(3.387)	(3.253)

Property Costs umfassen Eigentümeraufwendungen wie Instandhaltungen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Der Anstieg des Aufwands für Öffentlichkeitsarbeit, Börsenotierung und Vertrieb ist vor allem auf die Vermarktung von kürzlich fertiggestellten bzw. geplanten Büroflächen zurückzuführen. Der Wegfall der Immobilienpacht im Geschäftsjahr ist auf die neuen Vorschriften zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen zurückzuführen (vgl. Punkt 3.2.1.).

Der Pre-Opening-Aufwand betrifft das im Geschäftsjahr neu erworbene Hotel in Darmstadt.

6.5. Abschreibungen und Wertänderungen

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung	(1.125)	(912)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(433)	–
Wertminderungen Sachanlagen	–	(21)
Wertaufholungen Sachanlagen	1.170	503
Bewertungsergebnis langfristiger Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	–	(69)
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	18.209	16.553
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(2.954)	(564)
	14.868	15.489

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.

Wertaufholungen:

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Wertaufholung im Segment Hotels in Höhe von TEUR 1.170 (Vorjahr: TEUR 503).

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertaufholung stattgefunden hat, beträgt TEUR 24.619 (Vorjahr: TEUR 20.982).

Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien:

Die Bewertungsgewinne betreffen im Segment Investment Properties vor allem das Bürogebäude Mogilska 43 Office in Krakau aufgrund der Fertigstellung im ersten Halbjahr 2019 sowie die Bürotürme Elsbet in Budapest, den Büroturm Zepelin und das Multifunktionsgebäude Bykovskaya (beide in St. Petersburg) aufgrund von steigenden Mieteinnahmen. Die Bewertungsgewinne im Segment Development & Services resultieren aus der Neubewertung der Grundstücksreserve in Darmstadt sowie aus dem Entwicklungsfortschritt von neuen Projekten in Krakau und St. Petersburg.

Die Bewertungsverluste ergaben sich im Segment Investment Properties aus der Planung von zusätzlichen Mieterausbauten bei Ogrodowa Office sowie aus geplanten Renovierungsarbeiten beim Mogilska 41 Office, welches im Geschäftsjahr an den neuen Mieter übergeben wurde. Im Development-Bereich sind Bewertungsverluste bei einem Reservegrundstück in St. Petersburg aufgrund geänderter Zukunftssannahmen angefallen.

Im Vorjahr ergaben sich die Bewertungsgewinne in erster Linie aus der Fertigstellung des Ogrodowa Office in Łódź und des Multifunktionsgebäude Bykovskaya in St. Petersburg sowie aus Bestandsimmobilien in Budapest aufgrund von gesunkenen Yields sowie in St. Petersburg aufgrund besserer Planwerte.

6.6. Zinserträge

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Zinserträge aus Darlehen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	521	577
Sonstige Zinserträge	132	460
	653	1.037

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

6.7. Anderer Finanzertrag

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	20.308	–
Änderungsgewinn aus Kreditverträgen	456	1.287
Garantieentgelte Joint Ventures	157	156
Realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	900
	20.921	2.343

Der Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten steht in Zusammenhang mit dem Darlehenserwerb von (ehemaligen) Minderheitsgesellschaftern der AO Avielen A.G. durch die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und wird unter Punkt 7.10.3. erläutert.

Änderungsgewinne aus Kreditverträgen betreffen von der finanziierenden Bank gewährte Senkungen von Fixzinssätzen. Gemäß IFRS 9 ist der Effekt daraus einmalig in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen, während der Effektivzinsatz unverändert bleibt und damit der daraus resultierende Zinsaufwand in der gleichen Höhe wie vor der Zinssatzsenkung bilanziert wird.

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

6.8. Finanzaufwand

	2019	2018
Zusammensetzung:		
Kreditzinsen	(5.375)	(3.999)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(1.023)	(2.000)
Zinsen für Anleihen	(454)	(256)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(688)	(751)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(87)	–
Zinsaufwand langfristige Forderungen	(57)	–
Zinsen für Wandelanleihen	–	(362)
Zinskomponente für Sozialkapital	(50)	(39)
	(7.733)	(7.408)

Bezüglich Konditionen zu verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 7.10.4. verwiesen. Der sonstige Finanzierungsaufwand beinhaltet Bereitstellungsprovisionen und Kosten aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie nach der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen bzw. Transaktionskosten.

6.9. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis

	2019	2018
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	8.330	(11.590)
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	–	62
	8.330	(11.528)

Die Wechselkursänderungen 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 denomiiniert ist.

Die Umrechnungsdifferenzen von Fremdwährungen gem. IAS 21 betragen insgesamt TEUR 8.256 im Geschäftsjahr (Vorjahr: TEUR -11.871). Dieser Betrag setzt sich aus operativen Umrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR -75 (Vorjahr: TEUR -343), welche im anderen Aufwand enthalten sind, sowie den Umrechnungsdifferenzen im Finanzergebnis zusammen.

6.10. Ertragsteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr sowie das Vorjahr in Höhe von 25 % (Körperschaftsteuersatz in Österreich) setzt wie folgt zusammen:

Überleitung Steueraufwand	2019	2018
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Ergebnis vor Steuern	70.482	4.969
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % Steuersatz	(17.621)	(1.242)
± Steuersatzänderungen	139	–
± abweichende ausländische Steuersätze	1.866	1.351
± Auswirkungen von steuerbefreiten Ergebnissen	13.473	621
± permanente Differenzen	(2.235)	(1.742)
± ausgelaufene Verlustvorträge	(2)	(18)
± Auswirkungen von Vorjahresabänderungen	(234)	(117)
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	–	(11)
± Nutzung bislang nicht bilanziert aktiver Steueransprüche	5.664	10
± nicht angesetzte temporäre Differenzen	(1.874)	(2.753)
± ausländische Quellenteuern und Mindestkörperschaftsteuern	(1.040)	(97)
± Währungsauswirkung	(2.113)	956
Steuern lt. Gewinn- und Verlustrechnung	(3.977)	(3.042)
Effektivsteuersatz	5,64 %	61,21 %
Konzern-Gesamtergebnisrechnung		
± Folgebewertung von erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten	3	(27)
± OCI-Ergebniszuteilung von Joint Ventures	(2)	5
± nicht beherrschende Anteile	–	(6)
± Währungsauswirkung	(19)	(5)
Steuern im sonstigen Ergebnis	(18)	(33)

Von den im Berichtsjahr angefallenen Ertragsteuern betreffen TEUR -30 das Vorjahr (ohne latente Steuern).

Im Berichtsjahr und in den Vorjahren wurden keine latenten Ertragsteuerschulden für Steuern auf nicht abgeführt Ge-winne von Tochterunternehmen erfasst, weil derartige Aus-schüttungen innerhalb der Europäischen Union nicht besteuert werden.

Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unter-schieden für Joint Ventures werden bilanziert und insoweit an-gesetzt, 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 angegeben.

Dem Konzern stehen Verlustvorträge in Höhe von TEUR 141.250 (Vorjahr: TEUR 134.060) zur Verfügung. Von diesen steuerlichen Verlustvorträgen sind TEUR 41.499 (Vorjahr: TEUR 28.272) mit passiven latenten Steuerschulden verrech-net, für steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 22.377 (Vorjahr: TEUR 9.761) wurden latente Steuern ange-setzt, da diese in absehbarer Zeit mit steuerpflichtigen Gewin-nen zu verrechnen sein werden.

Die steuerlichen Verlustvorträge entstanden:

in Tschechien (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %)	350
in Polen (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %, 15 % für KMU)	8.023
in Ungarn (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 9 %)	2.330
in Luxemburg (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 30 %)	3.890
in Russland (ab 2017 unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 20 %)	74.449
in Österreich (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 25 %)	48.379
in Deutschland (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 15,83 % bzw. 31,72 %)	3.829
	141.250

Im kommenden Geschäftsjahr laufen angesetzte Verlustvor-träge in Höhe von TEUR 129 aus. Können diese im kommen-den Geschäftsjahr nicht mit steuerpflichtigen Ergebnissen ver-rechnet werden, beträgt im kommenden Geschäftsjahr der hierauf entfallende Steueraufwand TEUR 21.

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 77.374 (Vorjahr: TEUR 96.027) wurden keine latenten Steueransprü-che angesetzt, da sie nicht zur Verrechnung mit den zu ver-steuernden Ergebnissen anderer Unternehmen des Konzerns ver-wendet werden dürfen und in Tochterunternehmen ent-standen sind, die bereits seit längerer Zeit Verluste erwirt-schaften.

Auf aktive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.44 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 70.518 (Vorjahr: TEUR 70.929) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Um-kehreffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Auf passive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.39 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 45.019 (Vorjahr: TEUR 33.831) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Um-kehreffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht, da diese Umkehrung im Einflussbereich der Konzernmutter liegt.

Die im Dezember 2017 begonnene Steuerprüfung bei der Konzerngesellschaft AO Avielen A.G. wurde im Geschäftsjahr ohne nennenswerte Feststellungen abgeschlossen.

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

[07] Erläuterungen zur Konzernbilanz

7.1. Sachanlagen

7.1.1. Entwicklung und Zusammensetzung Sachanlagen

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe	
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 7.10.3.)</i>				24.724	
	Hotels	Reserve- grundstücke	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	
Entwicklung 2019:					
Buchwerte zum 31. Dezember 2018	20.982	3.741	–	1.580	26.303
Erstansatz Leasingnutzungsrechte	–	–	1.173	(114)	1.058
Buchwerte zum 1. Jänner	20.982	3.741	1.173	1.465	27.361
Zugänge	11.234	–	364	944	12.542
Abgänge	(12)	–	(14)	(32)	(58)
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Planmäßige Abschreibungen	(906)	–	(433)	(178)	(1.517)
Wertaufholungen	1.170	–	–	–	1.170
Effekte aus Währungsumrechnung	3.097	–	23	(3)	3.118
Buchwerte zum 31. Dezember	35.567	–	1.113	2.196	38.876
Zusammensetzung zum 31.12.2019:					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	57.512	–	1.541	3.002	62.055
Kumulierte Abschreibungen	(21.945)	–	(428)	(806)	(23.179)
	35.567	–	1.113	2.196	38.876
<i>davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.10.3.)</i>				36.680	

Die Hotels werden gemäß den IFRS-Bestimmungen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:

	2019	2018
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 Nutzungsdauer der Leasingnutzungsrechte richtet sich nach der vertraglichen Mindestmietdauer sowie etwaigen Verlängerungsoptionen, sofern deren Ausübung als hinreichend sicher eingeschätzt wird.

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.

Die Zugänge bei den Hotels betreffen zum größten Teil Ankauf und Ausstattung einer Hotelimmobilie in Darmstadt. Die Umgliederung zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (vgl. Punkt 7.2.1.) betrifft Reservegrundstücke in Bialystok, für das 2019 mit der Einreichplanung für den Bau von Bürogebäuden begonnen wurde.

Zu den Wertminderungen und Wertaufholungen der Sachanlagen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 6.5. verwiesen.

7.1.2. Wesentliche Inputfaktoren und Sensitivitätsangaben

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

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

Hotels:

wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	2019		2018	
		gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	7 – 11 %	8,90 %	11,00 %	11,00 %	11,00 %
Diskontierungssatz (discount rate)	9 – 13 %	10,90 %	13,00 %	13,00 %	13,00 %
erwartete Cashflows (year one) in TEUR / Zimmer	3,2 – 7,9	5,4	7,6	7,6	7,6

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2019	2018
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	+ 50 Basispunkte	-397	-644
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	- 50 Basispunkte	434	773
Diskontierungssatz (discount rate)	+ 50 Basispunkte	-724	-1.200
Diskontierungssatz (discount rate)	- 50 Basispunkte	754	1.304
erwartete Cashflows (year one)	+ 5 %	1.237	1.060
erwartete Cashflows (year one)	- 5 %	-1.249	-1.060

Reservegrundstücke (Sachanlagen):

wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	2019		2018	
		gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite
Marktpreis / m ² Grundfläche in EUR	n/a	n/a	211	211	211

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2019	2018
Marktpreis / m ² Grundfläche	+ 10 %	n/a	374
Marktpreis / m ² Grundfläche	- 10 %	n/a	-374

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 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
Entwicklung 2019:				
Buchwerte zum 31. Dezember 2018	173.392	32.000	6.356	211.747
Erstansatz Leasingnutzungsrechte	–	506	–	506
Buchwerte zum 1. Jänner	173.392	32.506	6.356	212.253
Umgliederung aufgrund Fertigstellung	27.213	(27.213)	–	–
Zugänge / Investitionen	17.363	2.271	10.689	30.323
Aktivierte Bauzinsen	–	108	–	108
Umgliederung von Sachanlagen	–	3.741	–	3.741
Nettobewertungsergebnis	5.376	7.313	2.597	15.287
Effekte aus der Währungsumrechnung	9.395	678	670	10.743
Buchwerte zum 31. Dezember	232.738	19.405	20.312	272.455

Die Zugänge bei den Reservegrundstücken betreffen hauptsächlich den Zukauf von Landreserven neben dem neu erworbenen Hotel in Darmstadt sowie Zukäufe in Krakau (im Vorjahr: einer Büroimmobilie in Budapest). Die Zugänge bei den Bestandsimmobilien resultieren aus Bautätigkeiten/Renovierungen in Krakau sowie Mieterausbauten in Łódź und Krakau. Den aktivierten Bauzinsen liegt ein Fremdkapitalkostensatz von 2,4 % zugrunde. Die Umgliederung aufgrund Fertigstellung betrifft das im Mai 2019 eröffnete Mogilska 43 Office in Krakau (im Vorjahr: Ogrodowa Office in Łódź). In den Zugängen sind keine nachträglichen Anschaffungskosten enthalten.

Die Umgliederung von den Sachanlagen betrifft Reservegrundstücke in Białystok (vgl. Punkt 7.1.1.). In den Bestandsimmobilien sind Leasingnutzungsrechte in Höhe von TEUR 505 (keine Zugänge) enthalten; in den Entwicklungsgrundstücken sind Leasingnutzungsrechte in Höhe von TEUR 24 (davon Zugänge TEUR 24) enthalten.

7.2.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	2019	2018
Mieterträge	16.046	13.521
Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und sonstigen Services	3.846	2.214
abzüglich Erträge aus kurzfristig gemieteten Immobilien	(32)	(252)
abzüglich direkte betriebliche Aufwendungen	(5.288)	(2.599)
Nettomietertrag	14.573	12.882

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 1.924 (im Vorjahr: TEUR 317).

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 Entwicklungs-

stufe der Immobilie. Dabei unterscheidet der Konzern zwischen Bestandsimmobilien, Entwicklungsmobilien 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 Investment- bzw. DCF-Methode.

wesentliche Inputfaktoren	2019		2018	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,1 – 10,5 %	7,8 %	6,8 – 11,5 %	8,6 %
Diskontierungszinssatz (discount yield)	5,6 – 15,3 %	9,3 %	6,2 – 17,8 %	10,5 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	9,5 – 37,4	17,6	9,9 – 32,4	16,4

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

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 %

Sensitivitätsanalyse 2019					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	1 %	6 %	11 %	15 %	20 %
-50 bps	-6 %	-2 %	3 %	7 %	11 %
0 bps	-12 %	-8 %	0 %	0 %	4 %
50 bps	-17 %	-13 %	-10 %	-6 %	-2 %
100 bps	-21 %	-18 %	-15 %	-11 %	-8 %

Entwicklungsimmobilien:

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

wesentliche Inputfaktoren	2019		2018	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,3 – 10 %	8,1 %	6,3 – 6,4 %	6,3 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m ² / Monat in EUR	12,7 – 21,8	17,2	14,6 – 15,2	14,9
ausstehende Bau- und Entwicklungskosten / m ² in EUR	1.088 – 1.917	1.444	696 – 1.837	1.402
Developmentsgewinn (developer's profit)	15 – 20 %	16 %	20 %	20 %

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

Sensitivitätsanalyse 2018					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte					
	-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 2019					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte					
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	4 %	39 %	74 %	109 %	145 %
-50 bps	-23 %	11 %	45 %	79 %	113 %
0 bps	-65 %	-33 %	0 %	33 %	65 %
50 bps	-102 %	-71 %	-39 %	-8 %	24 %
100 bps	-121 %	-90 %	-60 %	-29 %	1 %

Sensitivitätsanalyse 2018					
Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten					
Änderung des Developmentsgewinns um Prozentpunkte					
	-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 %

Sensitivitätsanalyse 2019					
Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten					
Änderung des Developmentsgewinns um Prozentpunkte					
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	120 %	97 %	73 %	49 %	26 %
-5 %	86 %	61 %	37 %	12 %	-13 %
0 %	51 %	26 %	0 %	-26 %	-51 %
5 %	17 %	-10 %	-37 %	-63 %	-90 %
10 %	-18 %	-45 %	-73 %	-101 %	-129 %

Reservegrundstücke:

Die Bewertung der Reservegrundstücke erfolgt marktwertbasiert unter Verwendung der Vergleichswertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2019		2018	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m ² Grundfläche in EUR	220 – 1.006	516	157 – 225	194
Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern		
		2019	2018	
Marktpreis / m ² Grundfläche	+10 %	1.728	740	
Marktpreis / m ² Grundfläche	+5 %	864	370	
Marktpreis / m ² Grundfläche	-5 %	-864	-370	
Marktpreis / m ² Grundfläche	-10 %	-1.728	-740	

7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

7.3.1. Übersicht Joint Ventures

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 ³	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL ²	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL ²⁴	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL ¹²⁴	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL ²⁴	F-Paris	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o. ²	PL-Warschau	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. ¹²	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
AO Micos ¹	RU-Moskau	44 %	43	RUB	RUB	IP

Erläuterung:

¹ Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Joint Ventures, an denen die Konzern-Muttergesellschaft indirekt beteiligt ist.

Die Beteiligungsquote bezieht sich auf das Ausmaß der indirekten Beteiligung.

² Die Gesellschaften wurde im September 2019 verkauft.

³ Die Gesellschaft wurde 2019 liquidiert.

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

7.3.2. Finanzinformationen zu wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen

Die unten angeführten Finanzinformationen entsprechen den Beträgen von nach IFRS aufgestellten Jahresabschlüssen der Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures).

	UBX II (France) SARL und UBX Development (France) SARL *)		Hotel Paris II SARL *)	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Zusammengefasste Bilanz:				
Langfristige Vermögenswerte	—	39.924	—	19.842
Kurzfristige Vermögenswerte	—	5.302	—	4.092
Summe Aktiva	—	45.226	—	23.934
davon liquide Mittel	—	3.767	—	2.161
Eigenkapital	—	2.075	—	805
davon Kapitaltransaktionen	—	—	—	—
Langfristige Schulden	—	38.126	—	19.536
Kurzfristige Schulden	—	5.025	—	3.593
Summe Passiva	—	45.226	—	23.934
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12	—	29.565	—	12.258
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12	—	1.715	—	995
	2019	2018	2019	2018
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:				
Erträge	17.669	23.801	13.323	17.459
Aufwendungen inkl. Bewertungsergebnis	(16.676)	(24.027)	(12.569)	(16.905)
Periodenergebnis	993	(227)	754	554
Sonstiges Ergebnis	—	—	—	—
Gesamtergebnis	993	(227)	754	554
Im Periodenergebnis enthalten:				
planmäßige Abschreibungen	(763)	(2.568)	(929)	(1.058)
Zinserträge	—	—	—	—
Zinsaufwendungen	(724)	(499)	(275)	(309)
Ertragsteueraufwand (oder -ertrag)	—	2	—	—
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Überleitung zum Buchwert der Beteiligung:				
Nettoeinvermögen	—	2.075	—	805
Beteiligungsquote des Konzerns	0 %	50 %	0 %	50 %
Anteiliges Reinvermögen	—	1.037	—	402
Gesellschafterdarlehen als Nettoinvestition	—	4.419	—	3.738
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	—	(5.457)	—	(4.140)
Nettoinvestition (=Buchwert)	—	—	—	—

*) Die Nettoinvestitionen in diese Gesellschaften wurden zum 31.12.2018 unter den langfristigen Vermögenswerten als zur Veräußerung gehalten (vgl. Punkt 5.2.) ausgewiesen und Ende September 2019 verkauft.

	Sienna Hotel Sp. z o.o. und Lanzarota Sp. z o.o.	AO Micos		
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
83.743	14.477	51.888	46.374	
3.076	4.432	3.669	5.132	
86.819	18.908	55.556	51.506	
1.884	1.419	105	1.434	
13.073	16.254	8.617	813	
(2.017)	135	—	—	
69.527	—	46.487	50.221	
4.219	2.655	453	472	
86.819	18.908	55.556	51.506	
—	—	31.816	33.401	
—	—	—	—	
2019	2018	2019	2018	
24.168	23.622	9.572	9.616	
(25.333)	(22.666)	(2.299)	(9.638)	
(1.164)	956	7.273	(22)	
—	—	531	(194)	
(1.164)	956	7.805	(216)	
(6.140)	(1.120)	—	—	
29	15	134	113	
(3.218)	(13)	(3.140)	(3.240)	
219	(213)	(2.762)	595	
31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	
13.073	16.254	8.617	813	
50 %	50 %	44,02 %	44,02 %	
6.536	8.127	3.793	358	
—	—	—	—	
6.536	8.127	3.793	358	

7.3.3. Erläuterungen zu Joint Ventures

Die dargestellten wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) werden wie folgt erläutert:

AO Micos:

Der Konzern ist über seine 90 %-Konzerngesellschaft AO Avielen A.G. an AO Micos mit 44,02 % beteiligt. Aufgrund der Satzung, nach welcher für alle wesentlichen Entscheidungen Einstimmigkeit vorgeschrieben ist, ist die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen 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 wurden diese Gesellschaften als zur Veräußerung gehalten bilanziert und im September 2019 veräußert.

Hotel Paris II SARL:

Die Gesellschaft pachtet ein Hotel in Eurodisney/Paris im Finanzierungsleasing und betreibt dieses. Zum 31.12.2018 wurde diese Gesellschaft als zur Veräußerung gehalten bilanziert und im September 2019 veräußert.

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.

7.3.4. Zusammensetzung und Entwicklung Joint Ventures

	Kapital-Anteile	Aus-leihungen	Summe
Zusammensetzung zum 31.12.2018:			
Nettoinvestitionen	10.158	–	10.158
Kumulierte Ergebniszuweisungen (Periodenergebnis)	(820)	16	(804)
Kumulierte Ergebniszuweisungen aus dem sonstigen Ergebnis	(18)	–	(18)
	9.321	16	9.337
Zusammensetzung zum 31.12.2019:			
Nettoinvestitionen	10.146	–	10.146
Kumulierte Ergebniszuweisungen (Periodenergebnis)	525	(2)	523
Kumulierte Ergebniszuweisungen aus dem sonstigen Ergebnis	2	–	2
	10.673	(2)	10.671

Die Nettoinvestitionen umfassen die Anteile am Kapital der Joint Ventures sowie Ausleihungen an Joint Ventures, 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.

	2019	2018
Entwicklung:		
Buchwerte zum 1. Jänner	9.337	17.224
Zugänge	5	71
Umgliederung IFRS 5	(567)	(9.596)
Abgänge	(1.013)	–
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	–	1.041
kapitalisierte Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	–	29
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	2.669	671
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	240	(103)
Buchwerte zum 31. Dezember	10.671	9.337

7.3.5. Sonstige Angaben zu Joint Ventures

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

	31.12.19	31.12.18
Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures:		
Langfristige Vermögenswerte	64.713	57.549
Kurzfristige Vermögenswerte	3.262	9.626
Aktiva	67.974	67.175
Anteiliges Eigenkapital	10.671	10.776
Anteilige Gesellschafterdarlehen Konzern	2.873	7.123
Anteilige Gesellschafterdarlehen Joint Venture-Partner	3.585	7.934
Langfristige Schulden	48.383	35.236
Kurzfristige Schulden	2.463	6.105
Passiva	67.974	67.175

7.4. Andere Vermögenswerte

	31.12.19	31.12.18
Überleitung zum Buchwert:		
Anteiliges Nettoreinvermögen	10.671	10.776
Gesellschafterdarlehen Konzern	6.526	15.679
Umgliederung zu als zur Veräußerung gehalten	–	(9.596)
Ausleihung an Joint Ventures / assozierte Unternehmen	(6.526)	(7.522)
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	10.671	9.337

	31.12.19	31.12.18
Aggregierte Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:		
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	–	577
Anteil des Konzerns am Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)	7	31
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	2	(18)
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	8	13

Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZm Gemeinschaftsunternehmen:

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

Risiken iZm Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen:

Die im Zusammenhang mit Joint Venture eingegangenen Garantien und Haftungen werden unter Punkt 9.1.3. erläutert.

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung langfristig:		
Ausleihungen an Joint Ventures	6.501	7.522
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	820	693
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	3.157	642
Langfristige Forderungen gegenüber Steuerbehörden	189	168
Langfristige Kaufpreisforderungen (vgl. Punkt 5.1.)	594	–
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	344	326
Gegebene Anzahlungen	76	54
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	543	499
	12.224	9.906

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 3.157. Die Modalitäten entsprechen den üblichen Vertragsbedingungen der jeweiligen Vertragspartner. Das Sperrdepot betrifft überwiegend Depots in Zusammenhang mit dem Projektkredit für Ogrodowa Office in Łódź sowie wie im Vorjahr das Hotel Intercontinental Warschau (vgl. Punkt 9.1.3.).

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		
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung:				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	50	41	1	–
Temporäre Differenzen iZm Gesellschaftsanteilen	4.815	9.451	–	–
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	865	1.335	865	1.334
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	904	426	103	72
Bewertungsunterschiede in den Verbindlichkeiten und Rückstellungen	739	359	361	56
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	30.591	29.284	12.983	7.510
	37.965	40.895	14.313	8.972
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			(9.838)	(7.020)
			4.475	1.952
				latente Steuerschulden
				31.12.19
				31.12.18
Zusammensetzung:				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien			(19.994)	(14.350)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen			(185)	(5)
Bewertungsunterschiede in den Verbindlichkeiten und in den Rückstellungen			(597)	(565)
			(20.776)	(14.920)
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			9.838	7.020
			(10.939)	(7.900)
				latente Steueransprüche
				2019
				2018
				latente Steuerschulden
				2019
				2018
Entwicklung:				
Stand zum 1. Jänner	1.952	1.922	(7.900)	(5.572)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung, davon:	514	(270)	(392)	570
Währungsumrechnungen	511	(243)	(392)	570
Bewertung finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	(27)	–	–
Im Periodenergebnis erfasste Veränderung	2.009	300	(2.646)	(2.898)
Stand zum 31. Dezember	4.475	1.952	(10.939)	(7.900)

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

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

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung:		
Forderungen iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen	562	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	476	728
Forderungen gegenüber Joint Ventures	25	35
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	34	15
Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15	1.097	777
Forderungen aus Mietverhältnissen	217	–
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	354	463
Rechnungsabgrenzungen	220	167
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	1.641	3.324
Geleistete Anzahlungen	327	1.067
Gegebene Sicherheitsleistung	–	860
	3.856	6.659

Zu den Forderungen aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen wird auf Punkt 5.1. verwiesen.

Die Forderungen gegen Steuerbehörden betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen noch nicht erstattete Vorsteuern im Zusammenhang mit den Bau- und Entwicklungstätigkeiten.

Die im Vorjahr gegebene Sicherheitsleistung betrifft einen Ende 2018 abgeschlossenen Kaufvertrag für eine Immobilie in Darmstadt. Das Vertragsclosing ist im Frühjahr 2019 erfolgt, die Sicherheitsleistung wurde auf die Kaufpreiszahlung angerechnet.

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

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung:		
weder überfällig noch wertberichtet	593	663
30 Tage überfällig, nicht wertberichtet	21	34
60 Tage überfällig, nicht wertberichtet	35	19
90 Tage überfällig, nicht wertberichtet	38	5
120 Tage überfällig, nicht wertberichtet	4	–
>120 Tage überfällig, nicht wertberichtet	1	8
wertberichtigte Forderungen	215	122
	908	849

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

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

**7.7. Finanzielle Vermögenswerte,
erfolgsneutral zum Fair Value bewertet**

	31.12.19	31.12.18
<u>Entwicklung:</u>		
Buchwert zum 1. Jänner	6.255	6.146
Folgebewertung	(13)	109
Buchwert zum 31. Dezember	6.242	6.255

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.

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.

7.8. Liquide Mittel

	31.12.19	31.12.18
<u>Zusammensetzung:</u>		
Kassenbestand	9	2
Guthaben bei Kreditinstituten	7.509	8.454
	7.519	8.456

Die liquiden Mittel umfassen Zahlungsmittel sowie Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht dem Buchwert.

7.9. Eigenkapital

7.9.1. Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 nennbetagslose Stückaktien zerlegt und ist voll einbezahlt.

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 1.534.257 (Vorjahr: 227.480) Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnitts-

kurs von EUR 1,52 je Aktie (Vorjahr: EUR 2,09 je Aktie) erworben wurden.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2019 in Umlauf waren, beträgt 53.200.100 (Vorjahr: 53.925.324) Stück.

	2019 Stück	2018 Stück
Zusammensetzung Aktien und potenzielle Aktien:		
Stückaktien 1. Jänner bis 31. Dezember	54.000.000	54.000.000
abzüglich eigene Aktien	-799.900	-74.676
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien	53.200.100	53.925.324
Verwässerungseffekt potenzielle Aktien:		
genehmigte Aktien Wandelanleihe 04/2013 – 11/2018 gewichtet	–	806.697
gewichtete genehmigte Aktien Wandelanleihen	–	806.697
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien	53.200.100	54.732.021
bereinigt um den Verwässerungseffekt	53.200.100	54.732.021

	2019 TEUR	2018 TEUR
Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis:		
unverwässert	61.472	5.890
Anpassungen iZm potenzieller Umwandlung Wandelanleihen	–	362
verwässert (in TEUR)	61.472	6.252
Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert (in EUR)	1,16	0,11

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine potenziell 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. Dies entspricht auch dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Einzelabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2019 die Grundlage für eine Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist für das Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 22.758 aus. Zum 31.12.2019

besteht ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 27.313. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspricht der derzeitigen Einschätzung von Vorstand und Aufsichtsrat, um während der Corona-Krise ausreichend Liquidität im Konzern vorzuhalten. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbeschränkungen zur Eindämmung von COVID-19 ist der mögliche Zeitpunkt der Hauptversammlung und die bis dahin eingetretene wirtschaftliche und rechtliche Entwicklung noch ungewiss. Daher wird der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Lage bis zur Hauptversammlung laufend evaluieren und gegebenenfalls den Gewinnverwendungsvorschlag anpassen.

Am 3. Juni 2019 beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,06 EUR je dividendenberechtigter Aktie. Diese Dividende für das Jahr 2018 betrug TEUR 3.199 und wurde im Juni 2019 ausgeschüttet.

7.9.2. Angaben zur Kapitalsteuerung

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

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

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

Zum Bilanzstichtag lag die Eigenkapitalquote des Konzerns bei 44,1% (Vorjahr: 30,9%) und damit geringfügig über der erwünschten Bandbreite.

	31.12.19	31.12.18
Ermittlung Eigenkapitalquote Konzern:		
Eigenkapital	157.068	90.147
Fremdkapital	199.491	201.865
Bilanzsumme	356.559	292.012
Eigenkapitalquote in %	44,1 %	30,9 %

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

	Neubewertungs- rücklage	Rücklage Währungs- umrechnung	IAS 19 Rücklage	Summe
Entwicklung 2018:				
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)
Entwicklung 2019:				
Stand zum 1. Jänner	1.239	(4.839)	(1.210)	(4.810)
Sonstiges Ergebnis	3.728	(1.290)	2.438	
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	6	–	6
(Latente) Steuern	–	(21)	–	(21)
Summe sonstiges Ergebnis	–	3.714	(1.290)	2.423
Stand zum 31. Dezember	1.239	(1.125)	(2.501)	(2.386)

Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR 918 (Vorjahr: TEUR -132) betrifft Währungsumrechnungen, auf welche keine latenten Steuern (Vorjahr: TEUR -6) entfallen.

7.9.3 Rücklagen

Im Eigenkapital sind folgende Rücklagen des Konzerns vorgesehen:

Kapitalrücklage:

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

Neubewertungsrücklage:

In der Neubewertungsrücklage werden 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.

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.

7.10. Finanzverbindlichkeiten

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

7.10.1. Anleihen

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung:		
Anleihe 05/2017 – 05/2020	5.726	5.560
Anleihe 09/2018 – 09/2025	9.019	9.009
	14.745	14.569
davon langfristig	8.943	14.493
davon kurzfristig	5.802	76

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.

7.10.2. Andere Finanzverbindlichkeiten (Kredite)

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung langfristige Kredite:		
Projektkredite	123.246	93.731
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	12.212	40.178
Sonstige Kredite	359	1.110
	135.817	135.019
Zusammensetzung kurzfristige Kredite:		
Projektkredite	6.680	5.430
Sonstige Kredite	2.725	3.194
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	507	1.137
	9.912	9.761
Gesamtsumme Kredite	145.729	144.780

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

7.10.3. Zusammenfassung Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

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

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

	Projekt-kredite	Betriebs-mittel-kredite	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
--	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------

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
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	5.430	3.194	76	1.137	9.837
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	93.731	–	14.493	41.288	149.512

	Projekt-kredite	Betriebs-mittel-kredite	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasing-verbindlichkeiten	IFRS 5	Summe
--	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	---------------------------	--------	-------

Entwicklung 2019:

Stand zum 31. Dezember 2018	99.161	3.194	14.569	42.425	–	–	159.349
Erstansatz Leasingverbindlichkeiten					1.654	4.295	5.949
Stand zum 1. Jänner 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	4.295	165.299
Kreditaufnahme (Cashflow)	33.508	2.133	7.000	–			42.642
Tilgung (Cashflow)	(4.971)	(2.603)	(7.000)	(6.000)	(465)	(101)	(21.140)
Veränderung kumulierte Zinsen	990	–	138	(493)	–		635
Wechselkursänderungen	1.409	–	–	45	–		1.454
Sonstige Änderungen	(171)	–	38	(22.899)	436	(4.194)	(26.789)
Stand zum 31. Dezember	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	–	162.100
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	6.680	2.725	5.802	507	367	–	16.082
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	123.246	–	8.943	12.571	1.259	–	146.018

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 132.231 (Vorjahr: TEUR 99.576) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Davon betreffen TEUR 26.330 (Vorjahr: TEUR 12.279) Sachanlagen und TEUR 105.900 (Vorjahr: TEUR 87.297) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Kreditaufnahme bei Projektkrediten betrifft die Finanzierung von Bau- und Renovierungstätigkeiten bzw. Mieterneinbauten für Büroimmobilien in Łódź und Krakau sowie den Ankauf eines Hotels samt Landreserve in Darmstadt (vgl. die Punkte 7.1.1. und 7.2.1.). Im Vorjahr standen die Zugänge bei Projektkrediten im Zusammenhang mit der Bautätigkeit für Büroimmobilien in Łódź und Krakau sowie mit Ankäufen von Büroimmobilien in Krakau und Budapest.

Von den Darlehen von Minderheitsgesellschaftern eines Tochterunternehmens (nicht beherrschende Anteile) wurden im Geschäftsjahr TEUR 1.200 in Eigenkapital umgewidmet.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr seinen Anteil am Tochterunternehmen AO Avielen A.G. von 55 % auf 90 % aufgestockt. Gleichzeitig hat der Konzern bestehende Darlehen des (ehemaligen) Minderheitsgesellschafters unter dem aushaltenden Nominale erworben. Die Kaufpreiszahlung für den Erwerb der Darlehen stellt aus Konzernsicht eine Tilgung dar. Da die Verpflichtung aus dem übrigen Teil der Darlehensverbindlichkeit auf konsolidierter Ebene weggefallen ist, wird diese gem. IFRS 9.3.3.1 ausgebucht. Dadurch entsteht ein Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gem. IFRS 9.3.3.3 in Höhe von TEUR 20.308, welcher im anderen Finanzertrag ausgewiesen wird (vgl. Punkt 6.7.).

7.10.4. 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.

	31.12.19	31.12.18
Verzinslichkeit Finanzverbindlichkeiten:		
davon fix verzinslich	65.710	98.162
davon variabel verzinslich	96.390	61.187
	162.100	159.349
Verzinslichkeit in Prozent:		
fix verzinslich	41 %	62 %
variabel verzinslich	59 %	38 %

	2019	2018
Bandbreite der variablen Verzinsung für:		
• Kontokorrent-/Betriebsmittelkredite	Basis 3M-EURIBOR	Aufschlag 2,25 %
• Projektkredite	3M-EURIBOR 3M-WIBOR	1,3 – 2,95 % 3,50 %
	2,25 %	2,4 – 2,95 %

Die Bandbreiten für die zum Bilanzstichtag bestehenden fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen zwischen 2,5 % und 9,3 % (Vorjahr: 2,5 % und 10,5 %).

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

7.11. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.069	4.110
Erhaltene Kautionsen	2.672	2.020
Haftrücklässe	1.044	2.933
Operative Leasingverbindlichkeiten	–	8
	7.785	9.071

7.12. Rückstellungen

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

7.12.1. Rückstellungen für Sozialkapital

(Erläuterung Punkt 3.13.)

	freiwillige Zusagen für Pensions- leistungen	Ansprüche aus Abfertigungen	Jubiläums- geldern	Summe
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 finanzieller Annahmen	38	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
Entwicklung 2019:				
Stand zum 1. Jänner	1.183	1.836	138	3.156
Laufender Dienstzeitaufwand	179	45	3	226
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	179	45	3	226
Versicherungsmathematische Ergebnisse aus Änderungen demographischer Annahmen	440	232	–	672
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	–	618	–	618
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	440	850	–	1.290
Zinsaufwand	21	26	2	50
Stand zum 31. Dezember	1.822	2.757	143	4.722

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 0,9 % (Vorjahr: 1,75 %) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P (Vorjahr: AVÖ-2018-P) für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 33,4 Jahre (Vorjahr: 33,6 Jahre) und für die Abfertigungen 10,8 Jahre (Vorjahr: 9 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	mögliche Änderung	Veränderung des Nettobarwerts für:	
		freiwillige Zusagen für Pensionsleistungen	Abfertigungen
Sensitivitätsanalyse 2018:			
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(328)	(147)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	472	178
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	111	83
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(102)	(77)
Sensitivitätsanalyse 2019:			
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(505)	(270)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	731	325
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	164	152
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(149)	(138)

7.12.2. Sonstige Rückstellungen

		kurzfristig	langfristig	Summe
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
Entwicklung 2019:				
Stand zum 1. Jänner		950	–	950
Inanspruchnahme		(250)	–	(250)
Zuführung		15	–	15
Effekte aus Wechselkursänderungen		43	–	43
Stand zum 31. Dezember		758	–	758

7.13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.782	12.748
Sonstige Verbindlichkeiten	2.143	3.242
Erhaltene Anzahlungen Hotels	84	98
Erhaltene Anzahlungen sonstige	–	277
Erhaltene Kautionen	448	432
Haftrücklässe	476	296
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen / Personen	2.765	261
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	480	463
	10.178	17.815

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 688 (Vorjahr: TEUR 1.799), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von TEUR 132 (Vorjahr: TEUR 124), offene Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 234 (Vorjahr: TEUR 208) sowie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Pönen in Höhe von TEUR 468 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 98, 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 84, welche ebenfalls innerhalb eines Jahres zu erfüllen sind.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ergibt sich aus der Fertigstellung von Bauprojekten im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr.

Betreffend Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird auf die Erläuterungen 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.

7.14. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung langfristig:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	2.635	2.465
Sonstige	110	157
	2.746	2.622

	31.12.19	31.12.18
Zusammensetzung kurzfristig:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	190	166
Sonstige	23	–
	213	166

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.

[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	beizulegender Zeitwert		beizulegender Zeitwert	
		Buchwert 31.12.19	31.12.19	Buchwert 31.12.18	31.12.18
Aktiva – Klassen					
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand)	3	232.738	232.738	173.392
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Entwicklung)	3	39.717	39.717	38.355
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere Vermögenswerte)		820	820	693
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		6.501	6.763	7.522
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		4.095	4.095	969
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	6.242	6.242	6.255
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		54.940		38.319
	Summe langfristige Vermögenswerte		345.053		265.505
FAAC	Forderungen		1.643	1.643	2.100
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		7.519	7.519	8.456
IFRS 5	Finanzielle Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen		–	–	516
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS 5)	3	–	–	900
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		25	25	–
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		2.319		14.535
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		11.506		26.506
	Summe Vermögenswerte		356.559		292.012
Passiva – Klassen					
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	8.943	9.902	14.493
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	45.216	49.778	77.208
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	90.601	98.731	57.811
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		1.259	n/a	–
FLAC	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		5.597	5.597	7.162
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		1.822	1.822	1.183
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		18.772		14.404
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		172.210		172.261
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	5.802	5.943	76
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	4.123	4.539	6.385
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	5.789	5.848	3.376
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		367	n/a	–
FLAC	Verbindlichkeiten sonstige	3	9.010	9.010	15.285
IFRS 5	Finanzielle Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen	3	–	–	345
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		2.190		4.136
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		27.282		29.603
	Summe Verbindlichkeiten		199.491		201.865
			31.12.19		31.12.18
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:					
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)			19.783	19.047
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet)			6.242	6.255
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)			(176.707)	(181.797)
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 die Investment- bzw. die DCF-Methode, 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 erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerte wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.7. sowie auf Punkt 8.1.3. verwiesen.

Der beizulegende Zeitwert für 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.

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:

	2019	2018
Entwicklung Vermögenswerte:		
Buchwerte zum 31. Dezember des Vorjahrs	218.902	160.909
Zugang Nutzungsrecht gem. IFRS 16	506	–
Buchwerte zum 1. Jänner	219.408	160.909
Zugänge (inkl. Umgliederung von Sachanlagen)	37.731	52.898
Abgänge	(900)	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	11.926	15.967
Sonstiges Ergebnis	10.532	(10.873)
Buchwerte zum 31. Dezember	278.697	218.902

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft wie im Vorjahr als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und ist in der Position Abschreibungen und Wertänderungen enthalten. Das Bewertungsergebnis im sonstigen Ergebnis betrifft wie im Vorjahr hauptsächlich das Ergebnis aus Währungsumrechnungen sowie in geringem Ausmaß die Wertänderungen von erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Dabei handelt es sich jeweils um nicht realisierte Wertänderungen.

	2019	2018
Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	–	929
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	(929)
Buchwerte zum 31. Dezember	–	–

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft im Vorjahr Wertänderungen aus Wandlungsrechten, welche im Finanzaufwand ausgewiesen sind. 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	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	einkommensbasiert	Cashflows, Kapitalisierungszinssatz

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
2018				
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 %	3,25 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.608	3.608
2019				
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	3,30 %	3,30 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.563	3.563

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	
			2019	2018
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet:			
	Kapitalisierungszinssatz	+ 50 bps	-1.257	-1.256
	Kapitalisierungszinssatz	- 50 bps	1.688	1.687
	Cashflow (year one)	+ 5 %	636	636
	Cashflow (year one)	- 5 %	-565	-565

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:

	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	Bewertungskategorien nach IFRS 9 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)
 Geschäftsjahr 2019:					
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(42)			(42)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		653			653
Gewinn aus Ausbuchung Verbindlichkeit			20.308		20.308
Änderungsgewinn			456		456
Zinsaufwand			(7.733)		(7.733)
Ergebnis Wechselkursänderungen			8.330		8.330
Nettoperiodenergebnis	–	611	–	21.361	21.973
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital		(13)			(13)
Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung	–	611	(13)	21.361	21.960

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. Im Vorjahr angefallene Wertänderungen der erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente (FVOCI) betrafen ebenfalls das sonstige Ergebnis.

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 41% (Vorjahr: 62 %) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich und unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko. Details zu den Zinskonditionen der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind aus den Erläuterungen unter Punkt 7.10.4. ersichtlich.

Sensitivität von Zinssatzänderungen:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der wesentlichen Marktzinssätze (auf Grund der Auswirkung auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	Erhöhung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern	Verminderung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern
2018				
3M-EURIBOR	+50	(719)	-50	719
2019				
3M-EURIBOR	+50	(782)	-50	782

Zinsänderungsrisiko Finanzverbindlichkeiten:

Folgende Übersicht zeigt die variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten des Konzerns, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach vertraglich festgelegter Fälligkeit:

	2019	2020	2021	2022	2023	über fünf Jahre	Summe
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
	2020	2021	2022	2023	2024	über fünf Jahre	Summe
31.12.2019:							
Projektkredite	2.524	3.388	3.544	3.702	31.370	48.456	92.984
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	2.725	–	–	–	–	–	2.725
Sonstige	648	–	–	–	–	–	648
	5.897	3.388	3.544	3.702	31.370	48.456	96.357

8.2.2. Währungsrisiko

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

	RUB	PLN	EUR	Summe
31.12.2018:				
in Fremdwährung	779.115	960		
in EUR	9.805	223	149.321	159.349
31.12.2019:				
in Fremdwährung	717.879	742		
in EUR	10.353	174	151.573	162.100

Sensitivität Konzernergebnis:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	PLN	RUB	Summe
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 2019:			
Erhöhung um 10 %	(809)	(4.013)	(4.822)
Verminderung um 10 %	809	4.013	4.822
Erhöhung um 20 %		(8.026)	(8.026)
Verminderung um 20 %		8.026	8.026
Erhöhung um 30 %		(12.039)	(12.039)
Verminderung um 30 %	12.039		12.039

Sensitivität Eigenkapital:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzerneigenkapitals vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	CZK	PLN	RUB	Summe
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
Sensitivität 2019:				
Erhöhung um 10 %	(152)	–	(152)	
Verminderung um 10 %	152	–	152	

8.2.3. Ausfallsrisiko

Bezüglich der quantitativen Angaben zum Ausfallsrisiko wird auf Punkt 7.6. verwiesen. Daraus sind die erfolgten Wertberichtigungen sowie die Fälligkeitsstruktur der kurzfristigen Forderungen ersichtlich. Angaben zu einem an AO Micos gewährten Darlehen erfolgen unter Punkt 7.4. Das maximale Ausfallsrisiko ist mit dem Buchwert der finanziellen Forderungen begrenzt. Die Werthaltigkeit jener finanziellen Vermögenswerte, welche weder überfällig noch wertgemindert sind, ist gegeben.

Im Jahr 2018 hat der Konzern mit der kleinteiligeren Vermietung von Büroflächen begonnen. Das kann bei schwankender Bonität von einzelnen Mietern zu einem höheren Ausfallsrisiko für Warimpex führen. Bisher sind aus dem Vermietungsgeschäft noch keine nennenswerten Ausfälle erfolgt. Der Konzern überwacht dieses Risiko laufend.

Insgesamt wird aufgrund der Geschäftstätigkeit des Konzerns das Ausfallsrisiko 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 25.091 (Vorjahr: TEUR 25.467). Davon betreffen TEUR 16.082 (Vorjahr: 9.837) kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

Im Konzern sollten nicht mehr als 35 % der Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Zum Ab-

schlussstichtag waren 13,7 % (Vorjahr: 14,7 %) 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	6.026	7.904	1.850	15.781
Projektkredite fix verzinslich	6.695	34.216	6.551	47.462
Projektkredite variabel verzinslich	3.884	49.264	52.466	105.614
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite variabel verzinslich	2.756	—	—	2.756
Leasingverbindlichkeiten	376	576	54	1.006
Sonstige Kredite und Darlehen	507	448	61.292	62.247
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / sonstige	9.010	5.597	—	14.607
Summe	29.253	98.006	122.213	249.473

[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 sich vor dem Bilanzstichtag verpflichtet, Mietflächen in Polen an Mieter zu übergeben. Damit in Zusammenhang hat Warimpex Ausbau-Leistungen für die künftigen Mieter (fit-out contribution) im Ausmaß von insgesamt TEUR 595 (Vorjahr: TEUR 3.589) zugesagt.

9.1.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

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

	Erläuterung	aushaltender Maximalbetrag
--	-------------	----------------------------

Garantien und Haftungen im Konzern:

Garantien iZm dem Verkauf Bürotürme Jupiter, St. Petersburg – Kredit	9.1.3.1.	7.618
Garantien iZm Verkauf angelo Prag	9.1.3.2.	3.600

	Erläuterung	aushaltender Maximalbetrag
--	-------------	----------------------------

Garantien und Haftungen im Zusammenhang mit Joint Ventures:

Unternehmens- und Bankgarantie iZm Pacht Hotel Intercontinental, Warschau	9.1.3.3.	6.491
---	----------	-------

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 7.618.

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. Für die 2019 endende Abrechnungsperiode fiel kein Rückzahlungsbetrag an. Da das Hotel jedoch ab März 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie geschlossen ist, ist die Erreichung des vereinbarten GOP I sehr unwahrscheinlich. Der Konzern ist dabei, die wirtschaftliche und rechtliche Situation zu evaluieren.

9.1.3.3. 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 3.246 und hat eine Laufzeit bis 31.03.2035. Daneben besteht eine Bankgarantie über den gleichen Betrag mit Laufzeit bis Oktober 2020. Auch dieses Hotel wurde im März 2020 im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie geschlossen und kann derzeit die vereinbarte Pacht nicht erwirtschaften. Der Verpächter hat zugesichert, derzeit von der Geltendmachung der Garantie abzusehen. Die wirtschaftliche und rechtliche Situation wird durch den Konzern laufend evaluiert.

9.1.3.4. 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 Steuernachzahlung in Höhe von bis zu TEUR 917 führen.

9.2. Angaben zu Leasingverhältnissen

9.2.1. Finanzierungsleasing als Leasingnehmer

Seit 1.1.2019 ist der neue Leasing-Standard IFRS 16 anwendbar. Damit erhöht sich der Umfang der für Leasingverhältnisse geforderten Angaben, welche entweder bei den zugehörigen Abschlussposten bzw. anderweitig thematisch geordnet in den Erläuterungen enthalten sind. Im Folgenden wird gem. IFRS 16.52 eine Übersicht zu den Querverweisen gegeben:

Anhangsangabe:	Querverweis:
Allgemeine Beschreibung und Informationen zur erstmaligen Anwendung	3.2.1.
Abschreibung Nutzungsrechte	7.1.1.
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	6.9.
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	6.5.
Aufwand für geringwertige Leasingverhältnisse	6.5.
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	7.10.3.
Zugänge und Buchwerte der Nutzungsrechte	7.1.1., 7.2.1
Fälligkeitsanalyse für Leasingverbindlichkeiten	8.2.4.
Variable Leasingzahlungen, Unterleasing, Sale & Leaseback	n/a

9.2.2. Operatives Leasing als Leasingnehmer

Für Leasinggeber ergeben sich aus IFRS 16 keine Änderungen zur bisherigen Vorgangsweise nach IAS 17. 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
- Mogilska 41 Office, Krakau
- Ogrodowa Office, Łódź
- Mogilska 43 Office, Krakau

Aus den bestehenden Mietverhältnissen ergibt sich folgende Fälligkeitsanalyse der Mindestleasingzahlungen:

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2018	97.110	13.614	55.484	28.012
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2019	107.277	17.517	71.821	17.939

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. Herr Dr. Franz Jurkowitsch ist Stiftungsbegünstiger.

Bocca Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,6 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG . Herr Dkfm. Georg Folian ist Stiftungsbegünstiger.

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

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

	2019	2018
Dividendenausschüttung	(346)	(346)
Verrechnungszinsen	–	2
	(346)	(344)

9.3.2.2. Transaktionen mit Bocca Privatstiftung

	2019	2018
Dividendenausschüttung	(343)	(343)
Verrechnungszinsen	–	2
	(343)	(341)

9.3.2.3. Transaktionen mit Ambo GmbH

	2019	2018
Erträge aus Performance Management	19	18
Forderung an Ambo GmbH zum 31. Dezember	34	11

9.3.2.4. Transaktionen mit Georg Folian

	2019	2018
Konsulentenhonorar	(3)	(3)
Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	17	15
	14	12
Forderungen an Dkfm. Folian zum 31. Dezember	10	12

Als Aktionär der Warimpex erhielt Herr Georg Folian Dividendenausschüttungen in Höhe von je 6 Cent je Aktie (vgl. Punkt 7.9.1. unten).

9.3.2.5. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2019	2018
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. Dezember	3.993	1.497
Verbindlichkeiten an Vorstands- mitglieder zum 31. Dezember	2.775	265
Die Vorstandsbezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:		
Dr. Franz Jurkowitsch	1.272	405
Dr. Daniel Folian	864	395
Dr. Alexander Jurkowitsch	974	377
Mag. Florian Petrowsky	883	320
	3.993	1.497
Die Vorstandsbezüge setzen sich wie folgt zusammen:		
Kurzfristig fällige Leistungen	3.772	1.190
davon variabel (Bonus)	2.775	265
Dotierung/Verwendung Rückstellung für Abfertigungen	43	133
Dotierung Pensionsrückstellung	179	174
	3.993	1.497

Die variable Vergütung (Bonus) für den Vorstand beträgt wie im Vorjahr 4,5 % 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.

Als Aktionäre der Warimpex erhielten die Vorstandsmitglieder Dividendenausschüttungen in Höhe von je 6 Cent je Aktie (vgl. Punkt 7.9.1. unten).

9.3.2.6. Transaktionen mit Aufsichtsratmitgliedern

	2019	2018
Tantiemen Aufsichtsrat	135	203
Verrechnungsstand Aufsichtsrats- mitglieder zum 31. Dezember	–	–
Die Aufsichtsratstantiemen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:		
Dkfm. Günter Korp	43,0	70,0
Dr. Thomas Aistleitner	34,0	54,5
Harald Wengust	22,0	33,0
William de Gelsey	18,0	24,2
Hubert Staszewski	18,0	21,3
	135	203

Die Aufsichtsratstantiemen betreffen zur Gänze kurzfristig fällige Leistungen.

Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates betreffen ausschließlich das Mutterunternehmen.

9.3.2.7. Transaktionen mit Joint Ventures

	2019	2018
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures	621	984
Aufwand an Joint Ventures	(166)	(176)
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6.526	7.557
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures zum 31. Dezember	(4.878)	(6.305)

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

Aufgrund der Rubel-Abwertung nach dem Bilanzstichtag ist im ersten Quartal mit einem nicht cash-wirksamen Währungsverlust aus der Stichtagsbewertung zum 31. März 2020 in Höhe von etwa TEUR 7.500 zu rechnen. Im April 2020 war wieder eine leichte Erholung des Rubel-Kurses zu verzeichnen.

Nach dem Bilanzstichtag begann ausgehend von China eine weltweite COVID-19-Pandemie. Aufgrund der massiven Verbreitung des Corona-Virus in Europa kam es in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern, zu Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften. Die Wachstumsausichten wurden zuletzt aufgrund dieser Pandemie und seiner noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft nach unten revidiert. Wir erwarten in der Folge vorerst herausfordernde Rahmenbedingungen; konkrete Auswirkungen der Pandemie können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung.

Im Segment „Investment Properties“ besteht das Risiko von nicht vertragskonformen Zahlungseingängen von Mieten. Der Anteil von Gewerbeflächen in den Büroimmobilien ist sehr gering, sodass keine wesentlichen Auswirkungen in diesem Zusammenhang erwartet werden. Im Segment „Hotels“ wurde das Hotel in Darmstadt Anfang April bis voraussichtlich September 2020 geschlossen. Da eine Renovierung des Hotels bei laufendem Betrieb geplant war, erfolgt nun eine raschere Renovierung bei geschlossenem Hotel. Das Hotel Crowne Plaza in der AirportCity St. Petersburg soll weiterhin geöffnet bleiben, die Auslastung verringerte sich ab März 2020 deutlich. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50%-Joint Venture betrieben wird, ist seit März 2020 geschlossen; der Termin für die Wiedereröffnung ist noch offen. Im Hotel in Darmstadt sowie im Hotel Intercontinental in Warschau wurde Kurzarbeit beantragt. Im Segment „Development and Services“ besteht das Risiko der Verzögerung der Bautätigkeit. Derzeit befindet sich lediglich eine Immobilie im Rohbau (Avior Tower, St. Petersburg). Warimpex hat die Möglichkeit, die Bauarbeiten nach dem Rohbau zu stoppen, da es keinerlei Verpflichtung zur Fertigstellung gibt.

Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen sind noch nicht bezifferbar. Generell besteht das Risiko von negativen Auswirkungen auf die Immobilientransaktionsmarkt und auf Finanzierungen. Weiters verweisen wir auf die Ausführungen zum Ausblick im Konzernlagebericht.

Für die unter Punkt 9.1.3 erläuterten Haftungen in Zusammenhang mit Hotelbetrieben wird im ersten Quartal voraussichtlich die Bildung einer Rückstellung erforderlich werden. Da aber die rechtlichen Rahmenbedingungen in dieser außergewöhnlichen Situation erst geklärt werden müssen, kann dieser Betrag noch nicht quantifiziert werden.

Wien, am 23. April 2020

**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 2019, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzergeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 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
- Verkauf von Immobilien und Immobiliengesellschaften
- Erwerb von Minderheitsanteilen und Gesellschafterdarlehen

Titel

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 272.455 sowie ein Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 15.255.

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-/Entwicklungs-kosten und Developmentsgewinn. 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 Anhangsangaben Punkt 3.4.1.2. sowie Punkt 7.2. im Konzernabschluss enthalten.

* 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.

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 Beziehung 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 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 2019 Sachanlagen in Höhe von TEUR 38.876 sowie eine Wertaufholung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 1.170. In den Sachanlagen sind im Wesentlichen zwei Hotelimmobilien 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-/Kapitalisierungszinssatz 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 Er-

messensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangsangaben Punkt 3.4.1.2. sowie Punkt 7.1. im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beziehung 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.

Titel

Verkauf von Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat im Geschäftsjahr 2019 den 100%igen Gesellschaftsanteil an der Balnex 1 a.s., Karlsbad (die Hotelbetriebsgesellschaft des Kurhotel Dvorak) gemeinsam mit den in 2019 erworbenen Gesellschaftsanteilen an der RLX Dvorak S.A., Luxemburg (indirekte Besitzgesellschaft des Kurhotel Dvorak) sowie die jeweils 50%ige Beteiligung an den Disneygesellschaften, Paris veräußert.

Der Gewinn aus diesen Transaktionen beträgt TEUR 28.621 und ist im Konzernabschluss im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 28.934 enthalten.

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

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

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die folgenden Tätigkeiten:

- Durchsicht der unterschriebenen Verträge zu den Verkäufen der Gesellschaftsanteile und Immobilien

- Analyse der Verträge hinsichtlich der Bestandteile der Transaktionen und deren Erfassung im Konzernabschluss
- Prüfung der Zahlungseingänge
- Analyse der Darstellung und Erläuterungen der Verkäufe im Konzernabschluss

Titel

Erwerb von Minderheitsanteilen und von Gesellschafterdarlehen

Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat im Geschäftsjahr 2019 einen 35% Anteil an ihrer Tochtergesellschaft AO Avielen A.G. von einem Minderheitsgesellschafter erworben und hält nun 90% an der Tochtergesellschaft. Darüber hinaus hat die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG von diesem Minderheitsgesellschafter auch die an die Tochtergesellschaft gewährten Gesellschafterdarlehen erworben.

Da die Gesellschafterdarlehen unter dem Buchwert erworben wurden, entsteht aus dieser Transaktion ein Gewinn in Höhe von TEUR 20.308, der im Konzernabschluss in der Position „Anderer Finanzertrag“ in Höhe von TEUR 20.921 enthalten ist.

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

Die Angaben zu dieser Transaktion sind in der Anhangsangabe Punkt 6.7 sowie 7.10.3 im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die folgenden Tätigkeiten:

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmensaktivität anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmensaktivität 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 Prüfungs nachweise, 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 Aufberkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins 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 Unternehmens tätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungs nachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmens tätigkeit 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 Prüfungs nachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmens tätigkeit 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 Prüfungs nachweise 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 Kontrollsysteim, 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 und im Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk). Von den sonstigen Informationen haben wir den „Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht“ sowie den konsolidierten nichtfinanziellen Bericht vor dem Datum des Bestätigungsvermerkes erhalten. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht sowie die darin enthaltenen übrigen sonstigen Informationen werden 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 abzuwegen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen, oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten zu den sonstigen Informationen, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Dezember 2019 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 23. April 2020

ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

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

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 2019 unterrichtet und hat alle ihm durch das Gesetz, die Satzung und die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates übertragenen Aufgaben und Kontrollfunktionen ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und sich 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, zu diskutieren und sich darüber abzustimmen. Eines der wesentlichen Themen in den Aufsichtsratssitzungen betraf insbesondere die wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen in Russland sowie in Zentral- und Osteuropa samt geforderter zeitnäher und umfassender Berichterstattung gegenüber dem Aufsichtsrat 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 im Sinne der Fortführung und Weiterentwicklung einer verantwortlichen und nachhaltigen Unternehmensführung wahrgenommen. Die Satzung der Gesellschaft und die Geschäftsordnungen 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 2019 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 dem Verkauf des Hotel Dvorak. Der im Umlaufweg gefasste Beschluss des Aufsichtsrates wurde bei der nachfolgenden Aufsichtsratssitzung

nochmals erläutert und 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 den 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 Beziehung 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 2019 fanden zwei Prüfungsausschusssitzungen statt.

Projektausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates einen ständigen Ausschuss bestellt, der für die Überprüfung und Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften im Sinne des § 95 Abs 5 AktG und der Geschäftsordnung des Vorstandes, sofern die Gesamttransaktionskosten EUR 50.000.000 nicht übersteigen, zuständig ist (Projektausschuss). Wenn die Gesamttransaktionskosten des beabsichtigten Geschäfts die zuvor genannte Betragsgrenze übersteigen, obliegt die Prüfung und die Erteil-

lung der Zustimmung zu solchen Geschäften dem gesamten Aufsichtsrat. Der Projektausschuss wird vom Aufsichtsratsmitglied Harald Wengust geleitet und es gehören diesem darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde im Projektausschuss ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst, und zwar im Zusammenhang mit der Finanzierung des Parkhausprojektes in der AIRPORTCITY St. Petersburg.

Personalausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates 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 es gehören diesem darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Berichtsjahr 2019 fand eine Personalausschusssitzung statt, und zwar betreffend die Wiederbestellung der Vorstandsmitglieder Dr. Franz Jurkowitsch und Dr. Alexander Jurkowitsch.

Emission neuer Anleihe

Der aus Anlass der Begebung einer neuen Anleihe eingesetzte Ad-hoc Ausschuss des Aufsichtsrats hat die Emission einer Anleihe iHv. EUR 7,0 Mio. genehmigt.

Erwerb eigener Aktien

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 i.S. eines zweckfreien Erwerbs gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG (Aktientrückkaufprogramm) durchzuführen. Der Aufsichtsrat hat das Aktientrückkaufprogramm in seiner Sitzung am 23.09.2019 ausführlich diskutiert und seine Zustimmung mittels separatem Beschluss am selben Tag erteilt. Das Aktientrückkaufprogramm hat am 01. Oktober 2019 begonnen und soll voraussichtlich bis 31. August 2020 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 Börsenschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsentage an der Wiener Börse festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2019 wurden insgesamt 594.977 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,59 zurückgekauft.

Jahresabschluss 2019

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2019 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 20. April 2020 nach einem umfassenden 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 31.12.2020 endende Geschäftsjahr vorschlägt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für das im Berichtsjahr erbrachte Engagement. Der Aufsichtsrat sieht das Unternehmen mit seinem erfahrenen Vorstand und dem bewährten Team für die durch die COVID-19-Pandemie verursachten, sehr weitgehenden und derzeit in ihren Auswirkungen noch gar nicht endgültig abschätzbareren weltwirtschaftlichen Verwerfungen als gut gerüstet und wünscht dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg.

Wien, im April 2020

Dkfm. 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 Ge-

schäftsergebnis 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 23. April 2020



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

- 130 Bilanz
- 132 Gewinn- und Verlustrechnung
- 133 Anhang
- 138 Erklärung des Vorstandes
- 140 Lagebericht
- 149 Bestätigungsvermerk

- 157 Unternehmenskalender
- 157 Impressum

Mogilska Office 41
Krakau, PL

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

B I L A N Z

A K T I V A

	EUR 31.12.2019	EUR 31.12.2019	TEUR 31.12.2018
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizizenzen	19.214,46		5
II. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.107,64		83
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.838.754,04		17.193
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	94.564.053,91		69.304
3. Beteiligungen	6.877.253,13		9.513
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		1.873
5. Wertrechte des Anlagevermögens	819.653,73		693
6. Sonstige Ausleihungen	122.203,82		3.191
	<u>121.221.918,63</u>	<u>101.766</u>	
	<u>121.308.240,73</u>	<u>101.854</u>	
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.885,18		44
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.868.244,49		417
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-		448
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
4. Sonstige Forderungen	1.213.762,98		107
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 594.366,86, Vorjahr TEUR 0)			
	<u>3.084.892,65</u>	<u>1.016</u>	
Kassa und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.820.078,75</u>	<u>3.712</u>	
	<u>5.904.971,40</u>	<u>4.728</u>	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	<u>64.272,90</u>	<u>113</u>	
	<u>64.272,90</u>	<u>113</u>	
Summe Aktiva	<u>127.277.485,03</u>	<u>106.696</u>	

			P A S S I V A
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
I. Grundkapital	54.000.000,00		54.000
abzüglich Nennbetrag eigener Aktien	-1.534.257,00		-227
ausgegebenes Grundkapital		52.465.743,00	53.773
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		5.009.728,54	3.872
III. Rücklage für eigene Aktien			
1. Gebundene Rücklage		1.534.257,00	227
IV. Bilanzgewinn		27.312.967,83	10.755
(davon Gewinnvortrag EUR 7.556.053,62, Vorjahr Gewinnvortrag TEUR 13.329)			
		86.322.696,37	68.627
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		2.756.893,00	1.836
2. Rückstellungen für Pensionen		1.822.334,00	1.183
3. Steuerrückstellung			
a) Rückstellung für laufende Steuern		-	138
4. Sonstige Rückstellungen		754.200,00	745
		5.333.427,00	3.901
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		14.802.485,00	14.665
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 5.802.485,00, Vorjahr TEUR 5.665)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 9.000.000,00, Vorjahr TEUR 9.000)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		2.724.698,37	3.194
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 2.724.698,37, Vorjahr TEUR 3.194)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		310.593,89	95
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 310.593,89, Vorjahr TEUR 95)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.296.347,50	9.078
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 5.987.939,33, Vorjahr TEUR 9.078)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 3.308.408,17, Vorjahr TEUR 0)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,			
mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		4.517.888,66	5.991
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 448.930,72, Vorjahr TEUR 5.991)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 4.068.957,94, Vorjahr TEUR 0)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten		3.969.348,24	1.144
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 3.969.348,24, Vorjahr TEUR 1.144)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
(davon aus Steuern EUR 51.059,47, Vorjahr TEUR 167)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 53.602,39, Vorjahr TEUR 68)			
		35.621.361,66	34.168
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 19.243.995,55, Vorjahr TEUR 25.168)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 16.377.366,11, Vorjahr TEUR 9.000)			
Summe Passiva		127.277.485,03	106.696

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG
für den Zeitraum von 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr
				TEUR
1. Umsatzerlöse		1.803.078,13		611,52
2. Sonstige betriebliche Erträge		343.756,68		75,98
a) übrige				
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		-149.360,05		-324,06
a) Aufwand für bezogene Leistungen				
4. Personalaufwand		-49.753,60		-48,97
a) Löhne		-5.797.087,43		-2.805,42
b) Gehälter				
c) Soziale Aufwendungen		-660.082,51		-209,47
aa) Aufwendungen für Altersversorgung		-919.708,97		-551,72
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen		-452.603,20		-509,69
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge		-2.032.394,68		-1.270,87
				-7.879.235,71
				-4.125,26
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-37.287,01		-28,55
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige		-2.837.087,55		-2.646,41
7. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 - 6)		-8.756.135,51		-6.436,78
8. Erträge aus Beteiligungen		98.343,43		3.465,00
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 48.343,43, Vorjahr TEUR 3.465				
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.058.223,70		4.030,61
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.930.122,32, Vorjahr TEUR 3.854				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		619.173,66		649,67
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 454.524,91, Vorjahr TEUR 466				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		31.500.538,58		5.549,44
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.183.595,73, Vorjahr TEUR 5.047				
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-2.367.758,70		-7.808,75
davon aus Abschreibungen EUR -2.183.689,83, Vorjahr TEUR -7.669				
davon aus verbundenen Unternehmen EUR -1.626.799, Vorjahr TEUR -7.533				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.368.873,91		-1.641,95
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -376.783,89, Vorjahr TEUR -422				
14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 8 - 13)		32.539.646,76		4.244,03
15. Ergebnis vor Steuern		23.783.511,25		-2.192,75
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.025.986,69		-208,90
17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss (Jahresfehlbetrag)		22.757.524,56		-2.401,65
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-1.137.876,23		-
19. Zuweisung zu Rücklage für eigene Aktien		-1.862.734,12		-172,76
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		7.556.053,62		13.329,18
21. Bilanzgewinn		27.312.967,83		10.754,77

**Anhang für das Geschäftsjahr 2019
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 und ist auf der Homepage des Konzerns abrufbar.

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 80.682.925; Vorjahr TEUR 55.104)

31.12.2019	31.12.2018
90.844.514,03	84.619.433,58

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

Für Beteiligungsgesellschaften, welche nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften ein negatives Eigenkapital aufweisen, kann 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:

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 Werminderungen eintreten.

2.1.2. Sachanlagen:

19.214,46	5.495,28
------------------	-----------------

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 Mobilien 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 Anlagenspiegel ausgewiesen.

Die Verpflichtungen aus nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen betragen für das folgende Geschäftsjahr Euro 202.180,12 (Vorjahr TEUR 215); für die folgenden fünf Jahre Euro 363.725,73 (Vorjahr TEUR 511). Die Mietverpflichtung für das Büro ist bis Mai 2021 befristet. Es ist keine Verlängerung der Mietverpflichtung geplant.

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:	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	31.12.2019	31.12.2018
				Eigenkapital in EUR *)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EURO *)
Verbundenes Unternehmen					
Warimpex Leasing AG	A-Wien	100,00%	31.12.2019	-4.422.316,76	-133.065,55
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2019	3.121.742,01	89.374,42
Grassi H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H.	A-Wien	100,00%	31.12.2019	7.374.026,47	1.701,31
Vladinvest i.L. s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2019	20.811,78	-76.592,22
Boyaувille Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100,00%	31.12.2019	-2.220.766,60	-2.245.766,60
Boyaувille Invest GmbH (vormals WX Leuchtenbergring GmbH)	D-München	100,00%	31.12.2019	-1.114.736,52	-1.329.482,75
Memos GmbH	D-Darmstadt	100,00%	31.12.2019	-280.814,73	-305.814,73
Becsinvestor kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2019	520.419,00	474.715,47
Elsbet kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2019	1.263.693,82	373.392,49
Hamza Office kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2019	91.453,62	76.453,59
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2019	4.641,55	-35.358,88
Revital Zrt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2019	110.123,00	35.553,13
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2019	431.581,97	-7.514,00
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2019	594.598,37	27.701,07
Kopernik Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	-5.499.971,87	-172.184,53
Multi Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	-2.468.067,04	-172.460,37
Erty Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	10.012,16	8.838,04
Duse Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	-1.533,41	-2.707,53
Mogiliska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	895.039,87	-27.806,32
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	10.327.726,65	376.871,88
WX Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	-62.896,64	-144.724,49
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2019	-3.396.069,33	-2.031.023,77
WX Office Innovation Sp. z o.o.	PL-Krakau	3,00%	31.12.2019	-1.066.022,58	-2.202.342,23
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2019	-548.042,43	-152.868,16
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	90,00%	31.12.2019	-22.760.389,68	12.108.144,04
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100,00%	31.12.2019	1.046.005,62	1.030.890,66
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100,00%	31.12.2019	2.197.548,93	-1.149.495,12
OOO Formalhaut	RU-St. Petersburg	100,00%	31.12.2019	-38.429,72	-52.851,29
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100,00%	31.12.2019	n/a	n/a

*) Das Eigenkapital bzw. das Ergebnis des letzten Geschäftsjahrs 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 297.643 (Vorjahr TEUR 441), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 294.152 (Vorjahr TEUR 3.643) vorgenommen.

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

94.686.257,73 74.367.307,39

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 1.303.979,78 (Vorjahr TEUR 7.223), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 1.627.110,47 (Vorjahr TEUR 1.404) vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstige Ausleihungen, in Höhe von Euro 28.372.040,54 ausgereicht. Diese Ausleihungen betreffen im Wesentlichen Bauprojekte und Mieterausbauten in Polen, einen Immobilienerwerb in Polen und einen Immobilienerwerb in Deutschland. Weiters wurden Darlehen von ehemaligen Minderheitsgesellschaftern in Russland erworben.

Die Abgänge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und sonstigen Ausleihungen in Höhe von Euro 8.376.220,89 betreffen im Wesentlichen rückgeführte Gesellschaftsmittel vor dem Verkauf der Joint Ventures Eurodisney, sowie Abgänge iZm dem Verkauf des Hotels Dvorak.

		31.12.2019	31.12.2018
		6.877.253,13	9.512.849,07

2.1.3.3. Beteiligungen:

Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis:	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EURO ^(*)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahrs in EURO ^(*)
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2019	578.900,73	132.611,25
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2019	16.522,00	-9.987,47
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2019	16.015.230,63	2.420.701,71

*1) Das Eigenkapital bzw. das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres entspricht den Werten des nach den lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Einzelabschlusses in Landeswährung, wobei das Eigenkapital und das Jahresergebnis zu Bilanzstichtagskursen umgerechnet wurde.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 582.067,23 (Vorjahr TEUR 4.000), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 239.061,49 (Vorjahr TEUR 503) vorgenommen.

2.1.3.4. Wertrechte des Anlagevermögens:	819.653,73	692.903,59
---	-------------------	-------------------

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:	3.084.892,65	1.015.726,08
--	---------------------	---------------------

Forderungen werden zum Nennwert bilanziert. Bei der Bewertung der Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden nicht durchgeführt. Forderungen iHv Euro 594.366,86 haben eine längere Laufzeit als bis zu einem Jahr (Vorjahr TEUR 0). 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 1.212.752,39 (Vorjahr TEUR 0) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. AKTIVE LATENTE STEUERN

Bei Bestehen von zeitlichen Differenzen zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen 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 5.712.504,45 (Vorjahr TEUR 9.976) 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 1.534.257 Stück (Vorjahr 227.480 Stück) eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von EUR 1,52/Aktie (Vorjahr Euro 2,09/Aktie) erworben wurden. Gem. § 229 (1a) UGB wird der Nennbetrag der eigenen Aktien offen vom Grundkapital abgezogen, in gleicher Höhe wurde eine gebundene Rücklage eingestellt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 weist für das Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von Euro 22.757.524,56 aus. Zuzüglich Gewinnvortrag und abzüglich Zuweisung zu Rücklage für eigene Aktien beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2019 Euro 27.312.967,83.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspricht der derzeitigen Einschätzung von Vorstand und Aufsichtsrat, um während der Corona-Krise ausreichend Liquidität im Konzern zu erhalten. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbeschränkungen zur Eindämmung von COVID-19 ist der mögliche Zeitpunkt der Hauptversammlung und die bis dahin eingetretene wirtschaftliche und rechtliche Entwicklung noch ungewiss. Daher wird der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die Lage bis zur Hauptversammlung laufend evaluieren und gegebenenfalls den Gewinnverwendungsvorschlag anpassen.

2.5. RÜCKSTELLUNGEN:

	31.12.2019	31.12.2018
<u>2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen:</u>	<u>2.756.893,00</u>	<u>1.835.609,00</u>
<u>2.5.2. Rückstellungen für Pensionen:</u>	<u>1.822.334,00</u>	<u>1.182.866,00</u>

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 0,9% (Vorjahr: 1,75%) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 33,4 Jahre (Vorjahr: 33,6 Jahre) und für die Abfertigungen 10,8 Jahre (Vorjahr: 9 Jahre).

2.5.3. Sonstige Rückstellungen:

754.200,00 744.965,00

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 Personalrückstellungen (Jubiläumsgeld, Urlaub).

2.6. VERBINDLICHKEITEN:

35.621.361,66 34.167.807,74

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Wandelanleihen und Anleihen enthalten:

Anleihe 05/2017 - 05/2020	5.726.027,00	5.588.527,00
Anleihe 09/2018 - 09/2025	9.076.458,00	9.076.458,00
davon kurzfristig	14.802.485,00	14.664.985,00
	<u>5.802.485,00</u>	<u>5.664.985,00</u>

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

Es bestehen keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren (Vorjahr Euro 3,6 Mio).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von Euro 3.462.343,40 (Vorjahr TEUR 638) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 2.774.972,07 (Vorjahr TEUR 265) 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 besteht.

Personalaufwand:

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von Euro 894.868,00 (Vorjahr TEUR 524) sowie Euro 24.840,97 (Vorjahr TEUR 28) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 49.523,00 (Vorjahr TEUR 39) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Altersvorsorgung betragen Euro 660.082,51 (Vorjahr TEUR 209) und beinhalten Prämien für die Rückdeckungsversicherung und die Dotierung für Pensionsrückstellung. Sie betreffen wie im Vorjahr zur Gänze Pensionszusagen für drei Vorstandsmitglieder.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

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

Im Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 116.000,- (Vorjahr TEUR 86). Aufwendungen für sonstige Leistungen sind wie im Vorjahr nicht angefallen.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Im Berichtsjahr wurde ein verbundenes Unternehmen und drei Gesellschaften, an denen ein Beteiligungsverhältnis besteht veräußert. Der hieraus resultierende Ertrag beträgt Euro 29.340.215,02 (Vorjahr TEUR 0). Zuschreibungen zu Finanzanlagen betragen Euro 2.160.323,56 (Vorjahr TEUR 5.549).

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 30.358,58 (Vorjahr TEUR 29) verrechnet.

4. SONSTIGE ANGABEN:

4.1. PERSONALSTAND:

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2019 durchschnittlich wie im Vorjahr 1 Arbeiter und 23 Angestellte (Vorjahr: 21).

4.2. ANGABEN ZU AKTIEN:

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

In der Hauptversammlung vom 3. Juni 2019 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 folgende 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 Aktientrückkaufprogramm hat am 23. September 2019 begonnen und wurde Anfang März 2020 abgeschlossen. Es wurden 1.000.000 Stück Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,60 erworben.

Bis zum 31. Dezember 2019 wurden insgesamt 594.977 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,59 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2019 1.534.257 eigene Aktien; dies entspricht 2,84 % des Grundkapitals.

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

4.3.EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG:

Nach dem Bilanzstichtag begann ausgehend von China eine weltweite COVID-19-Pandemie. Aufgrund der massiven Verbreitung des Corona-Virus in Europa kam es in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern, zu Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften. Diese Maßnahmen haben enorme wirtschaftliche Auswirkungen, sodass für das Jahr 2020 in ganz Europa mit einer Rezession gerechnet werden muss. Darüber hinaus hat der Rubel seit dem Bilanzstichtag um rund 15% an Wert verloren. Für die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG bedeutet dies hauptsächlich, dass Wertverluste bei Tochterunternehmen, insbesondere im Hotelbereich, möglich sind, und sich Notwendigkeiten für Zuschüsse ergeben könnten sowie Haftungen und Garantien wie im folgenden dargelegt in Anspruch genommen werden könnten.

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. Für die 2019 endende Abrechnungsperiode fiel kein Rückzahlungsbetrag an. Da das Hotel jedoch ab März 2020 aufgrund behördlicher Anordnung geschlossen ist, ist die Erreichung des vereinbarten GOP I sehr unwahrscheinlich. Warimpex ist dabei, die wirtschaftliche und rechtliche Situation zu evaluieren.

Weiters hat Warimpex eine Unternehmensgarantie an den Verpächter des Hotels Intercontinental Warschau, das von einem Joint Venture betrieben wird, gegeben. Die Garantie beträgt zum Stichtag TEUR 3.246 und hat eine Laufzeit bis 31.03.2035. Daneben besteht eine Bankgarantie über den gleichen Betrag mit Laufzeit bis Oktober 2020. Auch dieses Hotel wurde im März 2020 im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie geschlossen und kann derzeit die vereinbarte Pacht nicht erwirtschaften. Der Verpächter hat zugesichert, vorerst von der Geltendmachung der Garantie abzusehen. Die wirtschaftliche und rechtliche Situation wird durch Warimpex laufend evaluiert.

Die aus der COVID-19-Pandemie resultierenden finanziellen Auswirkungen sind derzeit noch nicht bezifferbar. Generell besteht das Risiko von negativen Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt und auf Finanzierungen. Wir verweisen - insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf Konzernebene - auf die Ausführungen zum Ausblick im Lagebericht.

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, Wien

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

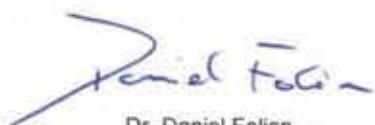
Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr insgesamt Euro 135.000,00 (Vorjahr TEUR 203) an Tantiemen.

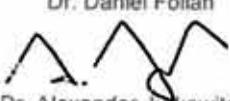
Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 4.432.078,10 (Vorjahr TEUR 1.900) inklusive Aufwendungen für Pensionen und Abfertigungen. Der enthaltene Vorstandsbonus für das Berichtsjahr beträgt Euro 2.774.972,07 (Vorjahr TEUR 265).

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.

Der Vorstand:



Dr. Daniel Folian

 Dr. Alexander Jurkowitsch



Dr. Franz Jurkowitsch

 Mag. Florian Petrowsky

Wien, am 23. April 2020

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG
ANLAGE zum Anhang: ANLAGENSPLEISEL zum 31.12.2019

	Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Stand 31.12.2019	Buchwerte
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	01.01.2019	
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Datenverarbeitungsprogramme	30.549,89	21.750,00	-	-	52.298,89	-25.053,61	-8.030,92	-	-	-33.084,43	19.214,46	5.495,28
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	30.549,89	21.750,00	-	-	52.298,89	-25.053,61	-8.030,92	-	-	-33.084,43	19.214,46	5.495,28
<u>II. Sachanlagen</u>												
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	-	166.389,58	-166.389,58	-	-	-	-166.389,58	-	-
462.388,42	15.754,01	-44.188,90	-	-	434.943,53	-379.508,61	-27.526,18	-	-	-361.535,89	67.107,64	82.879,81
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	-	1.730,01	-1.730,01	-	-	-	-	-1.730,01	-	-	-	-
3. Geringwertige Vermögensgegenstände	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe Sachanlagen	425.778,00	18.454,02	-45.925,91	-	401.333,11	-945.898,19	-29.266,19	-	-	40.328,91	-	-534.226,47
III. Finanzanlagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.107,64
1. Anteile an verbündeten Unternehmen	69.983.633,52	3.359.601,38	-1.885.148,43	12.442.605,25	83.930.781,72	-52.791.028,54	-297.642,82	294.151,60	145.187,33	-12.442.695,25	-85.082.027,68	18.838.754,04
2. Ausleihungen an verbündene Unternehmen	106.801.235,20	28.243.939,16	-10.286.294,82	-5.579.847,66	119.179.031,88	-37.497.404,39	-1.281.337,16	1.627.110,47	6.957.405,47	5.579.847,66	-24.614.977,37	94.464.053,91
3. Beteiligungen	26.288.076,11	4.754,55	-2.435.913,77	-	23.856.916,89	-16.776.227,04	-582.067,23	239.061,49	138.569,02	-	-16.979.663,76	6.877.253,13
4. Ausleihungen gegenüber Beteiligungen	1.872.599,76	105.058,78	-1.978.658,54	-	-	-	-	-	-	-	-	9.512.849,07
5. Wertrechte des Anlagevermögen	692.903,59	125.750,14	-	-	819.653,73	-	-	-	-	-	-	1.872.599,76
6. Sonstige Ausleihungen	18.031.681,81	22.042,60	-3.068.673,00	-6.862.847,59	8.122.203,82	-14.840.804,99	-22.042,60	-	-	6.862.847,59	-8.000.000,00	122.203,82
Summe Finanzanlagen	223.670.129,99	31.863.146,61	-19.624.685,56	-	235.908.588,04	-121.904.464,96	-2.183.689,83	2.160.323,56	7.241.161,82	-	-114.656.889,41	121.221.918,63
224.379.456,88	31.903.350,63	-19.670.617,47	-	-	236.562.220,04	-122.475.416,78	-2.220.376,84	2.160.323,56	7.282.090,73	-	-115.253.979,31	121.308.240,73

Lagebericht für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2019 der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

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.

MÄRKTE

Wirtschaftlicher Ausblick

Nach dem Bilanzstichtag begann eine weltweite Pandemie. Es kam zu Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverbote sowie dem Schließen von Flughäfen, Hotels und Geschäften. Die Wachstumsaussichten wurden revidiert, sodass derzeit kein verlässlicher wirtschaftlicher Ausblick für die einzelnen Länder gegeben werden kann.

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2019 auf rund EUR 7,7 Milliarden (2018: EUR 7,2 Mrd). Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betrugen 2019 4,25 % (2018: 4,75 %), in Sekundarstädten rund 5,75 % (2018: 6,00 %), die Mieten in Regionalstädten wie Krakau oder Łódź betrugen zwischen EUR 9,00 und EUR 15,00 pro m². In der 5-Stern Hotellerie erhöhte sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um rund einen Prozentpunkt auf 71 %, der durchschnittliche Zimmerpreis stieg in lokaler Währung um 3% auf PLN 475.

Bestand: 3 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 82 % 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 Re-Development erworben. Mit dem Gebäude wurden auch Grundstücksreserven erworben. Das Gebäude wurde im Berichtsjahr renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogrodowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogrodowa Office ist ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Zu den bisherigen Miethalten zählen neben Orange Polska unter anderem PwC Polen und Harman Connected Services. Per Stichtag 31.12.2019 war das Büro zu rund 79 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Per Bilanzstichtag waren rund 71 % der Büroflächen vermietet. 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, Umkleideräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM-Zertifikat mit der Bewertung „sehr gut“ erhalten.

Entwicklung: 3 Bürogebäude

Mit dem Gebäude Mogilska 41 wurden auch Grundstücksreserven erworben; mit der Planung eines Bürogebäudes (Mogilska Phase III) 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.

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

Tschechische Republik

In der Tschechischen Republik war Warimpex Pächter und Betreiber des Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad. Warimpex hat diese Betriebsgesellschaft Ende Februar 2019 veräußert.

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

In Budapest stiegen im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten auf rund EUR 13,00 pro Monat, die Prime-yields gingen von 5,75 % auf 5,25 % zurück, der Leerstand verringerte sich von 7,3 % auf einen Rekordwert von 5,6 %.

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und B52 mit insgesamt rund 20.200 m² Nutzfläche. Das Bürogebäude B52 wurde Ende Mai 2018 erworben, es verfügt über 5.200 m² Nutzfläche und ist zu 96% vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 100 % der Fläche 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 Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche wurde Anfang 2019 veräußert.

Frankreich

In Paris war Warimpex gemeinsam mit einem Joint Venture-Partner Leasingnehmer (Finanzierungs-leasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Im August kündigte Warimpex den Verkauf der beiden Hotels an ein 50/50-Joint Venture zwischen dem britischen Private Equity Fondsmanager Benson Elliot Capital Management und Schroder Real Estate Hotels (ehemals Algonquin) an. Warimpex und UBM Development hatten die Hotels im Rahmen eines 50/50-Joint Ventures gemeinsam entwickelt, der Verkauf stand unter dem Vorbehalt üblicher Voraussetzungen für Transaktionen dieser Art in Frankreich. Die Transaktion wurde am 27. September 2019 erfolgreich abgeschlossen.

Die Auslastung der Hotels blieb mit 83 % bzw. 83 % für den Zeitraum 1-9 2019 konstant (1-9 2018: 82 % bzw. 83 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich im Vienna House Dream Castle um rund 2 % und im Vienna House Magic Circus um rund 7 %.

Österreich

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM Development 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

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland erhöhte sich 2019 um 34 % auf rund 3,8 Milliarden USD. Der Anteil der Transaktionen in St. Petersburg erhöhte sich um 13 Prozentpunkte auf 37%.

Der Leerstand von Büroimmobilien in St. Petersburg betrug sehr niedrige 3,3 %, die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betrugen rund RUB 1.960 (rund EUR 28,-; 2018: RUB 1.865) pro Monat und m².

In St. Petersburg erhöhten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um vier Prozentpunkte auf 70 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 6 % auf RUB 4.406.

Bestand: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude

In St. Petersburg hält Warimpex 90 % 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. entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo“. 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 indirekt mit rd. 44 % beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin (Anteil 90%) 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 77 % (2018: 76 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um 13 %.

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.

Im Mai 2019 wurde der Kauf eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. vereinbart. Seit der Übernahme hält Warimpex eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Die restlichen 10 % werden von UBM Development gehalten. Die Vertragsverhandlungen und das Signing wurden am 13. Mai 2019 erfolgreich abgeschlossen. Das Closing erfolgte am 11. August 2019.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie, 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. Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower) mit rund 16.000 m² vermietbare Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Eröffnung ist für das 4. Quartal 2021 geplant.

Deutschland**Bestand: 1 Hotel**

Im April 2019 hat Warimpex eine Hotelimmobilie (324 Zimmer) in Darmstadt erworben. Die Wiedereröffnung unter dem Namen „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ fand Anfang September 2019 statt. Mit dem Management des 3-Sterne-Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Im Zuge eines einjährigen Revitalisierungsprogramms wird das Hotel der neuen Accor-Marke „greet“ angepasst und im Herbst 2020 neu auf dem Markt positioniert. Das zum Gebäude gehörende Telekom-Schulungszentrum wird zu Büroflächen und Co-Working-Spaces umgebaut.

Entwicklung: Grundstücksreserven

Das 29.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbegebäuden. Warimpex beginnt nun, das Entwicklungs-potenzial zur Schaffung neuer Angebote zu nutzen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 22.758 (Vorjahr Jahresfehlbetrag TEUR 2.402). Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf Verkäufe von Finanzanlagen und Zuschreibungen zu Finanzanlagen zurückzuführen.

Der Betriebsergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -6.437 auf TEUR -8.756. Die Umsatzerlöse sind von TEUR 612 auf TEUR 1.803 gestiegen, die Personalaufwendungen veränderten sich vor allem aufgrund der variablen Vergütung an Vorstandsmitglieder von TEUR -4.125 auf TEUR -7.879. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von TEUR -2.646 auf TEUR -2.837.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 32.540 (Vorjahr TEUR 4.244). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Verkäufe von Finanzanlagen in Höhe von TEUR 29.340 (Vorjahr TEUR 0) zurückzuführen.

Der Stand der Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 35.621 blieb gegenüber dem Vorjahr TEUR 34.168 konstant. Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 68.627 auf TEUR 86.323. Für das Geschäftsjahr 2018 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 3.199 ausgeschüttet.

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -7.202 (Vorjahr TEUR 911). Die Reduzierung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr ein Effekt aus dem Eingang von Kaufpreisforderungen in Höhe von Euro 5,7 Mio enthalten war.

Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR 9.840 (Vorjahr TEUR -11.086). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines verbundenen Unternehmens und von drei Beteiligungsgesellschaften. Der Cashflow hieraus betrug TEUR 30.671 (Vorjahr TEUR 0).

Der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -3.531 (Vorjahr TEUR 2.466). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass im Vorjahr eine Refinanzierung in Höhe von TEUR 5.702 enthalten war.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 20.582 erhöht. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 68% (Vorjahr: 64%).

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. Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte, attraktive Mieter besteht. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert.

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

Es 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) Kapitalmarktrisiken

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

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 fallweise 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 im Segment Investment Properties korreliert mit der Bonität des Mieters. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) wird das Mietausfallsrisiko möglichst niedrig gehalten.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Hotel-Segment als eher gering einzuschätzen, da Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Forderungen an Reiseveranstalter oder in Zusammenhang mit dem Konferenzgeschäft 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 des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den

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

Demzufolge kommt dem internen laufenden Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung zu, 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 Kontrollsysteins 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 von den lokalen Geschäftsführern 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 2019 waren durchschnittlich 244 (Vorjahr: 292) Mitarbeiter im Segment Hotels, 29 (Vorjahr: 15) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 38 (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%

Die Anleihen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2019

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

In der Hauptversammlung vom 3. Juni 2019 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 folgende 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 23. September 2019 begonnen und wurde Anfang März 2020 abgeschlossen. Es wurden 1.000.000 Stück Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,60 zurückgekauft. Bis zum 31. Dezember 2019 wurden insgesamt 594.977 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,59 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2019 1.534.257 eigene Aktien; dies entspricht 2,84 % des Grundkapitals.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu den wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag wird auf den Anhang verwiesen.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Avior Tower 1 mit ca. 16.000 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska Phase III mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus in Białystok mit ca. 13.000 m² (in Planung)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)

Die Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen steht auch im Jahr 2020 im Zentrum unseres Tuns. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des im Frühjahr fertiggestellten Mogilska Office 43 in Krakau – eine Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties.

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament. 2019 war für Warimpex ein Rekordjahr, die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 44 % und das Unternehmen hat die vergangenen Jahre zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt; War das Unternehmen bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil an Hotels am Gesamtportfolio lediglich 14 %. 74 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Ab Februar/März 2020 kam es aufgrund der massiven Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Virus) und der damit verbundenen COVID-19-Pandemie in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern und in Russland, zu behördlich angeordneten Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften.

Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund dieser Pandemie und seiner noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft nach unten revidiert. Wir erwarten in der Folge vorerst herausfordernde Rahmenbedingungen; konkrete Auswirkungen der Pandemie können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen sind noch nicht bezifferbar.

Im Segment „Investment Properties“ besteht das Risiko von nicht vertragskonformen Zahlungseingängen von Mieten. Der Anteil von Gewerbeböden in den Büroimmobilien ist sehr gering, sodass keine wesentlichen Auswirkungen in diesem Zusammenhang erwartet werden. Im Segment „Hotels“ wurde das Hotel in Darmstadt Anfang April bis voraussichtlich September 2020 geschlossen. Da eine Renovierung des Hotels bei laufendem Betrieb geplant war, erfolgt nun eine raschere Renovierung bei geschlossenem Hotel. Das Hotel Crowne Plaza in der AirportCity St. Petersburg soll weiterhin geöffnet bleiben, die Auslastung verringerte sich ab März 2020 deutlich. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50%-Joint Venture betrieben wird, ist seit März 2020 geschlossen; der Termin für die Wiedereröffnung ist noch offen. Im Hotel in Darmstadt sowie im Hotel Intercontinental in Warschau wurde Kurzarbeit beantragt. Im Segment „Development and Services“ besteht das Risiko der Verzögerung der Bautätigkeit. Derzeit befindet sich lediglich eine Immobilie im Rohbau (Avior Tower, St. Peterburg). Warimpex hat die Möglichkeit, die Bauarbeiten nach dem Rohbau zu stoppen, da es keinerlei Verpflichtung zur Fertigstellung gibt.

Generell besteht das Risiko von negativen Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt und auf Finanzierungen.

Vergangene Krisenereignisse, wie etwa die Finanzkrise 2008, haben gezeigt, dass das Hotelsegment frühzyklisch auf makroökonomische Entwicklungen reagiert, mit der Normalisierung der Lage jedoch auch eine rasche Erholung einsetzt. Im Bürosegment mit langfristiger Vermietung kommt es für Warimpex aktuell zu keinen direkten Auswirkungen der Gesundheitskrise.

Generell lassen sich langfristige Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Allerdings wird sich vor diesem Hintergrund das Rekordjahr 2019 heuer kaum wiederholen. Warimpex rechnet aber weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt auf Konzernebene für 2020 weiterhin ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität. Mit einer guten finanziellen Basis und einem erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.



Dr. Daniel Folian



Dr. Alexander Jurkowitsch

Der Vorstand:



Dr. Franz Jurkowitsch



Mag. Florian Petrowsky

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2019

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigelegte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 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 Prüfungs nachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßem 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 2019

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

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 2019 weist Anteile sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen als auch Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in wesentlichem Umfang aus.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.162 sowie Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen in Höhe von TEUR 2.160 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 Diskontierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Entwicklungsimmobilien ausstehende Bau-/Entwicklungskosten und Developmentsgewinn 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 2019 unter Punkt 2.1.3. Finanzanlagen enthalten.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2019

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 Beziehung 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.

Titel Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen

Risiko Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat im Geschäftsjahr Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen veräußert und daraus einen Gewinn in Höhe von TEUR 29.340 erzielt, der in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position "Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen" enthalten ist.

Wir betrachten die Auswirkungen dieser Transaktion auf den Jahresabschluss aufgrund der Größe als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Die Angaben zum Verkauf sind im Anhang unter Punkt 3 "Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung" im Jahresabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung Unsere Prüfungshandlungen umfassten unter anderem die folgenden Tätigkeiten:

- Durchsicht der unterschriebenen Verträge über den Verkauf der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen
- Prüfung der Zahlungseingänge

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2019

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.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2019

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 Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsysteim, 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.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2019

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 Geschäftsjahrs 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, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk). Von den sonstigen Informationen haben wir den "Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht" sowie den "Konsolidierten nichtfinanziellen Bericht" vor dem Datum des Bestätigungsvermerkes erhalten. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht sowie die darin enthaltenen übrigen sonstigen Informationen werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

31. Dezember 2019

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.

Falls wir, basierend auf den durchgeföhrten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Dezember 2019 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.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

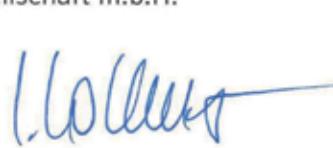
Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 23. April 2020

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer



Mag. (FH) Isabelle Vollmer
Wirtschaftsprüferin



Unternehmenskalender

2020

24. April 2020
Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019

Verschoben*
Nachweisstichtag „Hauptversammlung“

Verschoben*
Ordentliche Hauptversammlung

Verschoben*
Ex-Dividenden-Tag

Verschoben*
Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)

Verschoben*
Dividenden-Zahltag

28. Mai 2020
Veröffentlichung 1. Quartal 2020

28. August 2020
Veröffentlichung 1. Halbjahr 2020

27. November 2020
Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2020

* Diese Termine werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

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.

warímpex

