An aerial photograph of a city street. The central focus is a tall, modern skyscraper with a distinctive orange and black facade. To its left is a white building with a 'Ladzie' sign. To its right is a building with a large, colorful mural depicting a dragon and a church. The sky is blue with light clouds. The overall scene is a vibrant urban landscape.

# warimpex

---

**WARIMPEX**  
*Fahresfinanzbericht*  
2022

---

## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	2022	Veränderung	2021
Umsatzerlöse Investment Properties	33.154	64 %	20.267
Umsatzerlöse Hotels	9.273	92 %	4.836
Umsatzerlöse Development und Services	2.709	67 %	1.618
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>45.136</i>	<i>69 %</i>	<i>26.720</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-16.100	52 %	-10.597
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>29.036</i>	<i>80 %</i>	<i>16.123</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.821	–	–
EBITDA	16.498	14 %	14.512
Abreibungen und Wertänderungen	42.649	–	1.025
EBIT	59.148	281 %	15.537
Finanzergebnis	-6.522	–	-613
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	42.864	258 %	11.980
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	11.353	128 %	4.977
Bilanzsumme	455.068	17 %	388.118
Eigenkapital	170.289	37 %	124.717
Eigenkapitalquote	37 %	5 pp	32 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,82	249 %	0,24
Eigene Aktien per 31.12. in Stück	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	9	1	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	126.300 m <sup>2</sup>	28.800 m <sup>2</sup>	97.500 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	75.400 m <sup>2</sup>	21.600 m <sup>2</sup>	53.800 m <sup>2</sup>
in % der Gesamtfläche	60 %	5 pp	55 %
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Hotelzimmer (anteilsbereinigt)	831	–	831
	<b>31.12.2022</b>	Veränderung	31.12.2021
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	429,3	17 %	365,8
NNNAV je Aktie in EUR	3,78	37 %	2,76
EPRA NTA	3,59	36 %	2,63
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,65	-42 %	1,12

WARIMPEX JAHRESFINANZBERICHT 2022

*Inhaltsverzeichnis*

- 02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe**
- 06 Warimpex im Überblick**
- 07 Highlights 2022**
- 08 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden**
- 10 Investor Relations**

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

- 19 Konzernlagebericht**
- 19 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 20 Märkte
- 27 Geschäftsentwicklung: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 30 Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 32 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
- 37 Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung
- 39 Warimpex im Überblick
- 50 Umwelt & Energie
- 53 Ethik & Compliance
- 53 Gesellschaftliche Verantwortung
- 54 Mitarbeiter
- 55 Menschenrechte
- 58 Angaben gemäß § 243a UGB
- 59 Ausblick

- 60 Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**
- 61 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 62 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 63 Konzern-Bilanz
- 64 Konzern-Geldflussrechnung
- 65 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 66 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 126 Bestätigungsvermerk

- 132 Bericht des Aufsichtsrates**
- 134 Erklärung des Vorstandes**
- 135 Unternehmenskalender**
- 135 Impressum**

- 135 Jahresabschluss**
- 136 Bilanz**
- 138 Gewinn- und Verlustrechnung**
- 139 Anhang**
- 150 Lagebericht**
- 160 Bestätigungsvermerk**
- 164 Erklärung des Vorstandes**
- 165 Unternehmenskalender**
- 165 Impressum**

**Red Tower**  
Łódź, PL



**MC55 Office**  
Białystok, PL

Warimpex ist eine „hybride“ Immobiliengesellschaft, die als Asset Manager und Immobilieneigentümerin 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 laufende Cashflows aus der Vermietung von Büroimmobilien bzw. dem Betrieb von Hotels und andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf der Immobilien.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Erfolgsfaktor für Warimpex.

Ökologische und gesellschaftliche Megatrends bringen neue Anforderungen an Immobilien mit sich – in einer Dynamik, die sich in den nächsten Jahren stark beschleunigen wird.

Mit innovativen Gebäuden für eine CO<sub>2</sub>-freie Zukunft, mit Ressourcenschonung, Naturnähe sowie Gesundheit und Wohlbefinden bereiten wir uns bereits heute darauf vor, dass unsere Immobilien dauerhaft attraktiv und werthaltig bleiben. Darüber hinaus wirken wir so am Umbau zu einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft mit.

Das hybride Geschäftsmodell ermöglicht es Warimpex besonders gut, ökologische und soziale Qualitäten in die Gebäudeentwicklung zu integrieren.

Indem Warimpex nicht nur Immobilien kurzfristig entwickelt, sondern danach auch für unbestimmte Zeit im eigenen Bestand hält und selbst betreibt, sind langfristiger Wertbestand und niedrige Betriebskosten im eigenen Interesse von Warimpex.

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 Jurkowsch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelte die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als zwei Milliarden Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. In den letzten Jahren hat sich Warimpex vermehrt auf die Entwicklung von Bürohäusern fokussiert.

### 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 Łódź koordiniert. Weiters baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

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.

### Bestand

Ende des Jahres 2022 war Warimpex Eigentümerin, Miteigentümerin bzw. Pächterin von neun Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 126.300 m<sup>2</sup> sowie von vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern in Polen, Deutschland, Russland, Ungarn und Österreich.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahren werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt darauf einstellen – etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO<sub>2</sub> emittiert, erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden 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.

# Highlights

2022

## Operative Highlights

### 06/2022

Warimpex verkauft B52 Office in Budapest

### 07/2022

Warimpex kauft Bürogebäude in Łódź

### 07/2022

Avior Tower, St. Petersburg, fertiggestellt

## Finanzhighlights

- Umsatzerlöse von EUR 45,1 Mio. (+ 69 %)
- Bruttoergebnis vom Umsatz EUR 29,0 Mio. (+ 80 %)
- EBITDA in Höhe von EUR 16,5 Mio. (+ 14 %)
- Abschreibungen und Wertänderungen von EUR +42,6 Mio.
- EBIT von EUR 59,1 Mio.
- Jahresgewinn in Höhe von EUR 42,9 Mio.
- Immobilienvermögen von EUR 429,3 Mio. (+17 %)
- EPRA NTA pro Aktie EUR 3,59 (+36 %)

## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

Für das Jahr 2022 konnten wir trotz eines herausfordernden Umfelds eine sehr positive Geschäftsentwicklung verzeichnen. Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahresverlauf nahezu vollständig weggefallen sind, stehen nun die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine sowie der Anstieg der Inflation weiterhin im Fokus von Warimpex.

**Positives Jahresergebnis**

Ein detaillierter Blick auf die Finanzkennzahlen des Jahres 2022 zeigt, dass sich nahezu alle wesentlichen Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert haben.

Performance-Steigerungen bei Büros (+64 %) sowie bei Hotels (+92 %) waren die stärksten Treiber für die Erhöhung der Gesamt-Umsatzerlöse auf EUR 45,1 Mio. (+69 %). Dazu kam ein Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,8 Mio. aus der erfolgreichen Veräußerung des Bürogebäudes B52 in Budapest, während im Vergleichszeitraum keine Verkaufstransaktionen stattfanden. Das EBITDA verbesserte sich auf EUR 16,5 Mio. (+14 %), in erster Linie aufgrund des höheren Bruttoergebnisses vom Umsatz sowie des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien. Gegenläufig wirkten sich Aufwandserhöhungen infolge hoher Inflation, des stärkeren Rubel-Kurses sowie der Wegfall von Erträgen aus Einmal-Effekten im Vorjahres-Vergleich aus. Beim EBIT verzeichneten wir aufgrund des höheren EBITDA sowie des besseren Immobilienbewertungsergebnisses eine Steigerung von EUR 15,5 Mio. auf EUR 59,1 Mio. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -0,6 Mio. auf EUR -6,6 Mio. Auch hier fielen Einmal-Effekte weg. Unter dem Strich ergibt sich so ein Periodengewinn in Höhe von EUR 42,9 Mio. gegenüber EUR 12,0 Mio. im Vergleichszeitraum.

Diese positiven Entwicklungen resultieren im Wesentlichen aus höheren Auslastungen der Büroimmobilien in Polen, der erstmaligen Vollkonsolidierung einer Büroimmobilie in St. Petersburg sowie nicht zuletzt aufgrund des im Jahr 2022 wieder stärkeren russischen Rubels.

**Büro-Entwicklungen in Polen und Deutschland im Plan**

Die gute Geschäftsentwicklung basiert nicht zuletzt auf unserer langjährigen Strategie, die beides zulässt: die notwendige Flexibilität, um auf Marktentwicklungen rasch reagieren zu können, sowie die langfristige Stabilität, um Immobilienprojekte

gut und marktgerecht zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf innovativen und nachhaltigen Büro-Entwicklungen mit Fokus auf Polen und Deutschland.

Wir kaufen Immobilien, die einerseits Cashflows durch bestehende Vermietungen generieren und andererseits Entwicklungspotenziale bieten, wie beim Ende Juni 2022 akquirierten Red Tower in Łódź, der nun Schritt für Schritt einer Revitalisierung unterzogen wird. Wir verkaufen zum Zeitpunkt der höchsten Verwertungschancen, wie zuletzt beim Verkauf des B52 Bürogebäudes in Budapest ebenfalls Ende Juni. Wir bauen, sobald eine entsprechende Mietnachfrage besteht, wie im Mogilska 35 Office in Krakau, wo nach dem Berichtszeitraum im Februar 2023 die Dachgleiche gefeiert wurde. Ebenfalls in Krakau wurde eine Baugenehmigung für das Chopin Office erteilt. Schließlich nützen wir Grundstücksreserven, wie im polnischen Białystok, wo eine Baugenehmigung für das Bürohaus MC 55 vorliegt, oder im deutschen Darmstadt mit der fortgeschrittenen Planung für das Bürohaus West Yard 29.

Warimpex ist in Russland zu 100 % an den Projektgesellschaften der AIRPORTCITY St. Petersburg beteiligt, welche stabil und autark aufgestellt sind. Die Immobilien sind mit lokalen Banken in lokaler Währung finanziert, gut kapitalisiert und decken ihren Liquiditätsbedarf selbst. Das bedeutet, dass unsere russischen Tochtergesellschaften autonom und unabhängig von der Unterstützung der Muttergesellschaft agieren. Die operativen Tätigkeiten können in Russland derzeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Der Avior Tower 1 mit ca. 18.600 m<sup>2</sup> wurde im dritten Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits seit Jänner 2023 zur Gänze vermietet. Neuprojekte sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

**Nachhaltigkeit und Co-Working-Angebote**

Bei der Errichtung sowie Revitalisierung unserer Gebäude spielen Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO<sub>2</sub>-Reduktion eine wesentliche Rolle, denn Nachhaltigkeit ist für uns längst kein Randthema mehr. Unsere Büroimmobilien Ogrodowa Office in Łódź sowie Mogilska 43 Office in Krakau wurden erstmals als taxonomiekonform im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung eingestuft und waren schon davor mit dem BREEAM In-Use-Zertifikat „Excellent“ ausgezeichnet. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen Nachhaltigkeits-Zertifizierungen geplant.

Zudem bringen wir innovative Bürokonzepte auf den Weg, die einer veränderten, flexibleren Arbeitswelt Rechnung tragen. Mittlerweile haben wir in drei unserer Immobilien – Ogrodowa Office und Red Tower, jeweils in Łódź, sowie im Mogilska 43 Office in Krakau – Co-Working/Flex Office-Spaces eingerichtet, die wir über ein eigenes Tochterunternehmen verwalten. Wir vermieten Arbeitsplätze im kurz- bis mittelfristigen Bereich und bieten gleichzeitig eine hervorragende Arbeitsinfrastruktur, wie etwa flexible Raumaufteilung und -gestaltung sowie auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer Unternehmen zugeschnittene Flächen und Konferenzräume. Dieses Angebot wird gut angenommen und soll daher ausgebaut werden.

#### Ausblick

Für das Jahr 2023 liegt unser operativer Schwerpunkt in der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen sowie in der Fortführung der bestehenden Bau- und Entwicklungstätigkeiten: So ist etwa die Fertigstellung des Mogilska 35 Office für Sommer 2023 vorgesehen.

Die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine stehen weiterhin im Fokus des Managements. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können.

Gesamtheitlich betrachtet konnten wir 2022 trotz herausfordernder Marktkonditionen unsere Strategie konsequent umsetzen und mit einem positiven Ausblick in das neue Geschäftsjahr starten. Dies tun wir gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, denen ich an dieser Stelle für ihren Einsatz ebenso meinen Dank ausdrücken möchte wie Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, für das in uns gesetzte Vertrauen.

Wien, im April 2023

Franz Jurkowitsch



*Franz  
Jurkowitsch*

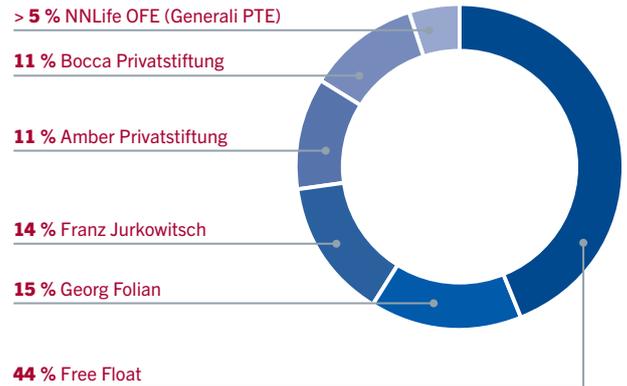
VORSTANDSVORSITZENDER

## Investor Relations

Der Börsenkurs der Aktie lag zu Jahresbeginn bei EUR 1,14 bzw. PLN 5,00; der Kurs entwickelte sich bis Februar 2022 positiv und stieg bis auf EUR 1,20 bzw. PLN 5,68. Nach Beginn des Ukraine-Konflikts sank der Kurs. Der Schlusskurs per 30. Dezember 2022 lag bei EUR 0,65 bzw. PLN 3,40.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2022 an Investorenkonferenzen von Raiffeisen Centrobank und Erste Bank teilgenommen.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR STAND: 10. APRIL 2023



## KURSENTWICKLUNG



## AKTIENKENNZAHLEN

<b>ISIN</b>	AT0000827209
<b>Anzahl Aktien per 31.12.2022</b>	54.000.000
<b>Tickersymbole</b>	Stock Exchanges WXF Reuters WXF.B.VI
<b>Jahreshoch*</b>	EUR 1,22   PLN 5,68
<b>Jahrestief*</b>	EUR 0,60   PLN 2,76
<b>Kurs per 30.12.2022</b>	EUR 0,65   PLN 3,40
* Letzte 52 Wochen	

<b>Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:</b>	
<b>Wien</b>	ATX Prime, Immobilien-ATX
<b>Warschau</b>	WIG, WIG-Real Estate
<b>100-Tage ø Handelsvolumen</b>	in Wien ca. 11.500 Aktien

WARIMPEX

# Corporate Governance Bericht

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

## Bekanntnis zum Corporate Governance Kodex

Warimpex bekennt sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) als auch zu den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2021“. Der Vorstand erklärt, beide Richtlinien bestmöglich einzuhalten und veröffentlicht den Corporate Governance-Bericht unter [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com) (Unternehmen / ESG). 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 2021

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung von Jänner 2021, der für das Geschäftsjahr 2022 Anwendung fand, [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)) umfasst Regeln, welche von der Gesellschaft befolgt werden müssen („L-Regeln“) bzw. Bestimmungen, welche die Gesellschaft nicht unbedingt einhalten muss, aber deren Nichteinhaltung begründet werden muss („C-Regeln“) bzw. Regeln, deren Einhaltung der Gesellschaft absolut freisteht. Deren Nichteinhaltung bedarf keinerlei Begründung („R-Regeln“). Insgesamt entsprechen die Statuten der Gesellschaft sowie die interne Geschäftsordnung des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates den L-Regeln vollständig, wobei den C-Regeln – jedoch mit folgenden Ausnahmen – ebenfalls entsprochen wird:

- Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet, was gemäß Regel 18 vorgeschrieben wäre. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig 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, die maßgeblich für die Höhe der variablen Vergütung sind. Damit soll dem Gedanken der Objektivierung und Nachvollziehbarkeit Rechnung getragen werden. Bezüglich weiterer Angaben und der Bezüge der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und der einzelnen Vorstandsmitglieder wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen (siehe die Punkte 9.3.2.3. und 9.3.2.4.). Weiters wird auf den Bericht über die Vergütungspolitik und den jährlichen Vergütungsbericht auf der Webseite von Warimpex verwiesen.

- 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 in einem eigenen Bericht gemäß Regel 83 erfolgt nicht. Auf diese externe Evaluierung wird aus Kostengründen verzichtet, da Abschlussprüfer unter anderem im Rahmen der Abschlussprüfung ein Verständnis über die für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteme gewinnen.

## Polen – „Best Practice for GPW Listed Companies 2021“

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

- Regel 1.4.1-1.5: Die Gesellschaft erstellt freiwillig einen detaillierten konsolidierten nichtfinanziellen Bericht (Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Lageberichts). Dieser Bericht beinhaltet eine Nachhaltigkeitsstrategie. Ein Equal Pay Index für Mitarbeiter wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Tätigkeitsbereiche und Dienstorte der Mitarbeiter nicht veröffentlicht. Sponsor-Tätigkeiten des Konzerns werden aufgrund des sehr geringen Umfangs nicht separat pro Spendenorganisation ausgewiesen.
- Regel 2.1-2.2: Die Gesellschaft hat kein verbindliches Diversitätskonzept. Ausführungen dazu finden sich in diesem Bericht unter „Diversitätskonzept – Maßnahmen zur Förderung von Frauen“.
- Regel 2.11: Ein Bericht des Aufsichtsrates über das interne Kontrollsystem, Risk Management- und Compliance-System etc. ist nach österreichischem Recht nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist nach österreichischem Recht verpflichtet, den „Bericht des Aufsichtsrates“ der Hauptversammlung vorzulegen, der jedoch nicht zur Gänze den polnischen Vorschriften entspricht.
- Regel 3.1+3.4-3.8: Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke oder Compliance Management 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 4.1+4.3+4.5.: Online-Übertragungen der Hauptversammlungen der Gesellschaft werden aufgrund hoher Kosten nicht durchgeführt. Eine Stimmabgabe über einen Stimmrechtsbevollmächtigten wird von der Gesellschaft angeboten und auch von zahlreichen polnischen institutionellen Investoren angenommen. Hauptversammlungen werden nach österreichischem Recht abgehalten.
- Regel 6.4: Die nach österreichischem Aktienrecht aufgestellte und der Hauptversammlung zur Abstimmung gebrachte Vergütungspolitik des Unternehmens sieht ein anwesenheitsbedingtes Sitzungsgeld pro Sitzung des Aufsichtsrates bzw. eines Ausschusses vor. Eine jährliche fixe Vergütung kann zusätzlich von der Hauptversammlung beschlossen werden.

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

*Der Vorstand***Mag. Dr. Daniel Folian**

Stellvertretender Vorsitzender

Geburtsjahr: 1980

Erstbestellt: 1. Jänner 2018

Bestellt bis 31. Dezember 2027

Zuständigkeit umfasst:

Finanz- und Rechnungswesen,  
Investor Relations  
und Finanzmanagement**Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch**

Vorsitzender des Vorstandes

Geburtsjahr: 1948

Erstbestellt: 2. September 1986

Bestellt bis 31. Dezember 2027

Zuständigkeit umfasst:

Strategie und  
Unternehmenskommunikation



**Mag. Florian Petrowsky**

Mitglied des Vorstandes

---

Geburtsjahr: 1967  
Erstbestellt: 1. Mai 2014  
Bestellt bis 30. April 2024  
Zuständigkeit umfasst:  
Transaktionsmanagement,  
Organisation, Personal und Recht



**Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch**

Mitglied des Vorstandes

---

Geburtsjahr: 1973  
Erstbestellt: 31. Juli 2006  
Bestellt bis 30. März 2024  
Zuständigkeit umfasst:  
Planung, Bau, IT und  
Informationsmanagement

## Der Aufsichtsrat



### Hubert Staszewski

Mitglied des Aufsichtsrates

Geburtsjahr: 1972  
Erstbestellt: 8. Juni 2016  
Ende der laufenden Funktions-  
periode 2022 (37. o. HV)

### Dr. Thomas Aistleitner

Stellvertretender Vorsitzender  
des Aufsichtsrates

Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
Mitglied des Projektausschusses  
Mitglied des Personalausschusses

Geburtsjahr: 1953  
Erstbestellt: 11. Juni 2012  
Ende der laufenden Funktions-  
periode 2026 (41. o. HV)

### Gina Goëss

Mitglied des Aufsichtsrates

Geburtsjahr: 1956  
Erstbestellt: 14. September 2021  
Ende der laufenden Funktions-  
periode 2025 (40. o. HV)

### Dipl. Kfm. Günter Korp

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

Geburtsjahr: 1945  
Erstbestellt: 16. Oktober 2009  
Ende der laufenden Funktions-  
periode 2026 (41. o. HV)



### Harald Wengust

Mitglied des Aufsichtsrates  
 Vorsitzender des Projektausschusses  
 Mitglied des Prüfungsausschusses  
 Stellvertretender Vorsitzender  
 des Personalausschusses

Geburtsjahr: 1969  
 Erstbestellt: 16. Oktober 2009  
 Ende der laufenden Funktions-  
 periode 2026 (41. o. HV)

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:

Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Der Aufsichtsrat soll sich bei der Festlegung der Kriterien für die Beurteilung der Unabhängigkeit eines Aufsichtsratsmitglieds auch an folgenden Leitlinien orientieren:

- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der Gesellschaft oder eines Tochterunternehmens der Gesellschaft gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll zu der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen der Gesellschaft kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern.
- Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der Gesellschaft oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Vorstandsmitglied der Gesellschaft Aufsichtsratsmitglied ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat angehören. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Es besteht eine D&O-Versicherung.

## Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

### Der Vorstand

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

### Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat diskutiert in Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere der Überwachung und der strategischen Unterstützung des Vorstands, die Lage und Ziele des Unternehmens und fasst Beschlüsse. In der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sind neben Zusammensetzung, Arbeitsweise und Aufgaben des Aufsichtsrates sowie dem Vorgehen bei Interessenskonflikten auch alle Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Personalausschuss und Projektkomitee) und deren Kompetenzen genau geregelt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Bezüglich der Schwerpunkte der Tätigkeit sowie der Anzahl der Sitzungen der Ausschüsse im Geschäftsjahr wird auf den Bericht des Aufsichtsrates verwiesen.

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

### Ausschüsse

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

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

## Diversitätskonzept – Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Im Aufsichtsrat der Warimpex ist derzeit eine Frau vertreten. In Management-Positionen sind fünf Frauen vertreten, davon eine Frau als Prokuristin und eine Frau als lokale Geschäftsführerin, 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 im Unternehmen derzeit 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.

# Konzernlagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2022

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Ukraine-Krise

Im Jahr 2022 standen insbesondere die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Fokus. Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Ende Februar 2022 stark gefallene Rubel hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert und ist bis Dezember 2022 auch im Vorjahresvergleich stärker geworden. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar noch auf 20 % angehoben worden war, lag zum Bilanzstichtag wieder bei 7,5 % (31.12.2021: 8,5 %).

Darüber hinaus kam es im Jahr 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Inflation im Euro-Raum, die zum Teil auf die Verteuerung und Verknappung von Energie als Auswirkung des Ukraine-Konflikts zurückzuführen ist. Die EZB reagierte mit der Erhöhung des Leitzinssatzes in mehreren Zinsschritten ab Juli 2022.

Zu den Auswirkungen des Ukraine-Konflikts auf den Konzern wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Punkt 3.4.1 sowie auf das Kapitel „Ausblick“ im Lagebericht verwiesen.

### Covid-19

Während das Geschäftsjahr 2021 noch – wenn auch in geringem Ausmaß als 2020 – durch behördlich angeordnete Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverbote sowie das Schließen von Hotels und Geschäften geprägt war, wurden Maßnahmen ab März 2022 schrittweise aufgehoben, sodass die Pandemie im Alltag der meisten Menschen nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Die Auswirkungen auf den Konzern werden im Konzernabschluss unter Punkt 3.4.2. beschrieben.

# Märkte



Ogrodowa 8 Office  
Łódź, PL

## MÄRKTE

# Polen

### Wirtschaftliches Umfeld

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Krakau betragen zwischen 5,75 % und 6,50 %<sup>1</sup>, die Mieten in Krakau zwischen EUR 10,00 und EUR 16,00, in Łódź zwischen EUR 9,00 und EUR 15,00 pro m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Die Leerstandsrate lag per Ende 2022 bei 16 % in Krakau und 21 % in Łódź.<sup>3</sup>

#### Bestand: 4 Büroimmobilien, 1 Hotel

Ende Juni 2022 hat Warimpex den Red Tower in Łódź erworben. Renovierungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr begonnen und werden plangemäß fortgeführt. Der Red Tower befindet sich im Herzen von Łódź und ist mit 80 Metern Höhe und einem hervorragenden Panoramablick eines der höchsten Bürogebäude der Stadt. Die Immobilie wurde 1978 errichtet und in den Jahren 2006 bis 2008 umfassend modernisiert. Mit einer Gesamtfläche von mehr als 12.400 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche bietet der Red Tower Büroräumlichkeiten mit flexibler Raumaufteilung und -gestaltung. Ein typisches Stockwerk hat eine Fläche von rund 650 m<sup>2</sup> und verfügt über große Verglasungen und Lichtschächte, die für eine gute Ausleuchtung aller Arbeitsplätze sorgen. Künftig wird eine Co-Working-Zone weitere flexible, auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer Unternehmen zugeschnittene Flächen sowie Konferenzräume und einen Entspannungsbereich bieten. Zum Stichtag war das Bürogebäude zu rund 20 % vermietet; seither konnten weitere Mieter gewonnen werden.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Es handelt sich um ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Zu den Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Das Ogródowa Office wurde mit dem BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ ausgezeichnet und ist nach der EU Taxonomie-Verordnung („Taxonomie-VO“) als taxonomiekonform eingestuft. Zum Stichtag 31.12.2022 war die Büroimmobilie zu rund 87 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Stichtag 31.12.2022 waren 100 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.900 m<sup>2</sup> 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 203 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleieräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ erhalten. Nach der Taxonomie-VO ist die Büroimmobilie als taxonomiekonform eingestuft.

Ein Bürogebäude in Krakau (Mogilska 41 Office) mit rund 5.100 m<sup>2</sup> Fläche wurde im Jahr 2017 erworben, renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben. Seitdem ist das Gebäude vollständig vermietet.

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2040 unter der Marke InterContinental betrieben. Die Auslastung des Hotels InterContinental erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 37 % auf 76 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro stieg um rund 18 %. Die Pachtzahlungen wurden im ersten Halbjahr 2022 vom Verpächter pandemiebedingt reduziert und der Pachtvertrag im Gegenzug um weitere 18 Monate bis 31. Mai 2040 verlängert.

#### Entwicklung: 3 Bürogebäude, Reservegrundstücke

Im November 2021 wurde mit dem Bau des Mogilska 35 Office, einem modernen Bürogebäude mit rund 11.900 m<sup>2</sup> begonnen, die Fertigstellung ist für Sommer 2023 geplant. Für das Gebäude ist eine BREEAM-Zertifizierung vorgesehen. Aufgrund der bei der Entwicklung der Immobilie berücksichtigten ökologischen Standards erfolgte die vorläufige Einstufung als taxonomiekonform im Sinne der EU-TaxonomieVO.

Angrenzend an die beiden bereits bestehenden Mogilska-Bürogebäude und das Projekt Mogilska 35 akquirierte Warimpex in den letzten Jahren weitere kleinere zT bebaute Immobilien. Dort soll in der Folge das Projekt Mogilska Phase IV entstehen. Die ersten Abbrucharbeiten wurden bereits abgeschlossen.

Weiters ist Warimpex in Krakau Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.200 m<sup>2</sup> Fläche entwickelt werden soll. Eine Baugenehmigung liegt bereits vor.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen drei Gebäude mit rund 33.400 m<sup>2</sup> Bürofläche und 5.000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche entstehen. Eine Baugenehmigung wurde im März 2021 erteilt.

<sup>1</sup> Knight Frank, Report for Warimpex

<sup>2</sup> Knight Frank, Report for Warimpex

<sup>3</sup> Knight Frank, Report for Warimpex

## MÄRKTE

## Ungarn

**Wirtschaftliches Umfeld**

In Budapest erhöhten sich im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten von EUR 13,50 pro Monat auf EUR 14,00<sup>4</sup>, die Prime-yields erhöhten sich im Jahresvergleich um 75 Basispunkte auf 6,00 %<sup>5</sup>, der Leerstand stieg von 9,2 % auf 11,3 %.<sup>6</sup>

**Bestand: 1 Büroimmobilien**

In Budapest besitzt Warimpex das Bürohaus Erzsébet mit rund 14.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 99 % der Fläche vermietet; davon 12.700 m<sup>2</sup> (von 14.400 m<sup>2</sup>) an die Versicherungsgesellschaft Groupama Biztosító zRT, eine ungarische Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

Das Bürogebäude B52 mit über 5.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde im Juni 2022 mit Gewinn an die Semmelweis Universität verkauft.

<sup>4</sup> CBRE Market Outlook 2023, Hungary

<sup>5</sup> CBRE Market Outlook 2023, Hungary

<sup>6</sup> CBRE Market Outlook 2023, Hungary



**Erzsébet Offices**  
Budapest, HU

MÄRKTE

# Österreich

**Bestand: 1 Hotel**

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





**AirportCity**  
St. Petersburg, RU

## MÄRKTE

*Russland***Wirtschaftliches Umfeld**

Der Leerstand von „Class A“ Büroimmobilien in St. Petersburg betrug per Ende September 2022 9,3 % (Vorjahr: 5,6 %), die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betragen rund RUB 2.030 (rund EUR 27,-, 2021: RUB 2.040) pro Monat und m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

**Bestand: 3 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude, 1 Hotel**

In St. Petersburg hält Warimpex – nach dem Ankauf der Minderheitsanteile und dem Ankauf der übrigen Anteile an den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 jeweils im Dezember 2021 – 100 % 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 m<sup>2</sup> 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.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.500 m<sup>2</sup> wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet. Das Bürogebäude Zeppelin erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein LEED-Zertifikat mit der Bewertung „Gold“ erhalten. Weiters hält Warimpex das Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie 2.200 m<sup>2</sup> Büro- und 2.500 m<sup>2</sup> Archivflächen), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 18.600 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im 3. Quartal 2022. Der Avior Tower 1 ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn war Jänner 2023.

Das Hotel Airportcity Plaza konnte eine Auslastung von 48 % (1-12 2021: 44 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 25 % im Vergleich zum Vorjahr. Nach dem Rückzug der InterContinental Hotel Gruppe aus Russland im Juli 2022 und einem Rebranding wird das Hotel unter dem neuen Namen Airportcity Plaza fortgeführt.

**Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke**

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

<sup>7</sup> Maris CBRE, Market Commentary, Saint Petersburg

## MÄRKTE

*Deutschland***Wirtschaftliches Umfeld**

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt betrug 2022 EUR 65,8 Mrd., nur 7 % weniger als im zehnjährigen Durchschnitt.<sup>8</sup> Die Prime-yields für Büroimmobilien in Darmstadt erhöhten sich im Jahresvergleich von 3,9 % auf 4,10 %.<sup>9</sup>

**Bestand: 1 Hotel**

Im April 2019 hat Warimpex eine seit Mitte 2018 geschlossene Hotelimmobilie in Darmstadt erworben und im September 2019 unter dem Namen „The Hotel Darmstadt“ wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Ho-

tel empfängt nach pandemiebedingten Einschränkungen und umfassender Renovierung als „greet“ Hotel wieder mehr Gäste. Mit insgesamt 330 Hotel- und Longstay-Zimmern und 37 Tagungs-, Events- und Projekträumen auf über 4.500 m<sup>2</sup> Konferenz-, Event- und Ausstellungsfläche sowie ca. 1.000 m<sup>2</sup> auch kurzfristig mietbarer Bürofläche präsentiert sich das Hotel als einer der größten Tagungs- und Veranstaltungsorte im Rhein-Main-Gebiet. Die Auslastung des Hotels lag im Berichtszeitraum bei 30 %.

**Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke**

Das 30.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude (West Yard 29 mit rund 13.800 m<sup>2</sup>) sind bereits weit fortgeschritten.

<sup>8</sup> CBRE Market Outlook 2023, Deutschland

<sup>9</sup> CBRE Bewertungsbericht für Warimpex



**greet Hotel**  
**Darmstadt\*\*\*\*S**  
Darmstadt, D

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

Die von EUR 20,3 Mio. auf EUR 33,2 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich vor allem aus der erstmaligen Einbeziehung der Umsätze aus den Bürotürmen Jupiter in St. Petersburg, welche seit Ende 2021 im Konzern vollkonsolidiert werden, aufgrund des nach einem deutlichen Einbruch im Februar und März wieder stärkeren Rubels sowie aufgrund des höheren Vermietungsgrads der polnischen Büroimmobilien.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um 92 % auf EUR 9,3 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des Vorjahres war noch stark durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich um 69 % auf EUR 45,1 Mio. Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand stieg um 52 % auf EUR 16,1 Mio. an. Daraus ergibt sich ein um 80 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 29,0 Mio. (Vorjahr: EUR 16,1 Mio.).

**Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien**

Ende Juni 2022 wurde das Bürogebäude B52 in Budapest im Rahmen eines Share Deals mit einem Ergebnisbeitrag von EUR 2,8 Mio. veräußert.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden im Konzern keine Immobilien-transaktionen statt.

**EBITDA**

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 14,5 Mio. auf EUR 16,5 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das bessere Bruttoergebnis vom Umsatz sowie das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien. Gegenläufig wirkten sich höhere Aufwendungen infolge hoher Inflation, des stärkeren Rubel-Kurses und der Einbeziehung der Jupiter-Bürotürme sowie der Wegfall von Einmal-Effekten im Vorjahr aus.

**Abschreibungen und Wertänderungen**

Aus Abschreibungen und Wertänderungen ergab sich saldiert ein Ertrag von EUR 42,6 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.). Das Nettobewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug EUR 45,8 Mio., während in der Vergleichsperiode des Vorjahres Marktwertanpassungen iHv. EUR 2,5 Mio. verbucht wurden. Die Bewertungsgewinne waren vor allem durch den Baufortschritt bzw. die Fertigstellung von Entwicklungsimmobiliensowie durch Neuvermietungen bedingt, während teilweise höhere Zinssätze bzw. niedrigere künftige Einnahmen zu Bewertungsverlusten führten. Wertminderungen im Hotelsegment betrugen EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: Wertaufholungen EUR 0,5 Mio.).

**EBIT**

Das EBIT stieg von EUR 15,5 Mio. auf EUR 59,1 Mio. an. Diese Steigerung ist auf das höhere EBITDA und das bessere Immobilienbewertungsergebnis zurückzuführen.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -0,6 Mio. auf EUR -6,6 Mio. Darin sind Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 3,9 Mio. (Vorjahr: EUR +1,0 Mio.) enthalten. Im Finanzergebnis 2021 waren Einmaleffekte aus Darlehensankauf in Höhe von EUR 7,2 Mio verbucht.

**Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 12,0 auf EUR 42,9 Mio.

## Analyse der Unternehmenssegmente

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

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Investment Properties, Hotels und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung waren bis zum 31.12.2021 die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Seit Dezember 2021 ist Warimpex nur noch an einem operativ tätigen Joint Venture beteiligt. Daher erfolgt die Segmentberichterstattung ab dem Jahr 2022 unter Berücksichtigung aller im Konzernabschluss erfassten Unternehmen ohne anteilige Quotenkonsolidierung des verbliebenen Joint Ventures. Im Bereich Investment Properties werden die Erträge und Aufwendungen aus der Vermietung von Büroimmobilien sowie Bewertungsergebnisse der Immobilien erfasst. Im Hotelsegment werden die Ergebnisse aus dem Betrieb der konzerneigenen Hotelimmobilien dargestellt. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

### Segment Investment Properties

in TEUR	2022	2021	2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	33.154	20.267	23.865
Segment EBITDA	21.252	12.874	15.672
Bewertungsergebnis	44.499	-2.184	-1.192

Die höheren Umsatzerlöse sowie das EBITDA des Segments Investment Properties sind vor allem auf die zusätzlichen Ergebnisbeiträge der Bürotürme Jupiter, den starken Rubel-Kurs sowie die höheren Vermietungsquoten in Polen zurückzuführen. Im Bewertungsergebnis sind Wertzuwächse aufgrund der Fertigstellung und Vermietung des Avior Towers in der Airportcity St. Petersburg enthalten.

### Segment Hotels

in TEUR	2022	2021	2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	9.273	4.836	9.896
Segment EBITDA	2.039	1.141	1.751
Abschreibung und Wertminderung-/aufholung	-2.009	-825	-8.119

Nach dem Rebranding des Greet Hotels in Darmstadt im Spätsommer 2021 stehen im Jahr 2022 wieder mehr Hotel- bzw. Long-Stay-Zimmer zur Verfügung. Die Umsatzentwicklung des Vorjahres war noch stark durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

### Segment Development & Services

in TEUR	2022	2021	2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	2.709	1.618	1.809
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.821	–	–
Segment EBITDA	-6.793	498	1.837
Bewertungsergebnis	159	4.033	4.034

Das Segmentergebnis ist für gewöhnlich von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Juni 2022 konnte die Büroimmobilie B52 in Budapest mit Gewinn veräußert werden. Das Bewertungsergebnis resultiert überwiegend aus dem Baufortschritt des Avior Towers in der Airportcity St. Petersburg und der Büroimmobilie Mogilska 35 in Krakau.

## Vermögenslage

Konzern-Bilanz in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVA</b>			
Langfristige Vermögenswerte	434.081	371.114	308.132
Kurzfristige Vermögenswerte	20.986	17.004	12.533
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>455.068</b>	<b>388.118</b>	<b>320.665</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	116.164	70.612	56.619
<b>Eigenkapital Mutterunternehmen</b>	<b>170.164</b>	<b>124.612</b>	<b>110.619</b>
Minderheitsanteile	125	105	-1.827
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>170.289</b>	<b>124.717</b>	<b>108.792</b>
Langfristige Schulden	246.775	218.817	183.857
Kurzfristige Schulden	38.004	44.584	28.016
<b>Summe Schulden</b>	<b>284.779</b>	<b>263.401</b>	<b>211.873</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>455.068</b>	<b>388.118</b>	<b>320.665</b>

Bei Warimpex als Immobilienkonzern dominieren vor allem als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen die Aktivseite der Bilanz. Da Immobilien in der Warimpex-Gruppe zu rd. 60 % über langfristige Projektkredite fremdfinanziert werden, dominieren langfristige Finanzverbindlichkeiten die Passivseite.

## Finanzlage

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	2022	2021
Betriebliche Einzahlungen	49.897	27.629
Betriebliche Auszahlungen	-38.544	-22.652
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	11.353	4.977
Nettogeldfluss für Investitionstätigkeit	-3.111	-17.584
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4.520	14.523
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>15.924</b>	<b>11.192</b>

### Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit konnte im Geschäftsjahr aufgrund von höheren Einnahmen (Einbeziehung Bürotürme Jupiter, stärkerer Rubel und Neuvermietungen) deutlich gesteigert werden.

### Cashflows für Investitionstätigkeit

Die Einzahlungen betrafen den Verkauf des B52 Bürogebäudes in Budapest sowie Rückflüsse aus Joint Ventures. Die Auszahlungen für Investitionen erfolgten für den Ankauf des Büroturms Red Tower in Łódź und für Bautätigkeiten für den

Avior Tower in St. Petersburg und Mogilska 35 in Krakau sowie für Projektvorbereitungen in Polen und Deutschland.

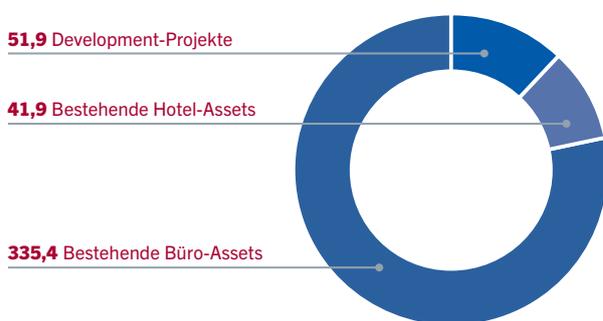
### Cashflows aus Finanzierungstätigkeit

Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf die Rückführung von Krediten in Zusammenhang mit dem Verkauf des B52 Bürogebäudes in Budapest saldiert mit der Aufnahme von Darlehen und Krediten in Zusammenhang mit dem Ankauf des Red Towers in Łódź und Bautätigkeiten sowie laufenden Kredittilgungen zurückzuführen.

## KENNZAHLEN DES IMMOBILIENVERMÖGENS

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2022 vier Hotels mit insgesamt ca. 1.000 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 800 Zimmer) und neun Büroimmobilien mit ca. 126.300 m<sup>2</sup> vermietbarer Büro- und Geschäftsfläche.

## IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.



## GAV NACH LÄNDERN IN %


**Berechnung Gross Asset Value –  
Triple 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 nach dem Fair Value-Modell gem. IAS 40.56 erfolgswirksam verbucht.

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

Zum 31. Dezember 2022 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 31.12.2022 in Mio. EUR	in %
Maris	189	44 %
Knight Frank	156	36 %
CB Richard Ellis	63	15 %
Core XP	20	5 %
Andere bzw. nicht bewertet	2	0 %
	<b>429</b>	<b>100 %</b>

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird von den Immobiliengutachtern für die Bestandsimmobilien ein einkommensbasiertes Verfahren (Investment-Methode oder Discounted-Cashflow-Verfahren) bzw. für Reservegrundstücke 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 7.1.3. (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und 7.2.2. (Hotels) der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf EUR 429,3 Mio. (per 31.12.2021: EUR 365,8 Mio.). Diese Erhöhung ist vor allem auf Zukäufe, Bautätigkeiten und Neuvermietungen zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2021 von EUR 143,7 Mio. auf EUR 196,9 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2022.

Die Berechnungen des Triple Net Asset Value (NNNAV) und des EPRA Net Asset Value stellen sich wie folgt dar:

in EUR Mio.	12/2022		12/2021	
Eigenkapital vor Minderheiten		170,2		124,6
Aktive latente Steuern	-1,7		-1,2	
Passive latente Steuern	19,8	18,1	12,0	10,8
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-33,3		-33,1	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	41,9	8,6	41,4	8,3
<b>Triple Net Asset Value</b>		<b>196,9</b>		<b>143,7</b>
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
Eigene Aktien		-1,9		-1,9
Anzahl Aktien per 31.12.		52,1		52,1
<b>NNNAV je Aktie in EUR</b>		<b>3,78</b>		<b>2,76</b>

<b>EPRA Net Asset Value Metrics</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
in TEUR	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	170.164	170.164	170.164
<b>Erhöhung um:</b>			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	8.236	8.236	8.236
<b>NAV zum Fair Value</b>	<b>178.400</b>	<b>178.400</b>	<b>178.400</b>
<b>Verminderung um:</b>			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung IP	17.215	8.607	
vi) Fair Value von Finanzinstrumenten	-85	-85	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte in Bilanz		-47	
<b>Erhöhung um:</b>			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			-22.960
xi) Akquisitionskosten	8.648	0	
<b>NAV</b>	<b>204.178</b>	<b>186.875</b>	<b>155.440</b>
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
<b>NAV je Aktie in EUR</b>	<b>3,92 €</b>	<b>3,59 €</b>	<b>2,98 €</b>

<b>EPRA Net Asset Value Metrics</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
in TEUR	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>IFRS Eigenkapital der Aktionäre</b>	124.612	124.612	124.612
<b>Erhöhung um:</b>			
ii.c) Neubewertung anderer langfristiger Investments	8.282	8.282	8.282
<b>NAV zum Fair Value</b>	<b>132.894</b>	<b>132.894</b>	<b>132.894</b>
<b>Verminderung um:</b>			
v) Latente Steuern iZm Fair Value-Bewertung IP	9.687	4.844	
vi) Fair Value von Finanzinstrumenten	-399	-399	
viii.b) Immaterielle Vermögenswerte in Bilanz		-75	
<b>Erhöhung um:</b>			
ix) Fair Value festverzinslicher Verbindlichkeiten			2.136
xi) Akquisitionskosten	6.793	0	
<b>NAV</b>	<b>148.975</b>	<b>137.263</b>	<b>135.030</b>
Anzahl der Aktien in Umlauf	52.100	52.100	52.100
<b>NAV je Aktie in EUR</b>	<b>2,86 €</b>	<b>2,63 €</b>	<b>2,59 €</b>

## WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSHEITEN, DENEN DER KONZERN AUSGESETZT IST, UND DIE RISIKOSTEUERUNG

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

### a) Allgemein

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

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

### b) Operative Risiken

Im Segment Investment Properties ist Warimpex dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieterträge 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, insbesondere bei vermindertem Flächenbedarf infolge von neuen Arbeitsplatz-Modellen, kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Zwischen den Immobilien-Eigentümern besteht ein Wettbewerb um namhafte, attraktive Mieter. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Insbesondere kann dies dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger als ursprünglich prognostiziert sind.

Im Segment Hotels ist Warimpex allgemeinen Risiken der Tourismusbranche wie Konjunkturschwankungen, politischen Risiken oder wachsender Angst vor Terroranschlägen bzw. Reisebeschränkungen im Zuge von Pandemien oder aufgrund geänderter geopolitischer Gegebenheiten ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Mitbewerber in Zielmärkte des Kon-

zerns eintreten und sich dadurch die Anzahl der verfügbaren Betten erhöht.

Grundsätzlich bestehen im Konzern Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

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

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

### c) Kapitalmarktrisiko

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

### d) Rechtliche Risiken

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

## e) Politische Risiken

Neben operativen und rechtlichen Risiken unterliegt die Tätigkeit von Warimpex auch (geo)politischen Risiken, derzeit insbesondere im Hinblick auf die Büroimmobilien sowie das Hotel in St. Petersburg. Wie die Ereignisse in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den daraufhin gegen Russland verhängten Sanktionen zeigen, können sich aufgrund unvorhersehbarer geopolitischer Einschnitte in sehr kurzer Zeit rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen massiv ändern. Solche Entwicklungen sind sehr volatil und können hinsichtlich der mikro- und makroökonomischen Auswirkungen nur schwer in ihrer Gesamtheit abgeschätzt werden. Der Vorstand beobachtet die Entwicklungen sehr genau, um erforderlichenfalls zeitnah reagieren und die Strategie so rasch wie möglich anpassen zu können.

## f) Klimabezogene Risiken

Warimpex stuft die Nachhaltigkeit seiner Immobilien als wesentlichen Erfolgsfaktor ein und untermauert dies für den Großteil des Immobilienbestands mit entsprechenden Zertifizierungen, welche zum Teil bereits erteilt wurden bzw. deren Einholung beabsichtigt ist. Dennoch bestehen klimabezogene Risiken.

Klimafreundliches Bauen sowie der klimafreundliche Betrieb von Büroimmobilien oder Hotels könnten zu höheren Kosten bei Errichtung / im Betrieb führen. Hier besteht das Risiko, dass diese Kosten nicht an die Mieter bzw. Gäste weitergegeben werden können oder dass im Verkaufsfall ein geringerer Verkaufsgewinn generiert wird.

Darüber hinaus ergeben sich Risiken im Kontext mit dem „Green Deal“ der EU und der darauf basierenden EU-Taxonomie mit den definierten Umweltzielen. Nach der EU-Taxonomie sind Büroimmobilien grundsätzlich taxonomiefähig.

Damit in Zusammenhang besteht das Risiko, dass aufgrund des Immobilien-Altbestands bzw. neuer technischer Standards die Anforderungen an die Taxonomiekonformität in Zukunft in geringerem Ausmaß erfüllt werden können. Das könnte zur Verteuerung bzw. Verknappung von Kreditfinanzierungen führen. Darüber hinaus könnte die Nachfrage von Käufern oder Mietern nach nicht taxonomiekonformen Immobilien zurückgehen und damit zu einem Wertverlust von Immobilien führen.

Warimpex evaluiert klimabezogene Risiken laufend, geht aber aufgrund der überwiegend taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten davon aus, dass sich daraus im nächsten Ge-

schäftsjahr keine wesentlichen Buchwertanpassungen ergeben werden.

Nur wenige Immobilien haben die besten Zertifizierungen, die notwendig sind, um zur Erreichung der Klimaziele beizutragen. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold Zertifizierungen geplant, zB wie der 2022 fertig gestellte Avior Tower in St. Petersburg mit der LEED-Zertifizierung „Gold“ bzw. das in Bau befindliche Mogilska 35 Office, Krakau, mit der BREEAM-Zertifizierung Excellent.

Es besteht das Risiko, dass Immobilienbewerter künftig für nicht energieeffiziente (unsustainable) Immobilien einen „brown discount“ von bis zu einem Drittel des Immobilienwertes anwenden. Weiters besteht das Risiko, dass die Finanzierungskosten für Immobilien, die höhere Emissionen verursachen, höher und Mieterträge niedriger ausfallen.

## g) 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.

Weiters geht der Konzern auch fallweise derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss zum 31.12.2022 unter Punkt 8.2.

### 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). Zum Stichtag unterlagen nur rd. 20 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex überschaubar bleiben sollte.

#### **Währungsrisiko**

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR). In den letzten Jahren wurden alle EUR-Kredite von Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung Rubel sukzessive in Landeswährung refinanziert, sodass zum Stichtag keine solchen EUR-Kredite mehr bestehen und daher das damit verbundene Währungsänderungsrisiko entfällt.

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.

#### **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 der Mieter. 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 Maßnah-

men (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 in 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.

#### **Liquiditätsrisiko**

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

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

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

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

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

#### **h) 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 kommt dem regelmäßigen internen 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 mit den notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

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, insbesondere anhand der Vorgaben durch und die Berichterstattung an das Konzernrechnungswesen, überwacht. Dadurch sollen Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen.

Zusätzlich zu den Maßnahmen des internen Kontrollsystems werden die Jahresabschlüsse aller operativ tätigen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft, sodass der Konzernabschluss im Wesentlichen auf geprüften lokalen Zahlen basiert.

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 (für Jahres- und Konzernabschlüsse)

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.



**West Yard 29**  
Darmstadt, D

## *Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung*

Warimpex ist nicht zur Aufstellung eines konsolidierten nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz, NaDiVeG) verpflichtet.

Warimpex hat sich jedoch dazu entschieden, obwohl im Konzern weniger als 500 Mitarbeiter beschäftigt sind, einen möglichst umfassenden Eindruck zu vermitteln und in Anlehnung an das NaDiVeG freiwillig eine nichtfinanzielle Erklärung als Teil des Lageberichts zu erstellen.

**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 der Vermietung von Büroimmobilien und dem Betrieb von Hotels 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 vom stabilen Cashflow der Bestandsimmobilien 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.



## 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 Jurkowsch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelte die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als zwei Milliarden Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Stern-Bereich. In den letzten Jahren hat sich Warimpex vermehrt auf die Entwicklung von Bürohäusern fokussiert.

### Development and 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 Łódź koordiniert. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie InterContinental Group, Kempinski oder Accor.

Per Ende des Jahres 2022 war Warimpex Eigentümer, Mit-eigentümer bzw. Pächter von neun Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 126.300 m<sup>2</sup> sowie vier Hotels mit insgesamt 1.000 (anteilsbereinigt ca. 800) Zimmern in Polen, Russland, Ungarn, Deutschland und Österreich.

Bei den Kennzahlen (außer betreffend EU-Taxonomie) des nicht-finanziellen Reportings werden nur Immobilien berücksichtigt, die mindestens seit 12 Monaten im Bestand sind.

## Warimpex Nachhaltigkeitsstrategie

Warimpex setzt sich zum Ziel, dass alle Immobilien im Bestand Zertifizierungen für nachhaltige Immobilien aufweisen und die Kriterien der EU-Taxonomie erfüllen sollen. Dies betrifft sowohl Neuentwicklungen wie auch bestehende Gebäude.

Dabei werden insbesondere folgende Nachhaltigkeits-Schwerpunkte gesetzt:

- Energieeffizienz,
- Einsatz von erneuerbaren Energieträgern,
- CO<sub>2</sub>-Reduktion sowie
- Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.)

Zertifizierungen und Nachhaltigkeitsschwerpunkte sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahren werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch deutlich wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon heute darauf einstellen, etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy, die kaum mehr CO<sub>2</sub> emittiert, erforderlich. Das muss bei langfristigen Investitionen bereits in der Planungsphase mitberücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden 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.

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.

Warimpex trägt die Nachhaltigkeitsstrategie über Schulungen in ihr Team. Die kurzen Dienstwege und der jährliche Fokus auf einige ausgewählte Projekte ermöglichen es, dass für jede Immobilienentwicklung die passende Nachhaltigkeitszertifizierung ausgewählt wird und die Strategie-Schwerpunkte optimal umgesetzt werden. Die Überprüfung der konsequenten Einhaltung der Nachhaltigkeitsstrategie bei jedem Immobilienprojekt und im Gesamtbestand erfolgt durch den Vorstand der Warimpex. Er verantwortet auch die Umsetzung der Nachhaltigkeitsaktivitäten in den weiteren Themenbereichen wie nachhaltige Unternehmenskultur (Ethik und Compliance), gesellschaftliche Verantwortung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Menschenrechte.

Dazu wurde ein Projekt zur Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Entwicklung von Immobilien abgeschlossen. Neben internen strategischen Anforderungen bei Sanierungs- und Neubauprojekten im Büro- und Hotelbereich 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 BREEAM (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 der NH-Schwerpunkte bei Entwicklungen, ein Prozess für den Umgang mit NH-Zertifizierungen und ein Leitfaden sowie ein Fragebogen für optimierte Energielösungen zur Verfügung.

Die NH-Schwerpunkte sind Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die CO<sub>2</sub>-Reduktion sowie die Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.).

Als Standardzertifizierungen wurden LEED Existing Building Operation & Maintenance oder BREEAM in-use gewählt, von denen jedoch je nach Land, Projekttyp und Markt-

anforderung abgewichen werden kann. Darüber hinaus können in einem Land unterschiedliche Zertifizierungen bestehen, wenn Differenzierungen zB durch Neubau und Altbestand notwendig sind. Geplant ist es, alle Neubauten bereits bei Bau begleitend und Bestandsgebäude schrittweise zu zertifizieren. Durch die Zertifizierungen profitieren nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Mieter direkt von der Kostenersparnis. Auch langfristig rechnet sich eine Zertifizierung: Es ist denkbar, dass in Zukunft zB ein zu hoher Ausstoß an CO<sub>2</sub> mit höheren Abgaben „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

	Eröffnung		Zertifikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m <sup>2</sup>	LEED – Gold
Mogilska 43, Krakau	2018	12.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
Ogrodowa Office, Łódź	2018	28.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
Zeppelin Tower, St. Petersburg	2015	15.600 m <sup>2</sup>	LEED – Gold
		71.600 m <sup>2</sup>	

Vorgesehene Zertifizierungen

	Eröffnung		Zertifikat
Mogilska 35, Krakau	2023	12.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent

Weiters wurde beschlossen, die Zertifizierung nach dem Well Building Standard, das WELL Health-Safety Rating des International WELL Building Institute (IWBI), für die Immobilien in Krakau und Łódź anzustreben, um die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden in den Gebäuden zu verbessern. Die Zertifizierung wurde 2021 erteilt.

Die Warimpex-Gruppe hat ebenfalls beschlossen, in allen Immobilien nach Möglichkeit auf Ökostrom umzusteigen. Die Vorbereitungen dafür laufen.

#### Freiwillige Berichterstattung zur EU-Taxonomie

Das Taxonomie-Rahmenwerk befasst sich mit Offenlegungen für große Unternehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Mitarbeitern. Darüber hinaus wird der Anwendungsbereich ab dem 1. Januar 2025 auf Unternehmen ausgedehnt, die mindestens 2 der 3 folgenden Kriterien erfüllen: mehr als 250 Mitarbeiter, einen Umsatz von 40 Millionen Euro oder eine Bilanzsumme von mehr als 20 Millionen Euro. Darüber hinaus sollen Klein- und Mittelbetriebe, die bestimmte Kriterien erfüllen, ab dem 1. Januar 2026 ebenfalls in den Anwendungsbereich aufgenommen werden.

Warimpex hat sich dazu entschieden, obwohl im Konzern weniger als 500 Mitarbeiter beschäftigt sind, einen möglichst umfassenden Eindruck zu vermitteln und in Anlehnung an die EU-Taxonomie dazu freiwillig Bericht zu erstatten.

Die EU hat mit der EU-Taxonomie ein Klassifizierungssystem zur Definition von „ökologisch nachhaltigen“ Geschäftstätigkeiten erstellt. Der Umfang der innerhalb der EU-Taxonomie angeführten Wirtschaftsaktivitäten ist nicht umfassend, sondern beschränkt sich auf Sektoren mit signifikantem ökologischem Fußabdruck und somit besonderem Potenzial, positiv zum Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft beizutragen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft als energie- und somit emissionsintensiver Sektor ist einer der Adressaten der EU-Taxonomie.

Entsprechend der EU-Taxonomie gilt eine Wirtschaftsaktivität dann als ökologisch nachhaltig, wenn ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele geleistet wird, keines der anderen Umweltziele wesentlich negativ beeinträchtigt wird (do no significant harm (DNSH)) und die Wirtschaftsaktivität unter Einhaltung gewisser Mindestschutzkriterien, insbesondere in Bezug auf verantwortliches unternehmerisches Handeln sowie Menschen- und Arbeitnehmerrechte durchgeführt wird. Ob ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird bzw. keine wesentliche Beeinträchtigung der Umweltziele vorliegt, ist ab 2022 anhand der von der EU-Kommission detailliert vorgegebenen technischen Bewertungskriterien zu berichten.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen die technischen Kriterien für einen wesentlichen Beitrag nur in Bezug auf die ersten beiden Umweltziele Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel vor. Eine Veröffentlichung der finalen Kriterien für die verbleibenden vier Umweltziele (Gewässerschutz, Kreislaufwirtschaft, Vermeidung von Umweltverschmutzung und Biodiversität) wird im Lauf des Jahres 2023 erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2021 waren die taxonomiefähigen Umsätze, Investitionen (CapEx) und der operative Aufwand (OpEx) zu identifizieren. Ab dem Geschäftsjahr 2022 sind diese Angaben um die Taxonomiekonformität zu ergänzen. Es wird angestrebt, möglichst viele taxonomiekonforme Immobilien im Bestand zu halten.

Warimpex verfolgt das Ziel des Klimaschutzes als eines der sechs definierten Umweltziele.

Die Analyse zur Taxonomiefähigkeit der Geschäftsfelder des Konzerns ergibt folgendes Bild:

	Investment Properties	Hotels	Development & Services
NACE Klassifikation	L68 Construction and Real Estate Activities	–	–
	F41 Construction of buildings	–	–
	F43 Specialized construction activities	–	–
Taxonomiefähig?	Ja	Nein	Nein

**Bestandsimmobilien:**

Warimpex hat in Vorbereitung auf die Angaben einen externen Gutachter beauftragt zu prüfen, ob alle ihre mit LEED oder BREEAM zertifizierten Immobilien, die vor dem 31. Dezember 2020 eröffnet wurden, über einen Energieausweis (Energy Performance Certificate (EPC)) von A verfügen oder zu den besten 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands gehören, und die zugehörigen Umsatzerlöse, Investitionen (CapEx) und Teile des operativen Aufwands (OpEx) somit taxonomiekonform sind.

Der Gutachter hat dafür folgende Methodik zur Bestimmung der Top 15 % der Gebäude in Polen angewendet:

Um den Verbrauch des Primärenergiebedarfs von Gebäuden zu ermitteln, wurden Daten des Zentralen Gebäudeenergieregisters verwendet. Das Zentralregister der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden enthält eine Liste der Energieausweise für Gebäude, die seit 2015 in Polen erstellt wurden.

Zusätzlich hat das polnische Ministerium für Technologie und Entwicklung („Ministerstwo Technologii i Rozwoju“) Informationen zur Energieeffizienz von Gebäuden in Zusammenhang mit den Bestimmungen der Delegierten Verordnung 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 der Europäischen Kommission herausgegeben.

Als Erfüllung des betrachteten Kriteriums können Wohngebäude mit einem Primärenergiebedarf von weniger als 76,59 kWh/(m<sup>2</sup> pro Jahr) und Nichtwohngebäude mit einem Primärenergiebedarf von weniger als 118,26 kWh/(m<sup>2</sup> pro Jahr) angesehen werden. Dies wurde durch entsprechende Nachweise belegt, d. h. durch Abgleich mit Daten aus dem Energieausweis.

Gebäude in Russland wurden analog zu den Anforderungen in Polen geprüft.

**In Bau befindliche Gebäude:**

Bei Immobilienprojekten, die sich derzeit in Bau befinden, hat der Gutachter geprüft, ob sie taxonomiekonform errichtet werden oder Anpassungen notwendig sind. Für Neubauprojekte wird im Konzern Taxonomiekonformität angestrebt. Da sich die Gebäude noch in Bau befinden, sind einige Anforderungen für Neubauten wie zum Beispiel der Energieausweis, Lufttests, Risikominderung etc. noch nicht verfügbar. Da das jeweilige Gebäude keine energetische Vergangenheit hat, kann nicht überprüft werden, ob es effizient betrieben wird. Der Stromverbrauch kann nur anhand der Planung geschätzt werden.

Der Gutachter hat dazu folgende Methodik angewendet:

Der Primärenergiebedarf, der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes definiert, liegt mindestens 10 % unter dem Schwellenwert, der für die Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude (NZEB) in den nationalen Maßnahmen zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU festgelegt wurde.

	Zertifikat	taxonomie-fähig	taxonomie-konform	nicht taxonomie-fähig
<b>HOTELS</b>				
Greet Hotel, Darmstadt				
Airportcity Plaza, St. Petersburg				
<b>OFFICES</b>				
Mogilska 41, Krakau	WELL Health-Safety Rating			
Mogilska 43, Krakau	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Ogrodowa, Łódź	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Red Tower, Łódź				
Erzsébet, Budapest				
Zeppelin, St. Petersburg	LEED Gold			
Airport City Carpark, St. Petersburg				
<b>SERVICES</b>				
<b>DEVELOPMENT PROJECTS</b>				
Mogilska 35, Krakau	BREEAM In-Use Excellent			
andere				

## Leistungsindikatoren zu taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten

### Leistungsindikator bezogen auf den Umsatz (Umsatz-KPI)

Die Kennzahl beziffert den Prozentanteil der aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten erwirtschafteten Umsatzerlöse.

Der Zähler entspricht jenem Teil des im Nenner enthaltenen Umsatzes, der aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten erzielt wird.

Der Nenner entspricht dem in der Berichtsperiode erwirtschafteten Umsatz gemäß IFRS 15 und IFRS 16.

### Leistungsindikator bezogen auf Investitionsausgaben (CapEx-KPI)

Die Kennzahl beziffert den Prozentanteil der in taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten getätigten Investitionen.

Der Zähler entspricht jenem Teil der im Nenner enthaltenen Investitionen, die für taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten erfolgen.

Der Nenner entspricht den Zugängen zu immateriellen (IAS 38) sowie materiellen Vermögenswerten, das sind im Konzern Zugänge zu Sachanlagen (IAS 16), Investment Properties (IAS 40) inklusive Zugänge zu Nutzungsrechten aus Leasingverträgen (IFRS 16) sowie Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen (IFRS 3).

### Leistungsindikator bezogen auf Betriebsausgaben (OpEx-KPI)

Die Kennzahl beziffert den Prozentanteil der für taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten getätigten Betriebsausgaben.

Der Zähler entspricht jenem Teil der im Nenner enthaltenen Aufwendungen, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten angefallen sind.

Im Gegensatz zu Umsatzerlösen und Investitionen (CapEx) kann der Nenner der Betriebsausgaben nicht direkt den entsprechenden Positionen im Konzernabschluss zugeordnet werden, da gemäß der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 vom 6. Juni 2021 für Zwecke der Berichterstattung im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung nur bestimmte operative Aufwendungen herangezogen werden dürfen.

Der Nenner umfasst direkte, nicht kapitalisierte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäuderenovierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Instandhaltung und Reparaturen beziehen, sowie sämtliche anderen direkt zurechenbaren Kosten, die für die laufende Instandhaltung und Erhaltung

der Funktionalität von Vermögenswerten des Anlagevermögens relevant sind.

Umsatz		2022
Umsatz (= Nenner der Kennzahl)	TEUR	6.511
davon taxonomiekonform (= Zähler der Kennzahl)	TEUR	54.548
	%	12 %

CapEx		2022
Zugänge (= Nenner der Kennzahl)	TEUR	7.733
davon taxonomiekonform (= Zähler der Kennzahl)	TEUR	22.039
	%	35 %

OpEx		2022
Betriebsausgaben (= Nenner der Kennzahl)	TEUR	99
davon taxonomiekonform (= Zähler der Kennzahl)	TEUR	831
	%	12 %

Wirtschaftstätigkeiten	Codes (2)	Absoluter Umsatz (3)	Umsatz- anteil (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag		
				Klima- schutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser- und Meeres- ressourcen (7)
		in TEUR	%	%	%	%
<b>Umsatz</b>						
<b>Wirtschaftstätigkeiten</b>						
<b>A. Taxonomiefähige Aktivitäten</b>						
A.1 Ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform)						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	6.511	12 %	100 %	n/a	n/a
<b>Umsatz ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>6.511</b>	<b>12 %</b>			
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten</b>						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	26.643	49 %			
<b>Umsatz taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten (nicht taxonomiekonforme Aktivitäten) (A.2)</b>		<b>26.643</b>	<b>49 %</b>			
<b>Summe (A.1 + A.2)</b>		<b>33.154</b>	<b>61 %</b>			
<b>B. Nicht Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>						
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>21.409</b>	<b>39 %</b>			
<b>Summe (A+B)</b>		<b>54.563</b>	<b>100 %</b>			

Wirtschaftstätigkeiten	Codes (2)	Absoluter Capex (3)	Anteil Capex (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag		
				Klima- schutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser- und Meeres- ressourcen (7)
		in TEUR	%	%	%	%
<b>CapEx</b>						
<b>Wirtschaftstätigkeiten</b>						
<b>A. Taxonomiefähige Aktivitäten</b>						
A.1 Ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform)						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	1.720	8 %	100 %	n/a	n/a
Neubau	F41	6.013	27 %	100 %	n/a	n/a
<b>CapEx ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>7.733</b>	<b>35 %</b>			
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten</b>						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	5.336	24 %			
Neubau	F41	8.090	37 %			
<b>CapEx taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten (nicht taxonomiekonforme Aktivitäten) (A.2)</b>		<b>13.426</b>	<b>61 %</b>			
<b>Summe (A.1 + A.2)</b>		<b>21.159</b>	<b>96 %</b>			
<b>B. Nicht Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>						
<b>CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>880</b>	<b>4 %</b>			
<b>Summe (A+B)</b>		<b>22.039</b>	<b>100 %</b>			

Wirtschaftstätigkeiten	Codes (2)	Absoluter Opex (3)	Anteil Opex (4)	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag		
				Klima- schutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser- und Meeres- ressourcen (7)
		in TEUR	%	%	%	%
<b>OpEx</b>						
<b>Wirtschaftstätigkeiten</b>						
<b>A. Taxonomiefähige Aktivitäten</b>						
A.1 Ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform)						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	128	15 %	100 %	n/a	n/a
<b>OpEx ökologisch nachhaltige Aktivitäten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		<b>128</b>	<b>15 %</b>			
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten</b>						
Erwerb und Eigentum an Gebäuden	L68	461	54 %			
<b>OpEx taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Aktivitäten (nicht taxonomiekonforme Aktivitäten) (A.2)</b>		<b>461</b>	<b>54 %</b>			
<b>Summe (A.1 + A.2)</b>		<b>589</b>	<b>69 %</b>			
<b>B. Nicht Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>						
<b>OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>263</b>	<b>31 %</b>			
<b>Summe (A+B)</b>		<b>852</b>	<b>100 %</b>			

DNSH-Kriterien („Keine erheblichen Beeinträchtigungen“)														
Kreislaufwirtschaft (8)	Umweltverschmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, 2022 (18)	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, 2021 (18)	Kategorie (ermöglichte Tätigkeiten) (20)	Kategorie (Übergangstätigkeiten) (21)	
%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	12 %	n/a			
										12 %				

DNSH-Kriterien („Keine erheblichen Beeinträchtigungen“)														
Kreislaufwirtschaft (8)	Umweltverschmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomiekonformer Capexanteil, 2022 (18)	Taxonomiekonformer Capexanteil, 2021 (18)	Kategorie (ermöglichte Tätigkeiten) (20)	Kategorie (Übergangstätigkeiten) (21)	
%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	8 %	n/a			
n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	27 %	n/a			
										35 %				

DNSH-Kriterien („Keine erheblichen Beeinträchtigungen“)														
Kreislaufwirtschaft (8)	Umweltverschmutzung (9)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser- und Meeresressourcen (13)	Kreislaufwirtschaft (14)	Umweltverschmutzung (15)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (16)	Mindestschutz (17)	Taxonomiekonformer Opexanteil, 2022 (18)	Taxonomiekonformer Opexanteil, 2021 (18)	Kategorie (ermöglichte Tätigkeiten) (20)	Kategorie (Übergangstätigkeiten) (21)	
%	%	%	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	%	E	T	
n/a	n/a	n/a	n/a	J	J	J	J	J	J	15 %	n/a			
										15 %				

## Wesentlichkeit und Stakeholder

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

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

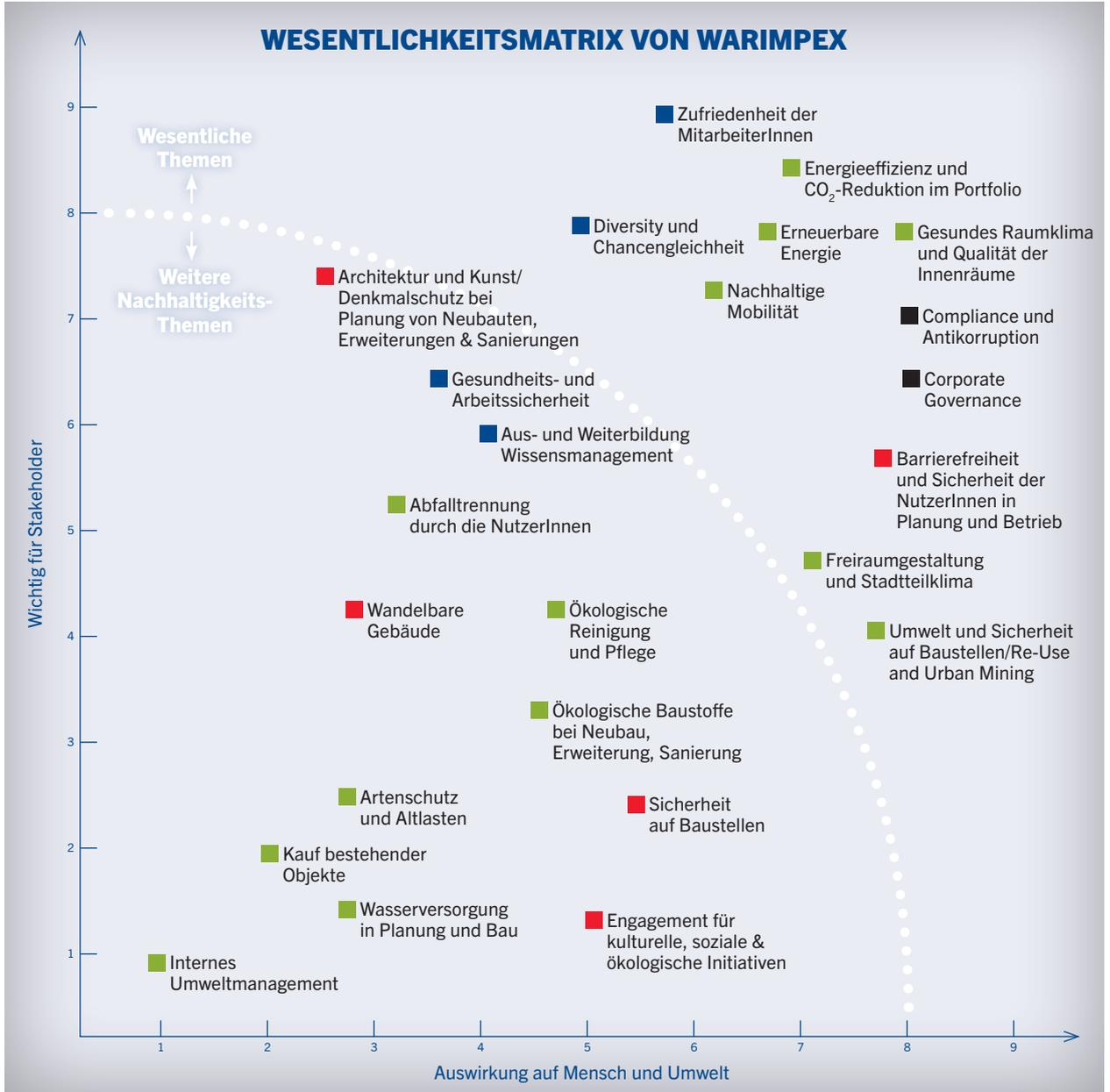
## Prozessbeschreibung und strategische Verankerung

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

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

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

Thema	Beschreibung	Belang gemäß NaDiVeG
<b>Energieeffizienz der Gebäude</b>	Thermische Qualität der Gebäude, energieeffiziente Haustechnik, Geräte etc. ermöglichen die Energieeffizienz der Gebäude (Heizen, Kühlen, Stromverbrauch).	Umweltbelang
<b>Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen</b>	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
<b>Nachhaltige Mobilität</b>	Angebote und Anreize zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel, wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze, Fuß- und Radwegnetze, Bereitstellung von Infrastruktur für Fahrräder, E-Mobilität, Car- und Bikesharing	Umweltbelang
<b>Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption</b>	Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsrecht, Wettbewerbsrecht, Datenschutz, etc.), klare Vergabeprozesse, korrekte rechtliche Verhältnisse mit beauftragten Unternehmen	Bekämpfung von Korruption und Bestechung
<b>Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer</b>	Technische Komponenten (wie Brandschutz, Fluchtwege, Alarmierung in Gefahrensituationen oder Evakuierung), gestalterische Komponente (wie sichere Wegführung, Beleuchtung, Videoüberwachung oder Portierdienste), Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften und Auflagen und regelmäßige Kontrolle dieser Einhaltung	Sozialbelang
<b>Zufriedenheit der Mitarbeiter</b>	Motivation und Zufriedenheit des Teams wird gestärkt und hoch gehalten	Arbeitnehmerbelang
<b>Diversity und Chancengleichheit</b>	Unterschiedliche Teamstruktur in Bezug auf Alter, Geschlecht, Herkunft, Arbeitsmodell etc.	Arbeitnehmerbelang
<b>Work-Life-Balance</b>	Unterschiedliche Arbeitszeitmodelle, flexibles Zeitmanagement	Arbeitnehmerbelang
<b>Achtung der Menschenrechte</b>	Selbstverständlicher Teil der Firmenkultur, der nach innen und außen gelebt wird	Achtung der Menschenrechte
<b>Freiraumgestaltung und Stadtteilklima</b>	Vermeidung städtischer Hitzeinseln (z.B. durch helle Oberflächen, Begrünung, Wasserflächen, Durchlüftung der Stadtteile) Naturnahe Freiraumgestaltung (Schaffung von Lebensräumen für heimische Fauna und Flora )	Umweltbelang
<b>Gesundes Raumklima und Qualität der Innenräume</b>	Thermischer Komfort im Winter und Sommer; visueller Komfort; ausreichende Lüftung; Vermeidung von Schadstoffen (Formaldehyd, VOC oder Feinstaub); akustischer Komfort	Arbeitnehmerbelang
<b>Erneuerbare Energie</b>	Nutzung von Grünstrom, Photovoltaik	Umweltbelang



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

**NICHTFINANZIELLE RISIKEN**

<b>Belang</b>	<b>Nachhaltigkeitsthema</b>	<b>- Risiken + Chancen</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Mitigationsmaßnahmen</b>
<b>Umweltbelang</b>	Energieeffizienz der Gebäude	- Hohe Betriebskosten - Risiko der Nichtdurchführung + Geringe Betriebskosten für Mieter, Beitrag für ein klimaneutrales Europa bis 2050	Einschränkungen im Bau aufgrund fehlender Mittel oder unzureichender Ressourcen	mittelfristige Zertifizierung aller Bestandsimmobilien, Zertifizierungen von Neubauten
<b>Umweltbelang</b>	Re-use and Urban Mining / Umweltmanagement auf Baustellen	- Risiko der Materialverschwendung + Chance von Kosteneinsparungen	Re-Use bereits vorhandener Materialien	Berücksichtigung im Projektkonzept
<b>Umweltbelang</b>	Nachhaltige Mobilität	- Risiko des Mangels an Infrastruktur + Chance der Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	fehlende Ladestationen, Fahrradabstellplätze, kein Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln	Berücksichtigung im Projektkonzept
<b>Bekämpfung von Korruption und Bestechung</b>	Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption	- Risiko des Nichtwissens + Chance durch Schulungen	fehlende Sensibilität in Bezug auf Bestechung und Korruption	Schulungen, Einhaltung Code of Conduct
<b>Sozialbelang</b>	Barrierefreiheit und Sicherheit der Nutzer	- Risiko durch nicht benutzerfreundliche Lösungen + Chance durch bessere Erreichbarkeit	Einhaltung der Rechtsvorschriften	Prüfung der Rechtsvorschriften bei Projekten und Usability
<b>Arbeitnehmerbelang</b>	Zufriedenheit der Mitarbeiter	- Risiko durch Verlust von Fachkräften + Chancen auf höhere Mitarbeiterzufriedenheit	Schaffung eines positiven Arbeitsklimas	Mitarbeitergespräche, Büroräumlichkeiten und Arbeitsgeräte sind up to date
<b>Arbeitnehmerbelang</b>	Diversity und Chancengleichheit	- Risiko durch Diskriminierung + Chancen durch Offenheit	Expertise und Vielfältigkeit	Förderung von Vielfältigkeit
<b>Arbeitnehmerbelang</b>	Work-Life-Balance	- Risiko durch Verlust von Arbeitskräften + Chancen auf innovative Leistungen	Burn-Out-Prävention	Schulungen, Abbau der Urlaubstage, ausgewogene Aufgabenstellungen
<b>Achtung der Menschenrechte</b>	Achtung der Menschenrechte	- Risiko der Verletzung der Menschenrechte	Vielfalt und Chancengleichheit im Arbeitsumfeld	Prinzipien gelten gleichermaßen bei der Einstellung, den Aufstiegsmöglichkeiten und den Vergütungsrichtlinien
<b>Umweltbelang</b>	Freiraumgestaltung und Stadteilklima	- Risiko des Beitrages zu sommerlicher Überhitzung und Versiegelung, Verlust der Lebensqualität von Nutzern und Anrainern + Chancen von hoher Aufenthaltsqualität außerhalb des Gebäudes	Wirkung des Gebäudes auf das Mikroklima des Stadtteils, Rückhalt von Wasser, menschengerechte Umgebung	Berücksichtigung im Projektkonzept
<b>Arbeitnehmerbelang</b>	Gesundes Raumklima und Qualität der Innenräume	- Risiko von Sick-Building-Syndrom – Gesundheitsbelastung durch Innenraumemissionen, verminderte Produktivität der Nutzer + Chancen auf Wohlbefinden der Nutzer, höhere Produktivität der Mitarbeiter in Büros	Thermischer Komfort, ausreichende Beleuchtung, Wahl nachhaltiger Materialien für Innenausstattung	Berücksichtigung im Projektkonzept
<b>Umweltbelang</b>	Erneuerbare Energie	- Risiko der Gesundheitsbelastungen durch nicht erneuerbare Energie (z.B. Feinstaub) + Chance eines Beitrages für ein klimaneutrales Europa bis 2050	Gebäudewärme über erneuerbare Energieträger bereitstellen, Eigenstromerzeugung über Photovoltaik, Grünstrom glaubwürdiger Anbieter	Berücksichtigung im Projektkonzept

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

Bereits Anfang 2013 stellte Warimpex das mit „BREEAM – Good“ zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig. In 2018 erfolgte die Zertifizierung für das neu eröffnete Ogródowa Office in Łódź mit „BREEAM – Very Good“. Für das in 2019 fertiggestellte Büroprojekt Mogilska 43 in Krakau erfolgte die Zertifizierung mit „BREEAM – Very Good“. Beide Immobilien erhielten nach der Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen 2020 die Zertifizierung BREEAM – in use Excellent. 2021 erhielt die Bestandsimmobilie Zeppelin in St. Petersburg ein LEED Gold-Zertifikat.

Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold Zertifizierungen geplant, zB wie das kürzlich fertiggestellte Projekt Avior Tower, St. Petersburg, mit der LEED-Zertifizierung „Gold“. 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 wurde ein

Prüfschema erarbeitet, 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 im 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.

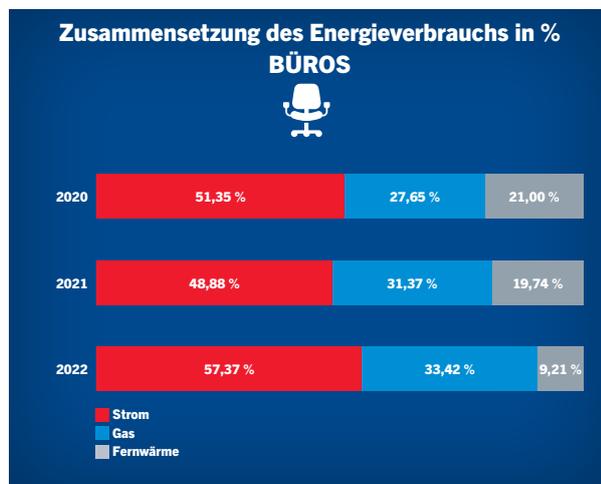
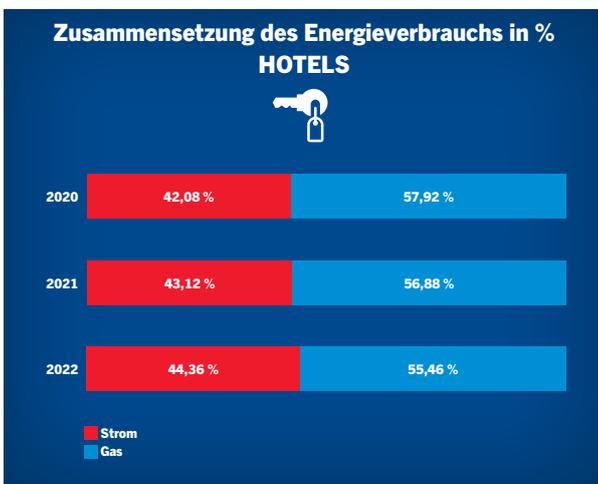
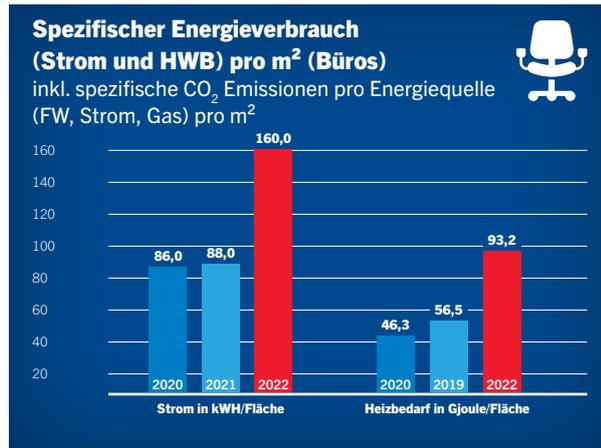
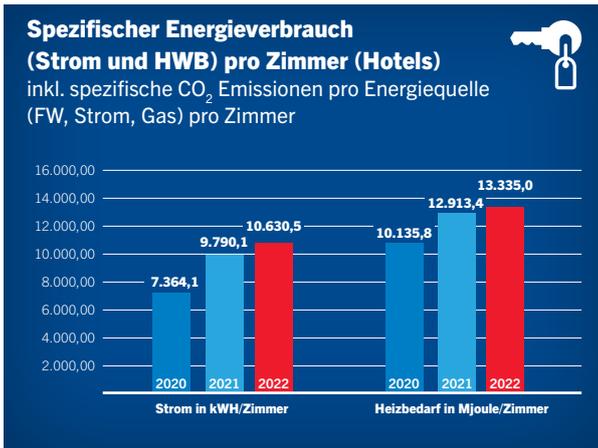
Eine zentrale Aufgabe von Warimpex ist es, den Rahmen für einen geringen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Dazu zählen die energieeffiziente Gestaltung von Neubauobjekten sowie die schrittweise energetische Modernisierung geeigneter Bestandsobjekte.

### Kennzahlen 2022

Die Kennzahlen wurden für die Assetklassen Büros und Hotels 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 Energieverbrauches. Warimpex verfolgt das Ziel, diese Kennzahlen laufend zu verbessern und dies auch bei der Planung von Neuprojekten zu berücksichtigen.

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



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. Bereits bei der Planung der Projekte wird darauf geachtet, dass Hotelbereiche einzeln mit Energie versorgt werden können, und ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des Heizwärmebedarfs geleistet werden kann.

**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 Fernwärmeanschluss. Weiters wurden bei dieser Baustelle während des Abrisses Reinigungskarten für professionelle Autowäschen an Anrainer verteilt. Warimpex plant, auch weiterhin durch gute Kommunikation mit den Anrainern Beschwerden und Anzeigen vorzubeugen.

Bei Bautätigkeiten werden alle gesetzlichen Bestimmungen eingehalten und es gab bis dato weder Beanstandungen noch

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

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

Auch im Jahr 2022 gab es wieder ein Redevlopment-Projekt: Das 2022 erworbene Bürogebäude Red Tower in Łódź (Baujahr 1978) wird renoviert und neu im Markt positioniert.

### Nachhaltige Mobilität

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

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

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

Die Immobilien der Warimpex-Gruppe liegen prinzipiell in zentralen Lagen in Primär- und Sekundärstädten. Bei allen Projekten ist eine gute Erreichbarkeit für die Nutzer der Immobilien (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 200 m, eine Anbindung an den Flughafen muss gegeben sein.

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

### Innerbetriebliches Umweltmanagement

	in t CO <sub>2</sub>					
	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Flüge	20	37	46	129	113	123
Auto km	19	19	22	29	32	64

MitarbeiterInnen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Der Ausstoß von CO<sub>2</sub> durch Reisetätigkeiten im Jahr 2022 ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Senkung resultiert durch ein niedrigeres Reiseaufkommen aufgrund von geändertem Reiseverhalten der Mitarbeiter.

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 Telefon- und Videokonferenzen gefördert. Dafür werden die technologischen Mittel durch Warimpex 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 drei Elektrofahrzeugen im Fuhrpark der Warimpex als Pilotprojekt soll das Nutzungsverhalten sowohl für zukünftige Reisetätigkeiten als auch für die Lademöglichkeiten und andere Anforderungen für Bürostandorte

getestet werden. Neben der kontinuierlichen Wartung und Erneuerung des Fuhrparks wird in die Ausbildung der Mitarbeiter für die Dienstreisen investiert, indem Fahrtrainings angeboten werden.

## NACHHALTIGE UNTERNEHMENSKULTUR (ETHIK UND COMPLIANCE)

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

### Corporate Governance, Compliance und Antikorruption

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

Als börsennotiertes Unternehmen agiert Warimpex nach den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Jänner 2021) und den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2021“. 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.

Die Mitarbeiter der Warimpex werden angehalten, sich im Geschäftsverkehr stets rechtskonform zu verhalten und die Ablehnung jeglicher Form von Bestechung oder Bestechlichkeit durch eigenes, eindeutiges Verhalten zum Ausdruck zu bringen. 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. 2022 wurden Schulungen zu aktuellen Themen wie der Datenschutzgrundverordnung durchgeführt. Zusätzlich sind Unterweisungen zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zur Arbeitssicherheit durchgeführt worden. Diese Schulungen sind auch für 2023 vorgesehen. Bei der Festsetzung der Schulungstermine wird auf die verschiedenen Anwesenheitstage der Mitarbeiter durch Arbeitszeitmodelle und Reisetätigkeiten insofern eingegangen, als dass die Schulungen an verschiedenen Tagen angeboten werden, damit die Teilnahme allen ermöglicht wird. Darüber hinaus ist Warimpex bestrebt, bei Bedarf zusätzliche Schulungen und Trainings anzubieten, wenn erkannt wird, dass ein Thema aktuell wichtig ist bzw. von den Mitarbeitern gewünscht wird.

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

## GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

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

Barrierefreiheit wird im Rahmen von gesetzlichen Vorgaben sowohl im Neubau als auch bei Umbau/Sanierung bestehender Objekte berücksichtigt. Alle Büros und Hotels sind barrierefrei zu erreichen. Die Sicherheit der Nutzer wird mit regelmäßigen Überprüfungen durch einerseits lokale Auflagen (zB Begehung der Feuerwehr oder des Arbeitsinspektorates), aber auch auf der Ebene der Geschäftsführung (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, Beanstandungen durch Behörden und Kunden zu vermeiden und alle rechtlichen Auflagen zu erfüllen, um die Sicherheit der Nutzer stets zu gewährleisten.

Von 294 Hotelzimmern des Hotel Airportcity Plaza in St. Petersburg sind sechs Zimmer barrierefrei, was einem Anteil von 2 % entspricht. Im Greet Hotel in Darmstadt sind 2 von 194 Hotelzimmern barrierefrei (1 %).

**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 durch steigende Dynamik und Flexibilitätsanforderungen fortwährend im Umbruch. Die Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben wird für die Mitarbeiter eine zusehends größere Herausforderung.

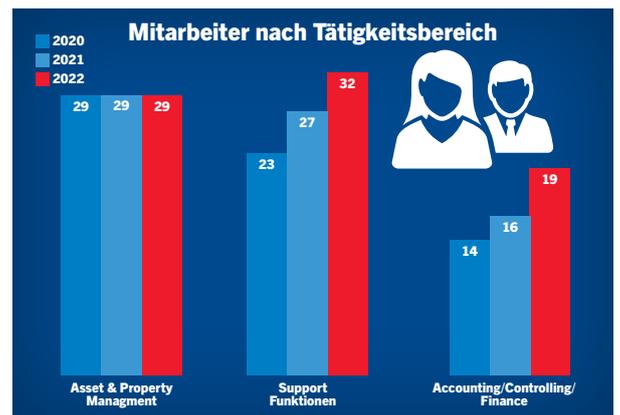
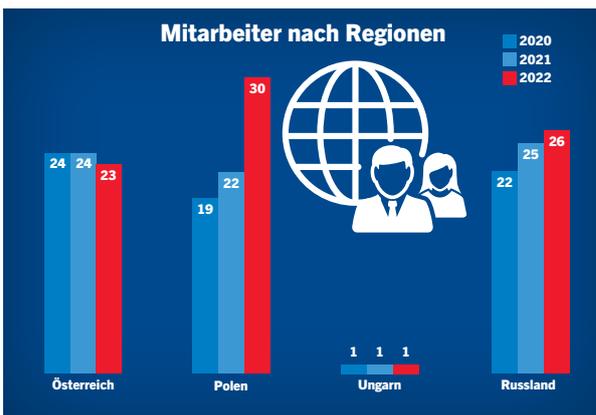
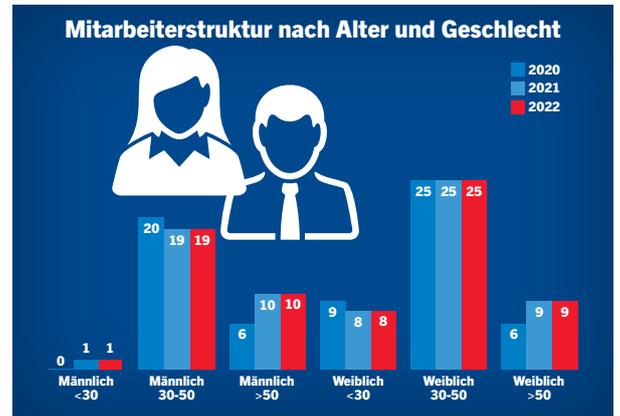
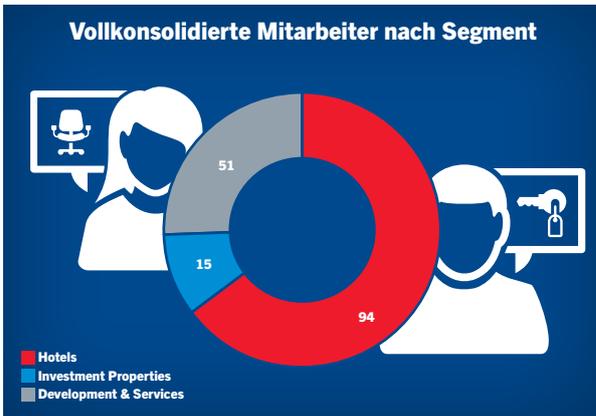
Ein konsequent verfolgter Gleichbehandlungsgrundsatz, Gleitzeit- und Telearbeitsmöglichkeiten sind bei Warimpex tragende Säulen der Work-Life-Balance der Mitarbeiter.

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

**Mitarbeiter im Konzern**

Am 31.12.2022 waren 80 Mitarbeiter in Voll- oder Teilzeit 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 36 % beschäftigt.

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



rechnungswesen und die Buchhaltungsabteilungen 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 erfahren die Mitarbeiter auch durch die offene und ehrliche Unternehmenskultur. Bei Warimpex gibt es flache Hierarchien; großer Wert wird auf die Begegnung auf Augenhöhe sowie auf ein respektvolles Miteinander gelegt. Auch wird Rücksicht auf die individuellen Anforderungen und Bedürfnisse der Mitarbeiter genommen, indem verschiedene Arbeitsmodelle wie Teilzeit, Home Office etc. angeboten und auch neu gestaltet werden.

#### **Diversity und Chancengleichheit**

Ein zentrales Anliegen des Unternehmens ist, Chancengleichheit zwischen Frauen und Männern auch generell vor dem unterschiedlichen kulturellen 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 vier Nationen und mit diversen Migrationshintergründen. Niemand wird in der Warimpex aufgrund von Geschlecht, Alter oder Herkunft ausgegrenzt. Im Gegenteil, durch das Zusammenreffen von verschiedenen Ansichten, Meinungen und Lebenserfahrungen werden bei Projekten viele verschiedene Aspekte beleuchtet und aufgegriffen.

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

Die Vielfalt der Mitarbeiter wird bei Warimpex als Chance gesehen und als solche genutzt.

Der Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 knapp 53 % und ist damit im Vergleich zu 2021 gleich geblieben. 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 und Männer werden in gleicher Weise gefördert – Gleichberechtigung ist selbstverständlich bei Warimpex und drückt sich auch im Frauenanteil der Gesamtbelegschaft aus.

Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter beträgt rund 43,4 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, ausgenommen die eingerichteten Vertraulichkeitsbereiche. 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.

Die Achtung der Menschenwürde ist vor allem im Mitarbeiterbereich ein wichtiges Thema. Warimpex tritt Vorurteilen und jeglicher Art von Diskriminierung entschlossen entgegen. Es ist wichtig, dass die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung oder Identität, Nationalität, ethnischer Herkunft, Behinderung, Religion oder Weltanschauung gelebt wird. Es wird aktiv eine Unternehmenskultur gefördert, die von Respekt, Offenheit, Vertrauen und Wertschätzung geprägt ist.

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 er-

warten 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 Lieferketten 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.

#### **Soziales Engagement –**

##### **Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt:**

Warimpex will mit Spenden und Sponsoring die Armut senken und Kunst und Kultur fördern. So werden regelmäßig Spenden an folgende Organisationen überreicht: Teach for Austria, Freispiel, Entwicklungshilfeklub.

Wir engagieren uns persönlich: Mitglieder des Vorstandes sind im Programm Teach for Austria auch bei den Programmen in den Schulen vor Ort und halten Vorträge im Rahmen des Programms.

##### **Auswirkungen von Covid-19**

Die Covid-19-Krise in den Jahren 2020, 2021 und teilweise 2022 hat mehrere Faktoren beeinflusst:

##### **Umweltbelange:**

Durch geringere Reisetätigkeit weltweit kam es zu geringerem Ressourcenverbrauch und somit auch zu geringeren Treibhausgasemissionen. Dies ist auch in der Reisetätigkeit der Warimpex-Gruppe zu sehen. Jedoch muss darauf geachtet werden, dass aufgrund des durch die Covid-19-Krise verursachten Einbruchs der Geschäftstätigkeit keine Abstriche bei den Nachhaltigkeitszielen der Gesellschaft gemacht werden.

##### **Arbeitnehmerbelange:**

Durch die Krise wurden die Möglichkeiten von Home Office und Videokonferenzen erweitert. Allen Arbeitnehmern wird Homeworking ermöglicht. Schulungen zur Benutzung von neuen Programmen werden laufend durchgeführt. Die Datensicherheit wurde überprüft und gilt als gewährleistet. Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, Covid-Tests zu machen, auch werden Covid-Antigen-Selbsttests im Büro zur Verfügung gestellt.

##### **Menschenrechte:**

In der Covid-19-Krise kann es zu einem Risiko der Verletzung der Menschenrechte kommen – Frauen sind durch die Kurz-

arbeit und die Doppelbelastung von Beruf und Familie mehr betroffen, dies wurde durch die Möglichkeit von flexiblen Arbeitszeiten bei Warimpex berücksichtigt.

##### **Auswirkungen Ukraine-Konflikt**

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind der Ukraine-Konflikt und die daraus resultierende Flüchtlingswelle in unserem Fokus. Aufgrund unserer Verbindungen nach Polen und der derzeit dort herrschenden Situation unterstützen wir helfend und organisieren mit unseren Kontakten in Polen Transporte von Flüchtenden nach Deutschland zu unserem Hotel in Darmstadt, wo wir rasche und unkomplizierte Hilfe für die Hilfesuchenden bieten wollen. Wir sind in Kontakt mit unseren Partnern in Deutschland und unterstützen bei Behördenwegen und verschieben Bauarbeiten in Darmstadt derart, dass wir eine mittelfristige Unterkunft für die Flüchtenden zur Verfügung stellen können. Uns ist wohl bewusst, dass es sich um keine vollwertigen Wohnungen handelt, aber wir versuchen durch Gemeinschaftsküchen, Waschmaschinen und dergleichen für eine mittelfristige angenehme Unterbringung in unserem Hotel zu sorgen, sodass dann die Organisation von längerfristigen Aufenthalten in einiger Ruhe begonnen werden kann.

Unsere Aktivitäten in Russland beschränken sich auf den Raum Sankt Petersburg, damit sind weder unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch unsere Immobilien direkt von den Ereignissen betroffen. Warimpex und alle ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigen sich erschüttert und bestürzt über die Geschehnisse, es bleibt zu hoffen, dass sehr bald wieder Frieden zurückkehren und weiteres unnötiges Leid verhindert wird.

##### **Auswirkungen Inflation und höhere Energiepreise**

Zwar ist die Inflation in einigen Ländern von ihrem jüngsten Höchststand zurückgegangen, doch könnten die Energiepreise noch längere Zeit auf einem hohen Niveau bzw. volatil bleiben. In diesem Zusammenhang sind Bemühungen, energieeffiziente Gebäude zu errichten oder durch Sanierungen ältere Gebäude umweltfreundlicher zu gestalten, umso wichtiger.



Mogilska 35 Office  
Krakau, PL

**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	14,3 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Die Anleihe der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG  
per 31.12.2022

	<b>ISIN</b>	<b>Ausstehender Betrag</b>
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 5.400.000

**Eigene Aktien:**

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 wurde vom 23. September 2019 bis 4. März 2020 durchgeführt. Dabei wurden 1.000.000 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,6 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2022 1.939.280 eigene Aktien; dies entspricht 3,59 % des Grundkapitals.

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

## Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Bürohaus Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- Bürohaus MC 55 in Bialystok mit ca. 38.500 m<sup>2</sup> (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.200 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus West Yard 29 in Darmstadt mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> (in Planung)

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr liegt auch für das Jahr 2023 der operative Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten. Der Avior Tower 1 mit ca. 16.900 m<sup>2</sup> in St. Petersburg wurde im 3. Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn ist Jänner 2023. Für Sommer 2023 ist die Fertigstellung des Mogilska 35 Office vorgesehen.

Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronapandemie aus derzeitiger Sicht Warimpex nur noch geringfügig beeinflussen, stehen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine weiterhin im Fokus des Managements. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können. Die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Betrieb eines Hotels) können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden; Neuprojekte sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet TEUR 5.726, über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestehen. Weitere finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss aufgrund der Investitionen in Russland (vgl. die Erläuterungen im Konzernabschluss unter Punkt 3.4.1) sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

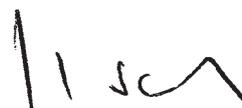
Weiters kam es 2022 zu einem Anstieg der Inflation, worauf sowohl in den USA als auch in Europa mit Anhebungen der Leitzinssätze in mehrmaligen Zinsschritten reagiert wurde. Die damit einhergehende Verteuerung der Projektfinanzierungen sowie der Renditeanstieg bei Immobilien, der in weiterer Folge zu niedrigeren Immobilienwerten führt, werden für 2023 wichtige Themen in der Immobilienbranche sein.

Zum Stichtag unterlagen nur rd. 20 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex überschaubar bleiben sollte.

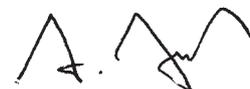
Der Konzern geht aufgrund der Budgetzahlen für das laufende Geschäftsjahr von einer weiteren positiven Entwicklung der operativen Tätigkeit aus. Aufgrund des Konflikts in der Ukraine und den Preis- und Zinserhöhungen ist jedoch mit einem herausfordernden Marktumfeld zu rechnen, auf welches Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team bestens vorbereitet ist.

Darüber hinaus beschäftigt uns auch das Thema Nachhaltigkeit sehr. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr und prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung. Durch die Erstanwendung der EU-Taxonomie zur Förderung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten gewinnen Nachhaltigkeit und Klimaschutz noch mehr an Bedeutung. Konzernweit besteht das Ziel, die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien durch die Erlangung der entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio zu bestätigen. Einige unserer Immobilien wurden bereits als taxonomiekonform, also ökologisch nachhaltig, eingestuft. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

Wien, am 21. April 2023



**Dr. Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Dr. Alexander Jurkowitsch**  
Mitglied des Vorstandes



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



**Mag. Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes

# Konzernabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2022

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

## 66 Erläuterungen zum Konzernabschluss

- 66 Informationen zum Unternehmen
- 65 Angaben zu den Geschäftssegmenten
- 68 Konzernsegmentberichterstattung
- 71 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 82 Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen
- 84 Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen
- 86 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 93 Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 114 Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement
- 121 Andere Angaben

- 126 Bestätigungsvermerk

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

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2022

in TEUR	Erläuterung	2022	2021
Umsatzerlöse Investment Properties		33.154	20.267
Umsatzerlöse Hotels		9.273	4.836
Umsätze Development und Services		2.709	1.618
<b>Umsatzerlöse</b>	6.1.	<b>45.136</b>	<b>26.720</b>
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(6.355)	(5.283)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(7.457)	(4.061)
Aufwand Development und Services		(2.288)	(1.253)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	6.2.	<b>(16.100)</b>	<b>(10.597)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>		<b>29.036</b>	<b>16.123</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen		9.427	–
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(6.606)	–
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	5.1.	<b>2.821</b>	–
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	6.3.	<b>1.374</b>	<b>6.490</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	6.4.	<b>(14.122)</b>	<b>(7.322)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	6.5.	<b>(2.611)</b>	<b>(779)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,</b>			
<b>Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>		<b>16.498</b>	<b>14.512</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen		(2.057)	(1.527)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(351)	(379)
Wertminderungen Sachanlagen		(814)	–
Wertaufholungen Sachanlagen		–	470
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		45.872	2.460
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	6.6.	<b>42.649</b>	<b>1.025</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>		<b>59.148</b>	<b>15.537</b>
Zinsertrag	6.7.	500	628
Anderer Finanzertrag	6.8.	–	7.923
Finanzaufwand	6.9.	(13.847)	(8.458)
Wechselkursänderungen	6.10.	3.885	1.008
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.3.4.	2.940	(1.713)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(6.522)</b>	<b>(613)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>52.626</b>	<b>14.924</b>
Laufende Ertragsteuern	6.11.	(1.308)	(372)
Latente Ertragsteuern	7.5.	(8.454)	(2.572)
<b>Steuern</b>		<b>(9.762)</b>	<b>(2.944)</b>
<b>Periodenergebnis</b>		<b>42.864</b>	<b>11.980</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		25	(294)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>42.839</b>	<b>12.274</b>
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	0,82	0,24
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	7.9.1.	0,82	0,24

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2022

in TEUR	Erläuterung	2022	2021
<b>Periodenergebnis</b>		<b>42.864</b>	<b>11.980</b>
Fremdwährungsdifferenzen		1.855	3.921
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		–	16
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		–	281
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		804	(162)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	7.9.3.	<b>2.659</b>	<b>4.040</b>
Ergebnis Neubewertung Sachanlagen	7.7.	–	586
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	7.7.	(283)	(121)
Neubewertungsergebnis gem. IAS 19		332	(466)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		–	(93)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	7.9.3.	<b>49</b>	<b>(94)</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>2.708</b>	<b>3.946</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>		<b>45.572</b>	<b>15.926</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		21	(76)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>45.551</b>	<b>16.002</b>

# Konzernbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2022

in TEUR	Erläuterung	31.12.2022	31.12.2021
<b>AKTIVA</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1.	388.463	324.596
Sachanlagen	7.2.	36.408	36.590
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		47	75
Joint Ventures (at equity)	7.3.	410	415
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	7.7.	5.221	5.504
Derivative Finanzinstrumente		85	399
Andere Vermögenswerte	7.4.	1.782	2.347
Latente Steueransprüche	7.5.	1.666	1.187
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>434.081</b>	<b>371.114</b>
Vorräte		189	140
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.6.	4.873	5.673
Liquide Mittel	7.8.	15.924	11.192
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>20.986</b>	<b>17.004</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>455.068</b>	<b>388.118</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	7.9.1.	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.9.3.	128.659	86.103
Eigene Aktien	7.9.3.	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen	7.9.3.	(9.505)	(12.500)
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>170.164</b>	<b>124.612</b>
Nicht beherrschende Anteile		125	105
<b>Eigenkapital</b>		<b>170.289</b>	<b>124.717</b>
Anleihen	7.10.1.	10.785	5.360
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.2.	203.630	189.565
Leasingverbindlichkeiten	7.10.3.	1.737	1.849
Sonstige Verbindlichkeiten	7.12.	8.408	7.271
Rückstellungen	7.13.	2.344	2.754
Latente Steuerschulden	7.5.	19.831	11.955
Passive Rechnungsabgrenzung		41	64
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>246.775</b>	<b>218.817</b>
Anleihen	7.10.1.	1.842	1.861
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.2.	26.577	27.185
Leasingverbindlichkeiten	7.10.3.	400	314
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.14.	9.048	11.894
Rückstellungen	7.13.	98	2.942
Ertragsteuerschulden	6.11.	17	292
Passive Rechnungsabgrenzung		23	95
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>38.004</b>	<b>44.584</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		<b>284.779</b>	<b>263.401</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>455.068</b>	<b>388.118</b>

# Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2022

in TEUR	Erläuterung	2022	2021
<b>Einzahlungen</b>			
aus Vermietung und Hotelbetrieben		47.027	25.764
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige		2.543	1.733
aus Zinserträgen		327	132
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>		<b>49.897</b>	<b>27.629</b>
<b>Auszahlungen</b>			
für Immobilienprojektentwicklungen		(650)	(89)
für Material- und Leistungseinsatz		(15.664)	(9.328)
für Personalkosten		(10.850)	(8.251)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(9.733)	(4.828)
für Ertragsteuern		(1.647)	(156)
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>		<b>(38.544)</b>	<b>(22.652)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>11.353</b>	<b>4.977</b>
<b>Einzahlungen aus</b>			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.1.	12.870	–
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen		(366)	–
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden		125	125
dem Verkauf von Sachanlagen		83	–
anderen finanziellen Vermögenswerten		383	2.806
dem Rückfluss von Joint Ventures		3.061	–
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>		<b>16.156</b>	<b>2.931</b>
<b>Auszahlungen für</b>			
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(18.057)	(17.474)
Investitionen in Sachanlagen		(1.204)	(2.872)
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		(3)	(26)
andere finanzielle Vermögenswerte		(3)	–
Joint Ventures		–	(859)
den Erwerb von Beteiligungen		–	(3.372)
abzüglich zugeflossene Zahlungsmittel von Beteiligungen		–	4.088
<b>Auszahlungen für Investitionen</b>		<b>(19.267)</b>	<b>(20.515)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(3.111)</b>	<b>(17.584)</b>
<b>Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile</b>			
	5.2.	–	(1)
<b>Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen</b>			
	7.10.3.	7.700	–
<b>Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen</b>			
	7.10.3.	(1.800)	(1.800)
<b>Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten</b>			
	7.10.3.	40.494	80.664
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten</b>			
	7.10.3.	(36.912)	(55.894)
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten</b>			
	7.10.3.	(349)	(230)
<b>Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)</b>			
		(12.054)	(6.233)
<b>Gezahlte Zinsen (für Anleihen)</b>			
		(489)	(251)
<b>Gezahlte Finanzierungskosten</b>			
		(1.110)	(1.731)
<b>Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit</b>		<b>(4.520)</b>	<b>14.523</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>		<b>3.722</b>	<b>1.916</b>
<b>Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel</b>			
		(26)	(1)
<b>Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis</b>			
		1.037	345
<b>Finanzmittelbestand zum 1. Jänner</b>			
		11.192	8.931
<b>Finanzmittelbestand zum 31. Dezember</b>		<b>15.924</b>	<b>11.192</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2022

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		
<b>Stand zum 1. Jänner 2021</b>	<b>54.000</b>	<b>77.307</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(17.697)</b>	<b>110.619</b>	<b>(1.827)</b>	<b>108.792</b>
Konsolidierungskreisänderungen	–	16	–	(16)	–	–	–
Umgliederung IAS 19-Rücklage	–	(1.364)	–	1.364	–	–	–
Anteilserhöhung im Konsolidierungskreis	–	(2.008)	–	–	<b>(2.008)</b>	2.007	<b>(1)</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	12.153	–	3.848	<b>16.002</b>	(76)	<b>15.926</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	12.274	–	–	<b>12.274</b>	(294)	<b>11.980</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	(121)	–	3.848	<b>3.727</b>	218	<b>3.946</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>54.000</b>	<b>86.103</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(12.500)</b>	<b>124.612</b>	<b>105</b>	<b>124.717</b>
<b>= Stand zum 1. Jänner 2022</b>	<b>54.000</b>	<b>86.103</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(12.500)</b>	<b>124.612</b>	<b>105</b>	<b>124.717</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	42.556	–	2.995	<b>45.551</b>	21	<b>45.572</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	42.839	–	–	<b>42.839</b>	25	<b>42.864</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	(283)	–	2.995	<b>2.712</b>	(4)	<b>2.708</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>54.000</b>	<b>128.659</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(9.505)</b>	<b>170.164</b>	<b>125</b>	<b>170.289</b>

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2022

## [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 2022 endende Geschäftsjahr am 21. April 2023 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 bzw. den Ankauf und die Revitalisierung 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:

- Investment Properties
- Hotels
- Development und Services

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

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Leistungsbeziehungen mit einem externen Kunden überstiegen im Geschäftsjahr 10 % der Konzernumsatzerlöse; diese Umsatzerlöse betragen TEUR 22.635 (Vorjahr: TEUR 10.342) 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. Bis zum 31.12.2021 wurden ein Hotel sowie eine Büroimmobilie über Joint Ventures betrieben und die Erträge und Aufwendungen von Joint Ventures für Zwecke der Segmentberichterstattung quotenkonsolidiert miteinbezogen. Die Spalte Überleitungsrechnung zeigte die Effekte aus der Überleitung zwischen anteiliger Konsolidierung (Quotenkonsolidierung) laut Segmentberichterstattung und der Bilanzierung der Joint Ventures nach der Equity-Methode im Konzernabschluss.

Da der Konzern seit Dezember 2021 nur noch an einem operativ tätigen Joint Venture im Hotelbereich beteiligt ist, wurde die interne Berichterstattung und daher auch die Segmentberichterstattung für 2022 so umgestellt, dass nunmehr alle im Konzernabschluss erfassten Unternehmen ohne anteilige Quotenkonsolidierung des verbliebenen Joint Ventures enthalten sind. Die Ergebnisse der Joint Ventures im Vorjahr wurden unter der Position „Ergebnisse aus Joint Ventures“ im Segmentbericht entsprechend angepasst.

## 2.2 Informationen zu den einzelnen Geschäftssegmenten

### 2.2.1. Segment Investment Properties

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

Die Immobilien stehen zum Bilanzstichtag im Alleineigentum des Konzerns. Im Geschäftsjahr sind folgende Immobilien im Segment Investment Properties enthalten:

Polen:	Ogrodowa Office, Łódź; Red Tower, Łódź; Mogilska 41 Office, Krakau; Mogilska 43 Office, Krakau
Russland:	Büroturm Zeppelin, Multifunktionsgebäude Bykovskaya, Bürotürme Jupiter 1 und 2 (als Joint Venture bis 31.12.2021), zT Avior Tower (vermietet ab 1.1.2023) – jeweils St. Petersburg
Ungarn:	B52 Office (bis 06/2022), Erzsébet Office – jeweils 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 (gem. IFRS 16), Erlöse aus der Verrechnung von Betriebskosten (IFRS 15) sowie gegebenenfalls Umsätze für Mieterausbauten.

### 2.2.2. 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 oder werden gepachtet (in einem Joint Venture). 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:

Polen:	Hotel Intercontinental, Warschau (Pacht, Joint Venture)
Russland:	Airportcity Plaza, St. Petersburg (bis Juni 2022: Crowne Plaza)
Deutschland:	Greet Hotel Darmstadt

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. Dieser wird im Segment Hotel als Bruttoergebnis gezeigt.

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.

### 2.2.3. 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 Entwicklungsgrundstücke bzw. in Bau befindliche Grundstücke in Polen, Russland und Deutschland 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.

## Konzernsegmentberichterstattung

Im Segmentüberblick Periodenergebnis werden die Geschäftssegmente entsprechend ihrer Gliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und auf das Konzernergebnis übergeleitet. Eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Segmente hinsichtlich ihres Umfangs und der Steuerungskriterien erfolgt unter Punkt 2.

in TEUR	Investment Properties		Hotels	
	2022	2021	2022	2021
<b>SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS</b>				
Umsatzerlöse	33.154	20.267	9.273	4.836
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(6.355)	(5.283)	(7.457)	(4.061)
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>26.799</b>	<b>14.984</b>	<b>1.816</b>	<b>775</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	211	92	797	629
Verwaltungsaufwand	(2.492)	(630)	(438)	(247)
Anderer Aufwand	(1.667)	(308)	(136)	(15)
Konzernaufwand / -ertrag	(1.598)	(1.264)	–	(1)
<b>Segment-EBITDA</b>	<b>21.252</b>	<b>12.874</b>	<b>2.039</b>	<b>1.141</b>
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	(96)	(9)	(1.670)	(1.295)
Planmäßige Abschreibungen Leasingnutzungsrechte	(14)	(71)	–	–
Wertminderungen Sachanlagen	–	–	(339)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	–	–	–	470
Bewertungsgewinne	55.837	2.796	–	–
Bewertungsverluste	(11.227)	(4.900)	–	–
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>44.499</b>	<b>(2.184)</b>	<b>(2.009)</b>	<b>(825)</b>
<b>Segment-EBIT</b>	<b>65.751</b>	<b>10.690</b>	<b>30</b>	<b>316</b>
Finanzertrag	149	346	–	–
Finanzaufwand	(8.471)	(6.553)	(1.085)	(780)
Wechselkursänderungen	(32)	–	4.325	1.008
Ergebnis aus Joint Ventures	–	2.735	2.945	(4.520)
Konzern Zinsverrechnung	(3.016)	(2.178)	–	–
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(11.370)</b>	<b>(5.649)</b>	<b>6.186</b>	<b>(4.292)</b>
Laufende Ertragsteuern	(1.168)	(541)	(231)	(109)
Latente Ertragsteuern	(8.556)	(1.858)	330	(322)
<b>Ertragsteuern</b>	<b>(9.724)</b>	<b>(2.399)</b>	<b>99</b>	<b>(431)</b>
<b>Segmentüberblick Periodenergebnis</b>	<b>44.657</b>	<b>2.641</b>	<b>6.314</b>	<b>(4.407)</b>

	Development & Services		Segmentsumme zum 31. Dezember	
	2022	2021	2022	2021
	2.709	1.618	<b>45.136</b>	26.720
	(2.288)	(1.253)	<b>(16.100)</b>	(10.597)
	<b>422</b>	<b>364</b>	<b>29.036</b>	<b>16.123</b>
	2.821	–	<b>2.821</b>	–
	366	5.770	<b>1.374</b>	6.490
	(11.192)	(6.445)	<b>(14.122)</b>	(7.322)
	(807)	(457)	<b>(2.611)</b>	(779)
	1.598	1.265	–	–
	<b>(6.793)</b>	<b>498</b>	<b>16.498</b>	<b>14.513</b>
	(290)	(222)	<b>(2.057)</b>	(1.527)
	(338)	(308)	<b>(351)</b>	(379)
	(475)	–	<b>(814)</b>	–
	–	–	–	470
	5.400	5.052	<b>61.236</b>	7.849
	(4.137)	(488)	<b>(15.365)</b>	(5.389)
	<b>159</b>	<b>4.033</b>	<b>42.649</b>	<b>1.025</b>
	<b>(6.633)</b>	<b>4.531</b>	<b>59.148</b>	<b>15.537</b>
	350	8.205	<b>500</b>	8.551
	(4.292)	(1.125)	<b>(13.847)</b>	(8.458)
	(408)	–	<b>3.885</b>	1.008
	(5)	71	<b>2.940</b>	(1.713)
	3.016	2.178	–	–
	<b>(1.338)</b>	<b>9.329</b>	<b>(6.522)</b>	<b>(613)</b>
	91	278	<b>(1.308)</b>	(372)
	(228)	(392)	<b>(8.454)</b>	(2.572)
	<b>(136)</b>	<b>(114)</b>	<b>(9.762)</b>	<b>(2.944)</b>
	<b>(8.108)</b>	<b>13.746</b>	<b>42.864</b>	<b>11.980</b>

## SEGMENTANGABEN AUF KONZERNEBENE (GEOGRAPHISCH)

	Investment Properties		Hotels		Development & Services		Summe Konzern	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Langfristige Vermögenswerte gem. IFRS 8.33 (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	646	802	<b>646</b>	802
Polen	129.735	120.740	–	–	30.803	24.698	<b>160.538</b>	145.438
Russland	181.244	101.801	19.798	18.748	8.113	28.231	<b>209.156</b>	148.780
Deutschland	–	–	13.605	14.594	15.080	16.604	<b>28.685</b>	31.198
Ungarn	25.855	35.014	–	–	38	30	<b>25.893</b>	35.044
<b>Summe</b>	<b>336.835</b>	<b>257.555</b>	<b>33.403</b>	<b>33.343</b>	<b>54.680</b>	<b>70.364</b>	<b>424.918</b>	<b>361.262</b>

	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Umsatzerlöse (geographisch):								
Österreich	–	–	–	–	91	16	<b>91</b>	16
Polen	8.066	7.267	–	–	2.562	1.117	<b>10.628</b>	8.383
Russland	22.625	10.223	5.761	3.947	10	436	<b>28.396</b>	14.606
Deutschland	–	–	3.512	888	–	–	<b>3.512</b>	888
Ungarn	2.463	2.778	–	–	46	49	<b>2.509</b>	2.827
<b>Summe</b>	<b>33.154</b>	<b>20.267</b>	<b>9.273</b>	<b>4.836</b>	<b>2.709</b>	<b>1.618</b>	<b>45.136</b>	<b>26.720</b>
Ø Mitarbeiter	<b>15</b>	14	<b>94</b>	92	<b>51</b>	36	<b>160</b>	142
Ø Mitarbeiter quotenkonsolidiert	<b>15</b>	14	<b>172</b>	162	<b>51</b>	36	<b>238</b>	212

### [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 gerundeten Beträgen können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die Überleitung der nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Abschlüsse der Beteiligungsunternehmen in die nach konzerneinheitlichen Richtlinien erstellten IFRS-Einzelabschlüsse erfolgt in der Konzernzentrale in Wien. Der Bilanzstichtag ist grundsätzlich für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften der 31. Dezember.

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

#### 3.2. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Rechnungslegungsvorschriften

##### 3.2.1. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – erstmalige Anwendung

Aus folgenden ab 1.1.2022 verpflichtend anzuwendenden Änderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften ergaben sich für den Konzern im Berichtsjahr keine konkreten Änderungen/Auswirkungen:

Standard / Interpretation	Inhalt / Beschreibung	verpflichtende Erstanwendung ab Beginn Geschäftsjahr
IFRS 9	Gebühren im 10 %-Test bei Ausbuchung	01.01.22
IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.22
IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.22
IAS 16	Erträge vor Erreichen des betriebsbereiten Zustands	01.01.22
IFRS 1	Tochterunternehmen als Erstanwender	01.01.22
IFRS 16	Leasinganreize	01.01.22
IAS 41	Steuern bei Fair Value-Bewertung	01.01.22

##### 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 Beginn Geschäftsjahr
IFRS 17	Versicherungsverträge (inklusive Änderungen aus Juni 2020)	01.01.23*
IFRS 17	Erstanwendung IFRS 17 und 9 – Vergleichsinformationen	01.01.23*
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen, die aus einer einzigen Transaktion bestehen	01.01.23*
IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.23*
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.23*

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 Beginn Geschäftsjahr
IAS 1	Klassifizierung Schulden als kurz- oder langfristig, späteres Inkrafttreten und langfristige Schulden mit Covenants	01.01.24
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen, die aus einer einzigen Transaktion bestehen	01.01.23*

\*) Diese Änderungen der Rechnungslegungsvorschriften haben nach derzeitiger Einschätzung keine oder nur untergeordnete Bedeutung für 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 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen

Mit dieser Anpassung des IAS 1 wird die Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen durch eine Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Demnach sind das monetäre Beträge im Abschluss, die Bewertungsunsicherheiten unterliegen. Die Klarstellungen beinhalten, dass

- es sich bei Änderungen einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung aufgrund neuer Informationen oder Entwicklungen nicht um Fehlerkorrekturen handelt und
- die Auswirkungen einer rechnungslegungsbedingten Schätzung aufgrund einer Änderung bei Inputfaktoren oder Bewertungsverfahren Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen darstellen, soweit es sich nicht um Fehlerkorrekturen handelt.

Die Änderungen sind ab 1. Jänner 2023 verpflichtend prospektiv anzuwenden und könnten künftig in Einzelfällen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

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

#### • IAS 1: Klassifizierung Schulden als kurz- oder langfristig und späteres Inkrafttreten

Mit diesen Änderungen wird klargestellt, dass bei der Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig ausschließlich auf zum Bilanzstichtag bestehende Rechte bzw. auf

am Bilanzstichtag zu erfüllende Bedingungen abzustellen ist. Weiters wird der Begriff der Erfüllung von Verbindlichkeiten näher definiert. Die Erfüllung kann in der Übertragung von Geldmitteln, wirtschaftlichen Ressourcen oder von Eigenkapitalinstrumenten bestehen. Nach Übertragung derselben (Erfüllung) erlischt die Verbindlichkeit. Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurde die verpflichtende – retrospektive – Erstanwendung auf Zeiträume nach dem 1. Jänner 2024 verschoben. Die Klarstellungen entsprechen den Bilanzierungsgrundsätzen des Konzerns und werden daher nach derzeitigem Ermessen mit Ausnahme von detaillierteren Anhangsangaben zu keinen Änderungen in der Zukunft führen.

### 3.3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Es werden alle konsolidierungspflichtigen Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen (vgl. Punkt 4.1.). Bezüglich der Erfassung von Joint Ventures 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. Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine

Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein bewaffneter Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der internationalen gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Ende Februar stark gefallene Rubel hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert und ist bis Dezember 2022 auch im Vorjahresvergleich stärker geworden. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar 2022 noch auf 20 % angehoben worden war, lag zum Bilanzstichtag wieder bei 7,5 % (31.12.2021: 8,5 %).

Der Konzern ist über eigenständige russische Tochtergesellschaften Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 3 Büroimmobilien und 1 Multifunktionsgebäude) mit einem Wert von rd. TEUR 209.156 zum Stichtag 31.12.2022. Ein 2021 noch im Rohbau befindlicher Büroturm wurde im 3. Quartal 2022 fertiggestellt. Die Immobilien in St. Petersburg sind voll vermietet und machen rd. 49 % des Immobilienvermögens des Konzerns aus. Die Fremdfinanzierung dieser Immobilien erfolgte durch russische Banken und ist zur Gänze in Rubel denominiert. In den Kreditverträgen sind Fixzinssätze bzw. Zinsobergrenzen vereinbart. Warimpex ist in St. Petersburg mit lokalen Mitarbeitern in lokalen Tochtergesellschaften vertreten, die das operative Geschäft vor Ort unabhängig von Warimpex betreiben. Im Geschäftsjahr 2022 betrug der auf Russland entfallende Umsatz umgerechnet TEUR 28.396. Abgesehen von in der Vergangenheit erfolgten Kapitalausstattungen bzw. Haftungen für hypothekarisch besicherte Kredite bestehen keine finanziellen Verflechtungen oder laufende Geschäftsbeziehungen zwischen den russischen Tochtergesellschaften und der Konzernmuttergesellschaft oder anderen Konzerngesellschaften. Neue Projekte sind in Russland derzeit nicht vorgesehen.

Die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Hotelbetrieb) in Russland können weiterhin ohne wesentliche Einschränkungen ausgeübt werden. Nach dem Rückzug des Hotelmanagers aus Russland, der InterContinental Hotel-Gruppe, im Juli 2022 und einem Rebranding wird das Hotel Crown Plaza unter dem neuen Namen „Airportcity Plaza“ fortgeführt. Das Hotelmanagement wurde von einer lokalen Tochtergesellschaft übernommen. Die Hotelergebnisse blieben auch nach dem Wechsel des Hotelmanagements stabil.

Durch geopolitische Unsicherheiten betreffend die russische Wirtschaft besteht für die zum Bilanzstichtag vorgenommene Immobilien-Bewertung für das Hotel in St. Petersburg eine höhere Schätzunsicherheit als gewöhnlich. Details zu den Buchwerten und Bewertungsergebnissen sind unter den Erläuterungen zu Punkt 6.6. ersichtlich.

Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet TEUR 5.726, über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestehen. Warimpex prüft zu jedem Stichtag, ob aufgrund der Vorschriften des IFRS 10 noch der Kontrollatbestand hinsichtlich der russischen Tochtergesellschaften erfüllt ist. Aktuell kommt der Konzern zum Schluss, dass die Gesellschafterrechte weiterhin ausgeübt werden können, sodass keine Änderungen im Konsolidierungskreis erforderlich sind. Eine indirekte Auswirkung des Konflikts in der Ukraine zeigt sich durch steigende Inflation und höhere Energie- und Baukosten, welche auch den Konzern betreffen. Weitere künftige finanzielle oder bilanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss können in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts nicht ausgeschlossen werden.

Das Konzernbudget zeigt für das Geschäftsjahr 2023 auch im Fall eines sinkenden Rubel-Kurses bzw. für den Fall des Ausfalls des geplanten operativen Ergebnisses der russischen Tochtergesellschaften ein positives EBITDA (Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen) sowie ausreichend Liquidität. Daher ist der Fortbestand des Konzerns in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den Investitionen in Russland nicht gefährdet, sodass die „going concern“-Prämisse, unter welcher der Konzernabschluss erstellt wurde, weiterhin erfüllt ist. Aufgrund der volatilen Situation sind die wirtschaftlichen Auswirkungen der internationalen Sanktionen gegen Russland sowie die russischen Gegenreaktionen in ihrer Gesamtheit nur schwer abschätzbar und werden vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat laufend überwacht.

### 3.4.2. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Die Covid-19-Pandemie beeinflusste das Wirtschaftsgeschehen im Jahr 2022 in weit geringerem Ausmaß als zuvor. Nach einer neuerlichen Erkrankungswelle im Frühjahr 2022 folgte eine weitgehende Normalisierung hinsichtlich des Corona-Virus im Jahresverlauf.

Auswirkungen der Corona-Pandemie waren im Geschäftsjahr mit Ausnahme des Hotelbereichs nicht erkennbar. Die Hotels waren 2022 ganzjährig geöffnet, jedoch noch in der ersten Jahreshälfte weiterhin von Umsatzeinbußen betroffen. Für das Hotel Intercontinental in Warschau, welches von einem 50 %-Joint Venture gepachtet und betrieben wird, wurde der Pachtvertrag betragsmäßig angepasst und verlängert (vgl. Punkt 9.1.3.).

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden dem Konzern Corona-Hilfen der öffentlichen Hand gewährt. Diese Hilfsleistungen

bestehen größtenteils aus der Überbrückungshilfe IV für das Hotel Greet in Darmstadt sowie weiters aus Kurzarbeitsgeldern und Reduktionen der Immobiliensteuer.

Die Corona-Hilfen sind im Konzernabschluss jeweils bei den geförderten Aufwendungen, soweit zuordenbar, in Abzug gebracht worden (vgl. Punkt 3.16.). Zuschüsse für Investitionen mindern das Anlagevermögen und werden jeweils über die Nutzungsdauer verteilt. In nachstehender Tabelle werden die einzelnen Beträge je Position angegeben.

Übersicht Corona-Hilfen:

	Querverweis	2022	2021
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung (inkl. Kurzarbeitsgeld)	6.2.	252	1.273
Sonstige betriebliche Erträge	6.3.	101	602
Personalaufwand (inkl. Kurzarbeitsgeld)	6.4.1.	10	377
Verwaltungsaufwand	6.4.2.	80	140
Anderer Aufwand	6.5.	21	42
Finanzaufwand	6.9.	41	263
Sachanlagen	7.2.1.	–	80
		<b>504</b>	<b>2.778</b>

Forderungen aus Corona-Hilfen bestanden zum Stichtag 31.12.2022 in Höhe von TEUR 348 und zum Vorjahresstichtag in Höhe von TEUR 910 (vgl. die Punkte 7.4. und 7.6.).

In Ungarn bestanden bis Oktober 2021 Zins- und Tilgungsaussetzungen von Krediten. Diese Regelung wurde bei einem Projektkredit in Anspruch genommen, daraus ergab sich 2021 ein geringerer Liquiditätsabfluss in Höhe von TEUR 120 (Zinsen) bzw. TEUR 214 (Tilgung).

Die Covid-19-Pandemie betrifft auch die im Konzern bestehenden Haftungen, dies wird unter Punkt 9.1.3. erläutert. In Zusammenhang mit vom Vertragspartner geltend gemachten Haftungen konnte im Geschäftsjahr ein Schiedsverfahren beendet werden (vgl. Punkt 9.1.1. Rechtsstreitigkeiten).

### 3.4.3. Bemessung des beizulegenden Wertes (IFRS 13)

Der Konzern bewertet nicht-finanzielle Vermögenswerte wie z.B. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und bestimmte Finanzinstrumente wie z.B. Eigenkapitalinstrumente

oder – falls vorhanden – Derivate 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 idente 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

#### 3.4.3.1. 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 31.12.2022 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

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

Der beizulegende Zeitwert von noch nicht entwickelten Grundstücken (Grundstücksreserven) wird nach der Vergleichswertmethode ermittelt, wobei die marktüblichen m<sup>2</sup>-Preise angesetzt werden.

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 7.1. verwiesen. Das Bewertungsergebnis wird unter Punkt 6.6. dargestellt.

#### Wertminderungen und Wertaufholungen von Hotelimmobilien (vgl. die Punkte 6.6. sowie 7.2.):

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 6.6. dargestellt. Bezüglich der Buchwerte dieser Vermögenswerte wird auf die Erläuterung unter Punkt 7.2. verwiesen.

#### 3.4.3.2. 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 Punkt 7.7. nähere Angaben gemacht. Zu weiteren Erläuterungen zu Finanzinstrumenten und beizulegenden Werten wird auf die Punkte 3.6. und 8.1. verwiesen.

#### 3.4.4. 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.

Unter Berücksichtigung der seit 2021 steigenden Energiepreise verbucht der Konzern jene Erträge aus Betriebskosten, die mit dem Mieter verbrauchsabhängig ohne Aufschlag abgerechnet werden, wie zB Strom oder Wasser, als Durchlaufposten, welche den entsprechenden Aufwand kürzen.

### 3.4.5. Bestimmung der funktionalen Währung von ausländischen Geschäftsbetrieben

Die funktionale Währung von Tochtergesellschaften weicht in einigen Fällen von der Landeswährung ab. Die Mieterträge aus Büroimmobilien innerhalb des Konzerns werden in den meisten Fällen – mit Ausnahme von Russland oder bei Verträgen mit staatlichen Stellen – in Euro festgelegt. Bei Hotels innerhalb der EU werden die Umsatzerlöse ebenfalls überwiegend in Euro bestimmt. Der Waren- und Leistungseinsatz für die Vermietung von Büroimmobilien bzw. für den Hotelbetrieb 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.

### 3.4.6. Ansatz aktiver latenter Steuern

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

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

Auf die Erläuterungen unter Punkt 6.11. Ertragsteuern sowie unter Punkt 7.5. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden) wird verwiesen.

### 3.4.7. Schätzunsicherheiten aufgrund klimabezogener Risiken

Warimpex evaluiert klimabezogene Risiken laufend (vgl. Punkt 8.2.5.). Aufgrund der überwiegend taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten geht der Konzern davon aus, dass sich aus klimabezogenen Risiken in absehbarer Zeit keine wesentlichen Buchwertanpassungen ergeben werden, da aktuelle klimabezogene Aspekte bereits in der Immobilienbewertung berücksichtigt sind und keine darüber hinausgehenden bilanziellen Risiken identifiziert wurden.

### 3.5. Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) und 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.

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.

Der Konzern bilanziert seine Nettoinvestitionen in Joint Ventures (IFRS 11) sowie seine Anteile an assoziierten Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode.

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 werden zusätzlich die Transaktionskosten angesetzt.

#### 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 Ausfallrisikos 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.

Bei der erstmaligen Erfassung werden finanzielle Verbindlichkeiten 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 Effektivzinssatzmethode 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 bilanzierter eingebetteter 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 z.B. variabel verzinstem Fremdkapital, oder mit einer höchstwahrscheinlich eintretenden künftigen Transaktion verbundenen Risiko oder dem Währungsrisiko einer nicht bilanzierten festen Verpflichtung zugeordnet werden kann.

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

### 3.7. Leasingverhältnisse

#### Konzern als Leasingnehmer:

Nach IFRS 16 bilanziert der Konzern als Leasingnehmer sowohl ein Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand („right-of-use asset“) als Aktivum als auch die korrespondierende Leasingverbindlichkeit auf der Passivseite. Für die Verbuchung von Leasingverhältnissen mit kurzfristigen Verträgen (mit (Rest-)Laufzeit unter einem Jahr) oder mit geringwertigen Vermögenswerten (bis rd. 5.000 EUR) sind Ausnahmen von der Aktivierungspflicht vorgesehen. Der Konzern hat sich entschieden, diese Ausnahmen anzuwenden. 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. Nur bei hinreichender Sicherheit wird die Verlängerungsoption bei der Festlegung der Nutzungsdauer einbezogen.

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 7.2.1.). Davon ausgenommen sind Vermögenswerte, die gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Fair Value bewertet werden (vgl. Punkt 7.1.1.). Im Konzern bestehen langfristige Grundstücks-Pachtverträge (ewige Rente) im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Durch die Anwendung von IFRS 16 erhöhen die Nutzungsrechte aus diesen Pachtverträgen den zuvor ermittelten beizulegenden Wert der Immobilie, während die zugehörigen Leasingverbindlichkeiten auf der Passivseite gezeigt werden.

Leasingverbindlichkeiten werden unter Anwendung des impliziten Zinssatzes aufgezinst und um die Leasingzahlungen re-

duziert. Der Zinsaufwand und variable Leasingzahlungen, welche nicht Bestandteile der Leasingverbindlichkeit sind, werden erfolgswirksam 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, hauptsächlich Büroimmobilien, abgeschlossen und diese Verträge als operative Leasingverhältnisse eingestuft. Gemäß IFRS 16.B33 wurden Erträge von Mietern aus der Weiterverrechnung von Grundsteuern und Versicherungen den Mieterlösen und nicht den Umsatzerlösen gem. IFRS 15 zugerechnet.

Der Konzern hat als Leasinggeber keine Verträge abgeschlossen, die als Finanzierungsleasingverhältnis einzustufen wären.

### 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.

### 3.9. Fremdwährungstransaktionen und -salden

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in EUR umge-

rechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt (vgl. Punkt 3.4.5.). Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet.

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

#### Fremdwährungstransaktionen und Salden:

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

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

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

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

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

rung 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 Anwendung:

		31.12.2022	31.12.2021
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,6899	4,5994
Ungarischer Forint	(HUF/EUR)	400,25	369,00
Russischer Rubel	(RUB/EUR)	75,6553	84,0695
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	24,1150	n/a

#### 3.10. 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.

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 vorhergehenden Geschäftsjahr hat der Konzern eine Reserveimmobilie von den Sachanlagen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert (vgl. die Erläuterung zu Punkt 7.2.1.).

Mietanreize (zB mietfreie Zeiten) und anfängliche Kosten von Mietverträgen werden entsprechend den einschlägigen IFRS-Vorschriften abgegrenzt und über die Laufzeit der jeweiligen Mietverträge erfolgswirksam erfasst. Solche Abgrenzungsposten werden wie Zugänge zu den Immobilien erfasst und vermindern dadurch die Bewertungsergebnisse, während die Auflösung dieser Abgrenzungen in den Folgejahren die Bewertungsergebnisse über die Laufzeit erhöht. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird gegebenenfalls durch Nutzungsrechte von langfristigen Pachtverträgen im Zusammenhang mit nach IAS 40 bilanzierten Immobilien (vgl. auch Punkt 3.7. zu IFRS 16) erhöht.

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

### 3.11. 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 beschrieben. Bezüglich der Nutzungsdauern wird auf Punkt 7.2. 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. Gesellschaftern 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 Ausbucht 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.

### 3.12. 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.

### 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, 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.

Versicherungsmathematische Bewertungsänderungen von Abfertigungsrückstellungen 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.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Pensionszusagen an die drei Vorstandsmitglieder neu gefasst, sodass diese Pensionszusagen nunmehr als beitragsorientiert und nicht mehr als leistungsorientiert zu klassifizieren sind. Daher wurden 2021 sowohl die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung als auch die bisherigen Pensionsrückstellungen erfolgswirksam ausgebucht und ab Inkrafttreten der geänderten Pensionszusagen nur noch die laufenden Beiträge an die Pensionsversicherung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (vgl. die Punkte 6.4.1. und 7.13.1.).

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

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 Service-Leistungen gemeinsam vereinbart. Ermessensentscheidungen zur Erfassung der weiterverrechneten Betriebskosten werden unter Punkt 3.4.4. dargelegt.

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 verkaufte, aber noch in Entwicklung befindliche Immobilien eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung vor. Warimpex erbringt derzeit keine solchen Leistungen. Darüber hinaus fallen in dieses Geschäftssegment auch Immobilienverkäufe, 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 stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

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

**3.16. Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Der Konzern erhielt im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie Zuwendungen der öffentlichen Hand. Diese werden im Abschluss erfasst, sobald eine angemessene Sicherheit hinsichtlich der Erfüllung der mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen und der Gewährung der Zuwendungen besteht. Bei Zutreffen der Voraussetzungen erfasst der Konzern die Zuwendungen in der Periode, für welche der Ausgleich von Verlusten bzw. die finanzielle Unterstützung vorgesehen ist. Andernfalls werden entsprechende Angaben gemacht.

Warimpex saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung die Zuwendungen, soweit diese eindeutig zuordenbar sind, mit den geförderten Aufwendungen. Zuschüsse für Investitionen mindern zunächst das Anlagevermögen und werden verteilt über die Nutzungsdauer erfolgswirksam aufgelöst. Andere Zuschüsse werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen dargestellt.

## [04] Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften

### 4.1. Angaben zu konsolidierten Tochterunternehmen

#### 4.1.1. Übersicht Tochterunternehmen

Folgende Tochterunternehmen wurden im Konzernabschluss voll konsolidiert:

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil		Stamm- bzw. Grundkapital in Tausend	Währung Kapital	funktionale Währung <sup>*</sup>	Tätigkeit / Segment
		direkt	indirekt				
<b>100 %-Beteiligungen:</b>							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wien	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyauville Invest GmbH	D-München	100 %	–	25	EUR	EUR	H/DS
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRT.	HU-Budapest	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft. <sup>3</sup>	HU-Budapest	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapest	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft. <sup>4</sup>	HU-Budapest	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapest	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Krakau	3 %	97 %	496	PLN	EUR	IP / DS
Memos sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 3 sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 4 sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Stelio sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	39.685	PLN	PLN	DS
Mogilska Office Development sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite Company sp. z o.o.	PL-Krakau	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Lódz	100 %	–	150	PLN	EUR	DS
WX Finance CZ s.r.o. <sup>1</sup>	CZ-Prag	100 %	–	1	CZK	EUR	IP
→ KONTAS sp. z o.o. <sup>5,6</sup>	PL-Krakau	–	100 %	5	PLN	PLN	IP
WX Financing sp. z o.o. <sup>5</sup>	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
WX Krakow Holding S.A. <sup>3</sup>	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
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Krakau	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	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
AO Avielen A.G. <sup>7</sup>	RU-St. Petersburg	100 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS
OOO Aval Invest <sup>5</sup>	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
→ AO Micos <sup>8</sup>	RU-St. Petersburg	–	100 %	43	RUB	RUB	IP
<b>Beteiligungen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen):</b>							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81 %	–	1.200	PLN	PLN	DS

Erläuterung:

H = Segment Hotels

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

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

\* Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der funktionalen Währung werden unter Punkt 3.4.5. erläutert.

<sup>1</sup> Diese Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr erworben bzw. gegründet.

<sup>2</sup> Diese Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr liquidiert.

<sup>3</sup> Diese Gesellschaften wurden im Jahr 2021 liquidiert.

<sup>4</sup> Diese Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr veräußert.

<sup>5</sup> Diese Gesellschaften wurden im Jahr 2021 erworben bzw. gegründet.

<sup>6</sup> Die Anteile an dieser Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr konzernintern übertragen.

<sup>7</sup> Im Jahr 2021 wurden die an der AO Avielen A.G. gehaltenen Anteile von 90 % auf 100 % aufgestockt.

<sup>8</sup> Die zuvor at equity bilanzierte Beteiligung an der AO Micos wurde Ende 2021 von 44,02 % auf 100 % aufgestockt und wird ab 31.12.2021 vollkonsolidiert.

**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	
		31.12.22	31.12.21	2022	2021	31.12.22	31.12.21
AO Avielen A.G. *)	RU-St. Petersburg	–	–	–	(269)	–	–
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	19 %	19 %	25	(25)	125	105
<b>Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile</b>						<b>125</b>	<b>105</b>

\*) Der Konzern erwarb im Dezember 2021 10 % Gesellschaftsanteile vom Minderheitsgesellschafter, daher bestanden bei AO Avielen A.G. zu den Bilanzstichtagen 31.12.2021 und 31.12.2022 keine nicht beherrschenden Anteile.

## Zusammenfassende Finanzinformationen:

	AO Avielen A.G.	
	2022	2021
<b>Zusammenfassende Ergebnisrechnung:</b>		
Erlöse	–	10.976
Aufwendungen	–	(13.667)
<b>Periodenergebnis</b>	–	<b>(2.691)</b>
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	–	(2.422)
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	–	(269)
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	–	<b>2.176</b>
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	–	1.958
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	–	218
<b>Gesamtergebnis</b>	–	<b>(515)</b>
<i>davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens</i>	–	(464)
<i>davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile</i>	–	(52)
<b>Zusammenfassende Geldflussrechnung:</b>		
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	–	851
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	–	1.396
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–	(1.625)
<b>Nettoveränderung Finanzmittelbestand</b>	–	<b>623</b>

**4.1.3. Sonstige Angaben**

## Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZm Tochterunternehmen:

Für Tochterunternehmen bestehen zum Teil vertragliche Beschränkungen bei der Verwertung von Vermögensgegenständen oder der Auszahlung von Zinsen und Dividenden an Gesellschafter bzw. der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen

aufgrund von bestehenden Kreditverträgen. Bezüglich der Einräumung von Hypotheken an Kreditgeber wird zur Angabe der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte auf die Punkte 7.1. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 7.2. Sachanlagen verwiesen.

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

**[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen****5.1. Veräußerungen von Gesellschaftsanteilen und Immobilien**

Im Juni 2022 wurde die Gesellschaft Hamzsa-Office Kft. als Eigentümerin des B52 Offices in Budapest veräußert.

Auswirkungen Immobilien-/Gesellschaftsverkauf auf den Konzernabschluss zum 31.12.2022:

<b>Konzernbilanz:</b>	<b>Aktiva</b>	<b>Passiva</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(9.949)	
Sonstige Forderungen	(15)	
Liquide Mittel	(366)	
Latente Steuerschulden		252
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (= abgetretene Gesellschafterdarlehen)		3.500
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		29
	<b>(10.330)</b>	<b>3.781</b>
<b>Buchwert abgegangenes Nettovermögen</b>	<b>(6.549)</b>	

<b>Konzerngewinn- und Verlustrechnung:</b>	<b>2022</b>
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	9.427
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(6.549)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(58)
<b>Nettoergebnis</b>	<b>2.821</b>

<b>Konzern-Cashflow:</b>	<b>2022</b>
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	9.427
Kaufpreis Abtretung Gesellschafterdarlehen	3.500
abzüglich direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(58)
	<b>12.870</b>
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(366)
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen des Vorjahres	125
<b>Cashflow</b>	<b>12.629</b>

**5.2. Konsolidierungskreisänderungen**

Die Veräußerung der Hamzsa-Office kft. im Juni 2022 (vgl. oben Punkt 5.1.) führte zu einer entsprechenden Änderung des Konsolidierungskreises. Ende 2021 erwarb der Konzern die übrigen Anteile (55,98 %) an dem bisherigen Joint Venture AO Micos, welches Eigentümerin der Bürotürme Jupiter in

St. Petersburg ist und diese vermietet (vgl. auch Punkt 7.3.3.). Der Erwerb erfolgte aufgrund der Entscheidung des Konzerns, alle Immobilien der Airportcity St. Petersburg zu 100 % im Konzerneigentum zu halten. Da sich der Anteilsbesitz von 44,02 % auf 100 % erhöht hat, wird die AO Micos ab 31.12.2021 im Konzernabschluss vollkonsolidiert.

Aus der Transaktion ergaben sich folgende direkte Auswirkungen auf den Konzernabschluss zum 31.12.2021:

Konzernbilanz:	Zugang im Konzern	Abgang Joint Venture
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	47.112	
Andere Vermögenswerte (Ausleihungen)		(3.916)
Nettoinvestitionen in Joint Ventures		(6.109)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	223	(3)
Liquide Mittel	4.088	
Konzernverbindlichkeiten/-forderungen	(4.954)	1.328
Latente Steuerschulden	(241)	
Andere Finanzverbindlichkeiten langfristig	(26.880)	561
Andere Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	(1.975)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(3.495)	13
Passive Rechnungsabgrenzung langfristig		1.861
Passive Rechnungsabgrenzung kurzfristig		157
<b>Nettoergebnis</b>	<b>13.878</b>	<b>(6.109)</b>
<b>Erworbene Anteile (55,98 %)</b>	<b>7.769</b>	
Übernommene Gesellschafterdarlehen		(3.626)
Übertragene Gegenleistung für Gesellschafterdarlehen		1.366
<b>Verbindlichkeit aus Erwerb Gesellschafterdarlehen (vgl. Punkt 7.10.3.)</b>		<b>(2.260)</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung:</b>		<b>2021</b>
Erworbene Anteile (55,98 %)		7.769
abzüglich übertragene Gegenleistung		(2.006)
<b>Gewinn aus Unternehmenszusammenschluss</b>		<b>5.763</b>
<b>Cashflow:</b>		<b>2021</b>
übertragene Gegenleistung für Gesellschaftsanteile		(2.006)
übertragene Gegenleistung für Gesellschafterdarlehen		(1.366)
erworbene liquide Mittel		4.088
<b>Geldfluss aus Unternehmenszusammenschluss</b>		<b>716</b>

Die zugegangenen Vermögenswerte und Schulden waren mit dem beizulegenden Wert zum Zugangszeitpunkt bewertet. Der Abgang betraf im Anschluss konsolidierte Konzernsachverhalte, die zuvor als Geschäftsfälle mit dem ehemaligen Joint Venture bilanziert worden waren. Das zuvor am erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapital entsprach aufgrund der at equity-Bilanzierung dem beizulegenden Wert zum Erwerbszeitpunkt, sodass die Neubewertung der Anteile zu keiner Ergebnisauswirkung führte.

Bezüglich weiterer Konsolidierungskreisänderungen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4.1.1. verwiesen. Im Geschäftsjahr wurde eine Gesellschaft erworben, welche über keinen Geschäftsbetrieb im Sinne eines Unternehmenszusammenschlusses gem. IFRS 3 verfügt.

**[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, aufgliedert:

	Investment Properties	Hotels	Development & Services	Summe
<b>geographische Zusammensetzung 2021:</b>				
Russland	2.019	3.947	436	6.402
Polen	1.610	–	1.113	2.723
Deutschland	–	752	–	752
Ungarn	537	–	49	587
Österreich	–	–	16	16
<b>Umsatzerlöse gem. IFRS 15</b>	<b>4.167</b>	<b>4.700</b>	<b>1.614</b>	<b>10.480</b>
Russland	8.203	–	–	8.203
Polen	5.656	–	4	5.660
Deutschland	–	136	–	136
Ungarn	2.240	–	–	2.240
<b>Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mietträge)</b>	<b>16.100</b>	<b>136</b>	<b>4</b>	<b>16.240</b>
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>20.267</b>	<b>4.836</b>	<b>1.618</b>	<b>26.720</b>
<b>geographische Zusammensetzung 2022:</b>				
Russland	2.794	5.761	10	8.566
Polen	1.378	–	2.562	3.940
Deutschland	–	2.749	–	2.749
Ungarn	362	–	46	408
Österreich	–	–	91	91
<b>Umsatzerlöse gem. IFRS 15</b>	<b>4.534</b>	<b>8.510</b>	<b>2.709</b>	<b>15.753</b>
Russland	19.830	–	–	19.830
Polen	6.688	–	–	6.689
Deutschland	–	763	–	763
Ungarn	2.102	–	–	2.102
<b>Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mietträge)</b>	<b>28.620</b>	<b>763</b>	<b>–</b>	<b>29.383</b>
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>33.154</b>	<b>9.273</b>	<b>2.709</b>	<b>45.136</b>

In den Umsätzen im Development- und Services-Bereich sind Umsätze mit Joint Ventures in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 456) enthalten.

**6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand**

	2022	2021
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(4.952)	(2.513)
Personalaufwand	(2.116)	(1.128)
Anderer Aufwand	(389)	(420)
	<b>(7.457)</b>	<b>(4.061)</b>

	2022	2021
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(4.271)	(4.235)
Personalaufwand	(203)	(51)
Anderer Aufwand	(1.881)	(997)
	<b>(6.355)</b>	<b>(5.283)</b>

	2022	2021
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(2.224)	(1.110)
Personalaufwand	(63)	(65)
Sonstiger Leistungseinsatz	–	(78)
	<b>(2.288)</b>	<b>(1.253)</b>

**6.3. Sonstige betriebliche Erträge**

	2022	2021
Zusammensetzung:		
Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss	–	5.763
Corona-Hilfen	101	602
Sonstige	1.273	126
	<b>1.374</b>	<b>6.490</b>

Die übrigen sonstigen Erträge beinhalten Erträge in Zusammenhang mit der Beendigung des Hotelmanagement-Vertrags in St. Petersburg sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für vertraglich vereinbarte Garantien. Der Ertrag aus Unternehmenszusammenschluss im Jahr 2021 betrifft den Erwerb von Anteilen zu einem Preis unter dem Marktwert (vgl. Punkt 5.2.).

**6.4. Verwaltungsaufwand**

	2022	2021
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(9.451)	(4.541)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(4.671)	(2.781)
	<b>(14.122)</b>	<b>(7.322)</b>

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

**6.4.1. Sonstiger Personalaufwand**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Löhne und Gehälter	(10.712)	(6.375)
Nebenkosten Löhne und Gehälter	(946)	(800)
Corona-Hilfen	57	377
Aufwand für bereitgestelltes Personal	(30)	(171)
Aufwendungen/Erträge iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldansprüchen	(202)	1.183
	<b>(11.834)</b>	<b>(5.785)</b>
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	2.383	1.244
<b>Sonstiger Personalaufwand</b>	<b>(9.451)</b>	<b>(4.541)</b>

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 160 (Vorjahr: 142) Arbeitnehmer beschäftigt. Bezüglich Angaben zu Vorstandsbezügen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 9.3.2.3. verwiesen.

**6.4.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Administrationskosten	(1.799)	(1.118)
Corona-Hilfen	80	140
Rechts- und Beratungskosten	(2.063)	(1.059)
Vergütung Aufsichtsrat	(166)	(146)
Übriger verwaltungsnaher Aufwand	(723)	(599)
	<b>(4.671)</b>	<b>(2.781)</b>

Für das Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 130) und für sonstige Leistungen TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 24) angefallen. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird unter Punkt 9.3.2.4. näher erläutert.

**6.5. Anderer Aufwand**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Property Costs	(2.683)	(1.649)
Corona-Hilfen	21	42
Öffentlichkeitsarbeit, Börsenotierung und Vertrieb	(405)	(382)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(70)	(36)
Sonstige Steuern	(77)	–
Fremdwährungsdifferenzen	(788)	(40)
Mietaufwand kurzfristige Mietverträge	(24)	(30)
Mietaufwand geringwertige Vermögenswerte	(10)	(10)
Übriger anderer Aufwand	(841)	(168)
	<b>(4.877)</b>	<b>(2.273)</b>
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	2.266	1.494
<b>Anderer Aufwand</b>	<b>(2.611)</b>	<b>(779)</b>

Property Costs umfassen Eigentümeraufwendungen wie Instandhaltungen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Die Dotierung von Garantierückstellungen im Vorjahr betraf vertragliche Garantien (vgl. auch die Erläuterungen unter Punkt 9.1.).

**6.6. Abschreibungen und Wertänderungen**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(2.057)	(1.527)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(351)	(379)
Wertminderungen Sachanlagen	(814)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	–	470
Bewertungsgewinne (von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	61.236	7.849
Bewertungsverluste (von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien)	(15.365)	(5.389)
	<b>42.649</b>	<b>1.025</b>

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 externe Bewertungsgutachten eingeholt (vgl. Punkt 3.4.3.1.). Diesen Bewertungen liegen Annahmen hinsichtlich der weiteren Ertragsentwicklung zugrunde, welche die am Bilanzstichtag geltenden Marktbedingungen widerspiegeln.

**Wertminderung/-aufholung:**

Die Wertminderungen betreffen im Geschäftsjahr das Segment Hotels mit TEUR -814 (Vorjahr: Wertaufholung TEUR 470) und resultieren aus voraussichtlich geringeren künftigen Einnahmen aufgrund der aktuellen Planung.

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertminderung stattgefunden hat, beträgt TEUR 19.694 (Vorjahr: TEUR 18.552).

**Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien:**

Die Bewertungsgewinne ergaben sich bei den Development-Projekten, insbesondere aus dem Avior Tower in St. Petersburg, welcher im Geschäftsjahr fertiggestellt und ab 1.1.2023 voll vermietet ist, sowie beim in Bau befindlichen Mogilaska 35 Office aufgrund des Baufortschritts. Im Segment Investment Properties betreffen die Bewertungsgewinne in erster Linie die Büroimmobilie Elsbet in Budapest sowie den Red Tower in Łódź aufgrund höherer erwartbarer Mieterträge.

Bewertungsverluste betreffen im Bereich Investments Properties zum weitaus überwiegenden Teil wie im Vorjahr eine Immobilie in St. Petersburg aufgrund des gestiegenen Diskontierungssatzes, welcher nicht durch höhere erwartbare Erträge kompensiert werden konnte, sowie die Büroimmobilien in Polen aufgrund gestiegener Rechenzinssätze. Bewertungsverluste im Bereich Development und Services ergaben sich in Deutschland aufgrund höherer Kosten.

Im Vorjahr betrafen die Bewertungsgewinne ebenfalls den Avior Tower in St. Petersburg aufgrund des Baufortschritts sowie Entwicklungsgrundstücke in Darmstadt und Krakau aufgrund gestiegener Grundstückspreise (Segment Development und Services). Im Segment Investment Properties ergaben sich im vorangegangenen Geschäftsjahr Bewertungsgewinne vor allem bei Büroimmobilien in Budapest und Łódź aufgrund höherer künftiger Mieterträge.

**6.7. Zinserträge**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Zinserträge aus Darlehen an Joint Ventures	159	485
Sonstige Zinserträge	341	143
	<b>500</b>	<b>628</b>

Die Zinserträge von Joint Ventures betreffen die Betriebsgesellschaft des Hotels InterContinental in Warschau, im Vorjahr auch AO Micos (vgl. Punkt 7.3.3.).

**6.8. Anderer Finanzertrag**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	–	7.191
Realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	324
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	407
	–	<b>7.923</b>

Der Ertrag aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten im Jahr 2021 ergab sich aus dem Erwerb von Gesellschafterdarlehen eines (ehemaligen) Minderheitsgesellschafters der AO Avielen A.G. unter dem aushaftenden Nominale (vgl. Punkt 7.10.3.).

**6.9. Finanzaufwand**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Kreditzinsen	(11.407)	(6.221)
Corona-Hilfen	41	263
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(497)	(1.527)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(10)	(207)
Zinsen für Anleihen	(474)	(236)
Ausbuchung aktivierte Kreditabgrenzungen	(34)	(317)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(81)	(76)
Wertminderung sonstige Ausleihungen	–	(122)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(1.120)	–
Sonstige	(266)	(13)
	<b>(13.847)</b>	<b>(8.458)</b>

Bezüglich Konditionen zu verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 7.10.4. verwiesen. Die Ausbuchung von aktivierten Kreditabgrenzungen ist nicht zahlungswirksam und betrifft über die Laufzeit zu verteilende Transaktionskosten sowie ebenfalls über die Laufzeit zu verteilende Änderungsgewinne, welche bei Abgang des jeweiligen Finanzinstruments (Kredits) auszubuchen sind. Der sonstige Finanzierungsaufwand beinhaltet Bereitstellungsprovisionen und Kosten aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie nach der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen bzw. Transaktionskosten. Nicht realisierte Verluste (im Vorjahr nicht realisierte Gewinne) aus derivativen Finanzierungsinstrumenten ergaben sich aus Zinssatzabsicherungen in Russland.

**6.10. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis**

	2022	2021
<b>Zusammensetzung:</b>		
Wechselkursänderungen		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	4.325	1.008
Sonstige Wechselkursänderungen im Finanzergebnis	(440)	–
	<b>3.885</b>	<b>1.008</b>

Die Wechselkursänderungen aus EUR-Finanzierungen resultieren im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr aus der Währungsumrechnung eines Projektkredits in einer russischen Tochtergesellschaft, bei welcher die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung bis August 2022 in Euro denominated war.

Die Umrechnungsdifferenzen von Fremdwährungen gem. IAS 21 betragen insgesamt TEUR 3.097 im Geschäftsjahr (Vorjahr: TEUR 2.010). Dieser Betrag setzt sich aus operativen Umrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR -788 (Vorjahr: 1.002), welche im sonstigen betrieblichen Ertrag enthalten sind, sowie den Umrechnungsdifferenzen im Finanzergebnis zusammen.

**6.11. Ertragsteuern**

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

Überleitung Steueraufwand	2022	2021
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Konzernergebnis vor Steuern	52.626	14.924
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % Steuersatz	(13.156)	(3.731)
± Steuersatzänderungen	556	(134)
± abweichende ausländische Steuersätze	1.410	1.046
± Auswirkungen von steuerbefreiten Ergebnissen	4.561	1.646
± permanente Differenzen	(903)	(1.510)
± ausgelaufene Verlustvorträge	(109)	(89)
± Auswirkungen von Vorjahresabänderungen	1.833	(7)
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	18	7
± Nutzung bislang nicht bilanzierter aktiver Steueransprüche	6	11
± nicht angesetzte temporäre Differenzen	(3.825)	(1.931)
± ausländische Quellensteuern und Mindestkörperschaftsteuern	14	635
± Währungsauswirkung	(167)	1.113
<b>Steuern lt. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>(9.762)</b>	<b>(2.944)</b>
Effektivsteuersatz	18,55 %	19,73 %
<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>		
± Folgebewertung von erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten	–	(93)
± Zuweisung sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	(70)
± Währungsauswirkung	804	(92)
<b>Steuern im sonstigen Ergebnis</b>	<b>804</b>	<b>(255)</b>

Von den jeweils im Berichtsjahr angefallenen Ertragsteuern betreffen TEUR 56 (Vorjahr: TEUR 7) das Vorjahr (ohne latente Steuern). Darüber hinaus ergaben sich Auswirkungen von Vorjahres-Abänderungen in Polen aufgrund einer geänderten Auslegung steuerlicher Vorschriften.

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

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

Dem Konzern stehen Verlustvorträge in Höhe von TEUR 197.288 (Vorjahr: TEUR 166.855) zur Verfügung. Von diesen steuerlichen Verlustvorträgen sind TEUR 69.392 (Vorjahr: TEUR 36.877) mit passiven latenten Steuerschulden verrechnet, für steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 8.328 (Vorjahr: TEUR 5.935) wurden latente Steuern angesetzt, da diese in absehbarer Zeit mit steuerpflichtigen Gewinnen zu verrechnen sein werden.

#### Die steuerlichen Verlustvorträge entstanden:

in Polen (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 9 %-19 %, 15 % für KMU)	26.019
in Ungarn (5 Jahre bzw. von vor 2015 bis 2030 vortragsfähig, Steuersatz 9 %)	1.569
in Tschechien (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19%)	210
in Russland (ab 2017 unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 20 %)	106.310
in Österreich (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 25 %, 2023: 24 %, 2024: 23 %)	54.473
in Deutschland (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 15,83 % bzw. 31,72 %)	8.707
	<b>197.288</b>

Im kommenden Geschäftsjahr laufen angesetzte Verlustvorträge in Höhe von TEUR 263 aus. Können diese im kommenden Geschäftsjahr nicht mit steuerpflichtigen Ergebnissen verrechnet werden, beträgt im kommenden Geschäftsjahr der hierauf entfallende Steueraufwand TEUR 49.

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 119.568 (Vorjahr: TEUR 124.044) wurden keine latenten Steueransprüche angesetzt, da sie nicht zur Verrechnung mit den zu versteuernden Ergebnissen anderer Unternehmen des Konzerns verwendet werden dürfen und in Tochterunternehmen entstanden sind, die bereits seit längerer Zeit Verluste erwirtschaften.

Auf aktive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.44 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 106.742 (Vorjahr: TEUR 103.003) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrerffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Auf passive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.39 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 89.948 (Vorjahr: TEUR 40.122) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehrerffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht, da diese Umkehrung im Einflussbereich der Konzernmutter liegt.

**[07] Erläuterungen zur Konzernbilanz****7.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

**7.1.1. Entwicklung und Zusammensetzung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- Immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	206.746	28.280	16.311	251.337
Konsolidierungskreisänderungen	47.112	–	–	47.112
Zugänge / Investitionen	1.939	14.765	537	17.241
Aktiviert Bauzinsen	–	499	–	499
Umgliederung von Sachanlagen	–	958	(189)	769
Umgliederung Entwicklungsgrundstücke	–	584	(584)	–
Abgänge	(522)	–	–	(522)
Nettobewertungsergebnis	(2.104)	2.555	2.009	2.460
Effekte aus der Währungsumrechnung	4.383	1.087	230	5.700
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>257.555</b>	<b>48.729</b>	<b>18.313</b>	<b>324.596</b>

**Entwicklung 2022:**

Buchwerte zum 1. Jänner	257.555	48.729	18.313	324.596
Konsolidierungskreisänderungen	(9.949)	–	–	(9.949)
Zugänge / Investitionen	7.056	13.445	116	20.618
Aktiviert Bauzinsen	–	303	–	303
Umgliederung von Sachanlagen	–	542	–	542
Umgliederung Entwicklungsgrundstücke	–	1.173	(1.173)	–
Umgliederung nach Fertigstellung	29.450	(29.450)	–	–
Abgänge	(935)	–	–	(935)
Nettobewertungsergebnis	44.609	1.266	(5)	45.871
Effekte aus der Währungsumrechnung	9.048	(3.479)	1.848	7.417
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>336.835</b>	<b>32.528</b>	<b>19.100</b>	<b>388.463</b>

Die Konsolidierungskreisänderungen im Geschäftsjahr betreffen den Verkauf der Besitzgesellschaft des B52 Offices in Budapest (vgl. Punkt 5.1.). Der Konzern hat im Geschäftsjahr eine teilweise vermietete Bestandsimmobilie in Łódź erworben und mit dem Refurbishment begonnen. Die Investitionen im Bereich der Entwicklungsimmobilen betreffen vor allem die Fertigstellung des Avior Towers in St. Petersburg sowie den Baufortschritt des Mogilka 35 Offices in Krakau. Die Umgliederungen betreffen Landreserven in Russland und Darmstadt.

In den Bestandsimmobilien sind Leasingnutzungsrechte in Höhe von TEUR 926 (Vorjahr: TEUR 807) und in den Entwicklungsgrundstücken sind Leasingnutzungsrechte in Höhe von TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 22) enthalten. Im Geschäftsjahr erfolgten Zugänge zu Leasingnutzungsrechten, welche als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien betreffen, in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 305). Nachträgliche Anschaffungskosten sind im Geschäftsjahr wie im Vorjahr nicht angefallen.

Den aktivierten Bauzinsen lag ein Fremdkapitalkostensatz in Höhe von rd. 3,5 % (Vorjahr: 10,9 %) zugrunde.

Im Vorjahr betrafen die Konsolidierungskreisänderungen den Zugang der Bürotürme Jupiter in St. Petersburg (vgl.

Punkt 5.2.). Die Investitionen bei den Entwicklungsimmobilen ergaben sich im Vorjahr aus dem Baufortschritt beim Avior Tower in St. Petersburg sowie Bauvorbereitungen und Mieterausbauten in Krakau. Die Umgliederungen betrafen Reservegrundstücke in Darmstadt aufgrund von Neuvermessungen iZm Grundstücksabtrennungen (vgl. Punkt 7.2.1.).

**7.1.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

	2022	2021
Mieterträge	28.620	16.104
Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und sonstigen Services	4.534	4.167
abzüglich Erträge aus kurzfristig gemieteten Immobilien	–	(4)
abzüglich direkte betriebliche Aufwendungen	(6.355)	(5.283)
<b>Nettomiettertrag</b>	<b>26.799</b>	<b>14.984</b>

Wesentliche betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien direkt zurechenbar sind und mit denen im Geschäftsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, betragen im Geschäftsjahr TEUR 1.512 (im Vorjahr: TEUR 728).

### 7.1.3. 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 im Allgemeinen 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 3.4.3.1.).

Die Bewertungsmethode und die Bewertungsparameter (Inputfaktoren) sind abhängig von der jeweiligen Entwicklungs-

stufe der Immobilie. Dabei unterscheidet der Konzern zwischen Bestandsimmobilien, Entwicklungsimmobilien und Reservegrundstücken.

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

#### Bestandsimmobilien:

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

wesentliche Inputfaktoren	2022		2021	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit/reversion yield)	6,25 – 14 %	9,5 %	6,1 – 10,5 %	8,4 %
Diskontierungszinssatz (discount/equivalent yield)	5,93 % – 16 %	11,2 %	5,7 – 13,5 %	9,3 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m <sup>2</sup> / Monat in EUR	9,15 – 49,0	23,5	9,0 – 27,7	15,2

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

Sensitivitätsanalyse 2021					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	2 %	6 %	11 %	15 %	19 %
-50 bps	-3 %	1 %	5 %	9 %	12 %
0 bps	-7 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 bps	-11 %	-7 %	-4 %	-1 %	2 %
100 bps	-14 %	-11 %	-8 %	-5 %	-1 %

Sensitivitätsanalyse 2022					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	5 %	8 %	10 %	13 %	16 %
-50 bps	0 %	3 %	5 %	7 %	9 %
0 bps	-4 %	-2 %	0 %	2 %	4 %
50 bps	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %
100 bps	-11 %	-9 %	-8 %	-6 %	-4 %

**Entwicklungsimpobilien:**

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

wesentliche Inputfaktoren	2022		2021	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,2 – 7,1 %	6,6 %	3,9 – 10 %	7,6 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m <sup>2</sup> / Monat in EUR	13,7 – 16,0	14,7	12,0 – 23,7	17,6
ausstehende Bau- und Entwicklungskosten / m <sup>2</sup> in EUR	1.249-2.127	1.794	1.069-2.911	1.571
Developmentgewinn (developer's profit)	20 %	20 %	15 – 20 %	16 %

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

Sensitivitätsanalyse 2021					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	58 %	78 %	97 %	117 %	137 %
-50 bps	8 %	26 %	44 %	62 %	80 %
0 bps	-33 %	-16 %	0 %	16 %	33 %
50 bps	-67 %	-52 %	-37 %	-22 %	-7 %
100 bps	-97 %	-83 %	-69 %	-55 %	-41 %

Sensitivitätsanalyse 2022					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	12 %	15 %	19 %	23 %	26 %
-50 bps	2 %	5 %	9 %	12 %	15 %
0 bps	-6 %	-3 %	0 %	3 %	6 %
50 bps	-13 %	-10 %	-7 %	-5 %	-2 %
100 bps	-19 %	-17 %	-14 %	-11 %	-9 %

Sensitivitätsanalyse 2021					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	109 %	85 %	61 %	36 %	12 %
-5 %	81 %	56 %	30 %	5 %	-21 %
0 %	53 %	27 %	0 %	-27 %	-53 %
5 %	25 %	-2 %	-30 %	-58 %	-86 %
10 %	-3 %	-32 %	-60 %	-89 %	-118 %

Sensitivitätsanalyse 2022					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	94 %	72 %	50 %	28 %	6 %
-5 %	71 %	48 %	25 %	2 %	-21 %
0 %	48 %	24 %	0 %	-24 %	-48 %
5 %	25 %	0 %	-25 %	-50 %	-75 %
10 %	2 %	-24 %	-50 %	-76 %	-102 %

**Reservegrundstücke:**

Die Bewertung der Reservegrundstücke erfolgt marktwertbasiert unter Verwendung der Vergleichswertmethode.

wesentliche Inputfaktoren	2022		2021	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche in EUR	125-1.124	376	153-1.238	471

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2022	2021
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	+10 %	1.759	1.390
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	+5 %	880	695
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	-5 %	-880	-695
Marktpreis / m <sup>2</sup> Grundfläche	-10 %	-1.759	-1.390

Neben den oben angeführten immobilienpezifischen Inputfaktoren hat auch der Umrechnungskurs von der Landeswährung in die Konzernwährung Euro Auswirkungen auf den in Euro angegebenen Wert der Immobilien. Dies trifft insbesondere auf die russischen als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zu. Diese sind in der Landeswährung Rubel fremdfinanziert, sodass ein schwächerer Rubel sowohl zu in Euro umgerechneten niedrigeren Immobilienwerten als auch zu niedrigeren Bankverbindlichkeiten führt. Ein stärkerer Rubel führt umgekehrt in Euro zu höheren Immobilien- und Kreditwerten. Solche Umrechnungsdifferenzen beeinflussen das Periodenergebnis des Konzerns nicht, da sie über das sonstige Ergebnis direkt in das Eigenkapital gebucht werden. Weiters wird auf die Angaben zum Währungsrisiko unter Punkt 8.2.2. verwiesen.

## 7.2. Sachanlagen

### 7.2.1. Entwicklung und Zusammensetzung Sachanlagen

	Hotels	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	30.218	1.384	2.275	33.877
Zugänge	2.681	107	106	2.893
Abgänge	–	(8)	–	(8)
Neubewertung IAS 16 iVm IAS 40 (Umgliederung)	586	–	–	586
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(769)	–	–	(769)
Planmäßige Abschreibungen	(1.284)	(363)	(228)	(1.875)
Wertaufholungen	470	–	–	470
Effekte aus Währungsumrechnung	1.375	8	33	1.416
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>33.276</b>	<b>1.128</b>	<b>2.186</b>	<b>36.590</b>

#### Zusammensetzung zum 31.12.2021:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	54.468	1.494	3.240	59.202
Kumulierte Abschreibungen	(21.192)	(366)	(1.054)	(22.612)
	<b>33.276</b>	<b>1.128</b>	<b>2.186</b>	<b>36.590</b>

davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.10.3.)

34.404

	Hotels	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2022:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	33.276	1.128	2.186	36.590
Zugänge	951	123	347	1.421
Abgänge	(68)	(15)	(25)	(107)
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(542)	–	–	(542)
Planmäßige Abschreibungen	(2.140)	(345)	(384)	(2.869)
Wertminderungsaufwand	(339)	–	–	(339)
Effekte aus Währungsumrechnung	2.223	5	24	2.253
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>33.362</b>	<b>896</b>	<b>2.149</b>	<b>36.408</b>

#### Zusammensetzung zum 31.12.2022:

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	58.491	1.214	3.484	63.190
Kumulierte Abschreibungen	(25.129)	(318)	(1.335)	(26.782)
	<b>33.362</b>	<b>896</b>	<b>2.149</b>	<b>36.408</b>

davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (vgl. Erläuterung Punkt 7.10.3.)

34.258

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

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:

	2022	2021
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.

### 7.2.2. Wesentliche Inputfaktoren und Sensitivitätsangaben

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

#### Hotels:

wesentliche Inputfaktoren	2022		2021	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	7,4 – 11 %	9,10 %	7 – 11 %	8,90 %
Diskontierungssatz (discount rate)	9,65 – 15 %	12,20 %	9,25 – 13,5 %	11,25 %
erwartete Cashflows (year one) in TEUR / Zimmer	-0,4 – 4,0	1,7	-0,6 – 2,9	1,0

Sensitivitätsanalyse	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
		2022	2021
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	+ 50 Basispunkte	-579	-313
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	- 50 Basispunkte	603	343
Diskontierungssatz (discount rate)	+ 50 Basispunkte	-870	-568
Diskontierungssatz (discount rate)	- 50 Basispunkte	346	592
erwartete Cashflows (year one)	+ 5 %	983	884
erwartete Cashflows (year one)	- 5 %	-889	-800

Neben den oben angeführten hotelspezifischen Inputfaktoren hat für das Hotel in St. Petersburg auch der Umrechnungskurs von Rubel in die Konzernwährung Euro eine Auswirkung auf den in Euro angegebenen Wert der Hotelimmobilie. Ein schwächerer Rubel führt zu einem in Euro umgerechneten

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 die Hotels in Darmstadt und St. Petersburg. Ebenfalls in Darmstadt wurden im Vorjahr im Zuge von Neuvermessungen und Grundstücksabtrennungen Grundflächen von den Sachanlagen zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (vgl. Punkt 7.1.1.) umgegliedert. Zuvor wurden die Flächen entsprechend den IFRS-Bestimmungen ergebnisneutral zum Fair Value bewertet. Die Umgliederung im Geschäftsjahr betrifft laufende Planungsarbeiten.

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

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.

niedrigeren Immobilienwert, während umgekehrt ein stärkerer Rubel zu einem in Euro höheren Immobilienwert führt. Solche Umrechnungsdifferenzen beeinflussen das Periodenergebnis des Konzerns nicht, da sie über das sonstige Ergebnis direkt in das Eigenkapital gebucht werden.

### 7.3. Joint Ventures (at equity)

#### 7.3.1. Übersicht Joint Ventures

Im Konzernabschluss sind im Geschäftsjahr bzw. im Vorjahr 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. iL	D-München	50 %	25	EUR	EUR	DS
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o. <sup>1</sup>	PL-Warschau	50 %	5	PLN	EUR	H
AO Micos <sup>2</sup>	RU-St. Petersburg	44,02 %/100 %	43	RUB	RUB	IP

Erläuterungen:

<sup>1</sup> Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr liquidiert.

<sup>2</sup> Ende 2021 wurden die Anteile an AO Micos von bisher 44,02 % auf 100 % aufgestockt und in der Folge vollkonsolidiert (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 5.2.).

**7.3.2. Finanzinformationen zu wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen**

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

	Sienna Hotel Sp. z o.o. und Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammengefasste Bilanz:</b>				
Langfristige Vermögenswerte	79.137	69.146	–	–
Kurzfristige Vermögenswerte	4.523	4.299	–	–
<b>Summe Aktiva</b>	<b>83.660</b>	<b>73.444</b>	–	–
<i>davon liquide Mittel</i>	3.298	3.648	–	–
<b>Eigenkapital</b>				
<i>davon Kapitaltransaktionen</i>	–	–	–	–
Langfristige Schulden	79.070	77.831	–	–
Kurzfristige Schulden	7.696	6.493	–	–
<b>Summe Passiva</b>	<b>83.660</b>	<b>73.444</b>	–	–
<i>davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	79.070	77.831	–	–
<i>davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12</i>	3.587	4.685	–	–
	<b>2022</b>	2021	<b>2022</b>	2021
<b>Zusammengefasste Ergebnisrechnung:</b>				
Erträge	23.390	12.592	–	8.739
Aufwendungen inkl. Bewertungsergebnis	(15.615)	(26.815)	–	(2.525)
Periodenergebnis	7.775	(14.224)	–	6.214
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	709
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>7.775</b>	<b>(14.224)</b>	–	<b>6.923</b>
<b>Im Periodenergebnis enthalten:</b>				
planmäßige Abschreibungen	(5.174)	(5.159)	–	–
Zinserträge	30	–	–	130
Zinsaufwendungen	(3.180)	(3.328)	–	(2.677)
Ertragsteueraufwand (oder -ertrag)	–	–	–	(1.572)
	<b>31.12.22</b>	31.12.21	<b>31.12.22</b>	31.12.21
<b>Überleitung zum Buchwert der Beteiligung:</b>				
Nettoreinvermögen	(3.105)	(10.880)	–	–
Beteiligungsquote des Konzerns	50 %	50 %	–	–
Anteiliges Reinvermögen	(1.553)	(5.440)	–	–
Nicht zugewiesene Verlustanteile	1.553	5.440	–	–
<b>Nettoinvestition (=Buchwert)</b>	–	–	–	–

**7.3.3. Erläuterungen zu Joint Ventures**

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

**Sienna Hotel Sp. z o.o. und Lanzarote Investments Sp. z o.o.:**

Die Sienna Hotel Sp. z o.o. (vormals: Lanzarote Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.) pachtet das Hotel Intercontinental in Warschau im operativen Leasing und betreibt dieses. Die Lanzarote Investments Sp. z o.o. war geringfügig an der Lanzarote Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. beteiligt und übte keine wesentliche Geschäftstätigkeit aus. Im Geschäftsjahr wurde sie liquidiert. Da diese Gesellschaften im Konzern gemeinsam betrachtet wurden, werden sie hier gemeinsam dargestellt.

**AO Micos:**

Der Konzern war bis Dezember 2021 über die Tochtergesellschaft AO Avielen A.G. an AO Micos mit 44,02 % beteiligt. Aufgrund der Satzung, nach welcher für alle wesentlichen Entscheidungen Einstimmigkeit vorgeschrieben ist, war die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren, welches ebenfalls nach der Equity-Methode bilanziert wurde. Micos ist Eigentümerin der Bürotürme Jupiter 1 und 2 in St. Petersburg und vermietet diese.

**7.3.4. Zusammensetzung und Entwicklung Joint Ventures**

	Kapital- Anteile	Aus- leihungen	Summe
<b>Zusammensetzung zum 31.12.2021:</b>			
Nettoinvestitionen	1.909	–	1.909
Kumulierte Ergebniszuweisungen (Periodenergebnis)	(1.494)	–	(1.494)
	<b>415</b>	<b>–</b>	<b>415</b>
<b>Zusammensetzung zum 31.12.2022:</b>			
Nettoinvestitionen	1.909	–	1.909
Kumulierte Ergebniszuweisungen (Periodenergebnis)	(1.498)	–	(1.498)
	<b>410</b>	<b>–</b>	<b>410</b>

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.

	2022	2021
<b>Entwicklung:</b>		
Buchwerte zum 1. Jänner	415	5.077
Abgänge	–	(6.109)
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	(47)	(49)
kapitalisierte Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	47	49
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	(5)	1.135
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	–	312
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>410</b>	<b>415</b>

**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.

	31.12.22	31.12.21
<b>Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures:</b>		
Langfristige Vermögenswerte	35.843	34.573
Kurzfristige Vermögenswerte	2.279	2.163
<b>Aktiva</b>	<b>38.123</b>	<b>36.736</b>
<b>Passiva</b>		
Anteiliges Eigenkapital	(1.142)	(5.025)
Langfristige Schulden	35.387	38.507
Kurzfristige Schulden	3.878	3.255

	31.12.22	31.12.21
<b>Überleitung zum Buchwert:</b>		
Anteiliges Nettovermögen	(1.142)	(5.025)
Nicht zugewiesene Verlustanteile	1.553	5.440
<b>Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)</b>	<b>410</b>	<b>415</b>

	31.12.22	31.12.21
<b>Aggregierte Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:</b>		
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	410	415
Anteil des Konzerns am Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)	(5)	71
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>(5)</b>	<b>71</b>

**Risiken iZm Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen:**

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

**7.4. Andere Vermögenswerte**

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung langfristig:</b>		
Gegebene Anzahlungen	64	247
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	696	1.078
Langfristige Forderungen gegenüber Steuerbehörden	669	557
Langfristige Kaufpreisforderungen	351	464
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	1	1
	<b>1.782</b>	<b>2.347</b>

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

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betragen TEUR 696. Die Modalitäten entsprechen den üblichen Vertragsbedingungen der jeweiligen Vertragspartner. Das Sperrdepot betrifft hauptsächlich ein Depot für Mietgarantien für das Hotel Intercontinental in Warschau.

**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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	650	391	252	202
Temporäre Differenzen iZm Gesellschaftsanteilen	1.392	2.220	–	–
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	–	(6)	–	–
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	478	584	191	180
Bewertungsunterschiede in den Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2.102	1.686	1.381	1.035
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	42.137	35.912	13.563	10.455
	<b>46.758</b>	<b>40.787</b>	<b>15.387</b>	<b>11.872</b>
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			(13.721)	(10.685)
			<b>1.666</b>	<b>1.187</b>

	latente Steuerschulden	
	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>		
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(32.733)	(22.256)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	(17)	(80)
Bewertungsunterschiede in den Verbindlichkeiten und in den Rückstellungen	(802)	(304)
	<b>(33.552)</b>	<b>(22.640)</b>
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde	13.721	10.685
	<b>(19.831)</b>	<b>(11.955)</b>

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2022	2021	2022	2021
<b>Entwicklung:</b>				
Stand zum 1. Jänner	1.187	978	(11.955)	(8.679)
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	252	(241)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung, davon:	285	76	519	(331)
<i>Währungsumrechnungen</i>	285	76	519	(238)
<i>Neubewertung iZm Übergang IAS 16 auf IAS 40</i>	–	–	–	(93)
Im Periodenergebnis erfasste Veränderung	194	133	(8.647)	(2.705)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.666</b>	<b>1.187</b>	<b>(19.831)</b>	<b>(11.955)</b>

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

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

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>		
Forderungen iZm Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen	125	125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	894	888
Forderungen gegenüber Joint Ventures	6	6
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	–	23
<b>Zwischensumme Vertragssalden gem. IFRS 15</b>	<b>1.025</b>	<b>1.042</b>
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	1.527	2.531
Geleistete Anzahlungen	633	584
Forderungen aus Mietverhältnissen	425	195
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	172	147
Forderungen aus Corona-Hilfen	348	910
Rechnungsabgrenzungen	742	264
	<b>4.873</b>	<b>5.673</b>

Betreffend kurzfristige Forderungen aus Corona-Hilfen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 3.4.2.) verwiesen.

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

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>		
weder überfällig noch wertberichtigt	935	805
30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	139	187
60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	65	62
90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	52	6
120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	21	17
>120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	108	7
wertberichtigte Forderungen	198	174
	<b>1.517</b>	<b>1.257</b>

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

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

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

	31.12.22	31.12.21
<b>Entwicklung:</b>		
Buchwert zum 1. Jänner	5.504	5.625
Folgebewertung	(283)	(121)
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>5.221</b>	<b>5.504</b>

Die Position betrifft 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

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>		
Kassenbestand	10	4
Guthaben bei Kreditinstituten	15.915	11.188
	<b>15.924</b>	<b>11.192</b>

Die liquiden Mittel umfassen Zahlungsmittel sowie Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht dem Buchwert.

Bezüglich Verfügungsbeschränkungen für liquide Mittel in russischen Tochtergesellschaften wird auf die Erläuterungen unter Punkt 3.4.1. (Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine) verwiesen.

## 7.9. Eigenkapital

### 7.9.1. Grundkapital, Ergebnis je Aktie

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

Zum Bilanzstichtag hält wie im Vorjahr die Gesellschaft 1.939.280 Stück eigene Aktien, welche zu einem Durch-

schnittkurs von EUR 1,54 je Aktie erworben wurden.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2022 in Umlauf waren, beläuft sich wie im Vorjahr auf 52.060.720 Stück.

	2022	2021
	Stück	Stück
<b>Zusammensetzung Aktien und potenzielle Aktien:</b>		
Stückaktien 1. Jänner bis 31. Dezember	54.000.000	54.000.000
abzüglich eigene Aktien	-1.939.280	-1.939.280
<b>gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien</b>	<b>52.060.720</b>	<b>52.060.720</b>

	2022	2021
	TEUR	TEUR
<b>Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):</b>		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis:		
unverwässert	42.839	12.274
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert (in EUR)</b>	<b>0,82</b>	<b>0,24</b>

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 in Umlauf befinden, geteilt. Dies entspricht auch dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Jahresabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2022 die Grundlage für eine Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von TEUR 16.292 aus. Unter Berücksichtigung des Ergebnisvortrags ergibt sich zum 31.12.2022 ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 9.567. Dieser wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### 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 37,4 % (Vorjahr: 32,1 %) und damit in der erwünschten Bandbreite.

	31.12.22	31.12.21
<b>Ermittlung Eigenkapitalquote Konzern:</b>		
Eigenkapital	170.289	124.717
Fremdkapital	284.779	263.401
Bilanzsumme	455.068	388.118
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	<b>37,4 %</b>	<b>32,1 %</b>

### 7.9.3 Rücklagen

Im Eigenkapital sind folgende Rücklagen des Konzerns vorgesehen:

#### Neubewertungsrücklage:

In der Neubewertungsrücklage werden Neubewertungsergebnisse von Sachanlagen erfasst, bevor sie zu den als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umgeliedert wurden..

#### 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.

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

	Neubewertungsrücklage	Rücklage Währungsumrechnung	IAS 19 Rücklage	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>				
Stand zum 1. Jänner	1.239	(16.819)	(2.117)	(17.697)
Konsolidierungskreisänderungen	–	(16)	–	(16)
Umgliederung IAS 19-Rücklage	–	–	1.364	1.364
Sonstiges Ergebnis	586	3.702	(466)	3.822
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	281	–	281
(Latente) Steuern	(93)	(162)	–	(255)
Summe sonstiges Ergebnis	493	3.821	(466)	3.848
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.732</b>	<b>(13.013)</b>	<b>(1.219)</b>	<b>(12.500)</b>
<b>Entwicklung 2022:</b>				
Stand zum 1. Jänner	1.732	(13.013)	(1.219)	(12.500)
Sonstiges Ergebnis	–	1.859	332	2.191
(Latente) Steuern	–	804	–	804
Summe sonstiges Ergebnis	–	2.663	332	2.995
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.732</b>	<b>(10.351)</b>	<b>(886)</b>	<b>(9.505)</b>

Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR -4 (Vorjahr: TEUR 219) betrifft Währungsumrechnungen, auf welche wie im Vorjahr keine latenten Steuern entfallen.

### 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

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>		
Anleihe 09/2018 – 09/2025	5.417	7.221
Anleihe 05/2022 – 05/2025	7.210	–
davon langfristig	10.785	5.360
davon kurzfristig	1.842	1.861

Im September 2018 wurde eine Anleihe mit einem 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.

Im Mai 2022 wurden eine weitere fix verzinsliche Anleihe mit Laufzeit bis 05/2025 begeben. Die Tilgung ist endfällig, die Zinsen betragen 6,3 % und sind jährlich zu entrichten. Die Anleihe wurde zur Finanzierung des Ankaufs und der Revitalisierung der Büroimmobilie Red Tower in Łódź aufgenommen (vgl. Punkt 7.1.1. ).

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

#### 7.10.2. Andere Finanzverbindlichkeiten (Kredite)

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung langfristige Kredite:</b>		
Projektkredite	196.065	187.885
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	228	173
Sonstige Kredite	7.337	1.507
	<b>203.630</b>	<b>189.565</b>
<b>Zusammensetzung kurzfristige Kredite:</b>		
Projektkredite	10.688	8.514
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	14.556	17.676
Sonstige Kredite	1.333	995
	<b>26.577</b>	<b>27.185</b>
<b>Gesamtsumme Kredite</b>	<b>230.206</b>	<b>216.750</b>

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.), stellen sich wie folgt dar:

	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasing- verbindlich- keiten	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>						
Stand zum 1. Jänner	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Kreditaufnahme (Cashflow)	79.936	728	–	–	–	80.664
Tilgung (Cashflow)	(53.266)	(681)	(1.800)	(1.947)	(230)	(57.924)
Veränderung kumulierte Zinsen	313	–	(5)	52	40	399
Konzernkreisänderungen	28.856	–	–	(561)	–	28.295
Wechselkursänderungen	1.922	–	–	911	11	2.843
Sonstige Änderungen	–	–	–	(6.681)	416	(6.265)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>196.399</b>	<b>17.676</b>	<b>7.221</b>	<b>2.675</b>	<b>2.163</b>	<b>226.134</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>8.514</i>	<i>17.676</i>	<i>1.861</i>	<i>995</i>	<i>314</i>	<i>29.360</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>187.885</i>	<i>–</i>	<i>5.360</i>	<i>1.680</i>	<i>1.849</i>	<i>196.774</i>
<b>Entwicklung 2022:</b>						
Stand zum 1. Jänner	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Kreditaufnahme (Cashflow)	32.814	1.122	7.700	6.557	–	48.194
Tilgung (Cashflow)	(27.343)	(4.242)	(1.800)	(910)	(349)	(34.644)
Veränderung kumulierte Zinsen	(362)	–	(494)	255	33	(569)
Wechselkursänderungen	5.245	–	–	320	(8)	5.557
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	298	298
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>206.753</b>	<b>14.556</b>	<b>12.627</b>	<b>8.897</b>	<b>2.136</b>	<b>244.970</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>10.688</i>	<i>14.556</i>	<i>1.842</i>	<i>1.333</i>	<i>400</i>	<i>28.819</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>196.065</i>	<i>–</i>	<i>10.785</i>	<i>7.565</i>	<i>1.737</i>	<i>216.151</i>

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 216.309 (Vorjahr: TEUR 204.849) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Davon betreffen TEUR 10.420 (Vorjahr: TEUR 13.083) Sachanlagen und TEUR 164.283 (Vorjahr: TEUR 159.200) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Im Geschäftsjahr wurde die Finanzierung des Hotels in St. Petersburg umfinanziert und auf Rubel als Kreditwährung umgestellt (in Kreditaufnahme und Tilgung enthalten). Weitere Kreditziehungen betreffen die Projektkredite für den Bau des Avior Towers sowie des Mogilska 35 Offices. Neben laufenden Rückzahlungen und der Umfinanzierung wurde in Vorbereitung des Verkaufs (vgl. Punkt 5.1.) auch der Projektkredit für Hamzsa Office rückgezahlt.

Weiters nahm der Konzern eine Anleihe mit dreijähriger Laufzeit für den Ankauf der Büroimmobilie Red Tower in Łódź (vgl. Punkt 7.1.1.) sowie ein Schuldscheindarlehen mit zweijähriger Laufzeit auf.

Die Kreditaufnahmen sowie die Kredittilgungen bei den Projektkrediten im Vorjahr ergaben sich zum Großteil aus Umfinanzierungen von jeweils einer Immobilie in Łódź und in Budapest. Darüber hinaus wurden 2021 Kreditmittel für den Bau des Avior Tower I in St. Petersburg sowie für die Hotelrenovierung in Darmstadt gezogen. Die Konzernkreisänderungen im Vorjahr betrafen den Projektkredit für die Bürotürme Jupiter in St. Petersburg sowie ein nunmehr vollkonsolidiertes Darlehen.

**7.10.4. Zinskonditionen zu Finanzverbindlichkeiten**

	31.12.22	31.12.21
<b>Verzinslichkeit Finanzverbindlichkeiten:</b>		
fix verzinslich	197.605	173.904
variabel verzinslich	47.364	52.230
	<b>244.970</b>	<b>226.134</b>
<b>Verzinslichkeit in Prozent:</b>		
fix verzinslich	81 %	77 %
variabel verzinslich	19 %	23 %

		2022	2021
<b>Bandbreite der variablen Verzinsung für:</b>	<b>Basis</b>	<b>Aufschlag</b>	<b>Aufschlag</b>
• Kontokorrent-/Betriebsmittelkredite	3M-EURIBOR	2,25 – 2,5 %	2,25 %
	3M-LIBOR	n/a	2,50 %
• Projektkredite	3M-EURIBOR	2,25 – 2,6 %	1,3 – 2,75 %
	1M-EURIBOR	1,3 – 2,75 %	1,85 %
	1M-WIBOR	2,80 %	2,80 %
	Key Rate Russland	2,40 %	2,40 %

Die Bandbreiten für die zum Bilanzstichtag bestehenden fix verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegen zwischen 2 % und 12,1 % (Vorjahr: 2 % und 9,13 %).

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

**7.11. Derivative Finanzinstrumente**

In Zusammenhang mit der Projektfinanzierung des Avior Towers in St. Petersburg wurde eine Floor-/Cap-Vereinbarung getroffen, die für den Zeitraum der variablen Kreditverzinsung bis Dezember 2023 das Zinsänderungsrisiko begrenzt.

**7.12. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten**

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	3.626	3.668
Erhaltene Kautionen	3.113	2.398
Hafrücklässe	1.669	1.205
	<b>8.408</b>	<b>7.271</b>

### 7.13. Rückstellungen

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

#### 7.13.1. Rückstellungen für Sozialkapital (Erläuterung Punkt 3.13.)

	freiwillige Zusagen für Pensions- leistungen	Ansprüche aus Abfertigungen	Jubiläums- geldern	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>				
Stand zum 1. Jänner	2.363	2.190	148	4.700
Abfertigungsaufwand	–	(133)	–	(133)
Planabgeltung	(2.363)	–	–	(2.363)
Laufender Dienstzeitaufwand	–	62	12	74
<b>Im Personalaufwand erfasste Veränderung</b>	<b>(2.363)</b>	<b>(71)</b>	<b>12</b>	<b>(2.422)</b>
Versicherungsmathematische Ergebnisse aus Änderungen finanzieller Annahmen		(84)	–	(84)
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)		550	–	550
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen</b>		<b>466</b>	–	<b>466</b>
Zinsaufwand		9	1	11
<b>Stand zum 31. Dezember</b>		<b>2.593</b>	<b>161</b>	<b>2.754</b>
<b>Entwicklung 2022:</b>				
Stand zum 1. Jänner		2.593	161	2.754
Abfertigungsaufwand		(193)	–	(193)
Laufender Dienstzeitaufwand		78	17	95
<b>Im Personalaufwand erfasste Veränderung</b>		<b>(115)</b>	<b>17</b>	<b>(98)</b>
Versicherungsmathematische Ergebnisse aus Änderungen finanzieller Annahmen		(398)	–	(398)
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)		65	–	65
<b>Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen</b>		<b>(332)</b>	–	<b>(332)</b>
Zinsaufwand		19	1	20
<b>Stand zum 31. Dezember</b>		<b>2.165</b>	<b>179</b>	<b>2.344</b>

Drei Vorstandsmitglieder verfügten zum Bilanzstichtag über verbindliche Pensionszusagen. Im Jahr 2021 wurden die Pensionszusagen neu gefasst und in der Folge als beitragsorientiert statt wie bisher als leistungsorientiert klassifiziert. Daher ist keine Pensionsrückstellung mehr auszuweisen. Die Auflösung der Rückstellung wird, saldiert mit der Ausbuchung der Rückdeckungsversicherung, im Personalaufwand 2021 gezeigt. Details sind unter den Transaktionen mit Vorständen unter Punkt 9.3.2.3. ersichtlich.

Die Ermittlung der verbliebenen Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 4 % (Vorjahr: 2,75 %) für die Abfertigungs- und Jubiläumsgeldansprüche angenommen. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 3,75 % (Vorjahr: 0,8 %) zugrunde. Als Rechnungsgrundlage dienen wie im Vorjahr die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Abfertigungen 9,5 Jahre (Vorjahr: 10,6 Jahre).

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 Abfertigungen
<b>Sensitivitätsanalyse 2021</b>		
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(249)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	298
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	137
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(127)
<b>Sensitivitätsanalyse 2022</b>		
Diskontierungszinssatz	+1 Prozentpunkt	(182)
Diskontierungszinssatz	-1 Prozentpunkt	217
Gehaltserhöhung	+0,5 Prozentpunkte	102
Gehaltserhöhung	-0,5 Prozentpunkte	(95)

### 7.13.2. Sonstige Rückstellungen

	kurzfristig	langfristig	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>			
Stand zum 1. Jänner	2.241	–	2.241
Inanspruchnahme	(195)	–	(195)
Zuführung	1.055	–	1.055
Auflösung	(159)	–	(159)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>2.942</b>	<b>–</b>	<b>2.942</b>
<b>Entwicklung 2022:</b>			
Stand zum 1. Jänner	2.942	–	2.942
Inanspruchnahme	(1.562)	–	(1.562)
Auflösung	(1.282)	–	(1.282)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>98</b>	<b>–</b>	<b>98</b>

Zuvor gebildete Rückstellungen in Zusammenhang mit möglichen Forderungen betreffend vom Konzern abgegebene Garantien wurden im Geschäftsjahr in Anspruch genommen bzw. konnten aufgelöst werden (vgl. Punkt 9.1.).

#### 7.14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.22	31.12.21
<b>Zusammensetzung:</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.987	5.601
Sonstige Verbindlichkeiten	1.828	2.151
Verbindlichkeit aus Erwerb von Gesellschafterdarlehen	–	1.750
Erhaltene Anzahlungen Hotels	35	19
Erhaltene Anzahlungen sonstige	703	586
Erhaltene Kautionen	876	560
Haftrücklässe	99	204
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen / Personen	2.031	551
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	489	473
	<b>9.048</b>	<b>11.894</b>

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 856 (Vorjahr: TEUR 742), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 146) sowie offene Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 248 (Vorjahr: TEUR 373) 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 19, welche im Geschäftsjahr erfüllt wurden. Die daraus resultierenden Umsätze betreffen die Hotelumsätze (vgl. Punkt 6.1.). Am Ende des Geschäftsjahres bestehen Leistungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 35, welche ebenfalls innerhalb eines Jahres zu erfüllen sind.

Betreffend Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen inklusive Joint Ventures 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.

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

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

#### 8.1.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien

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

Bewertungskategorie nach IFRS 9 oder anderen IFRS		IFRS 13 Stufe	Buchwert 31.12.22	beizulegender Zeitwert 31.12.22	Buchwert 31.12.21	beizulegender Zeitwert 31.12.21
<b>Aktiva – Klassen</b>						
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand)	3	336.835	336.835	257.555	257.555
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Entwicklung)	3	51.628	51.628	67.042	67.042
FVTPL	Andere finanzielle Vermögenswerte – Derivat	3	85	85	399	399
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		1.048	1.048	1.543	1.543
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	5.221	5.221	5.504	5.504
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		39.264		39.071	
	<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>434.081</b>		<b>371.114</b>	
FAAC	Forderungen		1.623	1.623	1.384	1.384
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		15.924	15.924	11.192	11.192
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		3.439		4.428	
	<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)</b>		<b>20.986</b>		<b>17.004</b>	
	<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>455.068</b>		<b>388.118</b>	
<b>Passiva – Klassen</b>						
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	10.785	10.785	5.360	5.521
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	173.151	150.852	152.539	154.583
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	30.478	33.032	37.026	37.489
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		1.737	n/a	1.849	n/a
FLAC	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		6.020	6.020	5.466	5.466
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		24.604		16.577	
	<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>246.775</b>		<b>218.817</b>	
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	1.842	1.779	1.861	1.879
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	9.691	9.031	11.982	11.895
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	16.886	16.146	15.203	15.231
FLAC	Leasingverbindlichkeiten		400	n/a	314	n/a
FLAC	Verbindlichkeiten sonstige		7.098	7.098	10.029	10.029
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		2.087		5.195	
	<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)</b>		<b>38.004</b>		<b>44.584</b>	
	<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>284.779</b>		<b>263.401</b>	
					<b>31.12.22</b>	31.12.21
<b>Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:</b>						
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)				18.595	14.119
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet)				5.221	5.504
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)				(258.088)	(241.629)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum Fair Value bewertet)				85	399

**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 3.4.3.1.).

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.

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

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

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

	2022	2021
<b>Entwicklung Vermögenswerte:</b>		
Buchwerte zum 1. Jänner	330.500	256.962
Zugänge (inkl. Umgliederung von Sachanlagen)	31.611	67.285
Abgänge	(10.284)	(37)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	36.020	686
Sonstiges Ergebnis	5.923	5.602
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>393.769</b>	<b>330.500</b>

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.

	2022	2021
<b>Entwicklung Verbindlichkeiten:</b>		
Buchwerte zum 1. Jänner	–	320
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	(320)
<b>Buchwerte zum 31. Dezember</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Die wiederkehrende Bemessung zum beizulegenden Wert (Fair Value) betrifft eine Zinsabsicherung (Floor/Cap) in Zusammenhang mit der Projektfinanzierung Avior Tower (vgl. die Erläuterungen zu den derivativen Finanzinstrumenten unter Punkt 7.11.). Bei dem in der Gewinn- und Verlustrechnung gebuchten Betrag handelt es sich um ein nicht realisiertes und nicht zahlungswirksames Bewertungsergebnis.

**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 gemacht wurden, angegeben.

Stufe	Klasse	wesentliche Inputfaktoren	2022	2021
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	4,15 %	3,50 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.638	3.323

**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	
			2022	2021
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet:			
	Kapitalisierungszinssatz	+ 50 bps	-877	-1.027
	Kapitalisierungszinssatz	- 50 bps	1.097	1.347
	Cashflow (year one)	+ 5 %	531	528
	Cashflow (year one)	- 5 %	-531	-528

**8.1.5. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten**

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

	Bewertungskategorien nach IFRS 9				Summe
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	
<b>Geschäftsjahr 2021:</b>					
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(1)			(1)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		628			628
Gewinn aus Ausbuchung Verbindlichkeit				7.191	7.191
Zinsaufwand				(8.458)	(8.458)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	407				407
realisiertes Bewertungsergebnis	324				324
Ergebnis Wechselkursänderungen				1.008	1.008
<b>Nettoperiodeergebnis</b>	<b>731</b>	<b>627</b>	–	<b>(259)</b>	<b>1.100</b>
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			(121)		(121)
<b>Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>731</b>	<b>627</b>	<b>(121)</b>	<b>(259)</b>	<b>979</b>
<b>Geschäftsjahr 2022:</b>					
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(33)			(33)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		500			500
Zinsaufwand				(12.728)	(12.728)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	(1.120)				(1.120)
Ergebnis Wechselkursänderungen				3.885	3.885
<b>Nettoperiodeergebnis</b>	<b>(1.120)</b>	<b>466</b>	–	<b>(8.842)</b>	<b>(9.496)</b>
nicht realisiertes Bewertungsergebnis Eigenkapital			(283)		(283)
<b>Nettoergebnis Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>(1.120)</b>	<b>466</b>	<b>(283)</b>	<b>(8.842)</b>	<b>(9.779)</b>

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 81 % (Vorjahr: 77 %) 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
<b>2021</b>				
3M-EURIBOR	+50	(254)	-50	254
<b>2022</b>				
3M-EURIBOR	+50	(227)	-50	227

**Zinsänderungsrisiko Finanzverbindlichkeiten:**

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

	2022	2023	2024	2025	2026	über fünf Jahre	Summe
<b>31.12.2021:</b>							
Projektkredite	1.530	1.729	1.747	1.768	1.757	29.851	38.383
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	13.434	–	–	–	–	–	13.434
Sonstige	413	–	–	–	–	–	413
	<b>15.377</b>	<b>1.729</b>	<b>1.747</b>	<b>1.768</b>	<b>1.757</b>	<b>29.851</b>	<b>52.230</b>

	2023	2024	2025	2026	2027	über fünf Jahre	Summe
<b>31.12.2022:</b>							
Projektkredite	1.214	1.229	1.247	1.234	1.209	25.333	31.465
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	14.556	–	–	–	–	–	14.556
Sonstige	471	–	–	–	–	–	471
	<b>16.241</b>	<b>1.229</b>	<b>1.247</b>	<b>1.234</b>	<b>1.209</b>	<b>25.333</b>	<b>46.491</b>

**8.2.2. Währungsrisiko**

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

	RUB	PLN	EUR	Summe
<b>31.12.2021:</b>				
in Fremdwährung	6.827.317	2.590		
in EUR	81.210	563	144.361	<b>226.134</b>
<b>31.12.2022:</b>				
in Fremdwährung	6.641.026	2.245		
in EUR	87.780	479	156.711	<b>244.970</b>

**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
<b>Sensitivität 2021:</b>			
Erhöhung um 10 %	(702)	(1.384)	(2.561)
Verminderung um 10 %	702	1.384	2.561
Erhöhung um 20 %		(2.767)	(2.767)
Verminderung um 20 %		2.767	2.767
Erhöhung um 50 %		(4.151)	(4.151)
Verminderung um 50 %		4.151	4.151
Erhöhung um 100 %		(8.302)	(8.302)
Verminderung um 100 %		8.302	8.302
<b>Sensitivität 2022:</b>			
Erhöhung um 10 %	(369)	–	(369)
Verminderung um 10 %	369	–	369

**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.

	PLN	Summe
<b>Sensitivität 2021:</b>		
Erhöhung um 10 %	(96)	(96)
Verminderung um 10 %	96	96
<b>Sensitivität 2022:</b>		
Erhöhung um 10 %	(99)	(99)
Verminderung um 10 %	99	99

**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. Das maximale Ausfallsrisiko ist mit dem Buchwert der finanziellen Forderungen begrenzt. Die Werthaltigkeit jener finanziellen Vermögenswerte, welche weder überfällig noch wertgemindert sind, ist gegeben.

**8.2.4. Liquiditätsrisiko**

Zum Stichtag bestehen im Konzern kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 35.917 (Vorjahr: TEUR 39.389). Davon betreffen TEUR 28.819 (Vorjahr: 29.360) kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

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

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.

schlussstichtag waren 13,3 % (Vorjahr: 16,6 %) 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	2.436	12.421	–	14.857
Projektkredite fix verzinslich	18.293	79.740	138.837	236.869
Projektkredite variabel verzinslich	4.866	9.271	30.017	44.154
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite variabel verzinslich	15.053	–	–	15.053
Leasingverbindlichkeiten	375	1.055	3.271	4.701
Sonstige Kredite und Darlehen	632	6.889	228	7.749
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen / sonstige	7.098	6.020	–	13.118
<b>Summe</b>	<b>48.754</b>	<b>115.396</b>	<b>172.352</b>	<b>336.501</b>

**8.2.5. Klimabezogene Risiken**

Warimpex stuft die Nachhaltigkeit seiner Immobilien als wesentlichen Erfolgsfaktor ein und untermauert dies mit entsprechenden Zertifizierungen, welche zum Teil bereits erteilt wurden bzw. deren Einholung beabsichtigt ist, für den Großteil des Immobilienbestands. Dennoch bestehen klimabezogene Risiken.

Klimafreundliches Bauen sowie der klimafreundliche Betrieb von Büroimmobilien oder Hotels könnten zu höheren Kosten bei Errichtung / im Betrieb führen. Hier besteht das Risiko, dass diese Kosten nicht an die Mieter bzw. Gäste weitergegeben werden können oder dass im Verkaufsfall ein geringerer Verkaufsgewinn generiert wird.

Darüber hinaus ergeben sich Risiken im Kontext mit dem „Green Deal“ der EU und der darauf basierenden EU-Taxonomie mit den definierten Umweltzielen. Nach der EU-Taxonomie sind Büroimmobilien grundsätzlich taxonomiefähig. Eine erste Analyse zeigt, dass sich für 96 % des Immobilienbestands die Einstufung als taxonomiefähige Wirtschaftsaktivität ergibt.

Dennoch besteht das Risiko, dass aufgrund des Immobilienaltbestands bzw. neuer technischer Standards die Anforderungen an die Taxonomiekonformität in Zukunft in geringerem Ausmaß erfüllt werden können. Das könnte zur Verteuerung bzw. Verknappung von Kreditfinanzierungen führen. Darüber hinaus könnte die Nachfrage von Käufern oder Mietern nach nicht taxonomiekonformen Immobilien zurückgehen und damit zu einem Wertverlust von Immobilien führen.

## [09] Andere Angaben

### 9.1. Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

#### 9.1.1. Rechtsstreitigkeiten

In Zusammenhang mit der vom Konzern vertraglich eingeräumten Garantie für den Erwerber des Hotels Angelo Prag wurde im Vorjahr auf Betreiben des Vertragspartners ein Schiedsverfahren eröffnet, über welches im Geschäftsjahr entschieden wurde. Aufgrund des Schiedspruchs wurden damit in Zusammenhang gebildete bilanzielle Vorsorgen zum Teil verwendet und zum Teil ertragswirksam aufgelöst.

#### 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 480 (Vorjahr: TEUR 570) zugesagt.

#### 9.1.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

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

	aushaftender Maximalbetrag	
	2022	2021
Unternehmens- und Bankgarantie iZm Pacht Hotel Intercontinental, Warschau	4.252	4.666

Warimpex hat an den Verpächter des Hotels Intercontinental Warschau, das von einem 50 %-Joint Venture betrieben wird, eine Unternehmensgarantie abgegeben. Aufgrund der Pandemie-bedingten wirtschaftlichen Einbrüche des Hotels wurden im Geschäftsjahr der Hotelpachtvertrag und die Bestimmungen zur Unternehmensgarantie abermals abgeändert. Demnach verlängert sich die Garantie bis zum 31.08.2040 (davor bis 30.09.2039) und wird auf TEUR 841 (Vorjahr: 1.377) reduziert. Daneben besteht eine jährlich zu verlängernde Bankgarantie über TEUR 3.411 mit Laufzeit bis Oktober 2023.

#### 9.1.4. Eventualverbindlichkeiten

Bei bestimmten Tochterunternehmen besteht das Risiko, aber keine überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass – sollte es zu einer steuerlichen Überprüfung kommen – aufgrund einer geänderten Verwaltungspraxis Sachverhalte von der Steuerbehörde abweichend beurteilt werden. Daraus ergibt sich das Risiko einer Steuernachzahlung in Höhe von bis zu TEUR 1.284.

### 9.2. Angaben zu Leasingverhältnissen

#### 9.2.1. Finanzierungsleasing als Leasingnehmer

Die nach IFRS 16 vorgeschriebenen Angaben in Zusammenhang mit Leasingverhältnissen sind entweder bei den zugehörigen Abschlussposten bzw. anderweitig thematisch geordnet in den Erläuterungen angeführt. Im Folgenden wird gem. IFRS 16.52 eine Übersicht zu den entsprechenden Querverweisen gegeben:

Anhangsangabe:	Querverweis:
Beschreibung der Bilanzierungsmethoden	3.7.
Abschreibung Nutzungsrechte	7.2.1.
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 Leasinggeber**

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen von operativen Leasingverträgen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen vermieteten Immobilien (insbesondere Bürogebäude).

Zum Bilanzstichtag betrifft dies folgende Immobilien :

- Bürotürme Erzsébet, Budapest
- Parkplatz für Erzsébet, Budapest (ab 06/2021)
- Avior Tower, St. Petersburg (ab 01/2023)
- Büroturm Zeppelin, St. Petersburg
- Multifunktionsgebäude Bykovskaya, St. Petersburg
- Büroturm Jupiter, St. Petersburg (vollkonsolidiert ab 01/2022)
- Mogilska 41 Office, Krakau
- Mogilska 43 Office, Krakau
- Ogrodowa Office, Łódź
- Red Tower, Łódź
- Büroräumlichkeiten im Hotel Darmstadt

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 31.12.2021	117.189	27.377	82.343	7.469
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2022	224.363	36.110	121.207	67.046

### 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 Stiftungsbegünstigter.

##### 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 Stiftungsbegünstigter.

##### Ambo GmbH

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

##### Dkfm. Georg Folian

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

#### Vorstand:

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

Name	Funktion	Anteil an Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (direkt):	Anteil an Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (indirekt als Begünstigter):
Dr. Franz Jurkowitsch	Vorsitzender	14,3 %	10,7 %
Dr. Daniel Folian	stv. Vorsitzender	< 0,1 %	n/a
Dr. Alexander Jurkowitsch	Mitglied	0,6 %	n/a
Mag. Florian Petrowsky	Mitglied	< 0,1 %	n/a

#### Aufsichtsrat:

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

Name	Funktion	Anteil an Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (direkt):
Dkfm. Günter Korp	Vorsitzender	< 0,1 %
Dr. Thomas Aistleitner	stv. Vorsitzender	0,0 %
Harald Wengust	Mitglied	0,5 %
Gina Goëss	Mitglied	0,0 %
Hubert Staszewski	Mitglied	0,0 %

#### 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 Ambo GmbH

	2022	2021
Erträge aus Performance Management	20	–
Forderung an Ambo GmbH zum 31. Dezember	–	23

#### 9.3.2.2. Transaktionen mit Georg Folian

	2022	2021
Konsulentenhonorar	(1)	(1)
Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	17	16
	<b>16</b>	<b>14</b>
Forderungen an Dkfm. Folian zum 31. Dezember	3	–

#### 9.3.2.3. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2022	2021
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. Dezember (ohne Rückstellungen)	3.057	1.675
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember	1.928	551
<i>Die Vorstandsbezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:</i>		
Dr. Franz Jurkowitsch	993	533
Dr. Daniel Folian	688	381
Dr. Alexander Jurkowitsch	688	381
Mag. Florian Petrowsky	688	381
	<b>3.057</b>	<b>1.675</b>

*Die Vorstandsbezüge setzen sich wie folgt zusammen:*

Laufende Bezüge	1.129	1.123
Variable Bezüge (Bonus)	1.928	552
Kurzfristig fällige Leistungen	<b>3.057</b>	<b>1.675</b>

Weiters wurden für künftige Ansprüche der Vorstandsmitglieder verbucht:

Veränderung Rückstellung für Abfertigungen	77	60
Prämien Pensionsrückdeckungsversicherung	182	213

Die variable Vergütung (Bonus) für den Vorstand beträgt 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). Diese Zusagen wurden 2021 neu gefasst und sind seither als beitragsorientierte Pensionszusagen zu bilanzieren. Damit entfällt die Dotierung von Rückstellungen.

Die Alterspension gebührt lebenslang ab Vollendung des 65. Lebensjahrs und entspricht der Höhe der Rentenleistung aus der Rückdeckungsversicherung mit einer 20-jährigen Rentengarantiezeit ab Beginn der Rentenzahlungen. Anpassungen der Versicherungsprämien sowie Gewinnbeteiligungen der Rückdeckungsversicherung erhöhen die Alterspension. Bei vorzeitigem Ausscheiden und Erhalt einer dauernden gesetzlichen Pension besteht Anspruch auf eine vorzeitige Alterspension. Alternativ können die Ansprüche übertragen oder durch eine Kapitalabfindung abgegolten werden. Die Pensionszusagen werden bei unverschuldetem Ausscheiden 3 Jahre nach der ursprünglichen Pensionszusage, bei Selbstkündigung nach 15 Jahren unverfallbar.

Andere Beendigungsansprüche richten sich nach dem AngG.

Weiters erbrachte der Konzern im Geschäftsjahr nach Genehmigung des Aufsichtsrats Dienstleistungen an Dr. Franz Jurkowitsch in Höhe von TEUR 54.

#### 9.3.2.4. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2022	2021
Vergütung Aufsichtsrat	166	146
Verrechnungsstand Aufsichtsratsmitglieder zum 31. Dezember	106	111

*Die Aufsichtsratsvergütung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:*

Dkfm. Günter Korp	64,5	63,0
Dr. Thomas Aistleitner	48,0	42,0
Harald Wengust	23,3	19,5
Hubert Staszewski	15,0	15,0
Gina Goëss	15,0	6,0
	<b>165,8</b>	<b>145,5</b>

Bei der Aufsichtsratsvergütung handelt es sich um kurzfristig fällige Leistungen.

Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates betreffen ausschließlich das Mutterunternehmen.

**9.3.2.5. Transaktionen mit Joint Ventures**

	2022	2021
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures	226	941
Aufwand an Joint Ventures	(132)	(156)
Forderungen gegenüber Joint Ventures zum 31. Dezember	6	6
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures zum 31. Dezember	(4.114)	(4.141)

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**

Berichtenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag liegen nicht vor.

Wien, am 21. April 2023



**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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes 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
- Beherrschung russischer Tochtergesellschaften

### Titel

#### Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

#### Risiko

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 388.463 sowie ein positives Bewertungs-Ergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 45.872.

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 Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinne. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben.

\* 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.

Die entsprechenden Angaben zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben Punkt 3.4.3.1. sowie Punkt 7.1. im Konzernabschluss enthalten.

#### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen, insbesondere im Hinblick auf den in Russland unter einer neuen Firma auftretenden 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
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der zugrundeliegenden Verträge
- Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben

#### *Titel*

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

#### *Risiko*

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft zeigt zum 31. Dezember 2022 Sachanlagen in Höhe von TEUR 36.408 sowie eine Wertminderung zu Sachanlagen in Höhe von TEUR 814. 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 für die Hotelimmobilien 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 Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben Punkt 3.4.1, 3.4.2., 3.4.3.1. sowie Punkt 7.2. im Konzernabschluss enthalten.

#### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses zur Überprüfung, ob ein Wertminderungsbedarf vorliegt sowie zur Ermittlung des erzielbaren Betrages
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen, insbesondere im Hinblick auf den in Russland unter einer neuen Firma auftretenden Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen, soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten für ausgewählte Gutachten
- Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben

#### *Titel*

#### **Beherrschung russischer Tochtergesellschaften**

#### *Risiko*

Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und den Gegenreaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird.

Angesichts der geänderten bzw. veränderlichen Rechtslage in Russland hat der Konzern untersucht, ob der Konzern die russischen Tochterunternehmen unverändert beherrscht und diese daher weiterhin voll zu konsolidieren sind.

Das wesentliche Risiko liegt in dem vom Management getroffenen Annahme hinsichtlich der Beherrschung der russischen Tochtergesellschaften. Nach IFRS 10 muss ein Mutterunter-

nehmen die von ihm beherrschten Tochterunternehmen konsolidieren. Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern, schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Eine Änderung dieser Annahme führt zur Entkonsolidierung der russischen Tochtergesellschaften.

Die entsprechenden Angaben zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen ist in der Anhangsangabe Punkt 3.4.1. im Konzernabschluss enthalten.

#### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen des Managements kritisch hinterfragt und unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Befragungen des Gesamtvorstandes der Warimpex und des russischen Komponentenprüfers zur Fähigkeit der Ausübung der Verfügungsgewalt durch Lenkung der maßgeblichen Tätigkeiten der einzelnen russischen Tochtergesellschaften während des Geschäftsjahres und nach dem Bilanzstichtag
- Beurteilung der Risikobelastung durch schwankende Renditen aus dem Engagement der Warimpex durch Prüfung der Zahlungseingänge aus Russland sowie der Verfügungsmacht über die verbleibenden Zahlungsmittel auf russischen Bankkonten
- Würdigung, ob die Kriterien zur Beherrschung der russischen Tochtergesellschaften gemäß IFRS 10 weiterhin erfüllt sind
- Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben

#### **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.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

#### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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

mern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Konzernabschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Kon-

zernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

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

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Lagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund 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.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnisse aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

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.

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 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. Hans-Erich Sorli.

Wien, am 21. April 2023

ERNST & YOUNG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

**Mag. Hans-Erich  
Sorli eh**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa Mag. Benedicte  
Maderthaler eh**  
Wirtschaftsprüferin



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

# Bericht des Aufsichtsrats

## 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 Geschäftsfälle, den Gang der Geschäfte sowie die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, auch unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung, während des Geschäftsjahres 2022 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 im Sinn einer aktiven Unterstützung gemeinsam vor allem die strategische Ausrichtung, die künftige Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement des Unternehmens zu evaluieren, zu diskutieren und sich darüber auszutauschen. Eines der wesentlichen Themen in den Aufsichtsratssitzungen des Geschäftsjahres 2022 betraf insbesondere die wirtschaftlichen Auswirkungen der militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine auf das Unternehmen, seine kurz- und mittelfristige Entwicklung und die sich daraus ergebenden, strategischen Notwendigkeiten. Regelmäßiger und integraler Bestandteil der Aufsichtsratssitzungen waren zudem die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die Liquiditätsvorschau sowie die Finanzlage der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) als auch zum polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2021“ (Best Practice) 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 neue rechtliche Vorgaben angepasst. Abweichungen von einzelnen Corporate Governance-Regeln des ÖCGK oder des polnischen Best Practice 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.

In der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 wurden Hr. Dr. Aistleitner, Hr. Wengust und Hr. Dkfm. Korp abermals in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen (teils als Präsenzveranstaltungen und teils wegen der

einzuhaltenden gesetzlichen Restriktionen im Zusammenhang mit Covid-19 als Videokonferenzen) statt, bei denen die jeweils erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden. Soweit erforderlich und zulässig wurden einzelne Beschlüsse des Aufsichtsrates im Umlaufwege gefasst. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates erfüllten die Erfordernisse der Mindestanwesenheit.

Es wurden u.a. Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Verkauf des B52 Office in Budapest und dem Kauf des Red Towers in Łódź inkl. der Finanzierung für den Ankauf gefasst. Weiters wurden die Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat überarbeitet und neu gefasst, eine Dienstwagenordnung für den Vorstand erlassen sowie Regelungen über Geschäfte zwischen Vorstandsmitgliedern bzw. ihnen nahestehenden Personen und der Gesellschaft festgelegt.

Der Vergütungsbericht wurde vom Aufsichtsrat der Gesellschaft geprüft und im April 2023 beschlossen.

## Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei ständige Ausschüsse bestellt, und zwar den Prüfungsausschuss, den Projektausschuss und den Personalausschuss. Ein eigener Strategiausschuss 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, soweit die Beschlüsse der Ausschüsse vorbereitenden oder empfehlenden Charakter hatten, durch entsprechende Beschlüsse des Aufsichtsrates vollzogen.

## Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates einen ständigen Ausschuss zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses (Kenntnisnahme des 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 aktienrechtlichen Bestimmungen zuständig ist, unter Beiziehung des für die Abschlussprüfung auftragsverantwortlichen Wirtschaftsprüfers auch den Konzernabschluss geprüft und einen Vorschlag für die Auswahl des Abschlussprüfers erstattet und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Herr Dr. Aistleitner leitet den Prüfungsausschuss und verfügt ebenso wie sein Stellvertreter, Herr Dkfm. Korp, über besondere Kenntnisse und praktische Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen und in

der Berichterstattung (Finanzexperte). Dem Prüfungsausschuss gehört neben dem Vorsitzenden und seinem Stellvertreter noch ein weiteres Aufsichtsratsmitglied an, welches gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig ist.

Im Geschäftsjahr 2022 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 50.000.000,00 (Euro fünfzig Millionen) nicht übersteigen, zuständig ist (Projektausschuss). Wenn die Gesamttransaktionskosten des beabsichtigten Geschäfts die zuvor genannte Betragsgrenze übersteigen, obliegt die Prüfung und die Erteilung der Zustimmung zu solchen Geschäften dem Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit. Der Projektausschuss wird vom Aufsichtsratsmitglied, Herrn Harald Wengust, geleitet und es gehören diesem darüber hinaus noch zwei weitere Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

#### **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 weitere Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates unabhängig sind.

Im Berichtsjahr 2022 fand eine Personalausschusssitzung statt, und zwar betreffend die Wiederbestellung der Vorstandsmitglieder Dr. Franz Jurkowitsch und Dr. Daniel Folian.

#### **Jahres- und Konzernabschluss 2022**

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2022 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 (inkl. konsolidiertem nichtfinanziellen Bericht) sowie der Corporate Governance-Bericht wurden

vom Prüfungsausschuss nach einem umfassenden mündlichen Bericht der Wirtschaftsprüfer ausführlich behandelt und dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 21. April 2023 zur Genehmigung vorgeschlagen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss samt Lagebericht, den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht (inkl. konsolidiertem nichtfinanziellen Bericht) sowie den Corporate Governance-Bericht geprüft und den Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat ferner vorgeschlagen, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das am 31.12.2023 endende Geschäftsjahr zu bestellen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für die im Berichtsjahr unter besonders erschwerten Bedingungen aufgrund der Pandemie und der militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine erbrachten Leistungen und das überdurchschnittliche Engagement.

Der Aufsichtsrat sieht das Unternehmen mit seinem erfahrenen Vorstand und dem bewährten Team auch für die durch die Ukraine-Krise verursachten mittel- bis langfristigen Auswirkungen als gut gerüstet und wünscht dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg.

Wien, im April 2023

**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 21. April 2023



**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

<b>136</b>	<b>Bilanz</b>
<b>138</b>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>
<b>139</b>	<b>Anhang</b>
<b>148</b>	<b>Anlagenspiegel</b>
<b>150</b>	<b>Lagebericht</b>
<b>160</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
<b>164</b>	<b>Erklärung des Vorstandes</b>

**Mogilska 43 Office**  
Krakau, PL



	PASSIVA		
	EUR 31.12.22	EUR 31.12.22	TEUR 31.12.21
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Grundkapital	54.000.000,00		54.000
abzüglich Nennbetrag eigener Aktien	-1.939.280,00		-1.939
ausgegebenes Grundkapital		52.060.720,00	52.061
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		503.505,52	-
III. Rücklage für eigene Aktien			
1. Gebundene Rücklage		1.939.280,00	1.939
IV. Bilanzgewinn (Vorjahr Verlust)		9.566.604,95	-6.222
(davon Verlustvortrag EUR -6.221.702,73, Vorjahr Verlustvortrag TEUR -7.518)			
		<b>64.070.110,47</b>	<b>47.778</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		2.165.398,00	2.593
3. Sonstige Rückstellungen		471.996,00	3.413
		<b>2.637.394,00</b>	<b>6.007</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen		5.446.511,77	7.261
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 1.846.511,77, Vorjahr TEUR 1.876)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 3.600.000,00, Vorjahr TEUR 5.400)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.555.898,71	17.676
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 14.555.898,71, Vorjahr TEUR 17.676)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		32.730,71	36
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 32.730,71, Vorjahr TEUR 36)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 0,00, Vorjahr TEUR 0)			
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		5.635.131,02	5.537
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 5.595.031,02, Vorjahr TEUR 5.448)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 40.100,00, Vorjahr TEUR 89)			
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		4.114.377,04	4.141
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 488.817,23, Vorjahr TEUR 473)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 3.625.559,81, Vorjahr TEUR 3.668)			
6. Sonstige Verbindlichkeiten		9.369.627,13	3.061
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 2.869.627,13, Vorjahr TEUR 3.061)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 6.500.000,00, Vorjahr TEUR 0)			
(davon aus Steuern EUR 18.900,09, Vorjahr TEUR 84)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 65.478,21, Vorjahr TEUR 70)			
		<b>39.154.276,38</b>	<b>37.712</b>
(davon Restlaufzeit unter einem Jahr EUR 25.388.616,57, Vorjahr TEUR 28.556)			
(davon Restlaufzeit über ein Jahr EUR 13.765.659,81, Vorjahr TEUR 9.157)			
<b>Summe Passiva</b>		<b>105.861.780,85</b>	<b>91.497</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VON 1. JÄNNER 2021 BIS 31. DEZEMBER 2022

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			2.199.614,53	1.214,16
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
a) übrige		33.589,91		185,34
b) aus der Ausflösung von Rückstellungen		538.063,51	571.653,42	1.419,38
<b>3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>				
a) Aufwand für bezogene Leistungen			-17.261,67	-11,34
<b>4. Personalaufwand</b>				
a) Gehälter		-4.844.477,09		-3.485,73
b) Soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	-181.573,44			-121,24
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-32.870,73			-563,21
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-483.923,62			-535,80
		-698.367,79		-1.220,25
abzüglich erhaltener COVID-19-Kurzarbeitshilfe		10.464,17		63,49
			-5.532.380,71	-4.642,50
<b>5. Abschreibungen</b>				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-38.103,06	-29,15
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
a) übrige			-2.125.726,50	-1.930,81
<b>7. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 – 6)</b>			<b>-4.942.203,99</b>	<b>-3.794,93</b>
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>			2.186.314,34	406,36
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.187.965,83, Vorjahr TEUR 405				
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>			3.921.169,25	2.484,23
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 3.873.732,26, Vorjahr TEUR 2.435				
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>			1.226.480,11	908,40
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.030.262,96, Vorjahr TEUR 734				
<b>11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen</b>			20.223.350,48	10.303,15
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.235.441,08, Vorjahr TEUR 10.232				
<b>12. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>			-5.067.625,61	-8.468,12
davon aus Abschreibungen EUR -3.996.085,85, Vorjahr TEUR -7.379				
davon aus verbundenen Unternehmen EUR -3.685.705, Vorjahr TEUR -28.124				
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			-1.359.262,58	-1.170,34
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -242.813,99, Vorjahr TEUR -328				
<b>14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 8 – 13)</b>			<b>21.130.425,99</b>	<b>4.463,69</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>			<b>16.188.222,00</b>	<b>668,76</b>
<b>16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			103.591,20	627,98
<b>17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>			<b>16.291.813,20</b>	<b>1.296,74</b>
<b>18. Auflösung-/Zuweisung- zu Gewinnrücklagen</b>			-503.505,52	-
<b>19. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr</b>			-6.221.702,73	-7.518,44
<b>20. Bilanzgewinn/-verlust</b>			<b>9.566.604,95</b>	<b>-6.221,70</b>

# Anhang für das Geschäftsjahr 2022

## 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. Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine

Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein bewaffneter Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Ende Februar 2022 stark gefallene Rubel hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert und ist bis Dezember 2022 auch im Vorjahresvergleich stärker geworden. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar 2022 noch auf 20% angehoben worden war, lag zum Bilanzstichtag wieder bei 7,5% (31.12.2021: 8,5%).

Warimpex ist direkt oder indirekt an insgesamt sechs russischen Gesellschaften beteiligt, welche Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 3 Büroimmobilien und 1 Multifunktionsgebäude) sind. Ein 2021 noch im Rohbau befindlicher Büroturm wurde im 3. Quartal 2022 fertiggestellt.

Die Verwaltung dieser Immobilien vor Ort wird von lokalen Mitarbeitern der Tochtergesellschaften unabhängig von Warimpex wahrgenommen. Abgesehen von in der Vergangen-

heit erfolgten Kapitalausstattungen bzw. Haftungen für hypothekarisch besicherte Kredite bestehen keine finanziellen Verflechtungen oder laufende Geschäftsbeziehungen zwischen den russischen Tochtergesellschaften und der Konzernmuttergesellschaft oder anderen Konzerngesellschaften. Neue Projekte sind in Russland derzeit nicht vorgesehen.

Die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Hotelbetrieb) in Russland können weiterhin ohne wesentliche Einschränkungen ausgeübt werden. Nach dem Rückzug des Hotelmanagers aus Russland, der InterContinental Hotel-Gruppe, im Juli 2022 und einem Rebranding wird das Hotel Crown Plaza unter dem neuen Namen „Airportcity Plaza“ fortgeführt. Das Hotelmanagement wurde von einer lokalen Tochtergesellschaft übernommen. Die Hotelergebnisse blieben auch nach dem Wechsel des Hotelmanagements stabil; die Büroimmobilien sind voll vermietet. Die Fremdfinanzierungen aller Immobilien in St. Petersburg erfolgten durch russische Banken und sind zur Gänze in Rubel denominated. In den Kreditverträgen sind Fixzinssätze bzw. Zinsobergrenzen vereinbart.

Der Wertansatz im Finanzanlagevermögen aller russischen Beteiligungen beträgt Euro 31.316.774 (Vorjahr TEUR 21.645) und stellt das maximale Ausfallrisiko auf der Aktivseite dar. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Wertaufholungen; neues Kapital wurde nicht eingesetzt.

Die Eventualverbindlichkeiten aus eingegangenen Haftungen und Garantien iZm russischen Beteiligungen betragen Euro 54.273.455 (Vorjahr TEUR 30.105). Die Erhöhung betrifft im Wesentlichen die vertragsmäßige Kreditziehung iZm dem im 3. Quartal fertig gestellten Büroturm und eingegangene Haftungen iZm der Umfinanzierung des Kredites für das Hotel „Airportcity Plaza“. Die Gesellschaft geht nicht davon aus, dass diese Haftungen bzw. Garantien in Anspruch genommen werden.

Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet TEUR 5.726, über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann. Im Berichtsjahr wurden Darlehen und Zinsen in Höhe von umgerechnet Euro 3.847.374 aus Russland an die Gesellschaft rückgeführt. Warimpex als Konzernmuttergesellschaft hat zum Stichtag keine in RUB denominateden Bankguthaben.

#### 1.3. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Die Covid-19-Pandemie beeinflusste das Wirtschaftsgeschehen im Jahr 2022 in weit geringerem Ausmaß als zuvor. Nach einer neuerlichen Erkrankungswelle im Frühjahr 2022 folgte eine weitgehende Normalisierung hinsichtlich des Corona-Virus im Jahresverlauf.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Jahresabschluss der Gesellschaft sind im Berichtsjahr von untergeordneter Bedeutung, da diese bereits im Vorjahr über die Bewertung des Finanzanlagevermögens berücksichtigt wurden. Für Beteiligungsgesellschaften, welche in der Vermietung von Büroimmobilien tätig sind, waren wie im Vorjahr kaum Auswirkungen zu verzeichnen, da die Zahlungsmoral der Büromieter unverändert hoch war; Anpassungen von Mietverträgen bzw. Mietrückständen oder -ausfällen waren im Geschäftsjahr nur vereinzelt zu verzeichnen.

Beteiligungsgesellschaften, welche Hotels besitzen und/oder betreiben, konnten die Hotels ganzjährig öffnen, mussten aber in der ersten Jahreshälfte noch Umsatzeinbußen hinnehmen. Für das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50 %-Joint Venture gepachtet und betrieben wird, wurde der Pachtvertrag betragsmäßig angepasst und verlängert.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr staatliche Corona-Hilfen für Kurzarbeit und Quarantäneentschädigungen in Höhe von Euro 10.464,17 (Vorjahr TEUR 125) erhalten.

#### 1.4. 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.

#### 1.5. Haftungsverhältnisse

	31.12.22	31.12.21
	183.209.691,69	146.439.351,62

(davon an verbundene Unternehmen Euro 182.331.576; Vorjahr TEUR 146.369)

#### 1.6. Sonstige wesentliche finanzielle Verpflichtungen

##### Derivative Finanzinstrumente:

Zum Berichtsstichtag (wie auch im Vorjahr) waren keine derivativen Finanzinstrumente offen.

##### Sonstige vertragliche Verpflichtungen

	31.12.22	31.12.21
	7.933.900,00	5.571.000,00

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. Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wurden für drei Beteiligungsgesellschaften, die Boyauville Invest GmbH, die Boyauville Betriebs GmbH und die Memos GmbH Patronatserklärungen für jeweils 18 Monate gegeben.

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

### 2.1. Anlagevermögen

#### 2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände

	31.12.22	31.12.21
	5.772,58	9.060,00

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bilanziert und betreffen Datenverarbeitungsprogramme, welche über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben werden. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen eintreten.

#### 2.1.2. Sachanlagen

	31.12.22	31.12.21
	60.867,13	73.897,69

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibung bilanziert. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear. Je nachdem, ob die Inbetriebnahme einer Anlage in der ersten oder zweiten Jahreshälfte erfolgt, wird eine ganzjährige bzw. halbjährige Abschreibung vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt 10 Jahre für Mobiliar und Einbauten in fremde Gebäude und 4 bzw. 5 Jahre für die übrige Betriebsausstattung. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Zu- und Abgang im Anlagenspiegel ausgewiesen.

Die Verpflichtungen aus nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen betragen für das folgende Geschäftsjahr Euro 177.387,87 (Vorjahr TEUR 124); für die folgenden fünf Jahre Euro 923.692,11 (Vorjahr TEUR 811). Die Mietverpflichtung für das Büro läuft bis 31.05.2027.

#### 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 Anteile an verbundenen Immobiliengesellschaften sowie Ausleihungen an diese basiert im Wesentlichen auf externen Immobiliengutachten.

## 2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen

	31.12.22	31.12.21
	22.279.872,62	22.473.323,34

	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR <sup>1</sup>	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EUR <sup>1</sup>
<b>Verbundenes Unternehmen</b>					
Warimpex Leasing AG	A-Wien	100 %	31.12.22	3.356,49	-2.965,28
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	31.12.22	3.633.927,29	137.961,84
Grassi H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H.	A-Wien	100 %	31.12.22	6.451.054,39	-282.101,49
WX Financing CZ s.r.o.	CZ-Prag	100 %	31.12.22	-210.066,89	-210.108,36
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	31.12.22	-6.969.404,14	-1.456.010,14
Boyauville Invest GmbH	D-München	100 %	31.12.22	-1.062.518,08	77.743,18
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	31.12.22	-24.516,51	-7.608,82
Elsbet kft.	HU-Budapest	100 %	31.12.22	1.541.739,95	365.545,09
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapest	100 %	31.12.22	-178,13	-10.442,55
Revital rt.	HU-Budapest	100 %	31.12.22	40.448,11	-5.505,13
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81 %	31.12.22	699.267,09	118.117,40
Kopernik Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-7.074.492,16	-425.955,85
Memos Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-975.606,63	-385.101,10
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-2.713.083,82	-239.098,47
Mogilska Office Development 3 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-726.323,12	-322.498,99
Mogilska Office Development 4 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-102.736,46	-441.896,43
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	627.720,86	-80.753,57
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	9.840.401,42	135.678,13
Stelio Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-113.018,14	-80.652,26
WX Financing Sp.z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-22.307,51	-15.766,13
WX Management Services Sp. z o.o. Prozna Development SKA i.L.	PL-Warschau	100 %	31.12.22	730.091,74	6.636,41
WX Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-342.762,42	-127.323,49
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	31.12.22	-18.035.611,24	-4.165.115,28
WX Office Innovation Sp. z o.o.	PL-Krakau	3 %	31.12.22	-9.805.301,88	-2.036.539,69
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	31.12.22	-1.066.581,56	-232.343,33
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.22	4.018.913,17	-2.208.771,39
OOO Aval Invest	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.22	-473.182,44	-479.506,42
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.22	-23.126.424,88	1.744.311,25
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.22	3.257.437,55	331.486,63
OOO Fomalhaut	RU-St. Petersburg	100 %	31.12.22	82.441,46	159.285,35

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 12.471 (Vorjahr TEUR 9), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 163.160 (Vorjahr TEUR 176) vorgenommen.

**2.1.3.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen**

	31.12.22	31.12.21
	78.777.820,91	65.134.795,54

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 3.979.023 (Vorjahr TEUR 3.799), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 13.971.570 (Vorjahr TEUR 6.124) vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von Euro 10.096.846,68 ausgereicht. Diese Ausleihungen betreffen im Wesentlichen Bauprojekte und Mieterausbauten in Polen und Deutschland.

Die Abgänge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von Euro 6.435.925,58 betreffen rückgeführte Gesellschaftsmittel.

**2.1.3.3. Beteiligungen**

	31.12.22	31.12.21
	1.068.178,16	414.863,81

	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR <sup>1</sup>	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EUR <sup>1</sup>
--	-----------------------	----------------------------------	---------------------------	----------------------------------	--

**Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis:**

UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50 %	31.12.22	820.544,29	-9.183,32
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	31.12.22	4.148.192,15	-311.278,20

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 4.591,66 (Vorjahr TEUR 1.672), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 657.906,01 (Vorjahr TEUR 71) vorgenommen.

**2.2. Umlaufvermögen**

**2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

	31.12.22	31.12.21
	1.834.709,58	1.666.225,81

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 396.638,41 haben eine längere Laufzeit als bis zu einem Jahr (Vorjahr TEUR 505). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen wie im Vorjahr zur Gänze Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den ausgewiesenen sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von Euro 475.966,- (Vorjahr TEUR 589) 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 zum Bilanzstichtag 25 %. Eine geplante Reduzierung in den nächsten Jahren bis auf 23 % hat keine Auswirkung, da keine latenten Steuern angesetzt werden.

Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von Euro 1.869.457,74 (Vorjahr TEUR 2.805) 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 1.939.280 Stück (Vorjahr 1.939.280 Stück) eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von EUR 1,54/Aktie (Vorjahr Euro 1,54/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 2022 weist für das Geschäftsjahr einen Jahresgewinn in Höhe von Euro 16.291.813,20 aus. Abzüglich Verlustvortrag und Rücklagendotierung beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2022 Euro 9.566.604,95. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

**2.5. Rückstellungen**

**2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen**

	31.12.22	31.12.21
	2.165.398,00	2.593.479,00

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 4 % (Vorjahr: 2,75 %) für die Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgeldansprüche angenommen. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 3,75 % (Vorjahr: 0,8 %) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen wie im Vorjahr die aktuellen Tabellen AVÖ 2018-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Abfertigungen 9,5 Jahre (Vorjahr: 10,6 Jahre).

Drei Vorstandsmitglieder verfügten zum Bilanzstichtag über verbindliche Pensionszusagen. Im Jahr 2021 wurden die Pensionszusagen neu gefasst und in der Folge als beitragsorientiert statt wie bisher als leistungsorientiert klassifiziert. Daher sind keine Pensionsrückstellungen mehr auszuweisen. Die Auflösung der Rückstellung wird, saldiert mit der Ausbuchung der Rückdeckungsversicherung, im Personalaufwand 2021 gezeigt.

**2.5.3. Sonstige Rückstellungen**

	<b>31.12.22</b>	31.12.21
	471.996,00	3.413.330,64

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist und setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.22	Dotierung	Verbrauch	Auflösung	Stand 31.12.22
<b>Rückstellungen für</b>					
a) Rechts- und Beratungskosten	76.925,00	67.845,00	-76.925,00	–	67.845,00
b) Jubiläumsgelder und Urlaube	473.202,00	–	-89.051,00	–	384.151,00
c) Aufsichtsratsstamien	111.000,00	–	-111.000,00	–	–
d) Garantien	1.733.855,13	–	-1.449.998,62	-283.856,51	–
e) Sonstige	1.018.348,51	–	–	-998.348,51	20.000,00
	<b>3.413.330,64</b>	<b>67.845,00</b>	<b>-1.726.974,62</b>	<b>-1.282.205,02</b>	<b>471.996,00</b>

Rückstellungen für Garantien wurden im Vorjahr für ein schwebendes Schiedsgerichtsverfahren gebildet, welches im Berichtsjahr entschieden wurde. Aufgrund des Schiedsspruchs wurden damit in Zusammenhang gebildete bilanzielle Vorsorgen zum Teil verwendet und zum Teil ertragswirksam aufgelöst.

**2.6. Verbindlichkeiten**

	<b>31.12.22</b>	31.12.21
	39.154.276,38	37.712.183,91

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Wandelanleihen und Anleihen enthalten:

	<b>31.12.22</b>	31.12.21
Anleihe 09/2018 – 09/2025	5.446.511,77	7.261.457,00
davon kurzfristig	1.846.511,77	1.876.458,00

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

Wie im Vorjahr bestehen keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von Euro 2.303.420,60 (Vorjahr TEUR 995) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 2.033.810,47 (Vorjahr TEUR 553) 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.

#### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen mit Euro 283.856,51 Rückstellungen für Garantien im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Beteiligungen, da diese im Berichtsjahr durch ein Schiedsverfahren entschieden wurden. Der Rest bezieht sich auf die Auflösung von Abfertigungsrückstellungen, die auf den gestiegenen Abzinsungsfaktor zurückzuführen sind.

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen des Vorjahres betreffen mit TEUR 146 Rückstellungen für Garantien im Zusammenhang mit in Vorjahren veräußerten Beteiligungen, der Rest bezieht sich auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen, saldiert um die Ausbuchung der Rückdeckungsversicherung.

#### Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 528) sowie Euro 32.870,73 (Vorjahr TEUR 35) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 20.414,00 (Vorjahr TEUR 11) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Altersvorsorge betragen Euro 181.573,44 (Vorjahr TEUR 121) und betreffen Prämienzahlungen für beitragsorientierte Pensionszusagen an Vorstandsmitglieder.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Für das Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 116.520 (Vorjahr: TEUR 130) und für sonstige Leistungen Euro 7.000 (Vorjahr: TEUR 24) angefallen.

#### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Mit Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag vom 18. Dezember 2017 wurde ab 1.1.2017 eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG zwischen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG als Gruppenträger und der GRASSI Hotelbeteiligungs- und Errichtungs Gesellschaft m.b.H. (Gruppenmitglied 1) und der GRASSI H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H. (Gruppenmitglied 2) gebildet. Aus dieser Steuergruppe wurde an die Gruppenmitglieder eine Steuerumlage iHv Euro 299,50 (Vorjahr Steuergruppenaufrollung TEUR 0) verrechnet.

### 4. Sonstige Angaben

#### 4.1. Personalstand

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2022 durchschnittlich 21 Angestellte (Vorjahr: 23).

#### 4.2. Angaben zu Aktien

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54 Mio (Vorjahr 54 Mio) nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 1.939.280 (Vorjahr 1.939.280) Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von Euro 1,54 je Aktie (Vorjahr: Euro 1,54) erworben wurden. Die zum 31. Dezember 2022 gehaltenen eigenen Aktien entsprechen 3,59 % des Grundkapitals (Vorjahr: 3,59 %). Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

#### 4.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es liegen keine berichtswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

#### 4.4. Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:  
Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Wien  
Dr. Alexander Jurkowitsch, Wien  
Mag. Florian Petrowsky  
Dr. Daniel Folian, Wien

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Günter Korp, Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Dr. Thomas Aistleitner, stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Harald Wengust, Mitglied des Aufsichtsrates  
Gina Goëss, Mitglied des Aufsichtsrates  
Hubert Staszewski, Mitglied des Aufsichtsrates

Prokura war im Geschäftsjahr an folgende Personen erteilt:  
DI Christoph Salzer  
Lukasz Adamczak  
Angelika Gaudmann

Der Vergütungsanspruch der Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt im Berichtsjahr Euro 165.750 (Vorjahr TEUR 146), der Verrechnungsstand zum 31. Dezember beträgt Euro 105.750 (Vorjahr TEUR 111). Die zahlungswirksamen Vergütungen betragen Euro 171.000 (Vorjahr TEUR 200).

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 3.057.117,54 (Vorjahr TEUR 1.675), davon variabler Vorstandsbonus Euro 1.927.764,00 (Vorjahr TEUR 552).

Die Rückstellungen für Abfertigungen für Vorstandsmitglieder betragen Euro 1.861.698,00 (Vorjahr TEUR 2.039). Hinsichtlich der Pensionszusagen erfolgte im Vorjahr eine Neufassung, wonach diese als beitragsorientiert und nicht länger als leistungsorientiert klassifiziert wurde. Die Prämienzahlungen für die Pensionszusagen betragen Euro 181.573,44 (Vorjahr TEUR 213).

#### 4.5. Erklärung der gesetzlichen Vertreter über den Bilanzzeit (§ 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 der Gesellschaft entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Der Vorstand:



**Dkfm. Dr.  
Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.  
Daniel Folian**  
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



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



**Mag.  
Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes

Wien, am 21. April 2023



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

# Anlagenpiegel

ZUM 31.12.22

	Anschaffungskosten					Stand 31.12.22
	Stand 01.01.22	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Datenverarbeitungsprogramme	52.298,89	–	–	–	52.298,89	
<b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>52.298,89</b>	–	–	–	<b>52.298,89</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	–	–	–	166.389,58	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	427.088,01	46.129,07	-29.500,01	–	443.717,07	
3. Geringwertige Vermögensgegenstände	–	402,52	-402,52	–	–	
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>593.477,59</b>	<b>46.531,59</b>	<b>-29.902,53</b>	–	<b>610.106,65</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108.889.062,18	3.926.640,45	-4.281.222,57	34.000,00	108.568.480,06	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	90.598.220,93	10.096.846,68	-4.536.636,80	-34.000,00	96.124.430,81	
3. Beteiligungen	23.864.929,31	–	–	–	23.864.929,31	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.899.288,78	–	-1.899.288,78	–	–	
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>225.251.501,20</b>	<b>14.023.487,13</b>	<b>-10.717.148,15</b>	–	<b>228.557.840,18</b>	
	<b>225.897.277,68</b>	<b>14.070.018,72</b>	<b>-10.747.050,68</b>	–	<b>229.220.245,72</b>	

	Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.22	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.22	31.12.22	01.01.22
	-43.238,89	-3.287,42	–	–	–	-46.526,31	5.772,58	9.060,00
	<b>43.238,89</b>	<b>-3.287,42</b>	–	–	–	<b>-46.526,31</b>	<b>5.772,58</b>	<b>9.060,00</b>
	-166.389,58	–	–	–	–	-166.389,58	–	–
	-353.190,32	-34.413,12	–	4.753,50	–	-382.849,94	60.867,13	73.897,69
	–	-402,52	–	402,52	–	–	–	–
	<b>-519.579,90</b>	<b>-34.815,64</b>	–	<b>5.156,02</b>	–	<b>-549.239,52</b>	<b>60.867,13</b>	<b>73.897,69</b>
	-86.689.577,86	-8.650,11	176.162,64	106.326,49	–	-86.415.738,84	22.279.872,62	22.473.323,34
	-29.549.610,47	-3.677.054,89	6.123.501,87	1.639.738,10	–	-25.463.425,39	78.777.820,91	65.134.795,54
	-21.849.610,28	-1.671.880,23	71.425,01	–	–	-23.450.065,50	1.068.178,16	414.863,81
	–	-1.899.288,78	–	–	–	-1.899.288,78	–	–
	<b>-146.088.798,61</b>	<b>-7.379.077,83</b>	<b>6.371.089,52</b>	<b>9.868.268,41</b>	–	<b>-137.228.518,51</b>	<b>102.125.871,69</b>	<b>88.022.982,69</b>
	<b>-146.683.699,07</b>	<b>-7.408.229,65</b>	<b>6.371.089,52</b>	<b>9.929.501,90</b>	–	<b>-137.791.337,30</b>	<b>102.192.511,40</b>	<b>88.105.940,38</b>

# Lagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2022

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Ukraine-Krise

Im Jahr 2022 standen insbesondere die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Fokus. Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Ende Februar 2022 stark gefallene Rubel hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert und ist bis Dezember 2022 auch im Vorjahresvergleich stärker geworden. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar noch auf 20 % angehoben worden war, lag zum Bilanzstichtag wieder bei 7,5 % (31.12.2021: 8,5 %).

Darüber hinaus kam es im Jahr 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Inflation im Euro-Raum, die zum Teil auf die Verteuerung und Verknappung von Energie als Auswirkung des Ukraine-Konflikts zurückzuführen ist. Die EZB reagierte mit der Erhöhung des Leitzinssatzes in mehreren Zinsschritten ab Juli 2022.

### COVID-19

Während das Geschäftsjahr 2021 noch – wenn auch in geringerem Ausmaß als 2020 – durch behördlich angeordnete Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverbote sowie das Schließen von Hotels und Geschäften geprägt war, wurden Maßnahmen ab März 2022 schrittweise aufgehoben, sodass die Pandemie im Alltag der meisten Menschen nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.

## Märkte

### Polen

#### Wirtschaftliches Umfeld

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Krakau betragen zwischen 5,75 % und 6,50 %, die Mieten in Krakau betragen zwischen EUR 10,00 und EUR 16,00; in Łódź zwischen EUR 9,00 und EUR 15,00 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate lag per Ende 2022 bei 16 % in Krakau und 21 % in Łódź.

#### Bestand: 4 Büroimmobilien, 1 Hotel

Ende Juni 2022 hat Warimpex den Red Tower in Łódź erworben. Renovierungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr begonnen und werden plangemäß fortgeführt. Der Red Tower befindet sich im Herzen von Łódź und ist mit 80 Metern Höhe und einem hervorragenden Panoramablick eines der höchsten Bürogebäude der Stadt. Die Immobilie wurde 1978 errichtet und in den Jahren 2006 bis 2008 umfassend modernisiert. Mit ei-

ner Gesamtfläche von mehr als 12.400 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche bietet der Red Tower Büroräumlichkeiten mit flexibler Raumaufteilung und Raumgestaltung. Ein typisches Stockwerk hat eine Fläche von rund 650 m<sup>2</sup> und verfügt über große Verglasungen und Lichtschächte, die für eine gute Ausleuchtung aller Arbeitsplätze sorgen. Künftig wird eine Co-Working-Zone weitere flexible, auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer Unternehmen zugeschnittene Flächen sowie Konferenzräume und einen Entspannungsbereich bieten. Zum Stichtag war das Bürogebäude zu rund 20 % vermietet; seither konnten weitere Mieter gewonnen werden.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Es handelt sich um ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen.

Zu den Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Das Ogródowa Office wurde mit dem BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ ausgezeichnet und ist nach der EU Taxonomie-Verordnung („Taxonomie-VO“) als taxonomiekonform eingestuft. Zum Stichtag 31.12.2022 war die Büroimmobilie zu rund 87 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Stichtag 31.12.2022 waren 100 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.900 m<sup>2</sup> 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 203 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleieräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM In-Use-Zertifikat mit der Bewertung „Excellent“ erhalten. Nach der EU-TaxonomieVO ist die Büroimmobilie als taxonomiekonform eingestuft.

Ein Bürogebäude in Krakau (Mogilska 41 Office) mit rund 5.100 m<sup>2</sup> Fläche wurde im Jahr 2017 erworben, renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben. Seitdem ist das Gebäude vollständig vermietet.

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2040 unter der Marke InterContinental betrieben.

Die Auslastung des Hotels InterContinental erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 37 % auf 76 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro stieg um rund 18 %. Die Pachtzahlungen wurden im ersten Halbjahr 2022 vom Verpächter pandemiebedingt reduziert und der Pachtvertrag im Gegenzug um weitere 18 Monate bis 31. Mai 2040 verlängert.

#### Entwicklung: 3 Bürogebäude, Reservegrundstücke

Im November 2021 wurde mit dem Bau des Mogilska 35 Office, einem modernen Bürogebäude mit rund 11.900 m<sup>2</sup> begonnen, die Fertigstellung ist für Sommer 2023 geplant. Für das Gebäude ist eine BREEAM-Zertifizierung vorgesehen. Aufgrund der bei der Entwicklung der Immobilie berücksichtigten ökologischen Standards erfolgte die vorläufige Einstufung als taxonomiekonform im Sinne der EU-TaxonomieVO.

Angrenzend an die beiden bereits bestehenden Mogilska-Bürogebäude und des Projekts Mogilska 35 akquirierte Warimpex in den letzten Jahren weitere kleinere zT bebaute Immobilien. Dort soll in der Folge das Projekt Mogilska Phase IV entstehen. Die ersten Abbrucharbeiten wurden bereits abgeschlossen.

Weiters ist Warimpex in Krakau Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.200 m<sup>2</sup> Fläche entwickelt werden soll. Eine Baugenehmigung liegt bereits vor.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen drei Gebäude mit rund 33.400 m<sup>2</sup> Bürofläche und 5.000 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche entstehen. Eine Baugenehmigung wurde im März 2021 erteilt.

### Ungarn

#### Wirtschaftliches Umfeld

In Budapest erhöhte sich im Jahresvergleich die durchschnittlichen Mieten von EUR 13,50 pro Monat auf EUR 14,00, die Prime-yields erhöhten sich im Jahresvergleich um 75 Basispunkte auf 6,00 %, der Leerstand stieg von 9,2 % auf 11,3 %.

#### Bestand: 1 Büroimmobilie

In Budapest besitzt Warimpex das Bürohaus Erzsébet mit rund 14.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 99 % der Fläche vermietet; davon 12.700 m<sup>2</sup> (von 14.400 m<sup>2</sup>) an die Versicherungsgesellschaft Groupama Biztosító zRT, eine ungarische Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

Das Bürogebäude B52 mit über 5.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde im Juni 2022 mit Gewinn an die Semmelweis Universität verkauft.

### Österreich

#### Bestand: 1 Hotel

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

### Russland

#### Wirtschaftliches Umfeld

Der Leerstand von „Class A“ Büroimmobilien in St. Petersburg betrug per Ende September 2022 9,3 % (Vorjahr: 5,6 %), die durchschnittlichen Mieten (inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) betragen rund RUB 2.030 (rund EUR 27,-, 2021: RUB 2.140) pro Monat und m<sup>2</sup>.

#### Bestand: 3 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude, 1 Hotel

In St. Petersburg hält Warimpex – nach dem Ankauf der Minderheitsanteile und dem Ankauf der übrigen Anteile an den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 jeweils im Dezember 2021 – 100 % 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 m<sup>2</sup> 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.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.500 m<sup>2</sup> wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet. Das Bürogebäude Zeppelin erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein LEED-Zertifikat mit der Bewertung „Gold“ erhalten. Weiters hält Warimpex das Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie 2.200 m<sup>2</sup> Büro- und 2.500 m<sup>2</sup> Archivflächen), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 18.600 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Fertigstellung erfolgte im 3. Quartal 2022. Der Avior Tower 1 ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn ist Jänner 2023.

Das Hotel Airportcity Plaza konnte eine Auslastung von 48 % (1-12 2021: 44 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 25 %.

Nach dem Rückzug der InterContinental Hotel Gruppe aus Russland im Juli 2022 und einem Rebranding wird das Hotel unter dem neuen Namen Airportcity Plaza fortgeführt.

#### Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

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

### Deutschland

#### Wirtschaftliches Umfeld

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt betrug 2022 EUR 65,8 Mrd., nur 7 % weniger als im zehnjährigen Durchschnitt. Die Prime-yields für Büroimmobilien in Darmstadt erhöhten sich im Jahresvergleich von 3,9 % auf 4,10 %.

#### Bestand: 1 Hotel

Im April 2019 hat Warimpex eine seit Mitte 2018 geschlossene Hotelimmobilie in Darmstadt erworben und im September 2019 unter dem Namen „The Hotel Darmstadt“ wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Hotel empfängt nach pandemiebedingten Einschränkungen und umfassender Renovierung als „greet“ Hotel wieder mehr Gäste. Mit insgesamt 330 Hotel- und Longstay-Zimmern und 37 Tagungs-, Events- und Projekträumen auf über 4.500m<sup>2</sup> Konferenz-, Event- und Ausstellungsfläche sowie ca. 1.000 m<sup>2</sup> auch kurzfristig mietbarer Bürofläche präsentiert sich das Hotel als einer der größten Tagungs- und Veranstaltungsorte im Rhein-Main-Gebiet. Die Auslastung des Hotels lag im Berichtszeitraum bei 30 %.

#### Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

Das 30.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude (West Yard 29 mit rund 13.800 m<sup>2</sup>) sind bereits weit fortgeschritten.

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresgewinn der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 16.292 (Vorjahr: TEUR 1.297).

Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Aufholung von Wertminderungen des Finanzanlagevermögens zurückzuführen und auf den Ertrag aus der Veräußerung einer Beteiligungsgesellschaft, während im Vorjahr keine Transaktionen stattfanden.

Das Betriebsergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -3.795 auf TEUR -4.942. Die Umsatzerlöse stiegen von TEUR 1.214 auf TEUR 2.200 und beinhalten einmalige Leistungsverrechnungen iZm des Baubeginns eines Projektes.

Die Personalaufwendungen stiegen von TEUR 4.642 im Vorjahr auf TEUR 5.532, wobei die Steigerung im Wesentlichen auf den höheren Vorstandsbonus von TEUR 552 im Vorjahr auf TEUR 1.928 im Berichtsjahr zurückzuführen ist. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen leicht von TEUR 1.931 auf TEUR 2.126.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 21.130 (Vorjahr TEUR 4.464). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Aufholung von Wertminderungen des Finanzanlagevermögens zurückzuführen und auf den Ertrag aus der Veräußerung einer Beteiligungsgesellschaft, während im Vorjahr keine Transaktionen stattfanden.

Die Wertanpassungen zu Finanzanlagen betragen im Berichtsjahr TEUR 10.797 (Vorjahr TEUR -1.008).

Rückstellungen verringerten sich von TEUR 6.007 im Vorjahr auf TEUR 2.637. Neben dem Verbrauch wurden auch Rückstellungen iHv TEUR 1.536 aufgelöst (davon im Finanzergebnis TEUR 998), da die Grundlage für die bilanzielle Vorsorge im Berichtsjahr weggefallen ist.

Der Stand der Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 39.154 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.442 wobei die Erhöhung im Wesentlichen aus höheren Verbindlichkeiten gegenüber Vorständen aus dem Vorstandsbonus resultiert. Getilgte Anleihen und sonstige Finanzverbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr refinanziert, sodass sich keine wesentliche Veränderung in der Gesamtverschuldung ergibt.

Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 47.778 im Vorjahr um den Jahresgewinn auf TEUR 64.070. Für das Geschäftsjahr 2021 (wie auch für das Geschäftsjahr 2020) wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit betrug TEUR 2.109 (Vorjahr TEUR 3.064). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückfluss von ausgereichten Gesellschaftsmitteln an Tochterunternehmen.

Der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR 1.565 (Vorjahr TEUR -1.768). Die Veränderung ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr Anleihen und Kredite aufgenommen wurden, während im Vorjahr Fremdfinanzierungen rückgezahlt wurden.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.364 erhöht. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 61 % (Vorjahr: 52 %).

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

Warimpex als Muttergesellschaft eines internationaler Konzerns ist im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt, folgende Ausführungen beziehen sich auf den Konzern.

#### **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, Mieterträge 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, insbesondere bei vermindertem Flächenbedarf infolge von neuen Arbeitsplatz-Modellen, kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Zwischen den Immobilien-Eigentümern besteht ein Wettbewerb um namhafte, attraktive Mieter. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten können die Mieten unter Druck kommen. Insbesondere kann dies dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger als ursprünglich prognostiziert sind.

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

Grundsätzlich bestehen im Konzern 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) Kapitalmarkrisiko**

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) Politische Risiken**

Neben operativen und rechtlichen Risiken unterliegt die Tätigkeit von Warimpex auch (geo)politischen Risiken, derzeit insbesondere im Hinblick auf die Büroimmobilien sowie das Hotel in St. Petersburg. Wie die Ereignisse in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den daraufhin gegen Russland verhängten Sanktionen zeigen, können sich aufgrund unvorhersehbarer geopolitischer Einschnitte in sehr kurzer Zeit rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen massiv ändern. Solche Entwicklungen sind sehr volatil und können hinsichtlich der mikro- und makroökonomischen Auswirkungen nur schwer in ihrer Gesamtheit abgeschätzt werden. Der Vorstand beobachtet die Entwicklungen sehr genau, um erforderlichenfalls zeitnah reagieren und die Strategie so rasch wie möglich anpassen zu können.

**f) Klimabezogene Risiken**

Warimpex stuft die Nachhaltigkeit seiner Immobilien als wesentlichen Erfolgsfaktor ein und untermauert dies für den Großteil des Immobilienbestands mit entsprechenden Zertifizierungen, welche zum Teil bereits erteilt wurden bzw. deren Einholung beabsichtigt ist. Dennoch bestehen klimabezogene Risiken.

Klimafreundliches Bauen sowie der klimafreundliche Betrieb von Büroimmobilien oder Hotels könnten zu höheren Kosten bei Errichtung / im Betrieb führen. Hier besteht das Risiko, dass diese Kosten nicht an die Mieter bzw. Gäste weitergege-

ben werden können oder dass im Verkaufsfall ein geringerer Verkaufsgewinn generiert wird.

Darüber hinaus ergeben sich Risiken im Kontext mit dem „Green Deal“ der EU und der darauf basierenden EU-Taxonomie mit den definierten Umweltzielen. Nach der EU-Taxonomie sind Büroimmobilien grundsätzlich taxonomiefähig.

Damit in Zusammenhang besteht das Risiko, dass aufgrund des Immobilien-Altbestands bzw. neuer technischer Standards die Anforderungen an die Taxonomiekonformität in Zukunft in geringerem Ausmaß erfüllt werden können. Das könnte zur Verteuerung bzw. Verknappung von Kreditfinanzierungen führen. Darüber hinaus könnte die Nachfrage von Käufern oder Mietern nach nicht taxonomiekonformen Immobilien zurückgehen und damit zu einem Wertverlust von Immobilien führen.

Warimpex evaluiert klimabezogene Risiken laufend, geht aber aufgrund der überwiegend taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten davon aus, dass sich daraus im nächsten Geschäftsjahr keine wesentlichen Buchwertanpassungen ergeben werden.

Nur wenige Immobilien haben die besten Zertifizierungen, die notwendig sind, um zur Erreichung der Klimaziele beizutragen. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold Zertifizierungen geplant, zB wie der 2022 fertig gestellte Avior Tower in St. Petersburg mit der LEED-Zertifizierung „Gold“ bzw. das in Bau befindliche Mogilsk 35 Office, Krakau mit der BREEAM-Zertifizierung Excellent.

Es besteht das Risiko, dass Immobilienbewerter künftig für nicht energieeffiziente (unsustainable) Immobilien einen „brown discount“ von bis zu einem Drittel des Immobilienwertes anwenden. Weiters besteht das Risiko, dass die Finanzierungskosten für Immobilien, die höhere Emissionen verursachen, höher und Mieterträge niedriger ausfallen.

**g) 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.

Weiters geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

### 1. Zinsänderungsrisiko

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

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

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

### 2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR). In den letzten Jahren wurden EUR-Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung Rubel deutlich reduziert, sodass das daraus entstehende Währungsänderungsrisiko deutlich verringert werden konnte.

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 der Mieter. 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 die Gesellschaft 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 revolvingierende 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.

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

#### **h) 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 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.

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, insbesondere anhand der Vorgaben durch und die Berichterstattung an das Konzernrechnungswesen, überwacht. Dadurch sollen Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen.

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 wird vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft.

#### **Angaben zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren**

##### **Personal**

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

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 und -managerinnen 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 des Personals 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.

##### **Nachhaltige Unternehmensführung**

Warimpex setzt sich zum Ziel, dass alle Immobilien im Bestand Zertifizierungen für nachhaltige Immobilien aufweisen und die Kriterien der EU Taxonomie erfüllen sollen. Dies betrifft sowohl Neuentwicklungen wie auch bestehende Gebäude.

Dabei werden insbesondere folgende Nachhaltigkeits-Schwerpunkte gesetzt:

- Energieeffizienz,
- Einsatz von erneuerbaren Energieträgern,
- CO<sub>2</sub>-Reduktion sowie
- Innenraumqualität (Komfort, Luftqualität, etc.)

Zertifizierungen und Nachhaltigkeitsschwerpunkte sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Durch die lange Lebensdauer von Immobilien beeinflussen die Entscheidungen, die wir heute treffen, die nächsten 10 bis 30 Jahre. In den nächsten Jahrzehnten werden Klimaschutz und nachhaltiger Umgang mit Ressourcen noch wichtiger werden, als sie es heute bereits sind. Immobiliengesellschaften müssen sich schon jetzt darauf einstellen – etwa im Bereich Klimaschutz. Um das im Jahr 2015 beim Klimagipfel in Paris festgelegte 2-Grad-Ziel zu erreichen, ist bis zum Jahr 2050 eine Entwicklung hin zur low carbon economy – die kaum mehr CO<sub>2</sub> emittiert – erforderlich. Das muss schon heute bei langfristigen Investitionen berücksichtigt werden. Warimpex ist sich ihrer damit verbundenen weitreichenden 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.

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.

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 Büro- und Hotelbereich 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 BREEAM (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 Fragebogen für optimierte Energielösungen zur Verfügung.

Die NH-Schwerpunkte sind Energieeffizienz, der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub> mit höheren Abgaben „bestraft“ wird. Diese Zertifizierungen sollen zu einem Alleinstellungsmerkmal mit hohen Nachhaltigkeits-Ansprüchen für die Immobilien der Warimpex-Gruppe werden.

Zum Stichtag sind zertifiziert:

	Eröffnung		Zertifikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m <sup>2</sup>	LEED –Gold
Mogilska 43, Krakau	2019	12.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
Ogrodowa Office, Łódź	2018	28.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
Zeppelin Tower, St. Petersburg	2015	15.600 m <sup>2</sup>	LEED –Gold
		71.600 m <sup>2</sup>	

Vorgesehene Zertifizierungen:

	Eröffnung		Zertifikat
Mogilska 35, Krakau	2023	12.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent

Weiters wurde beschlossen, die Zertifizierung nach dem Well Building Standard das WELL Health-Safety Rating des International WELL Building Institute (IWBI) für Krakau und Łódź anzustreben, um die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden in den Immobilien zu verbessern. Die Zertifizierung wurde 2021 erteilt.

Ebenfalls beschloss die Warimpex-Gruppe, in allen Immobilien nach Möglichkeit auf Ökostrom umzusteigen. Die Vorbereitungen dafür laufen.

#### Weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:

- ) Leerstandsquote der einzelnen Immobilien:  
Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis der nicht vermieteten Flächen im Verhältnis zur vermietbaren Fläche und spielt daher in Bezug auf die zu erwirtschaftenden Rendite eine wichtige Rolle. Je höher die Leerstandsquote, desto geringer fällt der Mietertrag aus. Die Leerstandsquote wird pro Immobilie im Lagebericht angeführt.
- ) Standortqualität und Infrastruktur sind entscheidend für die Vermarktbarkeit der Immobilien.
- ) Lokale Präsenz und Marktkenntnis:  
Eigene Niederlassungen in den Kernmärkten sichern effiziente Bewirtschaftung und Mieterbindung

#### 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	14,3 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

#### Die Anleihe der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.22

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	5.400.000,00

#### Eigene Aktien

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 wurde vom 23. September 2019 bis 4. März 2020 durchgeführt. Dabei wurden 1.000.000 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 1,6 zurückgekauft.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2022 1.939.280 eigene Aktien; dies entspricht 3,59 % des Grundkapitals.

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

## Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich konzernweit derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Bürohaus Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- Bürohaus MC 55 in Bialystok mit ca. 38.500 m<sup>2</sup> (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.200 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus West Yard 29 in Darmstadt mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> (in Planung)

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr liegt auch für das Jahr 2023 der operative Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten. Der Avior Tower 1 mit ca. 16.900 m<sup>2</sup> in St. Petersburg wurde im 3. Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn ist Jänner 2023. Für Sommer 2023 ist die Fertigstellung des Mogilska 35 Office vorgesehen.

Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie aus derzeitiger Sicht Warimpex nur noch geringfügig beeinflussen, stehen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine weiterhin im Fokus des Managements. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können. Die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Betrieb eines Hotels) können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden; Neuprojekte sind aus heutiger Sicht nicht geplant. Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet TEUR 5.726, über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestehen. Weitere finanzielle Auswirkungen auf den Jahresabschluss aufgrund der Investitionen in Russland sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

Die iZm mit Russland eingegangenen Haftungen und Garantien betragen zum Bilanzstichtag TEU 61.584. Die Gesellschaft geht nicht davon aus, dass diese Haftungen bzw. Garantien in Anspruch genommen werden.

Weiters kam es 2022 zu einem Anstieg der Inflation, worauf sowohl in den USA als auch in Europa mit Anhebungen der Leit-

zinssätze in mehrmaligen Zinsschritten reagiert wurde. Die damit einhergehende Verteuerung der Projektfinanzierungen sowie der Renditeanstieg bei Immobilien, der in weiterer Folge zu niedrigeren Immobilienwerten führt, werden für 2023 wichtige Themen in der Immobilienbranche sein. Zum Stichtag unterlagen nur rd. 20 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex überschaubar bleiben sollte.

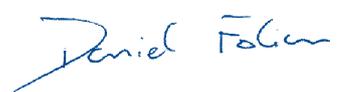
Der Konzern geht aufgrund der Budgetzahlen für das laufende Geschäftsjahr von einer weiteren positiven Entwicklung der operativen Tätigkeit aus. Aufgrund des Konflikts in der Ukraine und den Preis- und Zinserhöhungen ist jedoch mit einem herausfordernden Marktumfeld zu rechnen, auf welches Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team bestens vorbereitet ist.

Darüber hinaus beschäftigt uns auch das Thema Nachhaltigkeit sehr. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr und prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung. Durch die Erstanwendung der EU-Taxonomie zur Förderung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten gewinnen Nachhaltigkeit und Klimaschutz noch mehr an Bedeutung. Konzernweit besteht das Ziel, die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien durch die Erlangung der entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio zu bestätigen. Einige unserer Immobilien wurden bereits als taxonomiekonform, also ökologisch nachhaltig, eingestuft. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

Der Vorstand:



**Dkfm. Dr.  
Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Mag. Dr.  
Daniel Folian**  
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



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



**Mag.  
Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes

Wien, am 21. April 2023

# Bestätigungsvermerk\*

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der  
**Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft,**  
**Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

### Titel

#### **Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen**

### Risiko

Der Jahresabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2022 weist Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 22.280 sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 78.778 aus.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Aufwendungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 5.068 sowie Erträge zu Finanzanlagen in Höhe von TEUR 20.223 ausgewiesen.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobilien- oder Hotelgesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und Developmentgewinne 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 haben.

\* Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Punkt 2.1.3. Finanzanlagen enthalten.

#### *Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung*

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Bewertung der oben angeführten Positionen des Finanzanlagevermögens
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen, insbesondere im Hinblick auf den in Russland unter einer neuen Firma auftretenden Sachverständigen
- Beurteilung der angewandten Methodik und der rechnerischen Richtigkeit ausgewählter Immobiliengutachten sowie Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Leerstandsrate, bei Hotelbetrieben erwartete künftige Cash Flows), soweit vorhanden mittels Vergleich mit Marktdaten
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der zugrundeliegenden Mietverträge
- Beurteilung der Angemessenheit der Anhangangaben

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 ös-

terreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit – und sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

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

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

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund 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 die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, 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.

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt.

Wir wurden am 17. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 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. Hans-Erich Sorli.

Wien, am 21. April 2023

ERNST & YOUNG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

**Mag. Hans-Erich  
Sorli eh**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa Mag. Benedicte  
Maderthaler eh**  
Wirtschaftsprüferin

## Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss per 31.12.22 des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild

der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 26. April 2022



**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

# Unternehmenskalender

2023

**22. Mai 2023***Nachweisstichtag „Hauptversammlung“***30. Mai 2023***Veröffentlichung 1. Quartal 2023***1. Juni 2023***Ordentliche Hauptversammlung***30. August 2023***Veröffentlichung 1. Halbjahr 2023***29. November 2023***Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2023*

## HINWEISE

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit haben wir von einer gendergerechten Schreibweise abgesehen.  
Wir ersuchen, personenbezogene Formulierungen geschlechtsneutral zu verstehen.

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.  
Dieser Bericht wurde in deutscher, englischer und polnischer Sprache verfasst.  
Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

## IMPRESSUM

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien

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

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)



warimpex