

**JAHRESABSCHLUSS  
UND LAGEBERICHT**

**ZUM 31. DEZEMBER 2024**

**DER**

**WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS  
AKTIENGESELLSCHAFT, WIEN**



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für den Zeitraum von 1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

	EUR	EUR	EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			1.127.622,74	1.724,94
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) übrige		106.000,00		17,03
b) aus der Ausflösung von Rückstellungen		<u>244.934,00</u>	350.934,00	110,65
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwand für bezogene Leistungen			-102.264,06	-21,00
4. Personalaufwand				
a) Gehälter		-3.135.771,21		-3.159,79
b) Soziale Aufwendungen				
aa) Aufwendungen für Altersversorgung	-222.372,51			-214,62
bb) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-44.645,70			-31,79
cc) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	<u>-583.439,40</u>			<u>-482,74</u>
		-850.457,61		-729,15
abzüglich erhaltener COVID-19-Kurzarbeitshilfe		<u>-</u>		<u>35,56</u>
			-3.986.228,82	-3.853,38
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-27.760,14	-36,53
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige			<u>-3.981.897,11</u>	<u>-3.470,52</u>
<b>7. Betriebsergebnis (Zwischensumme aus Z 1 - 6)</b>			<u><b>-6.619.593,39</b></u>	<u><b>-5.528,80</b></u>
8. Erträge aus Beteiligungen			7.246.496,19	2.401,97
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.246.496,19, Vorjahr TEUR 2.402				
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			5.016.974,01	5.004,13
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.015.467,16, Vorjahr TEUR 5.004				
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			1.420.584,67	1.402,07
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.247.354,67, Vorjahr TEUR 1.228				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen			7.285.061,23	2.176,60
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.285.061,23, Vorjahr TEUR 2.152				
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen			-10.230.936,66	-11.094,45
davon aus Abschreibungen EUR -9.892.107,73, Vorjahr TEUR -10.475				
davon aus verbundenen Unternehmen EUR -9.892.107,73, Vorjahr TEUR -10.213				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-2.050.188,14	-1.695,62
davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -289.787,17, Vorjahr TEUR -297				
<b>14. Finanzergebnis (Zwischensumme aus Z 8 - 13)</b>			<u><b>8.687.991,30</b></u>	<u><b>-1.805,30</b></u>
<b>15. Ergebnis vor Steuern</b>			<u><b>2.068.397,91</b></u>	<u><b>-7.334,10</b></u>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-125.536,31	-110,03
<b>17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</b>			<u><b>1.942.861,60</b></u>	<u><b>-7.444,13</b></u>
18. Auflösung+/Zuweisung- zu Gewinnrücklagen			-123.772,58	-
19. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr			<u>2.122.474,13</u>	<u>9.566,60</u>
<b>20. Bilanzgewinn</b>			<u><b>3.941.563,15</b></u>	<u><b>2.122,47</b></u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024 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 UND RÜCKZUG AUS RUSSLAND:

Im Jahr 2022 begann mit dem 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 führte. Zunächst konnte die Gesellschaft über ihre eigenständigen Tochtergesellschaften die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Hotelbetrieb) in Russland im Wesentlichen ungehindert fortführen; dies gestaltete sich im Zeitablauf zunehmend herausfordernder. Die Entwicklung des Rubels blieb 2024 weiter volatil, gegenüber dem Vorjahr wurde er schwächer. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank wurde im Jahr 2024 in mehreren Schritten von 16% auf 21% angehoben, die Inflation stieg an. Daher prüfte die Gesellschaft die Möglichkeiten eines Rückzugs aus Russland. Trotz schwieriger Transaktionsbedingungen gelang schließlich der Verkauf aller russischen Tochtergesellschaften. Die Verträge über den Verkauf der Gesellschaften und der zugehörigen Gesellschafterdarlehen an einen russischen Investor wurden im Oktober 2024 unterzeichnet; Ende Oktober 2024 ging der Kaufpreis bei Warimpex ein.

Mit dem Zahlungseingang waren die Kaufverträge aus Sicht der Gesellschaft wirtschaftlich erfüllt; aufgrund der Vertragsbestimmungen hatte Warimpex keine Möglichkeit mehr, wesentliche Geschäftsentscheidungen zu treffen. In Abwägung des wirtschaftlichen Gehalts der Vertragsbestimmungen traf der Konzern die Ermessensentscheidung, dass zum Stichtag 31.10.2024 keine Beherrschung mehr vorlag und die russischen Gesellschaften ab diesem Zeitpunkt nicht mehr zu konsolidieren waren. Die formale Übertragung der Gesellschaftsanteile erfolgte im Dezember 2024.

In Russland bestanden im Geschäftsjahr weiterhin Kapitalverkehrsbeschränkungen, aufgrund welcher die Gesellschaft nur eingeschränkt über russische Bankguthaben verfügen konnte, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestanden. Für den Transfer von über dieser Grenze liegenden liquiden Mittel von Russland in die EU - wie beim Verkauf der russischen Geschäftsanteile - war die Genehmigung einer russischen Regierungskommission erforderlich, welche auch auf Antrag des Investors den Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile und Darlehen entsprechend festsetzte. Durch den Rückzug aus Russland fallen für die Gesellschaft wesentliche geopolitische Unsicherheiten weg.

Das Konzernbudget zeigt für das Geschäftsjahr 2025 auch nach dem Rückzug aus Russland ein positives EBITDA (Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen). In der Finanzplanung sind ausreichend liquide Mittel vorgesehen. Dabei geht der Vorstand davon aus, dass kurzfristige Finanzierungslinien weiterhin verlängert werden können und/oder entsprechend dem Geschäftsmodell Liquidität aus dem Verkauf von Immobilien generiert werden kann. Damit ist der Fortbestand des Konzerns aus Sicht des Vorstands nicht gefährdet, sodass die "going concern"-Prämisse, unter welcher der Konzernabschluss erstellt wurde, weiterhin erfüllt ist.

#### 1.3. 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.

#### 1.4. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE:

(davon an verbundene Unternehmen Euro 129.911.868,36; Vorjahr TEUR 173.228)

	31.12.2024	31.12.2023
	<b>130.689.675,95</b>	<b>173.780.754,41</b>

Die ausgewiesenen Haftungen betreffen überwiegend Garantien für Projektfinanzierungen von Beteiligungsgesellschaften.

## **1.5. SONSTIGE WESENTLICHE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN:**

### **Derivative Finanzinstrumente:**

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

### **Sonstige vertragliche Verpflichtungen**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>10.817.000,00</b>	<b>9.324.700,00</b>

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 bestanden Patronatserklärungen für drei Beteiligungsgesellschaften, die Boyauville Invest GmbH, die Boyauville Betriebs GmbH und die Memos GmbH Patronatserklärungen für jeweils 18 Monate.

## **2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ:**

### **2.1. ANLAGEVERMÖGEN:**

#### **2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:**

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

#### **2.1.2. Sachanlagen:**

	<b>41.397,83</b>	<b>78.003,42</b>
--	------------------	------------------

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 2025 Euro 226.994,59 (Vorjahr TEUR 216); für die folgenden fünf Jahre Euro 542.619,05 (Vorjahr TEUR 735). 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.

Die relevanten wesentlichen Inputparameter in die angewandten Bewertungsverfahren wie zB Zinssätze/Yields, Marktmieten, ausstehende Investitionskosten und Development-Gewinne werden in Abstimmung mit den externen Gutachtern sowie dem Asset Management und Vorstand auf Basis der jeweils zum Stichtag aktuellen Marktbedingungen festgelegt. Vor dem Hintergrund des aktuellen makroökonomischen Umfeldes sind zum Abschlussstichtag wie im Vorjahr erhöhte Zinssätze/Yields zu beobachten, die zu entsprechenden Bewertungsverlusten im Geschäftsjahr geführt haben. Aus heutiger Sicht ist weiterhin mit erhöhter Unsicherheit im aktuellen makroökonomischen und geopolitischen Umfeld zu rechnen.

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 ausstehenden Investitionskosten und deckt unter anderem das Entwicklungsrisiko ab.

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

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

Immobilienbewertung: wesentliche Inputfaktoren	2024		2023	
	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit/reversion yield)	7,0% - 12,9%	8,4%	6,8% - 14,2%	9,6%
Diskontierungszinssatz (discount/equivalent yield)	6,1% - 9,0%	7,0%	6,1% - 17,7%	11,8%
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m <sup>2</sup> / Monat in EUR	10,3 - 18,0	14,1	10 - 39,8	18,7

### 2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen:

**31.12.2024**  
**8.417.777,44**

**31.12.2023**  
**19.946.777,39**

Verbundenes Unternehmen	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR <sup>(*)</sup>	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EUR <sup>(*)</sup>
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2024	9.896,05	-1.524,62
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2024	3.928.352,51	149.640,26
Grassi H1 Hotelbeteiligungsgesellschaft m.b.H.	A-Wien	100,00%	31.12.2024	56.824,73	-6.037,23
WX Financing CZ s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2024	-636.455,48	-229.013,55
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100,00%	31.12.2024	-10.279.538,63	-1.868.855,33
Boyauville Invest GmbH	D-München	100,00%	31.12.2024	-523.335,63	381.768,13
Memos GmbH	D-Darmstadt	100,00%	31.12.2024	-32.489,25	-3.831,35
Eisbet kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2024	1.418.624,11	132.482,09
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2024	-16.770,22	-26.770,65
Revital rt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2024	49.483,74	7.724,05
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2024	788.277,60	-1.470,35
Memos Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	-3.061.138,35	-1.205.537,23
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	-3.514.234,40	-252.449,96
Mogilska Office Development 3 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	-1.432.949,61	-427.677,48
Mogilska Office Development 4 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	-3.164.567,81	-2.758.232,15
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	505.347,90	-89.417,10
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	11.551.601,46	465.189,42
Stelio Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	-36.791,39	50.738,59
WX Financing Sp.z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	-108.057,12	-61.771,19
WX Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	43.404,41	526.122,15
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2024	-20.962.374,79	-2.685.738,85
WX Office Innovation Sp. z o.o.	PL-Krakau	3,00%	31.12.2024	-9.602.395,23	-309.586,74
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2024	-2.062.468,41	-589.205,59

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 3.748.821,75 (Vorjahr TEUR 2.376), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 795.985,63 (Vorjahr TEUR 153) vorgenommen. Abgänge betreffen im Wesentlichen im Berichtsjahr verkaufte russische Tochtergesellschaften.

### 2.1.3.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:

**67.976.669,65**      **71.169.008,76**

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 6.143.285,98 (Vorjahr TEUR 7.836), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 497.285,52 (Vorjahr TEUR 565) vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von Euro 19.117.837,35 (Vorjahr TEUR 11.111) 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 29.613.536,14 (Vorjahr TEUR 11.448) betreffen im Wesentlichen verkaufte Gesellschafterdarlehen an russische Tochtergesellschaften.

### 2.1.3.3. Beteiligungen:

= **434.563,86**

Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis:	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschlussstichtag	Eigenkapital in EUR <sup>(*)</sup>	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in EUR <sup>(*)</sup>
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2024	3.013.867,70	230.735,57

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 262), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 24) vorgenommen. Abgänge betreffen die Liquidation der deutschen Beteiligungsgesellschaft 'UBX Berlin Ges.m.b.H. iL'.

## **2.2. UMLAUFVERMÖGEN:**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b><u>2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</u></b>	<b><u>1.798.178,18</u></b>	<b><u>2.238.620,27</u></b>

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 173.845,51 haben eine längere Laufzeit als bis zu einem Jahr (Vorjahr TEUR 254). 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 242.695,12 (Vorjahr TEUR 360) 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 23% (Vorjahr 23%).

Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von Euro 2.801.452,27 (Vorjahr TEUR 830) 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. Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 1. Juni 2023 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zu 5.400.000 Aktien neu auszugeben („Genehmigtes Kapital“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

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 2024 weist für das Geschäftsjahr einen Jahresgewinn in Höhe von Euro 1.942.861,60 aus. Abzüglich Zuweisung zu Gewinnrücklagen und zuzüglich Gewinnvortrag beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2024 Euro 3.941.563,15. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

## **2.5. RÜCKSTELLUNGEN:**

<b><u>2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen:</u></b>	<b><u>1.907.160,00</u></b>	<b><u>2.106.978,00</u></b>
--	----------------------------	----------------------------

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 3,5% (Vorjahr: 4%) für die Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgeldansprüche angenommen. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 3,5% (Vorjahr: 3,15%) 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 8,5 Jahre (Vorjahr: 9,4 Jahre).

<b><u>2.5.2. Sonstige Rückstellungen:</u></b>	<b><u>1.467.663,99</u></b>	<b><u>1.147.652,92</u></b>
---	----------------------------	----------------------------

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

Rückstellungen für	Stand				Stand
	01.01.2024	Dotierung	Verbrauch	Auflösung	
a) Rechts- und Beratungskosten	66.525,00	72.440,00	-66.525,00	-	72.440,00
b) Jubiläumsgelder und Urlaube	441.463,00	26.426,48	-34.435,48	-	433.454,00
c) sonstige	639.664,92	322.105,07	-	-	961.769,99
	<u>1.147.652,92</u>	<u>420.971,55</u>	<u>-100.960,48</u>	<u>-</u>	<u>1.467.663,99</u>

Sonstige Rückstellungen wurden für Beteiligungsrisiken gebildet.

	31.12.2024	31.12.2023
<b>2.6. VERBINDLICHKEITEN:</b>	<b><u>17.547.651,76</u></b>	<b><u>35.531.876,36</u></b>

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert.

In den Verbindlichkeiten sind folgende Anleihen enthalten:

Anleihe 09/2018 - 09/2025	<u>1.815.503,93</u>	<u>3.632.012,57</u>
	1.815.503,93	3.632.012,57
davon kurzfristig	<u>1.815.503,93</u>	<u>1.832.012,57</u>

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 595.604,05 (Vorjahr TEUR 2.229) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 80.814,07 (Vorjahr TEUR 2.046) 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:**

Hier sind Erträge aus der Auflösung von Abfertigungsrückstellungen in Höhe von Euro 244.934,00 (Vorjahr TEUR 111) und Schadensersatzansprüchen in Höhe von Euro 100.000,00 enthalten, welche im Jänner 2025 eingegangen sind.

#### **Personalaufwand:**

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Abfertigungsaufwendungen in Höhe von Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 0) sowie Euro 44.645,70 (Vorjahr TEUR 32) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 51.684,00 (Vorjahr TEUR 58) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Altersvorsorge betragen Euro 222.372,51 (Vorjahr TEUR 215) 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 133.090 (Vorjahr: TEUR 129) und für sonstige Leistungen Euro 0 (Vorjahr: TEUR 19) angefallen.

#### **Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen**

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen den Ertrag aus dem Verkauf der russischen Beteiligungsgesellschaften, im Vorjahr wurden keine Verkäufe getätigt. Des Weiteren wird auf den Anlagespiegel und auf Punkt 2.1.3. verwiesen.

#### **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 6.272,92 (Vorjahr Steuergruppenaufrollung TEUR 0) verrechnet.

#### **4. SONSTIGE ANGABEN:**

##### **4.1. PERSONALSTAND:**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2024 durchschnittlich 22 Angestellte (Vorjahr: 22).

##### **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 2024 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:**

Seit dem Abschlussstichtag gab es keine wesentlichen Ereignisse, die nicht bereits in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Bilanz zum 31.12.2024 berücksichtigt wurden.

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

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Wien

Dr. Daniel Folian, Wien

Dr. Alexander Jurkowitsch, Wien

Mag. Florian Petrowsky

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Günter Korp, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Thomas Aistleitner, stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates

Harald Wengust, Mitglied des Aufsichtsrates

Gina Goess, Mitglied des Aufsichtsrates

Hubert Staszewski, Mitglied des Aufsichtsrates

Prokura war im Geschäftsjahr an folgende Personen erteilt:

Lukasz Adamczak

Angelika Gaudmann

DI Christoph Salzer (bis 31.10.2024)

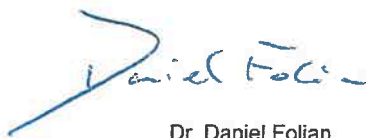
Der Vergütungsanspruch der Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt im Berichtsjahr Euro 179.250,00 (Vorjahr TEUR 180), der Verrechnungsstand zum 31. Dezember beträgt Euro 80.250,00 (Vorjahr TEUR 119). Die zahlungswirksamen Vergütungen betragen Euro 217.500,00 (Vorjahr TEUR 167).

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 1.351.345,50 (Vorjahr TEUR 1.284), davon variabler Vorstandsbonus Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 0).

Die Rückstellungen für Abfertigungen für Vorstandsmitglieder betragen Euro 1.584.679,00 (Vorjahr TEUR 1.762). An Prämienzahlungen für beitragsorientierte Pensionszusagen wurden Euro 222.372,51 (Vorjahr TEUR 215) verbucht.

##### **4.5. ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER ÜBER DEN BILANZEID (§124 BörseG)**

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

  
Dr. Daniel Folian

Der Vorstand:

  
Dr. Franz Jurkowitsch

  
Dr. Alexander Jurkowitsch

  
Mag. Florian Petrowsky

Wien, am 23. April 2025

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG  
ANLAGENSPIEGEL zum 31.12.2024

	Anschaffungskosten			Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 01.01.2024	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	31.12.2023
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>								
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Datenverarbeitungsprogramme	50.739,89	-	-34.940,00	15.799,89	-	-	-15.799,89	-
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	50.739,89	-	-34.940,00	15.799,89	-	-	-15.799,89	-
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	166.389,58	-	-	-166.389,58	-
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	453.819,27	8.401,41	-66.706,70	395.513,98	-26.744,31	48.444,01	354.116,15	41.397,83
3. Geringwertige Vermögensgegenstände	-	1.015,83	-1.015,83	-	-1.015,83	1.015,83	-	78.003,42
Summe Sachanlagen	620.208,85	9.417,24	-67.722,53	561.903,56	-27.760,14	49.459,84	-520.505,73	41.397,83
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	108.458.659,06	10.000,00	-60.821.754,02	47.583.615,04	-3.748.821,75	795.985,63	-39.165.837,60	8.417.777,44
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	95.787.302,90	19.117.837,35	-29.488.536,14	63.290,00	-6.143.285,98	497.285,52	-17.503.224,46	67.976.669,65
3. Beteiligungen	23.469.104,58	-	-15.526.507,50	-23.034.540,72	-	-	-7.942.597,08	434.563,86
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	125.000,00	-125.000,00	-	-	-	-	-
Summe Finanzanlagen	227.715.066,54	19.252.837,35	-105.961.797,66	136.164.716,53	-9.892.107,73	1.293.271,15	-64.611.659,14	76.394.447,09
<b>Summe</b>	228.386.015,28	19.262.254,59	-106.064.460,19	141.583.809,68	-9.919.867,87	1.293.271,15	-65.147.964,76	91.628.363,43

## Lagebericht für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2024 der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2024 standen weiterhin die 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.

Darüber hinaus kam es ab dem 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 auf 4,5%. In der Folge sank die Inflation im Euro-Raum im Jahresverlauf wieder; im Verlauf des Jahres 2024 wurde der Leitzinssatz von 4,5% auf 3,15% gesenkt.

Zunächst konnten die operativen Tätigkeiten (Vermietung und Hotelbetrieb) in Russland durch eigenständige Tochterunternehmen im Wesentlichen ungehindert fortführen werden; dies gestaltete sich im Zeitablauf zunehmend herausfordernder. Die Entwicklung des Rubels blieb 2024 weiter volatil, gegenüber dem Vorjahr wurde er schwächer. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank wurde im Jahr 2024 in mehreren Schritten von 16% auf 21% angehoben, die Inflation stieg an. Daher prüfte die Gesellschaft die Möglichkeiten eines Rückzugs aus Russland. Trotz schwieriger Transaktionsbedingungen gelang schließlich der Verkauf aller russischen Tochtergesellschaften. Die Verträge über den Verkauf der Gesellschaften und der zugehörigen Gesellschafterdarlehen an einen russischen Investor wurden im Oktober 2024 unterzeichnet; Ende Oktober 2024 ging der Kaufpreis bei Warimpex ein.

Das Wirtschaftswachstum in der EU verlangsamte sich und lag in einigen Ländern wie Deutschland und Österreich im negativen Bereich. In Polen, dem nunmehrigen Hauptmarkt der Gesellschaft, liegt das Wirtschaftswachstum jedoch weiterhin deutlich über dem EU-Schnitt.

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

Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

## **MÄRKTE**

### Polen

#### Wirtschaftliches Umfeld

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Krakau betragen zwischen 6,25 % und 6,50 % (2023: 6,25 % und 6,50 %) und zwischen 7,50% und 7,75 % in Łódź, die Mieten in Krakau zwischen EUR 10,00 und EUR 18,00 (2023: zwischen EUR 10,00 und EUR 16,00 pro m<sup>2</sup>) in Łódź zwischen EUR 9,00 und EUR 15,00 pro m<sup>2</sup> (2023: zwischen EUR 9,00 und EUR 15,00 pro m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate lag per Ende 2024 bei 19,0 % (Ende 2023: 19,8 %) in Krakau und 22,7 % (Ende 2023: 21 %) in Łódź.

#### **Bestand: 4 Büroimmobilien, 1 Hotel**

Ende Juni 2022 hat Warimpex den Red Tower in Łódź erworben. Renovierungsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2022 begonnen und werden kontinuierlich 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. Zum Stichtag war das Bürogebäude zu rund 43 % vermietet.

Im Jahr 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 als konform eingestuft. Zum Stichtag war die Büroimmobilie zu rund 84% vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Zum Bilanzstichtag waren 99% der Bürofläche vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.900m<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.

Im November 2023 wurde das Mogilska 35 Office, ein Bürogebäude mit rund 11.900 m<sup>2</sup>, feierlich eröffnet. Für das Gebäude besteht eine BREEAM In-Use „Excellent“-Zertifizierung. Aufgrund der bei der Entwicklung der Immobilie berücksichtigten ökologischen Standards erfolgt die Einstufung als taxonomiekonform im Sinne der EU-Taxonomie-VO. Zum Stichtag waren bereits 71% der Büroflächen 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 verringerte sich leicht gegenüber dem Vorjahr von 80 % auf 79 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro stieg um rund 4 %.

#### **Entwicklung: 3 Gebäude, Reservegrundstücke**

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

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

Das Grundstück in Bialystok hat Warimpex im Geschäftsjahr veräußert.

### **Ungarn**

#### **Wirtschaftliches Umfeld**

In Budapest blieben die durchschnittlichen Mieten pro Monat mit EUR 14,60 konstant, die Prime-yields erhöhten sich im Jahresvergleich um 25 Basispunkte auf 7% , der Leerstand stieg auf 13,9%.

#### **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 96% 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.

### **Österreich**

Warimpex hat ihren rund 10 %-Anteil an der Besitzgesellschaft des Hotels Palais Hansen Kempinski Wien (welcher über eine Beteiligungsgesellschaft gehalten wurde) Ende 2023 veräußert.

### **Russland**

Die Gesellschaft hat sich per Ende Oktober 2024 von ihrem letzten in Russland verbliebenen Projekt, der AIRPORTCITY St. Petersburg, getrennt und ist damit nicht mehr im russischen Markt tätig. Zuletzt hielt Warimpex über verschiedene russische Gesellschaften 100 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg mit drei Büroimmobilien, einem Multifunktionsgebäude, einem Hotel sowie Grundstücksreserven.

Mit diesem Schritt endet für Warimpex auch die bis zum Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine im Februar 2022 erfolgreiche Geschichte des Unternehmens in Russland. Bereits seit den 1990er-Jahren war Warimpex in Russland aktiv und erwarb dort ein erstes Hotel in Ekaterinburg. 2009 öffnete mit dem angelo Congress- und Airporthotel das erste von Warimpex in Russland entwickelte Projekt seine Pforten. Beide Hotels wurden 2015 erfolgreich verkauft. Mitte der 2000er-Jahre rückte der Fokus auf den Standort St. Petersburg und die AIRPORTCITY, wo mit dem Airportcity Plaza zunächst ein Hotel und in weiterer Folge drei Bürogebäude sowie ein Multifunktionsgebäude für Parken, Lager und Büro mit insgesamt rund 53.100 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche errichtet wurden.

### **Deutschland**

#### **Wirtschaftliches Umfeld**

Die Prime-yields für Büroimmobilien in Darmstadt blieben im Jahresvergleich mit 5% konstant. Der Leerstand erhöhte sich von 6,3% auf 6,5%. Die Prime Rent erhöhte sich in Darmstadt auf EUR 14,50 pro m<sup>2</sup> und Monat.

#### **Bestand: 1 Hotel**

Im April 2019 hat Warimpex eine Hotelimmobilie in Darmstadt erworben und später unter dem Namen „greet hotel“ wieder eröffnet. Mit dem Management des 3-Sterne Superior Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Hotel empfängt nach pandemiebedingten Einschränkungen und umfassender Renovierung 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 (ohne Longstay-Bereich) lag im Berichtszeitraum bei 57 % (1-12 2023: 49 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3 %.

#### **Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke**

Das 30.000 m<sup>2</sup> große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Ein neuer Bebauungsplan wurde von der Stadt Darmstadt im September 2023 beschlossen. Die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude (West Yard 29 mit rund 12.500 m<sup>2</sup>) ist bereits weit fortgeschritten.

## **VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**

Der Jahresüberschuss der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR 1.943 (Vorjahr Jahresfehlbetrag: TEUR 7.444).

Die Ergebnisentwicklung ist im Wesentlichen auf Erträge aus dem Abgang und der Bewertung von Finanzanlagen sowie auf Erträgen aus Beteiligungen zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -5.529 auf TEUR -6.620. Die Umsatzerlöse verringerten sich von TEUR 1.725 auf TEUR 1.128, was im Wesentlichen daraus resultiert, dass im Vorjahr einmalige Leistungsverrechnungen iZm dem Baubeginn eines Projektes enthalten waren.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich geringfügig von TEUR 3.853 im Vorjahr auf TEUR 3.986. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von TEUR 3.471 auf TEUR 3.982. Diese Steigerung ist im Wesentlichen auf Kursverluste für in RUB und PLN ausgereichten Darlehen zurückzuführen.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 8.688 (Vorjahr TEUR -1.805). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen, welche von TEUR 2.402 im Vorjahr auf TEUR 7.246 im Berichtsjahr gestiegen sind. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr ein Ertrag aus der Veräußerung von verbundenen Unternehmen von TEUR 5.548 erzielt, während im Vorjahr keine Transaktionen stattgefunden haben.

Die Wertanpassungen zu Finanzanlagen betragen im Berichtsjahr TEUR -8.599 (Vorjahr TEUR -9.733).

Rückstellungen erhöhten sich von TEUR 3.255 im Vorjahr auf TEUR 3.375. Dotierungen von Rückstellungen in Höhe von TEUR 322 betreffen Drohverlustrückstellungen iZm gegebenen Garantien für Beteiligungsgesellschaften.

Der Stand der Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 17.548 verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 17.984.

Das Eigenkapital erhöhte sich von TEUR 56.626 im Vorjahr um den Jahresgewinn auf TEUR 58.569. Für das Geschäftsjahr 2023 (wie auch für das Geschäftsjahr 2022) wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -6.144 (Vorjahr TEUR 5.863). Die Verringerung ist im Wesentlichen auf die Veränderung von kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Netto-Geldfluss aus Investitionstätigkeit betrug TEUR 12.106 (Vorjahr TEUR 812). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückfluss von ausgereichten Gesellschaftsmitteln an Tochterunternehmen und aus dem Verkauf von Beteiligungsgesellschaften.

Der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -6.274 (Vorjahr TEUR -6.951).

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 15.921 verringert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 74% (Vorjahr: 59%).

## **WEITERE NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **INKLUSIVE MITARBEITER- UND UMWELTBELANGE**

#### **Mitarbeiter**

Per Stichtag 31.12.2024 waren neben den 4 Vorständen noch 18 Mitarbeiter in Voll- oder Teilzeit tätig. Die Frauenquote liegt > 50%; das Durchschnittsalter beträgt 53 Jahre.

Um dem Risiko eines Verlusts hochqualifizierter Mitarbeiter vorzubeugen, werden 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. In der Konzernzentrale am Wiener Standort arbeiten Mitarbeiter aus vier Nationen und mit diversen Migrationshintergründen. Niemand wird aufgrund von Geschlecht, Alter oder Herkunft ausgegrenzt. Im Gegenteil, durch das Zusammentreffen von verschiedenen Ansichten, Meinungen und Lebenserfahrungen werden bei Projekten viele verschiedene Aspekte beleuchtet und aufgegriffen.

Eine flache Hierarchie ermöglicht auch die Erreichung der Ziele durch kurze Wege, ohne sich durch Strukturen kämpfen zu müssen. Frauen und Männern wird gleichermaßen die Möglichkeit geboten, auch während Karenzzeiten am Firmengeschehen teilzunehmen. Einladungen zu Firmenfeiern gehen auch an karenzierte Mitarbeiter, außerdem können Kommunikationsmittel wie Telefon und Laptop durchgängig genutzt werden. Es gibt auch die Möglichkeit einer Beschäftigung im Rahmen der Karenz und diese wird auch vielfach von Mitarbeitern genutzt. Bei Rückkehr nach Karenzzeiten werden die Bedürfnisse mit dem Mitarbeiter neu abgestimmt und an die jeweilige Situation individuell angepasst.

Wo es gewünscht und möglich ist, wird die Möglichkeit von Teleworking und flexibler Zeiteinteilung vereinbart. All diese Maßnahmen haben sich in der Vergangenheit bewährt und sollen daher auch künftig so fortgeführt werden. Damit wird das Risiko einer möglichen Diskriminierung der Mitarbeiter als gering eingestuft. Die Vielfalt der Mitarbeiter wird bei Warimpex als Chance gesehen und als solche genutzt. Jedenfalls sieht Warimpex in der Diversität ihrer Mitarbeiter einen wesentlichen Erfolgsfaktor.

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.

## Nachhaltige Unternehmensführung (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.

In der Gesellschaft sind folgende Vorschriften zu beachten, die die Ansichten zu Ethik und Compliance definieren: Code of Conduct (inkl. Anti-bribery and corruption policy), ESG Leitlinien und ein Whistleblower System.

### 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, ist 2018 auch auf alle vollkonsolidierten Gesellschaften ausgeweitet worden und wurde 2024 an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

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. Der CoC 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. 2024 wurden wie im Vorjahr Schulungen zu aktuellen Themen wie zB Cybersecurity oder Datenschutz durchgeführt. Zusätzlich sind Unterweisungen zum Code of Conduct und Korruptionsprävention sowie zur Arbeitssicherheit durchgeführt worden. 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.

### Whistleblower System

Seit September 2023 verwendet Warimpex ein Portal zur anonymen Meldung über mögliche rechtliche Verstöße und Verstöße gegen die Ethik-Standards (Code of Conduct).

Dieses Portal zielt darauf ab,

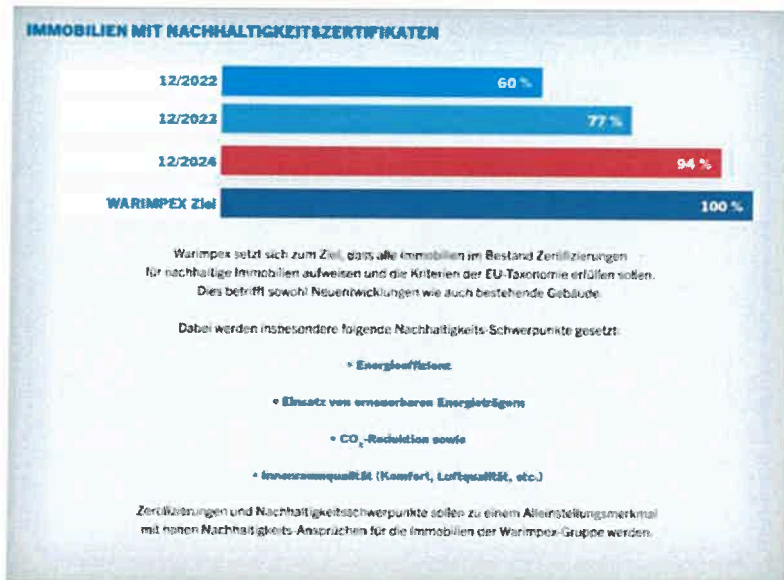
-jederzeit anonyme Meldungen von vermuteten Fehlverhalten zu ermöglichen sowie

-sicherzustellen, dass Hinweise ernst genommen, vertraulich behandelt und systematisch bearbeitet werden.

Wir sind bestrebt, Offenheit zu fördern und jeden zu unterstützen, der in gutem Glauben, Anliegen vorbringt, auch wenn sich diese als unbegründet erweisen.

Bisher sind keine Fälle im Whistleblower-System gemeldet worden.

## Umweltbelange und Nachhaltigkeit



Zum Stichtag waren 94 % (nach m<sup>2</sup>, Vorjahr 77 %) des Gebäudebestandes zertifiziert:

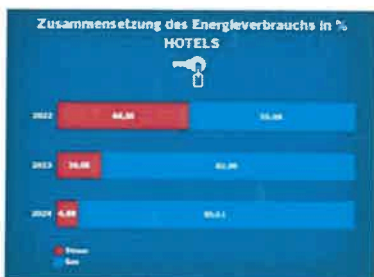
	m <sup>2</sup>	Eröffnung	Zertifikat
Moaiiska 35 Office, Krakau	11.900	2023	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Moaiiska 43 Office, Krakau	12.900	2019	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Qarodowa Office, Lodz	28.400	2018	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Red Tower, Lodz	12.400	1978	BREEAM In-Use – Very Good
Erzsebet, Budapest	14.400	1963/1965	BREEAM In-Use – Very Good
	<u>80.000</u>		

### Energieeffizienz des Portfolios

Der direkte Einflussbereich von Warimpex liegt in der energetischen Gestaltung des Neubaus und den Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. 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.



Die Kennzahlen werden 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 selbst errichteten Bürogebäuden in Polen wurde bei der Planung besonderer Wert auf energieeffiziente und umweltfreundliche Gestaltung gelegt: Bei dem Projekt Mogilska 43 Office in Krakau wurde eine mit Pflanzen begrünte Wand errichtet, bei dem Projekt Ogródowa Office in Lodz 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 des 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.

## **WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEHEITEN. DENEN DAS UNTERNEHMEN 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 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.

e) Politische Risiken

Neben operativen und rechtlichen Risiken unterliegt die Tätigkeit von Warimpex auch (geo)politischen Risiken. 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. Der Verkauf des russischen Geschäftsbereichs im Geschäftsjahr führte zu einer deutlichen Reduktion des (geo)politischen Risikos für den Konzern.

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 taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Konzern 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 Zertifizierungen mit der Mindestanforderung LEED Gold, BREEAM Excellent oder DGNB Gold geplant.

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 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 Verbindlichkeiten, 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.

**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). Durch den Verkauf des russischen Geschäftsbereichs im Geschäftsjahr fallen Währungsrisiken aus der Entwicklung des Rubels weg.

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.

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.

### **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 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. Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 1. Juni 2023 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zu 5.400.000 Aktien neu auszugeben („Genehmigtes Kapital“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

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:

Geora Folian	11.5%
Bocca Privatstiftung	13.8%
Amber Privatstiftung	24.1%

#### **Die Anleihen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2024**

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	1.800.000,00

#### **Eigene Aktien:**

In der Hauptversammlung vom 1. Juni 2023 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.

Insgesamt hielt Warimpex per Stichtag 31.12.2024 1.939.280 eigene Aktien; dies entspricht 3,59 % des Grundkapitals. Darüber hinaus liegen keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB vor.

#### **AUSBLICK**

Die Entwicklung folgender Immobilienprojekte wird derzeit vorbereitet:

- Mogilska 31 Living, Krakau
- Mogilska 39, Krakau
- Co-Living/Office Chopin mit ca. 20.600 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- West Yard 29 in Darmstadt mit ca. 12.500 m<sup>2</sup> (in Planung, neuer Bebauungsplan genehmigt)

Weiterhin liegt der operative Schwerpunkt auf der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen, um zum geeigneten Zeitpunkt mit dem Bau starten zu können.

Auch wenn mittlerweile die Preissteigerungen und Leitzinsen wieder zurückgehen, bleiben die Zurückhaltung bei Finanzierungen und der Renditeanstieg bei Immobilien, welcher bereits zu niedrigeren Immobilienwerten geführt hat, weiterhin wichtige Themen in der Immobilienbranche.

Der Gesellschaft geht aufgrund der Budgetzahlen von einem positiven Ergebnis der laufenden operativen Tätigkeit für 2025 aus. Aufgrund des anhaltenden Konflikts in der Ukraine und des rückläufigen Wirtschaftswachstums ist weiterhin mit einem herausfordernden Marktumfeld zu rechnen, für welches Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team bestens vorbereitet ist. Mit dem Rückzug aus Russland konnten die erkennbaren geopolitischen Risiken für die Zukunft reduziert werden.

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 EU-Taxonomie, welche zur Förderung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten beiträgt, 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. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.



Dr. Daniel Folian



Dr. Alexander Jurkowitsch

Der Vorstand:



Dr. Franz Jurkowitsch



Mag. Florian Petrowsky

Wien, am 23. April 2025

#### 4. BESTÄTIGUNGSVERMERK \*)

##### **Bericht zum Jahresabschluss**

##### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

##### **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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 2024 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 bedeutsamsten 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 den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt 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 2024 weist Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.418 sowie Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 67.977 aus.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von TEUR 10.231 sowie Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen in Höhe von TEUR 7.285 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 Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 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
- 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 österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher 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 - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte 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 6. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt.  
Wir wurden am 19. September 2024 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 23. April 2025

Ernst & Young  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Unterschrieben 

Hans-Erich Sorli  
qualifiziert elektronisch unterfertigt  
Mag. Hans-Erich Sorli  
Wirtschaftsprüfer

Unterschrieben 

Benedicte Maderthaler  
qualifiziert elektronisch unterfertigt  
ppa Mag. Benedicte Maderthaler  
Wirtschaftsprüferin

\*) Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.