

warimpex

Kennzahlen der Warimpex-Gruppe

| in TEUR | 2008 | Veränderung | 2007 |
|--|---------------------------------------|-------------|------------|
| Umsatzerlöse aus dem Segment | | | |
| "Hotels & Resorts" | 86.663 | 21 % | 71.555 |
| Umsatzerlöse aus dem Segment | | | |
| "Development & Asset Management" | 7.705 | -20 % | 9.643 |
| Umsatzerlöse gesamt | 94.368 | 16 % | 81.198 |
| | | | |
| Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaf | ten 13.866 | -56 % | 31.512 |
| EBITDA | 29.353 | -48 % | 56.957 |
| EBIT | -3.412 | -40 /0 | 47.188 |
| Jahresergebnis | -29.388 | | 33.734 |
| diffesergebriis | -23.300 | | 33.734 |
| Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | 11.462 | -23 % | 14.837 |
| - Cacimon ado somosionor acconanciangnon | 11.102 | 20 70 | 11.007 |
| Bilanzsumme | 642.190 | 26 % | 508.360 |
| Eigenkapital | 145.506 | -18 % | 177.308 |
| Gezeichnetes Kapital | 36.000 | _ | 36.000 |
| Eigenkapitalquote | 22,7 % | -12 pp | 34,9 % |
| Adaptierte Eigenkapitalquote ¹ | 47,0 % | -7 pp | 53,9 % |
| | | | |
| Ø Aktien im Geschäftsjahr in S | Stk. 36.000.000 | _ | 35.500.000 |
| Gewinn/Verlust je Aktie in E | EUR -0,81 | _ | 0,95 |
| | EUR 0,00 | _ | 0,25 |
| Pay-out Ratio | | _ | 26,3 % |
| Anzahl Aktien per 31.12. in S | Stk. 36.000.000 | | 36.000.000 |
| Aprobl Hotolo | 10 | 2 | 15 |
| Anzahl Hotels Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt) | 2.699 | 382 | 2.317 |
| Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien | 2.099 | -1 | 7 |
| Anzahl Hotelentwicklungsprojekte | 7 | -5 | 12 |
| Anzani Flotelentwicklungsprojekte | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | -5 | 12 |
| Ø Mitarbeiter im Konzern | 1.457 | 22 % | 1.198 |
| | 21 12 2008 | Veränderung | 31.12.2007 |
| | 31.12.2000 | veranderung | 31.12.2007 |
| Gross Asset Value (GAV) in Mio. E | EUR 666,7 | 8 % | 614,8 |
| Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. E | EUR 301,9 | -22 % | 387,4 |
| NNNAV je Aktie in E | EUR 8,4 | -22 % | 10,8 |
| Ultimokurs der Aktie in E | UR 1,25 | -81 % | 6,64 |

¹ unter Annahme einer Bewertung des Immobilienvermögens zu beizulegenden Zeitwerten

O2 Geschäftsbericht 2008 warímpex

Inhaltsverzeichnis

| U2 05 06 07 09 12 | Kennzahlen der Warimpex-Gruppe Warimpex im Überblick Highlights 2008 Corporate Governance Organe der Gesellschaft Vorwort des Vorstandsvorsitzenden Investor Relations |
|----------------------------------|--|
| 17 | Konzernlagebericht |
| 17 | Wirtschaftliches Umfeld |
| 18 | Märkte |
| 24 | Unternehmensschwerpunkte im Berichtsjahr |
| 26 | Geschäftsentwicklung |
| 27 | Vermögens-, Finanz- und Ertragslage |
| 34 | Kennzahlen des Immobilienvermögens |
| 36 | Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist |
| 38 | Mitarbeiter |
| 38 | Nachhaltigkeit |
| 39 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag |
| 39 | Ausblick |
| 40 | Konzernabschluss der Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG |
| 41 | Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung |
| 42 | Konzernbilanz |
| 44 | Konzern-Geldflussrechnung |
| 46 | Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung |
| 47 | Erläuterungen zum Konzernabschluss |
| 120 | Erklärung des Vorstandes |
| 121 | Bericht des Aufsichtsrates |
| 122 | Ausgewählte Objekte der Warimpex-Gruppe |
| U4 | Unternehmenskalender |
| U4 | Impressum |
| | |

WARIMPEX – Real Estate Development & Investment

Warimpex ist eine Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft. Unser Kerngeschäft ist die Entwicklung und der Betrieb von Hotels in Zentral- und Osteuropa.

Die klare Fokussierung auf Qualität und Nachhaltigkeit erschließt uns auch für die Zukunft große Wachstumspotenziale. Das mittelfristige Ziel unserer Unternehmensgruppe ist die Marktführerschaft bei Hotelimmobilien im "Neuen Europa".

Warimpex im Überblick

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ist eine Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft. Im Fokus der Geschäftsaktivitäten stehen die Errichtung und der Betrieb von Hotels in Zentral- und Osteuropa.

Entwicklung der Warimpex-Gruppe

Warimpex wurde 1959 als Export-, Import- und Transithandelswarengesellschaft von Dr. Stefan Folian gegründet. Unter der Führung von Dkfm. Georg Folian und Dr. Franz Jurkowitsch spezialisierte sich die Gesellschaft ab 1982 auf Immobilienprojekte in Zentral- und Osteuropa. Seither entwickelt die Warimpex-Gruppe Immobilien mit einem Investitionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro, darunter Hotels im Fünf-, Vier- und Drei-Sterne-Bereich mit insgesamt mehr als 5.500 Zimmern. Darüber hinaus entwickelt Warimpex auch Bürohäuser und andere Immobilien.

Development und Asset Management

Warimpex versteht sich als "hybride" Immobiliengesellschaft, die als Developer Projekte entwickelt und als Asset Manager diese je nach Marktlage und Reifegrad so lange selbst bewirtschaftet, bis durch einen Verkauf die höchste absehbare Wertschöpfung realisiert werden kann. So erzielt die Warimpex-Gruppe einerseits stabile Cashflows aus dem Betrieb von Hotel- und der Vermietung von Büroimmobilien, andererseits Veräußerungserlöse durch den Verkauf von Immobilien.

Die Entwicklung und der Betrieb der Immobilienprojekte werden von Warimpex in Wien gemeinsam mit den lokalen Niederlassungen in Budapest, Prag, St. Petersburg und Warschau koordiniert. Vienna International Hotelmanagement AG führt einen Großteil der Hotels. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie InterContinental Group oder Sheraton.

Per Ende des Jahres 2008 war Warimpex Eigentümer bzw. Miteigentümer von achtzehn Luxus- und Business-Hotels mit insgesamt mehr als 3.800 Zimmern (anteilsbereinigt 2.699 Zimmer) sowie von sechs Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 31.000 m² in Polen, der Tschechischen Republik, Ungarn, Rumänien und Frankreich. Zahlreiche weitere Immobilienprojekte befinden sich in Entwicklung. Mit den Fünf-Sterne-Hotels wird Warimpex in die Hauptstädte neuer Märkte expandieren. Die Drei-Sterne-Plus- und Vier-Sterne-Hotels, dies sind die Hotelmarken angelo und andel's, werden in Primär- und Sekundärstädten errichtet.

Im Ein- und Zwei-Sterne-Bereich werden Budget-Hotels im Rahmen eines Joint Ventures mit Louvre Hotels das Portfolio künftig ergänzen.

Highlights 2008

Operative Highlights

| • 01/2008 | Erwerb von weiteren 50 % des andel's in Krakau |
|--------------|--|
| • 03/2008 | Erwerb eines Airporthotels und eines Hotelentwicklungsprojekts am Flughafen von Ekaterinburg |
| • 03/2008 | Verkauf von 10 % der Projektentwicklung Airportcity St. Petersburg |
| • 04/2008 | Verkauf der Villa Margareta in Karlsbad |
| • 05/2008 | Baubeginn des angelo in Ekaterinburg |
| • 05/2008 | Eröffnung des angelo in München |
| • 06/2008 | Baubeginn des angelo in Katowice |
| • 10/2008 | Eröffnung des angelo in Pilsen |
| • 10/2008 | Eröffnung von zusätzlichen 69 Zimmern im angelo in Bukarest |
| • 01–12/2008 | Erwerb erster Grundstücke im Joint Venture mit Louvre Hotels |
| • 12/2008 | Verkauf eines Bürogebäudes in Budapest |
| • 12/2008 | Refinanzierung des Hotel Dvořák in Karlsbad |
| | |

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse um 16 % erhöht
- EBITDA von EUR 29,4 Mio.
- Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertberichtigungen belasten Ergebnis mit EUR 19,8 Mio.
- Verlust pro Aktie iHv. EUR 0,81
- Bewertung von CBRE ergab Immobilienvermögen von EUR 666,7 Mio., das entspricht einer Erhöhung von EUR 51,9 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie ist in einem schwierigen Marktumfeld um 22 % bzw. EUR 2,4 auf EUR 8,4 pro Aktie gesunken

O6 Geschäftsbericht 2008 warímpex

Corporate Governance

Warimpex bekennt sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex als auch zu den polnischen "Best Practices in Public Companies". Der Vorstand erklärt, beide Richtlinien bestmöglich einzuhalten. Die Gesellschaft erfüllt alle gesetzlichen Erfordernisse, darüber hinaus werden auch nahezu alle Comply-or-Explain-Regeln des österreichischen Kodex befolgt. 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.

Die detaillierten Erläuterungen sind auf der Homepage des Unternehmens unter www.warimpex.com angeführt.

Österreichischer Corporate Governance Kodex, Fassung Juni 2007

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung von Juni 2007, der für das Geschäftsjahr 2008 Anwendung fand) umfasst Regeln, welche von der Gesellschaft befolgt werden müssen ("L-Regeln"), bzw. Bestimmungen, welche die Gesellschaft nicht unbedingt einhalten, aber deren Nichteinhaltung begründet werden muss ("C-Regeln"), bzw. Regeln, deren Einhaltung der Gesellschaft absolut freisteht und keinerlei Begründung in Falle der Nichteinhaltung bedürfen ("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 voraussehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.
- Weder die Statuten der Gesellschaft noch die Geschäftsordnung des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates sehen zurzeit eine Altersgrenze für die Aufsichtsratsmitglieder vor, was laut Regel 57 vorgeschrieben wäre. Die Gesellschaft sieht für sich in einer solchen Altersbegrenzung keinen wesentlichen Mehrwert. Daher hält die Gesellschaft eine Altersgrenze für die Aufsichtsratsmitglieder zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für sinnvoll.
- Eine Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements durch den Abschlussprüfer gemäß Regel 80 erfolgt nicht, da das betriebsspezifische Risikomanagement auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaften eingerichtet ist und aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft das beteiligungsspezifische Risikomanagement ohnedies Teil des Beteiligungsmanagements ist.

Polen - "Code of Best Practice for WSE Listed Companies"

Gemäß den Statuten der Warschauer Börse und in Verbindung mit dem Antrag auf Zulassung der Aktien ebendort ist die Gesellschaft verpflichtet, bekannt zu geben, welche der Regeln der polnischen Corporate Governance, die in den "Code of Best Practice for WSE Listed Companies" enthalten sind, sie zu befolgen beabsichtigt bzw. welche sie – unter Angabe von Gründen – nicht befolgen wird.

Die Gesellschaft hat beschlossen, vorerwähnte polnische Regeln der Corporate Governance mit nachstehend genannten Einschränkungen einzuhalten, die auf die Beschaffenheit der Gesellschaft und auf die österreichische Gesetzgebung, welcher die Gesellschaft unterliegt, zurückzuführen sind. Insbesondere hat die Gesellschaft beschlossen, sich nicht an folgende Regeln der "Code of Best Practice for WSE Listed Companies" aus nachstehend angegebenen Gründen zu halten:

- Regel I.1: Die Gesellschaft kommuniziert mit ihren Aktionären, Investoren und mit Analysten sowohl durch traditionelle Kommunikationsformen als auch über moderne Kommunikationsmittel wie das Internet. Ad-hoc-Meldungen, Hauptversammlungsprotokolle und andere Veröffentlichungen sind im "Investor Relations"-Bereich auf der Website der Gesellschaft unter www.warimpex.com abrufbar. Online-Übertragungen der Hauptversammlungen der Gesellschaft werden noch nicht durchgeführt, werden aber gemäß allfälligen zukünftigen Rechtsvorschriften eingeführt werden.
- Regel I.4: Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft, mit denen der Erwerb von Aktionärsrechten verbunden ist, werden in Österreich und Polen zu denselben Zeitpunkten bzw. Zeiträumen abgehalten; dies naturgemäß mit der Ausnahme von Hauptversammlungen, die immer an einem Ort in Österreich abgehalten werden.
- Regel II.1 1): Die Satzung der Gesellschaft ist auf deren Website abrufbar. Interne Dokumente, wie die Geschäftsordnungen von Gesellschaftsorganen, werden nicht veröffentlicht.
- Regel II.1 2): Lebensläufe werden nur für Kandidaten der Aufsichtsratswahl auf der Website veröffentlicht.
- Regel II.1 6): Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2008 wird die Gesellschaft in ihren Geschäftsberichten und ihrer Website einen Bericht mitsamt Beurteilung über die Tätigkeit des Aufsichtsrates sowie vom Aufsichtsrat erstellte Berichte über das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem veröffentlichen.
- Regel II.1 7): Fragen von Aktionären zu Tagesordnungspunkten werden gemäß österreichischem Recht in den Hauptversammlungsprotokollen erfasst, von der Gesellschaft jedoch nicht auf der firmeneigenen Website veröffentlicht.
- Regel II.5: Die Gesellschaft veröffentlicht keine Begründungen für Tagesordnungspunkte und Beschlussentwürfe der Hauptversammlung, da dies gemäß österreichischem Recht nicht erforderlich ist. Aktionäre können hierzu im Rahmen des gesetzlichen Fragerechts in Hauptversammlungen der Gesellschaft Fragen stellen.
- Regel III.1: Eine Beurteilung der T\u00e4tigkeit des Aufsichtsrates sowie vom Aufsichtsrat erstellte Berichte \u00fcber das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem werden beginnend mit dem Gesch\u00e4ftsjahr 2008 in den Gesch\u00e4ftsberichten und der Website der Gesellschaft ver\u00f6ffentlicht. Aktion\u00e4re k\u00f6nnen hierzu im Rahmen des gesetzlichen Fragerechtes in ordentlichen Hauptversammlungen Fragen stellen.
- Regel IV.8: Gemäß österreichischem Recht ist nur eine periodische Änderungen der für die Abschlussprüfung verantwortlichen Personen, nicht jedoch der für die Abschlussprüfung durchführenden Prüfungsgesellschaften erforderlich. Die Gesellschaft hat sich daher entschlossen, die die Abschlussprüfung durchführenden Prüfungsgesellschaften nicht periodisch zu wechseln.

O8 Geschäftsbericht 2008 war impex

Organe der Gesellschaft

Vorstand

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch (2. v.r.)

Vorsitzender des Vorstandes Geburtsjahr: 1948

Erstbestellt: 2. September 1986 Bestellt bis 2. September 2011

Zuständigkeit umfasst: Strategie, Investor Relations und Unternehmenskommunikation Mitglied des Aufsichtrates der S&T System Integration & Technology Distribution AG, Wien



Dkfm. Georg Folian (2. v.l.)

Stellvertretender Vorsitzender

Geburtsjahr: 1948

Erstbestellt: 2. September 1986 Bestellt bis 2. September 2011

Zuständigkeit umfasst: Finanz- und Rechnungswesen, Finanzmanagement und Personal

Mag. Christian Fojtl (1. v.r.)

Mitglied des Vorstandes Geburtsjahr: 1964

Erstbestellt: 31. Juli 2006

Bestellt bis 31. Juli 2011

 $\label{thm:constraint} Zust \"{a}n dig keit\ umfasst:\ Informations management,$

Organisation und Recht

Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch (1. v.l.)

Mitglied des Vorstandes Geburtsjahr: 1973

Erstbestellt: 31. Juli 2006

Bestellt bis 31. Juli 2011

Zuständigkeit umfasst: Planung, Bau und IT

Aufsichtsrat

Dr. Alarich Fenyves

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorsitzender des Projektkomitees

Vorsitzender des Audit Committee/Finanzexperte

Vorsitzender des Personalausschusses

Erstbestellt 31. Mai 2007

Ende der laufenden Funktionsperiode 2011

Mitglied des Aufsichtrates der CA Immo International AG, Wien

Dir. Heinrich Gever

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglied des Projektkomitees

Mitglied des Audit Committee

Mitglied des Personalausschusses

Erstbestellt 13. September 2000

Ende der laufenden Funktionsperiode 2012

Dr. Victor Igalffy-Igally

Mitglied des Aufsichtrates

Mitglied des Projektkomitees

Erstbestellt 9. Februar 1994

Ende der laufenden Funktionsperiode 2012

William Henry Marie de Gelsey, KCSG

Mitglied des Aufsichtrates

Erstbestellt 31. Mai 2007

Ende der laufenden Funktionsperiode 2011

Mitglied des Board of Directors der Gedeon Richter Ltd, Budapest

Mag. Wolfgang Mitterberger

Mitglied des Audit Committee

Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mitglied des Aufsichtrates

Erstbestellt 31. Mai 2007

Ende der laufenden Funktionsperiode 2011

Meilensteine 2008



3/2008
Erwerb eines Airporthotels
und eines Hotelentwicklungsprojekts am Flughafen von
Ekaterinburg



5/2008Baubeginn des angelo in Ekaterinburg

| Jänner | Februar | März | April | Mai | Juni |
|--|---------|---|--|---|---|
| 1/2008 Erwerb von weiterer 50 % des andel's in | | 3/2008 Verkauf von 10 % der Projektent- wicklung Airportcity St. Petersburg | 4/2008 Verkauf der Villa Margareta in Karlsbad | 5/2008 Eröffnung des angelo in München | 6/2008 Baubeginn des angelo in Katowice |
| | | | | | |



10/2008 Eröffnung des angelo in Pilsen

01–12/2008 Erwerb erster Grundstücke im Joint Venture mit Louvre Hotels



12/2008 Verkauf eines Bürogebäudes in Budapest

| Juli | August | September | Oktober | November | Dezember |
|------|--------|---------------|---------|----------|------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | 10/2008 | | | |
| | | Eröffnung von | | | |
| | | zusätzlichen | | | 12/2008 |
| | | 69 Zimmern | | | Refinanzierung |
| | | im angelo | | | des Hotel Dvořák |
| | | in Bukarest | | | in Karlsbad |
| | | | | | |

warimpex

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

Sehr geehrte Aktionäre!

Die Finanzwirtschaft ist im Geschäftjahr 2008 von einer tiefen Vertrauenskrise erfasst worden. Niemand weiß, ob nicht schon morgen oder übermorgen weitere Banken an den Rand des Konkurses geraten, geschlossen oder verstaatlicht werden müssen. Sie sind daher bei der gegenseitigen Kreditvergabe äußerst vorsichtig geworden, die Finanzierung von Unternehmen, Projekten und Transaktionen ist ins Stocken geraten, und die Krise in der Finanzwirtschaft hat sich mittlerweile zu einer Rezession der gesamten Weltwirtschaft ausgeweitet.

Was bedeutet das für Immobilienentwickler wie Warimpex?

Das geänderte Marktumfeld war ein prägendes Thema im vergangenen Jahr. Es wäre aber falsch, aufgrund all der schlechten Nachrichten in eine Schockstarre zu verfallen. Es wird nach wie vor gereist und in Hotels übernachtet – das unterscheidet sich beispielsweise von den Auswirkungen der Terroranschläge in 2001, als plötzlich nicht mehr gereist wurde und der Markt in Prag wegbrach. Ich habe in den letzten 25 Jahren bereits einige Krisen in Osteuropa gesehen, die Russlandkrise 1998, verschiedene Hochzinsphasen des Zloty und in der Folge eine Konjunkturverlangsamung in den 1990er Jahren, sodass mir klar ist, dass auch diese Krise sicher irgendwann überstanden sein wird.

Generelle Aussagen zur Entwicklung sind aber schwierig, und für eine seriöse Einschätzung bedarf es einer differenzierten Betrachtung. Grundsätzlich wird die restriktive Vergabe von Finanzierungen zu Zeitverzögerungen bei noch nicht ausfinanzierten Hotelprojekten führen und somit das Bettenwachstum in CEE deutlich bremsen. Andererseits besteht die Nachfrage nach guten Hotelangeboten aber nach wie vor. Diese Situation ist durchaus positiv für unsere bereits bestehenden Hotels und jene vier Hotels, die wir in Bau haben. Anfang März eröffnete das andel's in Berlin, Mitte des Jahres folgen das andel's in Lodz, das angelo in Ekaterinburg und Ende 2010 das Crowne Plaza in St. Petersburg. Und es gibt durchaus weitere gute Nachrichten: Einige unserer Hotels waren in den ersten drei Monaten 2009 sogar etwas besser gebucht als in der Vergleichsperiode 2008.

Sieht man sich die Hotelkategorien und die einzelnen Regionen näher an, so sind deutliche Unterschiede zu erkennen: Zum Beispiel sind die Auswirkungen der Finanzkrise im 5-Sterne-Segment in Prag bereits deutlich zu spüren. Im Berichtsjahr sind die Nächtigungen von Investmentbankern, Anwälten, Wirtschaftsprüfern, aber auch amerikanischen und spanischen Touristen klar gesunken. Solche Effekte sind auch nicht ohne Weiteres durch neue Zielgruppen zu ersetzen. Im Gegensatz dazu waren die Rückgänge im 4-Sterne-Segment in Prag nicht so dramatisch. In Polen ebenso wie in Paris waren Auslastungs- und Ergebniszahlen konstant, und es war 2008 keine merkliche Abschwächung festzustellen.

Insgesamt konnten wir im Geschäftjahr 2008 im Segment Hotel & Resorts – dem Betrieb von Hotels – ein stabiles Wachstum verzeichnen. Die Umsatzerlöse erhöhten sich von EUR 71,6 Mio. auf EUR 86,7 Mio. Der Gross Operating Profit blieb mit EUR 29,6 Mio. unverändert, da vor allem niedrigere Auslastungszahlen und geänderte Wechselkurs die GOP-Marge senkten.

Das Segment Development & Assetmanagement – Immobilienentwicklung und der Verkauf von Immobilien – unterliegt größeren Schwankungen, da das Ergebnis von Immobilienverkäufen abhängig ist. Trotz des schwierigen Transaktionsmarktes ist es uns im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, drei Immobilien zu sehr guten Konditionen zu verkaufen – einen zehnprozentigen Anteil am Entwicklungsprojekt Airportcity in St. Petersburg, die Villa Margareta in Karlsbad und das Pauler Bürogebäude in Budapest. In Summe fielen die Verkaufsgewinne aber niedriger als 2007 aus, sodass sich das EBITDA aus dem Segment von EUR 36 Mio. auf EUR 12,4 Mio. verringerte.

2 Geschäftsbericht 2008 war impex

Viele Investoren und Medien haben bei unserem IPO im Jänner 2007 unsere konservative Bewertungspolitik kritisiert – doch gerade jetzt bewährt sich diese Strategie. Weder stellen wir für unsere Objekte geschätzte Zeitwerte in die Bilanz – sofern der geschätzte Marktwert höher als unser Buchwert ist –, noch haben wir die Differenz in den letzten Jahren als Gewinn ausgewiesen: Wir bilanzieren und bewerten nach fortgeschriebenen Anschaffungskosten. Im 4. Quartal waren jedoch erstmals außerplanmäßige Abschreibungen von Immobilien notwendig. Es wurden EUR 19,8 Mio. Wertminderungen und Abschreibungen auf Firmenwerte vorgenommen, da der durch externe Gutachten ermittelte erzielbare Betrag am Abschlussstichtag niedriger als der Buchwert war. Die Immobilienwerte verringerten sich aufgrund von deutlich gestiegenen Diskontierungssätzen (yields) und niedrigeren geschätzten Free cash-flows aus dem Hotelbetrieb. Das operative Ergebnis wurde durch diese unbaren Effekte maßgeblich beeinflusst, sodass sich ein Jahresergebnis von EUR -29,4 Mio. ergab.

Den Nettounternehmenswert können unsere Aktionäre am NNNAV ablesen, den wir halbjährlich auf Basis von Bewertungen berechnen und veröffentlichen. Die halbjährliche Bewertung unserer Immobilien durch CB Richard Ellis zeigt eine deutliche Verringerung des NNNAV pro Aktie um 22 % im Jahresvergleich, jedoch ist dieser Wert nur eine Momentaufnahme und dient zur Information der Aktionäre. Mit EUR 8,4 pro Aktie liegt der Wert auch weit über dem derzeitigen Börsenkurs. Zusätzlich ist durchaus davon auszugehen, dass der Transaktionsmarkt für Immobilien Ende 2009 wieder anspringen wird und sich die Bewertungen wieder normalisieren werden.

Während sich manche Immobiliengesellschaften und besonders Immobilienentwickler in den Boomjahren kurzfristig finanzierten, hat Warimpex immer auf langfristige Projektfinanzierungen gesetzt. Obwohl Warimpex die Strategie verfolgt, selbst entwickelte Immobilien zu veräußern, war klar, dass es auch Marktphasen geben würde, in denen Immobilienverkäufe sehr schwierig sind. Jede Immobilie und jedes Entwicklungsprojekt in Bau ist daher langfristig – meist 15 Jahre – ausfinanziert. Wir agieren damit so, als würden wir jede Immobilie für den eigenen Bestand entwickeln. Diese langfristige und durchaus konservative Finanzierungsstruktur bewährt sich nun in Krisenzeiten, in denen eine Refinanzierung nicht nur teurer, sondern auch sehr schwierig ist.

Durch die Hoteleröffnung des angelo in Pilsen und die Hotelerweitung des angelo in Bukarest Ende des 3. Quartals 2008 sowie dem Opening des andel's Berlin im 1. Quartal 2009 und den Eröffnungen des andel's in Lodz und des angelo in Ekaterinburg werden wir den operativen Cashflow im Segment "Hotels & Resorts" voraussichtlich steigern können. So soll die anteilsbereinigte Zimmeranzahl des Konzerns im Geschäftjahr 2009 durch Hoteleröffnungen um ca. 683 Zimmer auf ca. 3.400 Zimmer gesteigert werden.

Vor dem Hintergrund dieser vielen auch positiven Aspekte in einem schwierigen Marktumfeld erfüllt Warimpex alle Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zukunft, und ich bin zuversichtlich, dass wir diese herausfordernden Zeiten gut überstehen werden.

Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle zunächst bei unseren Mitarbeitern, deren Einsatz gerade in Zeiten wie diesen besonders hervorgehoben werden muss, und natürlich auch bei Ihnen, geschätzte Aktionäre, für Ihr Vertrauen in Warimpex.

Franz Jurkowitsch

warimpex | Geschäftsbericht 2008

Investor Relations

Die Aktien der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG sind seit 26. Jänner 2007 an der Wiener Börse und seit 29. Jänner 2007 an der Börse Warschau notiert.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist seit dem Börsengang in 36 Millionen Stück nennbetragslose Stückaktien aufgeteilt.

Ab Mitte des Jahres 2007 vollzog die Warimpex-Aktie – so wie sämtliche Immobilienaktien und der österreichische Benchmark-Index IATX – im Zuge der durch die US-Hypothekenkrise ausgelösten Turbulenzen an den Finanzmärkten eine Abwärtsbewegung, die sich auch im Berichtsjahr fortsetzte.

Der Wert des Immobilenbestandes (Gross Asset Value) von Immobilienunternehmen soll dem Kurs einer Immobilienaktie theoretisch eine natürliche Grenze nach unten setzen. Allerdings gibt es zunehmend Zweifel bei Investoren, ob die Bewertung der Immobilien angemessen ist.

Diese Skepsis spiegelt sich in der Differenz zwischen Börsenkapitalisierung und Nettovermögenswert (Net Asset Value) der börsennotierten Immobiliengesellschaft wider. Zusätzlich rechtfertigen hohe Administrations- und sonstige Kosten einen Abschlag auf den Net Asset Value. Dem steht aber theoretisch ein Firmenwert basierend auf Synergien zwischen den Immobilien – insbesondere bei Hotelimmobilien – und dem Know-how des Managements gegenüber. Der Abschlag für Warimpex auf den Nettovermögenswert beträgt mittlerweile ca. 85 %.

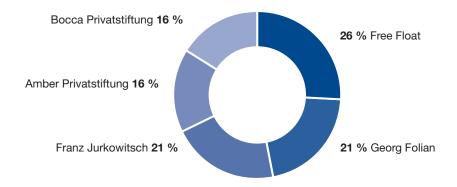
Laut einem Report des Immobilienmaklers Cushman & Wakefield ist das weltweite Investitionsvolumen in 2008 um 59 % auf 435 Mrd. USD gesunken. Das Investitionsvolumen entspricht damit in etwa dem des Jahres 2004. Der stärkste Rückgang verzeichnete mit -73 % Nordamerika. In Europa sank das Investitionsvolumen um 52 % auf 178 Mrd. USD. Der Rückgang zum Vorjahr betrug in Großbritannien 68 %, in Japan 22 %, in Deutschland 65 % und in Frankreich 56 %.

Es ist daher überaus schwierig für einen Immobilienbewerter, vergleichbare Immobilientransaktionen zu identifizieren und dadurch einen Marktwert zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

Es ist klar, dass auch ein internationaler Immobiliengutachter nicht exakt die Marktwerte zu jedem Bilanzstichtag ermitteln kann. Um aber eine Differenz von 85 % zu rechtfertigen, müssten der Bewertung sehr falsche Annahmen zugrunde liegen.

Ende April 2008 konnte zum Beispiel eine Villa im tschechischen Karlsbad und Mitte Dezember 2008 ein Bürogebäude deutlich über dem zuletzt ermittelten Fair Value veräußert werden.

Geschäftsbericht 2008 warímpex



Aktienrückkaufprogramm

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben.

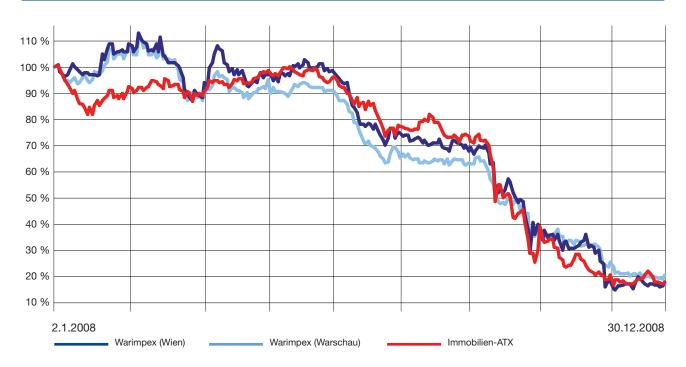
Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen und lief bis Ende 2008. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden insgesamt 60.500 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 4,64 zurückgekauft. Dies entspricht 0,17 % des Grundkapitals.

Der Vorstand hatte diese Maßnahme beschlossen, da der Börsenkurs rund 70 % unter dem NNNAV per 30. Juni 2008 lag und sich somit unseres Erachtens eine günstige Möglichkeit ergab, eigene Aktien – unter anderem als Akquisitionswährung oder als Bonus für die Mitarbeiter – zu erwerben.

Bei der Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2008 soll ein Beschluss über die weitere Verwendung der eigenen Aktien gefasst werden.

Die Veröffentlichung von Änderungen (§ 6 Veröffentlichungsverordnung 2002) und der durchgeführten Transaktionen (§ 7 Veröffentlichungsverordnung 2002) erfolgt ausschließlich über die Homepage der Warimpex Finanz- und Aktiengesellschaft: www.warimpex.com.

Kursentwicklung (Chart)



Aktienkennzahlen

ISIN AT0000827209 Anzahl Aktien 36.000.000

Tickersymbole Stock Exchanges WXF | Reuters WXFB.VI

 Jahreshoch*
 EUR 7,80 | PLN 27,87

 Jahrestief*
 EUR 1,03 | PLN 4,85

 Kurs per 30.12.2008
 EUR 1,25 | PLN 5,20

*Letzte 52 Wochen

Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:

Wien ATX Prime, Immobilien-ATX

Warschau Market Main 250, Real estate developers

Research Reports:

UniCredit CA-IB, 19.01.2009 Hold, Kursziel EUR 1,80
Sal Oppenheim, 23.03.2009 Hold, Kursziel EUR 2,30
RCB, 31.03.2009 Hold, under review

100-Tage-ø-Handelsvolumen in Wien ca. 16.300 Aktien

in Warschau ca. 2.100 Aktien

16 Geschäftsbericht 2008 war impex

KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

Wirtschaftliches Umfeld

Wachstumsmarkt Hotelimmobilien in Osteuropa

Warimpex war eines der ersten internationalen Unternehmen, das in den frühen achtziger Jahren begonnen hat, Hotels in der Tschechischen Republik, Ungarn und Polen zu entwickeln. Auf Basis von über 25 Jahren Erfahrung in diesen Märkten und mit lokalen Zweigniederlassungen in Warschau, Prag, St. Petersburg und Budapest kann Warimpex heute Marktchancen und Marktveränderungen erkennen und schnell und effizient darauf reagieren.

Die Europäische Kommission verringerte in ihrem "Interim Forecast January 2009" deutlich die Schätzung des Wirtschaftswachstums für die Europäische Union und geht mittlerweile von einer Kontraktion der Wirtschaftleistung in der EU aus. Laut dieser Schätzung soll die Wirtschaftsleistung in der EU 2009 um 1,8 % schrumpfen (2008: Wachstum von 1,0 %), bevor es 2010 zu einer leichten Erholung und einem Wirtschaftswachstum von 0,5 % kommen soll. Die Auswirkungen der Finanzkrise – die mehr eine Vertrauenskrise ist – auf die Realwirtschaft werden 2009 deutlich spürbar sein und auch Einfluss auf den Welthandel haben.

Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) verringerte im Jänner 2009 (World Economic Outlook Update) die Schätzung des Wirtschaftswachstums für den Euroraum auf 1,0 % für 2008 und auf -2,0 % für 2009. Für den CEE-Raum wird nun mit einem Wirtschaftswachstum für 2008 von 3,2 % und -0,4 % für 2009 gerechnet, wobei nach Erwartung der Europäischen Kommission das Wirtschaftswachstum in einzelnen Ländern wie z.B. Rumänien (2009: 1,8 %) und Polen (2009: 2,0 %) nicht schrumpfen soll. Es zeigt sich klar, dass der CEE, und SEE-Raum auch weiterhin deutlich schneller wachsen werden als der Euroraum.

Warimpex sieht vor allem in den Sekundärstädten in CEE, SEE und Russland nach wie vor großes Potenzial am Hotelsektor, sowohl bei Touristen als auch bei Geschäftsreisenden, was auf kontinuierliche Auslastung schließen lässt.

In den letzten Jahren waren die Immobilienmärkte in Europa und besonders in Zentral- und Osteuropa von sinkenden Renditeerwartungen der Marktteilnehmer gekennzeichnet. Dieser Rückgang an Renditeerwartungen war vermutlich einerseits auf sinkende Risikoprämien bzw. auf eine steigende Risikobereitschaft der Investoren zurückzuführen und andererseits auf sinkende Renditen für eine langfristige risikoarme Veranlagung. Ein sinkender Yield aufgrund von abnehmenden Renditen einer langfristigen risikoarmen Veranlagung oder gesunkenen Risikoaufschlägen, oder einer Kombination aus beidem, führte in den vergangenen Jahren zu wesentlichen Erhöhungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilien. Seit Mitte 2007 gehen Immobilieninvestoren aber von deutlich steigenden Yields in Zentral- und Osteuropa aus, wodurch sich die geschätzten Immobilienwerte verringerten.

Märkte

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Für 2008 wird ein BIP-Wachstum von 5,0 % erwartet. Dieses hohe Wachstum ist einerseits auf eine hohe Inlandsnachfrage und andererseits auf eine hohe Exportquote zurückzuführen. 2009 wird mit einem Wachstumsrückgang auf 2,0 % gerechnet. Polen zeichnet sich durch einen großen Binnenmarkt und eine stabile Verbrauchernachfrage aus, zusätzlich unterstützen geldpolitische Maßnahmen der Nationalbank die Erholungsaussichten bis Ende 2009.

Der Immobilienmarkt in Warschau war 2008 von stabilen Mieten und stabilen Leerständen bei Büroimmobilien geprägt, in der Hotellerie konnten ebenfalls stabile Auslastungszahlen erzielt und der durchschnittliche Zimmerpreis erhöht werden.

Bestand: 6 Hotels, 2 Büroimmobilien

Warimpex ist in Warschau zu 50 % an dem Fünf-Sterne-Hotel InterContinental und zu 25 % am Vier-Sterne-Hotel Sobieski beteiligt.

In Krakau besitzt Warimpex ein Vier-Sterne-plus andel's Hotel sowie das Drei-Sterne-Hotel Chopin. Anfang 2008 wurde die Renovierung von 83 Zimmern, der Lobby und sämtlicher Konferenzräumlichkeiten im Hotel Chopin abgeschlossen. Bis Ende 2009 sollen die restlichen zwei Stockwerke mit 137 Zimmern auf das neue Design abgestimmt werden. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic, ein Hotelschiff sowie einen 27-Loch-Golfplatz. Sämtliche Zimmer im Hotel Amber Baltic wurden in der Berichtperiode mit neuesten Flachbildschirmen ausgestattet.

Die Auslastung des etablierten Warschauer Hotels InterContinental entwickelte sich im Geschäftjahr mit 76 % weiterhin gut (2007: 80 %), der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um ca. EUR 10 erhöht werden. Im Hotel Sobieski zeigte sich die Auslastung ebenfalls etwas niedriger (2008: 67 %, 2007: 70 %), jedoch konnte auch hier der durchschnittliche Zimmerpreis um ca. 10 % erhöht werden. Die Auslastung des Hotel Chopin verringerte sich leicht von 73 % auf 71 %, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte jedoch leicht erhöht werden. Das andel's in Krakau konnte sich bereits am Markt etablieren und verbuchte eine konstante Auslastung bei konstantem durchschnittlichem Zimmerpreis (2008: 65 %, 6–12/2007: 65 %).

Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic verringerte sich leicht auf 47 % (2007: 50 %). Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stark saisonal abhängig.

Neben den genannten Hotels besitzt Warimpex über Joint Ventures Anteile an den Bürogebäuden Sobieski Office und Parkur Tower in Warschau. Das von Warimpex in der Nähe des Warschauer Flughafens gemeinsam mit UBM entwickelte Bürogebäude Parkur Tower mit rund 8.500 m² vermietbarer Fläche konnte im Berichtsjahr zur Gänze vermietet werden. Im 2. Quartal 2008 wurde ein angrenzendes Grundstück erworben, auf dem in einer zweiten Phase zwei weitere Bürogebäude mit rund 30.000 m² vermietbarer Fläche entwickelt werden sollen.

Entwicklung: 2 Hotels, 3 Bürogebäude, 1 Einkaufszentrum

In Łódź und in Katowice befinden sich zwei Hotels der Designmarken andel's und angelo in Bau.

Das andel's in Łódź wird bereits im Mai 2009 eröffnet werden. Das Hotel wird über 278 Zimmer verfügen und acht Konferenzsäle mit 1.440 m² anbieten können, zusätzlich hat das Hotel einen Ballsaal mit 1.330 m² und einen Rooftop-Spabereich inklusive Pool mit einem Blick über die Stadt.

Die Bauarbeiten des angelo in Katowice schreiten planmäßig voran, die Eröffnung ist für das erste Quartal 2010 geplant.

Ursprünglich sollte ein voll vermietetes, in Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau zu einem Campanile Budget-Hotel umgewandelt werden und in der zweiten Jahreshälfte 2008 in das Joint Venture eingehen. Warimpex hat sich jedoch aufgrund der starken Nachfrage nach Büroflächen in Krakau dazu entschlossen, das Bürogebäude nicht in das Joint Venture

18 Geschäftsbericht 2008 war impex

einzubringen und stattdessen selbst das Redevelopment in ein modernes Bürogebäude vorzunehmen. Mit der Planung wurde im 3. Quartal 2008 begonnen.

In Warschau ist Warimpex Eigentümerin eines der wenigen historischen Gebäude. Die Immobilie sollte ursprünglich zu einem Fünf-Sterne-Luxushotel Le Palais entwickelt werden. Die erforderliche Baugenehmigung wurde im September erteilt. Da mittlerweile die Büromieten im Central Business District deutlich gestiegen sind, wurde entschieden, anstelle eines Hotels ein Bürogebäude zu entwickeln. Mit der Planung des Bürogebäudes wurde Ende 2008 begonnen.

Das Grundstück in Posen, das Warimpex 2007 erworben hat, wurde im Berichtsjahr mit kleinem Gewinn wieder veräußert.

In Białystok hat Warimpex mit der Entwicklung eines Einkaufszentrums mit ca. 19.000 m² vermietbarer Verkaufsfläche und 11.000 m² vermietbarer Bürofläche begonnen. Die Baugenehmigung wird für Mitte 2009 erwartet.

In Polen waren die Auslastungs- und Ertragszahlen im Geschäftsjahr stabil und sollten auch 2009 stabil bleiben. Grund dafür ist der Inlandstourismus, der einen höheren Anteil einnimmt als der Auslandstourismus.

Tschechische Republik

Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in der Tschechischen Republik schwächte im 4. Quartal 2008 rasch ab und wird bei 4,2 % erwartet. Für das Jahr 2009 wird vor dem Hintergrund einer geringeren Auslandsnachfrage und rückläufigen Investitionen mit einem BIP-Wachstum von 1,7 % gerechnet.

In Prag – wo Warimpex derzeit keine Büroimmobilien hält – waren die Mieten 2008 stabil, aufgrund von Fertigstellungen von Projekten erhöhte sich jedoch die Leerstandsrate.

Sowohl im kleineren Fünf-Sterne-Markt als auch in den Prager Vier-Sterne-Hotels waren Auslastungs- und Ertragszahlen deutlich rückläufig. Die Ursache für die geringere Auslastung, die den gesamten Prager Markt betrifft, wird vor allem in der starken Tschechischen Krone im Geschäftsjahr 2008, die Reisen in die Tschechische Republik teurer machte, und einem Überangebot an Hotels gesehen. Vor allem war 2008 ein deutlicher Rückgang amerikanischer und spanischer Gäste zu bemerken. Ende des Jahres war zusätzlich eine deutliche Abschwächung der Geschäftskunden und ein Rückgang im Konferenzbereich zu spüren.

Bestand: 7 Hotels

In Prag besitzt Warimpex die drei Fünf-Sterne-Hotels Palace, Le Palais und Savoy, die zu den Leading Hotels of the World zählen. 2007 hat Warimpex das Nachbargebäude des Hotel Savoy erworben und plant eine Hotelerweiterung um rund 25 zusätzliche Zimmer und größere Konferenzflächen.

Im Bereich der Vier-Sterne-Hotels besitzt Warimpex das Hotel Diplomat und die angelo Hotels in Prag und Pilsen.

Ende 2008 gelang es, eine Refinanzierung für das Kurhotel Dvořák in Karlsbad durchzuführen. Im Zuge dessen kam es zum zivilrechtlichen Verkauf und dadurch zum Eigentumsübergang der Hotelgesellschaft. Diese Transaktion hatte keinen Einfluss auf den IFRS-Konzernabschluss, da Warimpex die Mehrheit der Chancen und Risiken weiterhin trägt. Das Hotel mit 126 Zimmern wird Warimpex nach dem Verkauf 2009 mieten und weiter betreiben. Gemanagt wird es künftig weiterhin von der Vienna International Hotelmanagement AG.

Der Verkaufspreis lag knapp sieben Prozent unter dem Fair Value, der zuletzt im Juni 2008 durch den internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) ermittelt wurde.

Im Berichtsjahr waren die Zimmer in den beiden Prager Vier-Sterne-Hotels zu 62 % bzw. 64 % (2007: 70 % und 72 %) ausgelastet, im Fünf-Sterne-Segment konnten Auslastungsquoten zwischen 47 % und 60 % (2007: zwischen 53 % und 66 %) erreicht werden. Die durchschnittlichen Zimmerpreise waren in beiden Segmenten leicht rückläufig (ca. 3–5 %).

Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 87 % (2007: 88 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte hier jedoch um rund 10 % erhöht werden.

In Plzeň wurde am 1. Oktober ein weiteres angelo Hotel mit 144 Zimmern eröffnet. Das mit einer Gesamtinvestition von 19,5 Mio. Euro gemeinsam mit UBM in einem Joint Venture entwickelte Designhotel liegt am Eingang zur Altstadt in unmittelbarer Nähe zur berühmten Bierbrauerei Pilsner Urquell. Die Auslastung betrug in den ersten zwei Monaten nach Eröffnung 25 % und lag im Budget.

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

Nach 0,9 % BIP-Wachstum im Jahr 2008 wird für 2009 mit einem Rückgang des BIPs um 1,6 % gerechnet. Es wird erwartet, dass die Inlandsnachfrage deutlich abflacht. Die Möglichkeiten der Politik, auf den Abschwung zu reagieren, sind wegen der hohen Auslandsverschuldung des privaten Sektors begrenzt. Optimistischer stimmt jedoch, dass IWF und EU die Zahlungsbilanz des Landes stark stützen

In Budapest wurden 2008 zahlreiche Büroimmobilien fertig gestellt, die gut vom Markt absorbiert wurden, der Leerstand stieg nur leicht auf das nach wie vor sehr hohe Niveau von 17 %. Die Mieten blieben konstant.

Bestand: 4 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Csalogany, Erzsebet, Dioszegi und Sajka mit insgesamt rund 17.000 m² Nutzfläche. Ende des Berichtsjahres konnte das Bürohaus Pauler mit rund 3.000 m² vermietbarer Fläche nach der Komplettrenovierung vollständig vermietet und Anfang Dezember verkauft werden.

Im Bürohaus Csalogany mit rund 2.500 m² vermietbarer Fläche kündigte der Mieter den Mietvertrag. Derzeit laufen Verhandlungen mit potenziellen Mietern.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie

Derzeit läuft die Modernisierung bzw. das Redevelopment der beiden Türme des Bürokomplexes Erzsebet. Ein Turm ist derzeit voll vermietet, der zweite Turm wird bis April 2009 komplett renoviert. Nach Fertigstellung wird der Mieter des Turms "A" in den renovierten Turm "B" umziehen. Der Mietvertrag für den kompletten Turm "B" wurde in der Berichtsperiode unterfertigt. Turm "A" soll ab Mitte 2009 vermietet werden.

Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsleistung Rumäniens wuchs 2007 mit einem Plus von 7,8 % sehr stark. 2009 wird vor dem Hintergrund eines massiven Rückgangs der Kapitalzuflüsse mit einer deutlichen Abschwächung des BIPs auf 1,8 % gerechnet.

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex letztes Jahr erwarb, wurden im Berichtsjahr die Lobby und die Konferenzräume dem angelo-Design angepasst und die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen. Zwei Stockwerke wurden innerhalb eines Jahres von bestehenden Bürofächen in weitere Hotelzimmer umgewandelt. Dadurch wurden 69 zusätzliche Zimmer geschaffen. Die Kapazität wurde somit auf 177 Zimmer erweitert. Sämtliche Umbau- und Adaptierungsarbeiten wurden Ende September 2008 planmäßig abgeschlossen.

Die Zimmerauslastung war im Berichtjahr stark von den Umbauarbeiten beeinflusst und betrug 48 %.

20 Geschäftsbericht 2008 warimpex

Deutschland

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft beruht mittlerweile nicht mehr ausschließlich auf dem Export. Vielmehr spielen auch Investitionen und die Inlandsnachfrage eine tragende Rolle. Nichtsdestotrotz ist die deutsche Wirtschaft vom Export abhängig. Die Autoindustrie, der Anlagen- und Maschinenbau verzeichneten Ende 2008 einen deutlichen Einbruch, sodass das Wirtschaftswachstum für 2008 auf 1,3 % geschätzt wird, für 2009 wird mit einer Kontraktion der Wirtschaft um 2,3 % gerechnet.

Bestand: 1 Hotel

Ende Mai 2008 eröffnete das erste Hotel der Warimpex-Gruppe in Deutschland, das angelo in München mit 146 Zimmern, das als Joint-Venture-Projekt gemeinsam mit UBM in ca. 12 Monaten Bauzeit von einem bestehenden Bürogebäude in ein Hotel redeveloped wurde. Die Auslastung betrug seit der Eröffnung 60 %, was für ein neues Hotel einen sehr guten Start bedeutet.

Entwicklung: 2 Hotels, 1 Bürogebäude

In einer zweiten Bauphase sind auf dem Areal des angelo München ein Stadtarchiv/Bürogebäude und ein weiteres Hotel geplant.

In Berlin wurde nach dem Bilanzstichtag Anfang März 2009 das bisher größte andel's 4-Sterne Superior Designhotel eröffnet. Mit insgesamt 557 Zimmern auf zehn Etagen, einer flexibel gestaltbaren Konferenzfläche von 3.800 m², einem 570 m² großen Ballsaal und einer Sky Bar im 14. Stock des 60 Meter hohen Turms gehört das andel's Berlin zu den attraktivsten Konferenz- und Eventlocations Berlins. Darüber hinaus steht Hotelgästen ein 550 m² großer Wellness-Bereich zur Verfügung. Das Interiordesign wurde wie bereits bei den andel's Hotels in Prag und Krakau vom Londoner Interiordesignbüro Jestico & Whiles übernommen.

Das Hotel wurde als Joint Venture Projekt gemeinsam mit UBM nach 19 Monaten Bauzeit fertig gestellt, das Investitionsvolumen betrug rund 102 Millionen Euro.

Frankreich

Wirtschaftliches Umfeld

Nach einem BIP-Wachstum von 0,7 % im Jahre 2007 wird für 2009 mit einem Schrumpfen der Wirtschaftsleistung von 1,8 % gerechnet.

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit dem langjährigen Partner UBM Leasingnehmer der beiden Vier-Sterne-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland Resort Paris. Die Auslastung der Hotels entwickelte sich in der Berichtsperiode mit 83 % bzw. 71 % (Vorjahr: 77 % bzw. 75 %) äußerst erfreulich. Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte in beiden Hotels deutlich erhöht werden.

Ende 2008 wurden Zimmer im Hotel Dream Castle zusammengelegt und zu Familiensuiten umgebaut, es wurde dadurch auf die starke Nachfrage nach Suiten von Gästen aus dem Mittleren Osten reagiert.

Im Hotel Magic Circus (vormals Holiday Inn at Disneyland" Resort Paris) wurde Anfang 2009 der Managementvertrag mit Holiday Inn beendet. Derzeit werden die Konferenzflächen und der Pool des Hotels revitalisiert.

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld

Die österreichische Wirtschaft ist stark von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Osteruropa abhängig. Für 2008 wird mit einem BIP-Wachstum von 1,7 % gerechnet. Für 2009 wird von einem Wirtschaftswachstum von 0,8 % ausgegangen.

Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group und PORR Solutions an der Entwicklung des Ringstraßenpalais Hansen zu einer hochwertigen Hotel- und Wohnimmobilie beteiligt. Dieses erste Projekt von Warimpex in Österreich soll 2011 eröffnet werden.

Im Berichtsjahr wurde die Konzeption der Immobilienentwicklung gemeinsam mit einem Architekten ausgearbeitet und die Ausschreibung für einen geeigneten Hotelmanager beauftragt. Im 3. und 4. Quartal gab es bereits zahlreiche Besichtigungstermine mit Hotelmanagementgesellschaften. Eine Entscheidung, welche Hotelmanagementgesellschaft zukünftig das Hotel pachten und betreiben soll, wird im ersten Halbjahr 2009 fallen.

Russland

Wirtschaftliches Umfeld

Russland entwickelt sich 2007 und 2008 sehr dynamisch. Für 2008 wird mit einem Wachstum von 6,2 % (2007: 8,1 %) gerechnet. Russland wurde durch den Einbruch der Rohstoffpreise und die starke Trendwende bei den weltweiten Kapitalflüssen schwer getroffen. Insgesamt zeichnet sich eine BIP-Kontraktion von 0,7 % für 2009 ab.

Bestand: 1 Hotel

In der Berichtsperiode wurden 60 % eines bestehenden Hotels am Gelände des Flughafen Koltsovo, Ekaterinburg, erworben. Das Hotel Liner, das seit über 20 Jahren in Betrieb ist, wird aus dem Cashflow renoviert und zu einem internationalen Drei-Sterne-Hotel weiterentwickelt.

Vienna International hat das Management des Hotels Liner bereits übernommen. Das Hotel wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert und entwickelt sich im Berichtsjahr mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von ca. 70 % erfreulich.

Entwicklung: 2 Hotels, Airport-Büros

In Ekaterinburg entwickelt Warimpex ein weiteres Flughafenprojekt. Im Zuge des Flughafenausbaus ist ein angelo Hotel geplant, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen sein wird. Der Baubeginn erfolgte im zweiten Quartal 2008. Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig, sodass wie geplant mit einer Eröffnung im 3. Quartal 2009 gerechnet werden kann.

In St. Petersburg befindet sich derzeit die Airportcity in Bau, die in der ersten Phase ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza (Intercont-Gruppe) sowie ein Bürogebäude mit 40.000 m² umfassen soll. Warimpex hält per Bilanzstichtag 58,8 % an diesem Projekt, weitere 29,4 % hält der CA Immo New Europe Fonds und 11,8 % die UBM. Der 15-prozentige Anteil des Flughafens St. Petersburg wurde Ende des Berichtjahres fast vollständig verwässert. Die Bauarbeiten schreiten planmäßig voran, und der Rohbau des Hotels und der drei Bürogebäude wurde Anfang April fertig gestellt. Die Eröffnung der Airportcity St. Petersburg ist für Ende 2010 geplant.

Geschäftsbericht 2008 | warimpex

Budget-Hotels

Entwicklung: 4 Hotels

Im März 2007 vereinbarte Warimpex mit Louvre Hotels ein strategisches Joint Venture zur gemeinsamen Entwicklung von Budget-Hotels in Zentraleuropa. Ziel ist es, die bereits erfolgreichen Hotelmarken von Louvre Hotels, Campanile und Première Classe auch in den Heimmärkten von Warimpex zu entwickeln.

Gemeinsam mit Louvre Hotels ist die Entwicklung einer Budget-Hotelkette in Zentraleuropa geplant, die in fünf Jahren rund 5.000 Hotelzimmer in Ungarn, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Polen umfassen soll.

Die ersten gemeinsamen Hotels sollen Ende 2010 in Budapest, Wroclaw und in Zielona Gora eröffnet werden. Im Berichtsjahr wurden die dafür passenden Grundstücke in zentralen Lagen erworben.

Warimpex und Louvre Hotels stehen derzeit auch in Verhandlungen über die Entwicklung weiterer Budget-Hotels in den ungarischen Städten Debrecen, Szeged, Miskolc und Nyiregyhaza. In Polen sollen in Katowice, Krakau, Bydgoczcs, Gdansk und Warschau neue Zwei- bis Drei-Sterne-Hotels entstehen. In der Tschechischen Republik befinden sich Prag, Brünn und Ostrava sowie Bratislava und Kosiče in der Slowakei im Fokus weiterer Hotelplanungen.

Aufgrund der Finanzkrise zeichnete sich bereits ab Herbst 2007 ein Rückgang der Grundstückspreise ab, welche in der Entwicklung von Budget-Hotels einen entscheidenden Faktor darstellen.

Im Joint Venture mit Louvre Hotels befinden sich derzeit folgende Projekte in Entwicklung:

- Campanile, Budapest
- Campanile, Zielona Gora
- Campanile, Wroclaw
- Premiere Classe, Wroclaw

Unternehmensschwerpunkte im Geschäftsjahr 2008

• Erwerb von weiteren 50 % des andel's in Krakau

Anfang Jänner 2008 wurde der Ankauf von weiteren 50 % an der Besitzgesellschaft des andel's in Krakau abgeschlossen. Warimpex ist damit Alleineigentümer des Vier-Sterne-plus-Hotels, das gemeinsam mit UBM entwickelt und im Mai letzten Jahres eröffnet wurde.

• Erwerb eines Airporthotels und eines Hotelentwicklungsprojektes am Flughafen von Ekaterinburg

In Ekaterinburg erwarb Warimpex Anfang März 2008 einen 60-%-Anteil an einem bestehenden Flughafenhotel und einem Hotelentwicklungsprojekt, das sich ebenfalls am Gelände des Flughafens Koltsovo befindet. Das Hotel Liner, das seit über 20 Jahren in Betrieb ist, wird renoviert und zu einem internationalen Drei-Sterne-Hotel weiterentwickelt. Im Zuge der Flughafenerweiterung wird zusätzlich ein 210-Zimmer-angelo-Hotel errichtet, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen sein wird. Der Baubeginn erfolgte bereits im zweiten Quartal 2008, die Eröffnung ist für 2009 geplant.

• Verkauf von 10 % der Projektentwicklung Airportcity St. Petersburg

Ende des ersten Quartals 2008 konnte die UBM AG als Mitinvestor für die Entwicklung der Airportcity am Flughafen Pulkovo in St. Petersburg gewonnen werden. Warimpex veräußerte 10 % ihrer Anteile für einen Gegenwert von EUR 12 Mio. Damit ist UBM, die zuvor die technische Planung übernommen hatte, neuer Eigenkapitalpartner.

• Baubeginn des angelo in Katowice

In Katowice erfolgte Ende des ersten Quartals 2008 der Baubeginn eines weiteren angelo. Das Hotel mit 203 Zimmern wird voraussichtlich im ersten Quartal 2010 eröffnen.

• Erwerb erster Grundstücke im Joint Venture mit Louvre Hotels

Nachdem im Geschäftsjahr 2007 erste gemeinsame Projekte evaluiert und Investitionsentscheidungen getroffen wurden, erwarb das Joint Venture nun Grundstücke in Budapest, Zielona Gora (Polen) und Wroclaw (Polen). In Budapest soll ein Drei-Sterne-Hotel der Marke Campanile mit rund 280 Zimmern entstehen und 2010 eröffnen. Ebenfalls ein Campanile Hotel mit rund 80 Zimmern ist in Zielona Gora geplant und soll 2010 eröffnen. In Wroclaw sind für 2010 ein Campanile und ein Premiere Classe geplant.

• Verkauf der Villa Margareta in Karlsbad

Ende April 2008 konnte eine Villa im tschechischen Karlsbad an einen privaten Investor veräußert werden. Der Verkaufserlös war mit rund EUR 4,5 Mio. mehr als doppelt so hoch wie der per 31. Dezember 2007 von CBRE ermittelte Fair Value.

• Eröffnung des angelo in München und des angelo in Pilsen

In München wurde Ende Mai 2008 ein weiteres angelo mit 146 Zimmern eröffnet. In Pilsen wurde am 1. Oktober 2008 ebenfalls ein angelo mit 144 Zimmern eröffnet. Beide Hotels wurden von Warimpex gemeinsam mit UBM entwickelt.

• Eröffnung von zusätzlichen 69 Zimmern im angelo in Bukarest

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex letztes Jahr erwarb, wurden die Lobby und die Konferenzräume dem angelo-Design angepasst und die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen. Zwei Stockwerke wurden in den letzten Monaten von bestehenden Bürofächen in weitere Hotelzimmer umgewandelt, dadurch konnten 69 zusätzliche Zimmer geschaffen werden. Die Kapazität wurde dadurch auf 177 Zimmer erweitert.

• Verkauf einer Immobiliengesellschaft in Budapest

Anfang Dezember 2008 erfolgte der Verkauf einer voll vermieteten und daher für eine Realisation reifen Büroimmobilie (Pauler). Die zuvor im Eigentum von Warimpex stehenden Besitzgesellschaft wurde an einen Investor veräußert.

Geschäftsbericht 2008 | warimpex

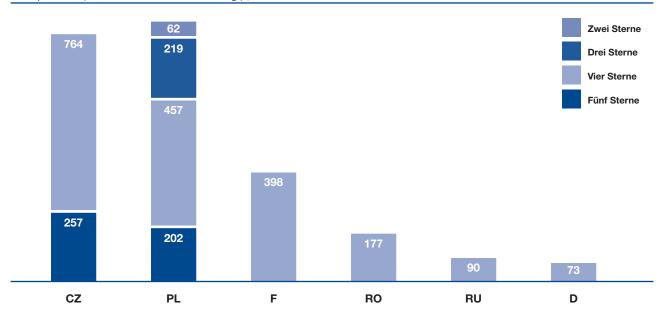
• Refinanzierung des Hotel Dvořák in Karlsbad

Ende 2008 gelang es, eine Refinanzierung für das Kurhotel Dvořák in Karlsbad durchzuführen. Im Zuge dessen kam es zum zivilrechtlichen Verkauf und dadurch zum Eigentumsübergang der Hotelgesellschaft. Diese Transaktion hatte keinen Einfluss auf den IFRS-Konzernabschluss, da Warimpex die Mehrheit der Chancen und Risiken weiterhin trägt. Das Hotel mit 126 Zimmern wird Warimpex nach dem Verkauf 2009 mieten und weiter betreiben. Gemanagt wird es künftig weiterhin von der Vienna International Hotelmanagement AG.

Der Verkaufspreis lag knapp sieben Prozent unter dem Fair Value, der zuletzt im Juni 2008 durch den internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) ermittelt wurde.

Hotelportfolio

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 31.12.2008



Im Geschäftjahr 2008 erhöhte sich die Zimmeranzahl von 2.317 Zimmern um 382 auf 2.699 Zimmer (anteilsbereinigt) per Stichtag 31. Dezember 2008. Dies ist auf den Zukauf der Anteile am andel's in Krakau, den Erwerb des Hotel Liner in Ekaterinburg, die Eröffnung des angelo in München, die 69 zusätzlichen Zimmer im angelo Airporthotel in Bukarest und die Eröffnung des angelo in Pilsen zurückzuführen.

Nach dem Bilanzstichtag eröffnete das andel's in Berlin mit 557 Zimmern (anteilsbereinigt 279).

 $Per\ 24.\ April\ 2009\ verfügt\ Warimpex\ \ddot{u}ber\ ca.\ 4.350\ Zimmer\ (anteilsbereinigt\ ca.\ 3.000).$

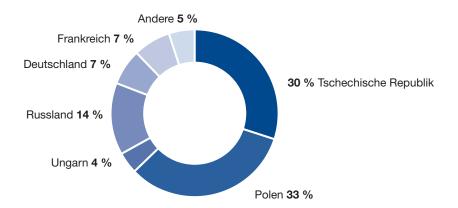
Derzeit befinden sich – abgesehen von den Budget-Hotels im Joint Venture mit Louvre Hotels – insgesamt 13 Entwicklungsprojekte in Umsetzung. Fünf Objekte befinden sich in Bau, wovon weitere zwei Hotels mit 488 Zimmern (anteilsbereinigt 404 Zimmern) 2009 eröffnen werden.

Geschäftsentwicklung

Das Portfolio der Warimpex-Gruppe umfasste per Ende Dezember 2008 insgesamt 24 Immobilien, davon 18 Hotels und sechs Bürogebäude. Hinzu kommen zahlreiche Grundstücke sowie Entwicklungsprojekte in acht Ländern Zentral- und insbesondere Osteuropas. Der Fokus liegt vor allem auf Ungarn, Deutschland, der Tschechischen Republik, Polen und Russland.

Um effizient und marktorientiert reagieren zu können, hat Warimpex in allen Ländern, in denen das Unternehmen tätig ist, Mitarbeiter vor Ort.

Immobilienvermögen nach Ländern (Anteil am GAV)



Gross Asset Value (GAV) per 31.12.2008

Mit 33 % liegt der Großteil des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) in Polen, gefolgt von 30 % in der Tschechischen Republik. Durch den Fortschritt beim Entwicklungsprojekt Airportcity erhöhte sich der Anteil des Immobilienvermögens in Russland auf 14 %.

Sektoral gegliedert entfallen rund 90 % des Immobilienvermögens (ohne Entwicklungsprojekte) auf Hotel- und 10 % auf Büroimmobilien.

26 Geschäftsbericht 2008 warímpex

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ergebnis des Geschäftsjahres 2008

| Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechung (1.000 EUR) | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|----------|----------|----------|
| Umsatzerlöse | | | |
| Hotels & Resorts | 86.662 | 71.555 | 52.408 |
| Development & Asset Management | 7.706 | 9.643 | 6.391 |
| | 94.368 | 81.198 | 58.799 |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen | 26.575 | 37.366 | 18.563 |
| Buchwerte sowie abgelöste Darlehen und Kredite | (12.709) | (5.854) | (12.244) |
| Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen | 13.866 | 31.512 | 6.319 |
| Veränderung des Bestandes an noch nicht fertig gestellten | | | |
| Immobilienprojektentwicklungen | (378) | (1.496) | 601 |
| Erträge aus der Auflösung negativer Firmenwerte | 1 | 3.702 | 4.181 |
| sonstige betriebliche Erträge | 5.153 | 4.682 | 5.281 |
| | 4.776 | 6.888 | 10.063 |
| | 113.010 | 119.598 | 75.181 |
| Aufwendungen | | | |
| Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen | (43.113) | (32.014) | (22.741) |
| Leistungseinsatz für Projektentwicklung | (1.598) | (984) | (2.025) |
| Personalaufwand | (27.675) | (22.451) | (15.284) |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (11.272) | (7.192) | (4.329) |
| Summe Aufwendungen | (83.658) | (62.641) | (44.379) |
| EBITDA | 29.353 | 56.957 | 30.802 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen | (26.014) | (9.768) | (8.000) |
| Wertminderung von Firmenwerten | (6.751) | _ | |
| EBIT | (3.412) | 47.188 | 22.801 |
| Finanzerträge | 3.668 | 3.277 | 6.952 |
| Finanzierungsaufwendungen | (27.324) | (16.889) | (8.201) |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | (2.370) | - | - |
| Ergebnis vor Steuern | (29.439) | 33.577 | 21.552 |
| Jahresergebnis | (29.388) | 33.734 | 21.210 |
| | | | |

Umsatzentwicklung

Das operative Geschäft – der Betrieb von Hotels – entwickelte sich im Geschäftjahr 2008 schwächer als 2007, aber durchaus zufrieden stellend. Die beiden Kernhotelmärkte von Warimpex entwickelten sich jedoch sehr differenziert: Während sowohl in den Hotels in Polen und Frankreich als auch im Spa Hotel in Karlsbad Auslastungszahlen und Zimmerpreise stabil waren und auch teilweise gesteigert werden konnten, mussten in den Prager Hotels Zimmerpreis- und Auslastungsrückgänge verbucht werden. Wesentlicher Treiber der höheren Umsatzerlöse war die gesteigerte Zimmeranzahl.

Rund 90 % der Umsatzerlöse stammen aus dem operativen Betrieb von Hotelimmobilien, wenngleich diese deutlich weniger als 90 % zum EBITDA der Warimpex-Gruppe beitragen. Grund dafür ist, dass Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienprojekten nicht in der Position Umsatzerlöse gezeigt werden, da Immobilientransaktionen meist über einen Verkauf der Beteiligung abgewickelt werden. Die Immobilienverkaufspreise werden daher in der Position Erlöse aus Immobilienverkäufen abgebildet. Abgezogen werden die Buchwerte der Immobilien sowie die vom Käufer übernommenen Kredite. Die Gewinne bei Abwicklung eines solchen Share-Deals werden in der Position Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen ausgewiesen.

Ertragslage

Da Warimpex ihr Sachanlagevermögen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und Wertzuwächse des Immobilienvermögens nicht jährlich erfolgswirksam realisiert, sind die Ergebniskennzahlen stark von Immobilienverkäufen abhängig und daher Schwankungen unterworfen. Denn erst bei einem Verkauf kennt Warimpex den "wirklichen" Marktwert der Immobilie und verbucht den Erlös entsprechend.

Darüber hinaus wird nach Form der Projektveräußerung unterschieden. So werden nach IAS/IFRS Gewinne bei Fertigungsaufträgen (IAS 11) und im Vorratvermögen aktivierter Immobilien, z.B. Wohnungen nach IAS 2, in den Umsatzerlösen erfasst. Gewinne aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen bei Abwicklung eines Asset-Deals werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen angezeigt. Bei einem Share Deal werden die Gewinne in der Position Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen ausgewiesen.

Es entspricht der Strategie einer "hybriden" Immobiliengesellschaft, Projekte zu entwickeln, diese nach Fertigstellung zu bewirtschaften und je nach Marktlage und Reifegrad zu verkaufen, sobald die absehbar höchste Wertschöpfung erzielt werden kann.

Im ersten Quartal 2008 veräußerte Warimpex einen 10-%-Anteil am Entwicklungsprojekt Airportcity in St. Petersburg an UBM. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf EUR 9,2 Mio. In der Vergleichsperiode 2007 konnte durch die Veräußerung des 50-%-Anteils einer voll vermieteten Büroimmobilie ein Erlös von EUR 2,2 Mio. erwirtschaftet werden.

Ende April 2008 konnte eine Villa im tschechischen Karlsbad, die als Seminarraum des Hotels Dvořák genutzt wurde, veräußert werden. Der Verkaufserlös war deutlich höher als der von CBRE ermittelte Fair Value und der Buchwert. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf rund EUR 4,3 Mio. Da der Verkauf als Asset Deal abgewickelt wurde, ist der Nettoerlös in der Position sonstige betriebliche Erträge verbucht.

Im 3. Quartal 2007 erfolgte der Kauf des angelo Airporthotel in Bukarest. Der Kauf erfolgte unter den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte, wodurch sich gemäß IFRS 3 (business combinations) ein erfolgswirksamer, aber nicht zahlungsmittelwirksamer Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 3,7 Mio. ergab. Dieser aktivierte Betrag wurde im Geschäftjahr 2008, aufgrund einer niedrigeren Bewertung, wieder erfolgswirksam abgeschrieben.

Anfang Dezember 2008 erfolgte der Verkauf einer voll vermieteten Büroimmobilie in Budapest (Pauler), der Erfolgsbeitrag im Konzernabschluss belief sich auf EUR 3,9 Mio.

28 Geschäftsbericht 2008 warímpex

EBITDA

Das Betriebsergebnis vor Abschreibung für Abnutzung und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) verringerte sich von EUR 57,0 Mio. im Jahr 2007 um 48 % auf EUR 29,4 Mio. Diese Verringerung von EUR 27,6 Mio. ist vor allem auf niedrigere Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften, niedrigeren Erträge im 5-Sterne-Bereich (Luxury Segment, siehe dazu Note 6.01), keine Auflösung negativer Firmenwerte und gestiegene Kosten im Segment Development & Assetmanagement (siehe dazu Note 6.02) zurückzuführen.

EBIT

Im Berichtsjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen von Immobilien (bzw. Firmenwerten auf Immobilien) notwendig. Es wurden EUR 19,8 Mio. Wertminderungen vorgenommen, da der durch externe Gutachten ermittelte erzielbare Betrag am Abschlussstichtag niedriger als der Buchwert war.

Dementsprechend und aufgrund der bereits oberhalb erwähnten Faktoren verringerte sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahr von EUR 47,2 Mio. auf EUR -3,4 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis veränderte sich von EUR -13,6 Mio. auf EUR -26,0 Mio. Die Zinsen für Kontokorrentkredite, langfristige Projektfinanzierungen und sonstige Darlehen haben sich im Geschäftsjahr 2008 gegenüber 2007 um EUR 7,6 Mio. bzw. 64 % erhöht. Hiervon entfallen rund 44 % bzw. EUR 3,4 Mio. auf Zinsaufwendungen für im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch nicht vorhandene Kredite, rund 45 % bzw. EUR 3,4 Mio. auf im Vergleichszeitraum des Vorjahres nur zeitanteilig erfasste Kredite und rund 11 % bzw. EUR 0,8 Mio. der Erhöhung sind auf gestiegene Zinsen bei einem gestiegenen EURIBOR zurückzuführen. Da rund 84 % der Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst sind und sich der 3M-EURIBOR seit Anfang Oktober von rund 5,4 % auf nunmehr rund 1,5 % verringerte, ist für das Geschäftsjahr 2009 mit niedrigeren Aufwendungen für Projektkredite zu rechnen (siehe dazu Note 25.1). Im ersten Quartal 2008 erfolgte eine Wertberichtigung kurzfristiger Finanzinvestitionen im Ausmaß von EUR 5,9 Mio. (2007: EUR 4,6 Mio.). Nicht zahlungswirksame Verluste in Zusammenhang mit CHF-Krediten in Höhe von EUR 1,2 Mio. und Wertanpassungen von assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 2,4 Mio. belasteten ebenfalls das Finanzergebnis.

Jahresgewinn

Das Jahresergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 33,7 Mio. auf EUR -29,4 Mio. Diese Verringerung ist ebenfalls im Wesentlichen auf außerplanmäßige Abschreibungen und ein negativeres Finanzergebnis zurückzuführen.

Analyse der Unternehmenssegmente

(siehe dazu detaillierte Erläuterungen in [06] Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernabschluss)

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente "Hotels & Resorts" und "Development & Asset Management" definiert. Hierbei ist der Bereich "Hotels & Resorts" klar mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich "Development & Asset Management" ist zwischen dem aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierenden Ergebnis und dem Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von Immobilien zu unterscheiden.

Segment Hotels & Resorts

| in TEUR | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------|--------|--------|
| | | | |
| auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse | 86.662 | 71.555 | 52.408 |
| durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer* | 2.583 | 1.924 | 1.460 |
| auf den Konzern entfallender GOP | 29.619 | 29.604 | 22.325 |

^{*}Siehe Note 6.01, Segmentergebnis Hotels & Resorts

Im Berichtsjahr konnten die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb durch die höhere durchschnittliche gewichtete Anzahl der Hotelzimmer von EUR 71,6 Mio. um 21 % auf EUR 86,7 Mio. gesteigert werden. Die durchschnittlich verfügbaren Zimmer erhöhten sich um 659 (+34 %) auf 2.583 Einheiten.

Der Gross Operating Profit (= GOP, ermittelt nach dem "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry") blieb mit EUR 29,6 Mio. jedoch unverändert. Der Grund für die gesunkene GOP-Marge waren vor allem niedrigere Auslastungen und geänderte Wechselkurse. Im Berichtjahr hat z.B. der Polnische Zloty gegenüber dem Euro um mehr als 20 % gewonnen, sämtliche Kosten im Hotel fallen in lokalen Währungen an, während Zimmerpreise meist in Euro festgesetzt werden.

Die Änderungen der Kapazitäten im Bereich "Hotels & Resorts" resultieren aus dem Zukauf der Anteile am andel's in Krakau, dem Erwerb des Hotel Liner in Ekaterinburg, der Eröffnung des angelo in München, die 69 zusätzlichen Zimmer im angelo Airporthotel in Bukarest und der Eröffnung des angelo in Pilsen.

Segment Development & Asset Management

| in TEUR | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------|--------|--------|
| | | | |
| auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse | 7.706 | 9.643 | 6.391 |
| Segment EBITDA | 12.406 | 36.048 | 14.345 |

Die Umsatzerlöse Segment Development & Asset Management (Entwicklung, Vermietung und Verkauf von Hotels und Büros) verringerten sich um 20 % von EUR 9,6 Mio. auf EUR 7,7 Mio. Diese Verringerung ist überwiegend auf Einmaleffekte in der Vergleichsperiode zurückzuführen.

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share Deals) und Immobilien (Asset Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. 2007 erfolgte der Verkauf eines 25-%-Anteils an dem Entwicklungsprojekt Airportcity in St. Petersburg. 2008 konnte ein weiterer 10-%-Anteil verkauft werden. Ende April 2008 konnte eine Villa im tschechischen Karlsbad veräußert werden. Anfang Dezember 2008 erfolgte der Verkauf einer Büroimmobilie in Budapest.

30 Geschäftsbericht 2008 warímpex

Finanzlage

| Konzernbilanz in TEUR | 2008 | 2006 | |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| Aktiva | | | |
| Langfristige Vermögenswerte | 582.318 | 451.906 | 350.936 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 59.872 | 56.454 | 34.066 |
| Summe Vermögenswerte | 642.190 | 508.360 | 385.001 |
| Passiva | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 36.000 | 36.000 | 30.000 |
| Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen | 105.050 | 141.040 | 56.747 |
| Minderheitsanteile | 4.456 | 268 | 281 |
| Summe Eigenkapital | 145.506 | 177.308 | 87.028 |
| Langfristige Schulden | 377.876 | 231.881 | 191.440 |
| Kurzfristige Schulden | 118.808 | 99.170 | 106.533 |
| Summe Schulden | 496.684 | 331.052 | 297.973 |
| Summe Eigenkapital und Schulden | 642.190 | 508.360 | 385.001 |

Bei Warimpex als Immobilienkonzern dominieren vor allem Sachanlagen die Aktivseite der Bilanz. Der dynamische Expansionskurs wirkte sich deutlich auf die langfristigen Vermögenswerte aus. Diese stiegen im Vergleich zum Vorjahr von EUR 451,9 Mio. auf EUR 582,3 Mio. um EUR 130,4 Mio. bzw. 29 %. Da Immobilien in der Warimpex-Gruppe in der Regel zu zwei Drittel über langfristige Projektkredite fremdfinanziert werden, erhöhte sich dadurch auch die Position der langfristigen Schulden von EUR 231,8 Mio. um EUR 146,1 Mio. bzw. 63 % auf EUR 377,9 Mio.

Die Eigenkapitalquote laut Bilanz verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 35 % auf 23 %.

Vor dem Hintergrund der Bewertung des Sachanlagevermögens zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ist ein Vergleich der Eigenkapitalquote mit anderen Immobiliengesellschaften nur bedingt möglich. Unter Annahme einer Bewertung des Immobilienvermögens zu beizulegenden Zeitwerten würde sich eine Eigenkapitalquote von 47 % (2007: 54 %) ergeben (NNNAV/Bilanzsumme).

warímpex Geschäftsbericht 2008

Cashflows

| Konzern-Geldflussrechnung in TEUR | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|------------|----------|----------|
| Betriebliche Einzahlungen | 96.839 | 77.874 | 58,889 |
| Betriebliche Auszahlungen | (85.377) | (63.036) | (47.161) |
| Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit | 11.462 | 14.837 | 11.728 |
| Cashflows aus Investitionstätigkeit Cashflows aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen | (120.106) | (93.383) | (31.441) |
| Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteile | en (4.448) | 10.207 | (12.419) |
| Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit | 122.526 | 74.078 | 29.788 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezembei | r 33.112 | 24.135 | 17.650 |

Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich von EUR 14,8 Mio. in der Vergleichsperiode 2007 auf EUR 11,5 Mio. Diese Verringerung ist vor allem auf niedrigere betriebliche Cashflows im 5-Sterne-Bereich (Luxury Segment, siehe dazu Note 6.01) und niedrigere Cashflows im Segment Development & Assetmanagement (siehe dazu Note 6.02) zurückzuführen.

Während sich die betrieblichen Auszahlungen aus dem Betrieb von Hotels und der Vermietung von Bürohäusern relativ linear zu operativen Einzahlungen verhalten, können operative betriebliche Auszahlungen für Projektentwicklungen starken jährlichen Schwankungen unterliegen.

Siehe dazu detaillierte Erläuterungen in [06] Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernabschluss.

32 Geschäftsbericht 2008 war ímpex

Cashflows aus Investitionstätigkeit

Der Mittelabfluss aus Investitionen betrifft vor allem Auszahlungen für Sachanlagen zu folgende Projektvorhaben:

| Cashflows aus der Investitionstätigkeit in TEUR | 2008 | 2007 | 2006 |
|---|---------|--------|--------|
| | | | |
| Erwerb Hotel Holiday Inn Paris | - | 11.889 | _ |
| Fertigstellung Hotel angelo Prag | - | 472 | 5.309 |
| Fertigstellung Hotel andel's Krakau | _ | 6.183 | 5.211 |
| Fertigstellung Bürohaus UBX 2 andel's City Prag | - | 1.995 | 1.987 |
| Umbau angelo Airporthotel Bukarest | 5.105 | - | _ |
| Baufortschritt Hotel andel's Lodz | 30.481 | 3.864 | 2.727 |
| Baufortschritt Hotel andel's Berlin | 31.983 | 5.271 | 2.155 |
| Baufortschritt Hotel angelo Plzeň | 7.346 | 2.056 | 185 |
| Projektentwicklungs-, Baufortschritt Airportcity St. Petersburg | 3.491 | 17.262 | _ |
| Projektentwicklungs-, Baufortschritt Hotel angelo München | 4.355 | 1.861 | 86 |
| Projektentwicklungsfortschritt, Białystok Shopping | 749 | 1.243 | 1.732 |
| Baufortschritt Hotel angelo Ekaterinburg | 13.335 | - | _ |
| Erweiterung Hotel Savoy Prag (Ankauf Grundstück) | 147 | 2.272 | - |
| Renovierung Hotel Palace, Prag | 40 | 1.178 | 1.081 |
| Renovierung Hotel Dvořák, Karlsbad | 361 | 1.133 | 2.569 |
| Renovierung Hotel Diplomat, Prag | 820 | 1.525 | 233 |
| Sonstige Projektentwicklungen und | | | |
| laufende Ersatzinvestitionen in Hotelbetrieben | 13.895 | 394 | 5.271 |
| | 112.108 | 58.598 | 28.546 |

Cashflows aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen

(Siehe [04] in den Erläuterungen zum Konzernabschluss)

Der Saldo von rund EUR -4,4 Mio. beinhaltet den Ankauf von weiteren 50 % an der Besitzgesellschaft des andel's in Krakau, den Erwerb der Besitzgesellschaft eines Airporthotels und eines Hotelentwicklungsprojekts am Flughafen von Ekaterinburg, die Einzahlungen aus dem Verkauf der Besitzgesellschaft einer Büroimmobilie in Budapest und Einzahlungen aus dem Verkauf der Besitzgesellschaft des Entwicklungsprojekts in Posen.

Der Saldo von rund EUR 10,2 Mio. im Geschäftsjahr 2007 beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen aus dem Erwerb der Besitzgesellschaften des angelo Airporthotel Bukarest sowie Einzahlungen aus dem Verkauf des 50-%-Anteils eines Bürogebäudes in Prag und der Veräußerung eines 25-%-Anteils der Immobilienprojektentwicklung Airportcity St. Petersburg.

Cashflows aus verzinslichen Fremdfinanzierungen

Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf deutlich höhere Zahlungseingänge aus langfristigen Projektfinanzierungen zurückzuführen. Im Jänner 2007 wurden 6 Mio. neuen Aktien ausgegeben.

Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2008 18 Hotels mit insgesamt mehr als 3.800 Zimmern (anteilsbereinigt 2.699 Zimmer) und sechs Büroimmobilien mit ca. 32.000 m² (anteilsbereinigt 23.000 m²) vermietbarer Fläche.

Darüber hinaus waren – abgesehen von den geplanten Budget-Hotels – sieben Hotelentwicklungsprojekte und sieben Büroentwicklungsprojekte in Bau oder fortgeschrittener Entwicklung.

Nach dem Bilanzstichtag eröffnete das andel's in Berlin mit 557 Zimmern (279 Zimmern anteilsbereinigt).

Berechnung Gross Asset Value - Net Asset Value

Gross Asset Value



Aufgrund der Regelungen des IAS 40.12 – betreffend vom Eigentümer geführte Hotels – bewertet Warimpex ihre Immobilien zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Wertzuwächse des übrigen Immobilienvermögens werden ebenfalls nicht jährlich erfolgswirksam realisiert. Um einen Vergleich mit anderen Immobiliengesellschaften, die unrealisierte Gewinne verbuchen, zu ermöglichen, weist Warimpex den Triple Net Asset Value (NNNAV) im Lagebericht aus.

Sämtliche bestehenden Immobilien und Entwicklungsprojekte werden zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von dem internationalen unabhängigen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Insititute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert einer Immobilie entspricht dem Betrag, der zwischen zwei voneinander unabhängigen, sachverständigen und zum Vertragsabschluss bereiten Geschäftspartnern zustande kommen würde.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde vom Immobiliengutachter jeweils der Mittelwert zwischen dem Immobilienwert, ermittelt aus dem Ertragswertverfahren (Capital Income Approach), und dem Wert aus dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF Approach) herangezogen.

34 Geschäftsbericht 2008 | warímpex

Der Kapitalisierungsfaktor (Yield) für die Berechnung des Ertragswertes lag bei den in Polen gelegenen Hotelimmobilien in einer Bandbreite von 6,25 % bis 9,00 % (Vorjahr: 6,00 % bis 7,75 %), bei den in der Tschechischen Republik gelegenen in einer Bandbreite von 7,00 % bis 8,00 % (Vorjahr: 6,50 % bis 7,50 %), bei den in Deutschland gelegenen in einer Bandbreite von 7,00 % bis 7,50 % (Vorjahr: 6,50 % bis 6,75 %) und in Frankreich in einer Bandbreite von 7,25 % bis 7,50 % (Vorjahr: 6,50 %). Büroimmobilien in Ungarn und Polen wurden mit 7,50 % bis 10 % (Vorjahr: 6,50 % bis 9 %) diskontiert.

Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 31. Dezember 2008 auf EUR 666,7 (Vorjahr: EUR 614,8 Mio). Diese Erhöhung ist vor allem auf Immobilienzukäufe zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 387,4 Mio. um EUR 85,5 Mio. bzw. 22 % auf EUR 301,9 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2008. Im Vergleich zum 30. Juni 2008 verringerte sich der NNNAV um 12 %. Die geschätzten Immobilienwerte verringerten sich aufgrund von deutlich gestiegenen Diskontierungssätzen (yields) und niedrigeren geschätzten Free cash flows aus dem Hotelbetrieb.

Eine Berechnung des Triple Net Asset Value (NNNAV) gemäß Best Practice Policy Recommendations, veröffentlicht von European Public Real Estate Association (EPRA) im Mai 2008, stellt sich wie folgt dar:

| in EUR Mio. | 2008 | | 2007 | |
|---|-------|-----------|-------|------------|
| Eigenkapital vor Minderheiten | 141,0 | | | 177,0 |
| Firmenwerte | | (2,4) | | (7,4) |
| Aktive latente Steuern | (3,8) | | (4,2) | |
| Passive latente Steuern | 20,7 | 16,9 | 19,1 | 14,9 |
| Buchwert bestehende Hotel-Assets | 339,8 | | 287,9 | |
| Zeitwert bestehende Hotel-Assets | 417,7 | 77,9 | 422,0 | 134,1 |
| Buchwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties) | 25,1 | | 22,4 | |
| Zeitwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties) | 31,2 | 6,1 | 37,7 | 15,3 |
| Buchwert Development-Projekte | 140,7 | | 87,2 | |
| Zeitwert Development-Projekte | 203,1 | 62,4 | 140,7 | 53,5 |
| Buchwert assoziierte Unternehmen | 9,2 | | 8 | |
| Zeitwert assoziierte Unternehmen | 9,2 | _ | 8 | _ |
| Triple Net Asset Value/EPRA | | 301,9 | | 387,4 |
| Anzahl Aktien per 31.12. | 3 | 6.000.000 | | 36.000.000 |
| NNNAV je Aktie in EUR | | 8,4 | | 10,8 |

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist

(a) Allgemein

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

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

(b) Operative Risiken

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

Weiters bestehen Zinsänderungsrisiken sowie Finanzierungsrisiken, die die Fähigkeit der Gesellschaft, Objekte zu finanzieren oder zu verkaufen, beeinflussen könnten.

Auf Risikomanagementziele und -methoden in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten sowie auf bestehende Zins-, Währungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken bzw. im Konzern eingesetzte derivative Finanzinstrumente wird in den Erläuterungen zum Konzernabschluss, Punkt 25 und Punkt 26, detailliert eingegangen.

Im Segment "Development & Asset Management" bestehen Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Immobilienentwicklung und die Bestandhaltung von Immobilien 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. Das Objekt- und Facility Management liefert dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

Geschäftsbericht 2008 warímpex

(c) Wechselkurs- und Finanzierungsrisiken

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche einerseits mögliche Zinsänderungsrisiken abfangen sollen, andererseits zur generellen Risikominimierung bzw. zur möglichen Nutzung von Gewinnchancen eingegangen werden. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht.

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist EURIBOR), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Warimpex verwendet derivative Finanzinstrumente um das Risiko zu steuern.

Die aktuelle Finanzmarktkrise und dabei im Besonderen der Zusammenbruch von bedeutenden Investmentbanken sowie die Verstaatlichung einer nicht unbedeutenden Anzahl von Banken, die Mitte September 2008 begann, hat zu einem signifikanten Ausmaß an Ungewissheit in der Welt- und Immobilienwirtschaft geführt. Die Auswirkungen dieser Ereignisse führen derzeit zu einem hohen Maß an Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Marktteilnehmer. In dieser Marktumgebung ist es möglich, dass Preise und Wertentwicklung einer höheren Volatilität ausgesetzt sind. Die Gefahr fehlender Liquidität bedeutet, dass es kurzfristig schwierig werden könnte, einen erfolgreichen Verkauf von Immobilien am Markt zu platzieren

Jede Immobilie bzw. jedes Entwicklungsprojekt in Bau ist langfristig – meist über einen Zeitraum von 15 Jahren – durch Projektfinanzierungen finanziert. Die Immobilie der jeweiligen Projektgesellschaft ist meist an den Kreditgeber verpfändet. Der Konzern verfügt darüber hinaus über Betriebsmittelkredite. Im Jahr 2009 wird es notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln

(d) Financial reporting

Warimpex kennt dank ihrer 25-jährigen Erfahrung die Immobilienmärkte in Zentral- und Osteuropa sehr genau und kann daher Risiken vorbeugen. So wird versucht, Risiken rechtzeitig zu erkennen und darauf mit effizienten Steuerungs- und Kontrollsystemen zu reagieren.

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

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen und Rechnungswesen der Gruppe
- Audit Committee (nur für Jahresabschlüsse)

Wöchentlich werden die operativen Zahlen aus dem Hotelbetrieb dem Vorstand zu Verfügung gestellt.

Quartalsabschlüsse werden gemäß IAS 34, Interim Financial Reporting der Abteilung Konzernrechnungswesen, aufgesellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Jahresabschlüsse werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss studiert und gebilligt.

Mitarbeiter

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter. Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und damit verbunden für die Auslastung eines Hauses ausschlaggebend.

Auch die erfahrenen und engagierten Projektmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das ausgezeichnete Team des Warimpex-Konzernmanagements wird kontinuierlich erweitert, um dem raschen Wachstum des Unternehmens zu entsprechen und es managementseitig optimal begleiten zu können. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment "Development & Asset Management".

Um das maßgebliche Know-how ihrer Mitarbeiter ständig zu erweitern, setzt Warimpex auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung. Besondere Anforderungen stellt der Konzern an seine Führungskräfte. Das Unternehmen stellt hohe Qualitätsansprüche und erwartet fundierte Fachkenntnis sowie Flexibilität.

Im Jahr 2008 waren durchschnittlich 1.367 (Vorjahr: 1.139) Mitarbeiter im Segment "Hotel & Resorts" und 90 (Vorjahr: 59) Mitarbeiter im Segment "Development & Asset Management" (inkl. Konzernzentrale) beschäftigt.

Nachhaltigkeit

Warimpex prägt mit der Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, umweltbezogener und ökonomischer Hinsicht. Durch seine langjährige Tätigkeit als Projektentwickler ist der Konzern daher bestrebt, nachhaltig zu agieren, und geht mit Ressourcen sparsam um.

Auch im Rahmen des operativen Hotelbetriebes achtet der Konzern darauf, dass mit Ressourcen schonend umgegangen wird.

Angaben gemäß § 243a UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 36.000.000 und ist in 36.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Soweit dem Vorstand bekannt, sollen keine Beschränkungen die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Beteiligungen am Kapital, die jeweils mehr als 10 % betragen, halten folgende Aktionäre:

Georg Folian21,1 %Franz Jurkowitsch21,0 %Bocca Privatstiftung15,9 %Amber Privatstiftung15,9 %

Der Vorstand wurde per 31. Juli 2006 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates für einen Zeitraum von fünf Jahren das Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 15 Mio. (hiervon 6 Mio. ausgenutzt) zu erhöhen. Weiters ist der Vorstand berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre bei einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ganz oder teilweise auszuschließen. Weiters wurde der Vorstand in der Hauptversammlung von 31. Mai 2007 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben.

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen und lief bis Ende 2008. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden insgesamt 60.500 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 4,64 zurückgekauft. Dies entspricht 0,17 % des Grundkapitals.

Darüber hinaus gibt es keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB.

38 Geschäftsbericht 2008 war impex

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernabschluss, Punkt 27, verwiesen.

Ausblick

Derzeit arbeitet Warimpex – abgesehen von den geplanten Budget-Hotels – an insgesamt 13 Entwicklungsprojekten.

Folgende Hotelimmobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau:

• andel's, Łódź, 278 Zimmer

• angelo, Ekaterinburg, 210 Zimmer

• angelo, Katowice, 203 Zimmer

(geplante Eröffnung 15. Juni 2009)

(geplante Eröffnung 3. Quartal 2009)

(geplante Eröffnung 1. Quartal 2010)

Zusätzlich befinden sich folgende Hotels/Entwicklungsprojekte in Bau:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark mit 40.000 m² Bürofläche und einem internationalen Hotel mit 300 Zimmern (gr
- Redevelopment des Bürokomplexes Erzsebet

(geplante Eröffnung 4. Quartal 2010)

(geplante Eröffnung Turm "B" 2. Quartal 2009)

Folgende Projekte befinden sich in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstadium:

- Büro Le Palais, Warschau
- Bürogebäude, Krakau
- Hotel München
- Palais Hansen, Wien
- Shopping Center, Białystok

Im Joint Venture mit Louvre Hotels befinden sich derzeit folgende Projekte in Entwicklung:

- Campanile, Budapest
- Campanile, Zielona Gora
- Campanile, Wroclaw
- Premiere Classe, Wroclaw

Wien, am 24. April 2009

Franz Jurkowitsch Vorstandsvorsitzender

Christian Fojtl Mitglied des Vorstandes

warimpex

Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Alexander Jurkowitsch Mitglied des Vorstandes

Geschäftsbericht 2008

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2008

| Nonzem-dewim-and-vendst-nechhang |
|---|
| Konzernbilanz |
| Konzern-Geldflussrechnung |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung |
| Erläuterungen zum Konzernabschluss |
| Informationen zum Unternehmen |
| Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze |
| Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften |
| Unternehmenszusammenschlüsse und andere Konsolidierungskreisänderunge |
| sowie Erwerb von Minderheitsanteilen |
| Anteile an Joint Ventures |
| Segmentberichterstattung |
| Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung |
| Grundkapital, Ergebnis je Aktie |
| Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen |
| Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements |
| Finanzinstrumente |
| Ereignisse nach dem Bilanzstichtag |
| |

KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

| in EUR | Erläuterung | 2008 | 2007 |
|--|-------------|---------------|--------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| Umsatzerlöse – Segment Hotels & Resorts | | 86.662.545 | 71.555.006 |
| Umsatzerlöse – Segment Development & Asset-Management | | 7.705.726 | 9.642.685 |
| | 7.01. | 94.368.270 | 81.197.691 |
| Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen | | | |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen | | 26.575.000 | 37.366.489 |
| Buchwerte sowie abgelöste Darlehen und Kredite | | (12.708.934) | (5.853.953) |
| • | 4.01. | 13.866.066 | 31.512.536 |
| Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen | | | |
| Veränderungen des Bestandes an noch nicht | | | |
| fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen | [16] | (377.922) | (1.495.924) |
| sonstige betriebliche Erträge | 7.01. | 5.152.789 | 4.682.470 |
| | | 4.774.867 | 3.186.546 |
| Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen | 7.02. | (43.112.586) | (32.014.008) |
| Leistungseinsatz für Projektentwicklung | 7.02. | (1.597.662) | (984.267) |
| Personalaufwand | 7.03. | (27.674.761) | (22.451.015) |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen | | (26.014.030) | (9.768.309) |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 7.04. | (11.272.460) | (7.192.462) |
| Ertrag aus der Auflösung negativer Firmenwerte | 4.02. | 697 | 3.701.622 |
| Wertminderung von Firmenwerten | [13] | (6.750.684) | _ |
| | | (116.421.485) | (68.708.438) |
| Eugabuig day batyighlighan Tätigkait | | (2.410.000) | 47 100 225 |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit | | (3.412.282) | 47.188.335 |
| Finanzerträge | 7.06. | 3.667.574 | 3.277.103 |
| Finanzierungsaufwendungen | 7.05. | (27.324.497) | (16.888.776) |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | [14] | (2.369.951) | |
| Ergebnis vor Steuern | | (29.439.156) | 33.576.662 |
| Ertragssteuern | [08] | (1.338.782) | (842.492) |
| Latente Ertragssteuern | [08] | 1.389.625 | 1.000.020 |
| Zutonto Zinagootouoni | [00] | | 1.000.020 |
| Jahresergebnis | | (29.388.313) | 33.734.190 |
| Davon entfallen auf: | | (00.170.041) | 00 070 477 |
| - Anteilseigner des Mutterunternehmens | | (29.170.641) | 33.873.477 |
| - Minderheitsanteile | | (217.672) | (139.288) |
| Ergebnis je Aktie: | | (29.388.313) | 33.734.190 |
| verwässert=unverwässert, bezogen auf den den Stammaktionären des | | | |
| Mutterunternehmens zurechenbaren Periodengewinn | [09] | (0,81) | 0,95 |

KONZERNBILANZ

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

| in EUR | Erläuterung | 2008 | 2007 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| VERMÖGENSWERTE | | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | | |
| Sachanlagen | | 337.675.134 | 287.869.763 |
| In Bau befindliche Anlagen | | 136.466.751 | 87.190.312 |
| III Dad Somianorio / unagori | [10] | 474.141.885 | 375.060.075 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | [11] | 39.255.822 | 17.679.162 |
| Geschäfts- und Firmenwerte | [13] | 2.350.892 | 7.409.809 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | [12] | 3.402.304 | 204.778 |
| Assoziierte Unternehmen | [14] | 9.189.950 | 8.229.836 |
| Andere finanzielle Vermögenswerte | [15] | 50.140.248 | 39.113.292 |
| Latenter Steueranspruch | [08] | 3.836.593 | 4.208.795 |
| · | | 582.317.695 | 451.905.747 |
| | | | |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| Vorräte | [16] | 1.652.909 | 2.200.984 |
| Forderungen aus Lieferungen und | | | |
| Leistungen und sonstige Forderungen | [17] | 23.369.764 | 14.856.584 |
| Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar | 7.05. | _ | 10.155.000 |
| Andere finanzielle Vermögenswerte | 26.3. | 1.736.933 | 557.436 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | [18] | 33.112.348 | 23.993.377 |
| | | 59.871.954 | 51.763.381 |
| | | | |
| Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur | | | 4 000 004 |
| Veräußerung gehalten klassifiziert wurde | 4.01. | | 4.690.604 |
| | | 59.871.954 | 56.453.984 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| SUMME VERMÖGENSWERTE | | 642.189.648 | 508.359.731 |

42 Geschäftsbericht 2008 war impex

KONZERNBILANZ

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

| in EUR | Erläuterung | 2008 | 2007 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | | | |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | | | |
| Gezeichnetes Kapital | [09] | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Kapitalrücklagen | [09] | 55.576.939 | 55.576.939 |
| Kumulierte Ergebnisse | | 41.480.912 | 79.655.019 |
| Eigene Aktien | [09] | (291.019) | 79.055.019 |
| Sonstige Rücklagen | [19] | 8.282.960 | 5.808.226 |
| Solistige nucklageri | [19] | 141.049.792 | 177.040.184 |
| Minderheitsanteile | | 4.456.240 | 267.837 |
| Gesamtsumme Eigenkapital | | 145.506.032 | 177.308.021 |
| Gesamtsumme Еідепкарітаі | | 145.506.032 | 177.300.021 |
| Langfristige Schulden | | | |
| Darlehen und Kredite | [20] | 352.232.532 | 208.623.172 |
| Rückstellungen | [21] | 4.083.826 | 3.370.029 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | [22] | 851.914 | 813.691 |
| Latente Steuerschulden | [08] | 20.707.325 | 19.074.381 |
| | <u> </u> | 377.875.597 | 231.881.273 |
| Kurzfristige Schulden | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und | | | |
| Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | [22] | 27.027.724 | 22.947.844 |
| Darlehen und Kredite | [20] | 90.006.995 | 70.302.533 |
| Derivative Finanzinstrumente | 26.3. | 5.290 | _ |
| Ertragssteuerschulden | | 951.650 | 719.425 |
| Rückstellungen | [21] | 816.361 | 1.033.507 |
| | | 118.808.019 | 95.003.310 |
| Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur | | | |
| Veräußerung gehaltenen klassifizierten Vermögenswerten stehen | 4.01. | _ | 4.167.127 |
| voidaboraring generation massinglerion vermogenswerten stenen | 4.01. | 118.808.019 | 99.170.436 |
| | | 110.000.013 | 33.170.400 |
| SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | | 642.189.648 | 508.359.731 |

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

| in EUR | Erläuterung | 2008 | 2007 |
|--|-------------|---------------|--------------|
| Betriebliche Einzahlungen | | | |
| aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen | | 94.612.088 | 73.824.389 |
| aus Immobilienprojektentwicklungen | | 1.472.692 | 2.742.277 |
| aus Zinserträgen | | 754.479 | 1.307.035 |
| | - | 96.839.259 | 77.873.701 |
| Betriebliche Auszahlungen | | | |
| für Immobilienprojektentwicklungen | | (2.525.775) | (1.093.278) |
| für Material- und Leistungseinsatz | | (42.992.469) | (31.626.567) |
| für Personalkosten | | (29.248.149) | (21.934.175) |
| für sonstige betriebliche Aufwendungen | | (9.227.044) | (8.083.287) |
| für Ertragssteuern | | (1.383.735) | (298.904) |
| · | | (85.377.172) | (63.036.211) |
| Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit | [06] | 11.462.087 | 14.837.490 |
| | | | |
| Cashflows aus Investitionstätigkeit | | | |
| Sachanlagen betreffend: | | | |
| Einzahlungen aus dem Verkauf | | 4.698.932 | 327.596 |
| Auszahlungen für den Erwerb | | (112.108.494) | (58.598.413) |
| | [10] | (107.409.561) | (58.270.817) |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffend: | | | |
| Einzahlungen aus dem Verkauf | | _ | - |
| Auszahlungen für den Erwerb | | (10.098.693) | (1.276.611) |
| | [11] | (10.098.693) | (1.276.611) |
| Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar betreffend: | | | |
| Einzahlungen aus dem Verkauf | | 4.206.000 | 618.044 |
| Auszahlungen für den Erwerb | | | (14.737.500) |
| | 7.05. | 4.206.000 | (14.119.456) |
| | | | |
| Auszahlungen für den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen | | (174.034) | (41.004) |
| Auszahlungen für den Erwerb von assoziierten Unternehmen | [14] | (3.262.336) | (8.229.836) |
| Andere finanzielle Vermögenswerte betreffend: | | | |
| Auszahlungen aus der Ausreichung von Darlehen | | (3.019.574) | (11.971.044) |
| sonstige | | (347.601) | 525.983 |
| Sonongo | | (3.367.175) | (11.445.061) |
| | - | (120.105.799) | (93.382.784) |
| | - | (120.100.199) | (30.002.704) |

Geschäftsbericht 2008 | warimpex

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

| in EUR | Erläuterung | 2008 | 2007 |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Cashflows aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen | | | |
| Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen | | | |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen | | 14.206.715 | 32.118.758 |
| abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen | | (825.368) | (80.459) |
| abgenossene Zamangsmitter von verkaanten veraaberangsgrappen | 4.01. | 13.381.348 | 32.038.299 |
| | | | |
| Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse | | (14.071.261) | (12.222.167) |
| zugeflossene Zahlungsmittel aus Unternehmenszusammenschlüssen | | 978.965 | 593.220 |
| | 4.02. | (13.092.295) | (11.628.947) |
| Auszahlungen für in Vorperioden getätigte Unternehmenszusammenschlüsse | | (4.736.642) | (10.202.000) |
| 7 descarriangen für 117 verpeneden getatigte enternermensezasammensemidese | | (4.447.589) | 10.207.353 |
| Für Investitionstätigkeit und Konsolidierungskreisänderungen | | | |
| eingesetzte und zugeflossene Nettozahlungsmittel | | (124.553.389) | (83.175.431) |
| Cookflows are Finanziarungetätigkeit | | | |
| Cashflows aus Finanzierungstätigkeit | [00] | | 60.906.240 |
| Einzahlungen aus Kapitalmaßnahmen Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien | [09] | (291.019) | 60.906.240 |
| · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | [09] | , | (6.047) |
| Ein- und Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern | 00.4 | 269.625 176.042.528 | (6.947) 52.806.606 |
| Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten | 20.1. | | |
| Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten | 20.1. | (24.594.626) 687.271 | (21.292.064) |
| Tilgung von Krediten unter IFRS 5 | | | (10,000,000) |
| Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten | 00.4 | (19.424.155) | (12.936.288) |
| Auszahlungen für Derivate | 26.4. | (1.163.810) | (5.400.000) |
| Auszahlungen für Dividenden | [09] | (9.000.000) | (5.400.000) |
| Nettozahlungsmittel für Finanzierungstätigkeit | | 122.525.814 | 74.077.547 |
| Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten | | 9.434.512 | 5.739.606 |
| Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel | | (457.364) | 746.031 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Jänner | | 24.135.200 | 17.649.563 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember | | 33.112.348 | 24.135.200 |
| Der Bestand an Zahlungsmitteln setzt sich zum Bilanzstichtag | | | |
| wie folgt zusammen: | | | |
| Zahlungsmittel des Konzerns | [18] | 33.112.348 | 23.993.377 |
| Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur | اراما | 00.112.040 | 20.000.011 |
| Veräußerung gehalten klassifiziert wurde | | _ | 141.822 |
| voidaborang genation nassinzion warde | | 33.112.348 | 24.135.199 |
| | | 00.112.040 | 24.100.199 |

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

| | | | | Er | läuterung Punkt 19 | | | |
|------------------------------------|----------------|-------------|--------------|-----------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| | gezeichnetes | Kapital- | kumulierte | eigene | sonstige | | Minderheits- | Summe |
| in EUR | Kapital | rücklagen | Ergebnisse | Aktien | Rücklagen | SUMME | anteile | Eigenkapital |
| | | | | | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2007 | 30.000.000 | - | 51.181.540 | - | 5.565.543 | 86.747.084 | 280.651 | 87.027.735 |
| Fremdwährungsdifferenzen | | _ | _ | _ | (3.425) | (3.425) | 42.877 | 39.452 |
| (latente) Steuern Fremdwährung | gsdifferenzen | - | _ | - | (4.196) | (4.196) | 162 | (4.034) |
| Fair-Value-Anpassung von Wertp | apieren | _ | _ | _ | 83.571 | 83.571 | _ | 83.571 |
| (latente) Steuern aus der Fair-Va | alue-Anpassung | - | _ | - | (28.314) | (28.314) | - | (28.314) |
| Gewinne/Verluste aus Hedging | | - | _ | _ | 240.800 | 240.800 | 1.302 | 242.101 |
| (latente) Steuern Hedging | | - | _ | - | (45.752) | (45.752) | (247) | (45.999) |
| Summe des direkt im Eigenkap | ital | | | | | | | |
| erfassten Ergebnisses | _ | _ | _ | - | 242.683 | 242.683 | 44.093 | 286.776 |
| Jahresgewinn | _ | _ | 33.873.477 | _ | _ | 33.873.477 | (139.288) | 33.734.190 |
| Gesamtperiodenergebnis | _ | _ | 33.873.477 | _ | 242.683 | 34.116.161 | (95.195) | 34.020.966 |
| Ein-/Auszahlungen | | | | | | | | |
| von Minderheitsgesellschaftern | _ | _ | _ | _ | _ | _ | 125.553 | 125.553 |
| Konsolidierungskreisänderungen | _ | _ | _ | _ | _ | _ | (43.172) | (43.172) |
| Kapitalerhöhung | 6.000.000 | 60.000.000 | _ | _ | _ | 66.000.000 | _ | 66.000.000 |
| Kapitalbeschaffungskosten | _ | (5.897.415) | _ | _ | _ | (5.897.415) | _ | (5.897.415) |
| (latente) Steuern Kapitalbeschaffe | ungskosten | 1.474.354 | _ | _ | _ | 1.474.354 | _ | 1.474.354 |
| Dividendenausschüttungen | _ | _ | (5.400.000) | _ | _ | (5.400.000) | _ | (5.400.000) |
| Stand zum 31. Dezember 2007/ | , | | | | | | | |
| 1. Jänner 2008 | 36.000.000 | 55.576.939 | 79.655.018 | _ | 5.808.226 | 177.040.184 | 267.837 | 177.308.021 |
| • | | | | | | | | |
| Fremdwährungsdifferenzen | - | - | _ | - | (1.533.706) | (1.533.706) | (834.186) | (2.367.892) |
| (latente) Steuern Fremdwährung | gsdifferenzen | - | - | - | 129.400 | 129.400 | 90.100 | 219.500 |
| Gewinne/Verluste aus Hedging | _ | _ | _ | _ | (44.832) | (44.832) | _ | (44.832) |
| (latente) Steuern Hedging | _ | - | _ | - | 8.518 | 8.518 | - | 8.518 |
| Neubewertung von Grundstücker | n und Gebäuden | - | _ | _ | 4.833.769 | 4.833.769 | _ | 4.833.769 |
| (latente) Steuern Neubewertung | 9 – | - | _ | _ | (918.416) | (918.416) | _ | (918.416) |
| Summe des direkt im Eigenkap | oital | | | | | | | |
| erfassten Ergebnisses | - | - | _ | - | 2.474.734 | 2.474.734 | (744.086) | 1.730.648 |
| Jahresgewinn | _ | - | (29.170.641) | - | - | (29.170.641) | (217.672) | (29.388.313) |
| Gesamtperiodenergebnis | _ | - | (29.170.641) | - | 2.474.734 | (26.695.907) | (961.758) | (27.657.665) |
| Ein-/Auszahlungen | | | | | | | | |
| von Minderheitsgesellschaftern | _ | - | _ | - | - | _ | 137.125 | 137.125 |
| Konsolidierungskreisänderungen | _ | - | _ | - | - | _ | 5.009.571 | 5.009.571 |
| Zuweisung von negativen Minder | heitsanteilen | - | (3.465) | _ | - | (3.465) | 3.465 | - |
| Erwerb von eigenen Aktien | _ | - | _ | (291.019) | - | (291.019) | - | (291.019) |
| Dividendenausschüttungen | _ | - | (9.000.000) | - | - | (9.000.000) | - | (9.000.000) |
| Stand zum 31. Dezember 2008 | 36.000.000 | 55.576.939 | 41.480.912 | (291.019) | 8.282.960 | 141.049.794 | 4.456.240 | 145.506.032 |

Geschäftsbericht 2008 war impex

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

[01] Informationen zum Unternehmen

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (die Gesellschaft) ist registriert beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 78485 w 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 Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2008 am 24. April 2009 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Hauptaktivitäten des Konzerns sind im Konzernlagebericht beschrieben.

[02] Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.01. 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. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips, hiervon ausgenommen sind die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sowie derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wird in EURO aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte in ganzen EURO gezeigt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die Überleitung der lokalen Handelsbilanzen in die nach konzerneinheitlichen Richtlinien erstellten IFRS-Einzelabschlüsse erfolgte ausnahmslos in der Konzernzentrale Wien. Bei sämtlichen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften ist der 31. Dezember Bilanzstichtag.

Alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden in Erläuterung Punkt 3 dargestellt.

2.02. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.02.a Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden. Darüber hinaus hat der Konzern die neuen/überarbeiteten Standards und Interpretationen angewandt, welche für die am oder nach dem 1. Jänner 2008 beginnenden Geschäftsjahre verbindlich sind:

Ergänzungen zu IAS 39 und IFRS 7 (Umklassifizierung von Finanzinstrumenten) regelt den Ansatz und die Bewertung der Finanzinstrumente und regelt insbesondere die Umgliederung finanzieller Vermögenswerte. Die Anwendung dieser Neuregelung hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IFRIC 14 (IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung) gibt allgemeine Leitlinien zur Bestimmung der Obergrenze des Überschussbetragess eines Pensionsfonds, der nach IAS 19 als Vermögenswert angesetzt werden kann. Die Anwendung dieser Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IFRIC 11 (IFRS 2: Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen) klärt, wie IFRS 2 auf aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen anzuwenden ist, die Eigenkapitalinstrumente eines Unternehmens oder Eigenkapitalinstrumente eines anderen Unternehmens im selben Konzern einbeziehen. Die Anwendung dieser Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

2.02.b Im September 2007 wurde vom IASB der Exposure Draft 9 (ED9 Joint Arrangements), welcher die Neuregelung der Bilanzierung von Joint Ventures regelt, veröffentlicht. Für den Konzernabschluss der Warimpex-Gruppe würde diese Neuregelung, falls sie tatsächlich in Kraft tritt, bedeuten, dass die Bilanzierung sämtlicher Joint Ventures von Quotenkonsolidierung auf Equitykonsolidierung retrospektiv umzustellen ist.

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung ist noch nicht klar, ob die Neuregelungen des ED9 tatsächlich in Kraft treten werden, noch ist bekannt, wie die Übergangsbestimmungen den Konzernabschluss beeinflussen werden. Nach allgemein herrschender Meinung ist aber davon auszugehen, dass in der Zukunft eine Quotenkonsolidierung von Joint Ventures nicht mehr zulässig ist. Die Auswirkung auf die Eröffnungsbilanz 2009 bzw. auf den Konzernjahrsabschluss 2008 würden sich gegebenenfalls wie folgt darstellen:

| VERMÖGENSWERTE | | ungeprüft | ungeprüft |
|---|-------------|--------------------------|-------------|
| | 31.12.2008 | ± Restatement | 1.1.2009 |
| | | | |
| Langfristige Vermögenswerte | 540,007,707 | (40.4.405.000) | 040.004.700 |
| Sachanlagen & Investment Property | 513.397.707 | (194.495.909) | 318.901.798 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 5.753.197 | (31.786) | 5.721.411 |
| Assoziierte Unternehmen | 9.189.950 | 2.610.4101) | 11.800.360 |
| Andere finanzielle Vermögenswerte | 50.140.248 | 39.186.593 ²⁾ | 89.326.841 |
| Latenter Steueranspruch | 3.836.593 | (942.828) | 2.893.765 |
| | 582.317.695 | (153.673.519) | 428.644.175 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| Vorräte, Wertpapiere & kurzfristige Forderungen | 26.759.606 | (5.791.265) | 20.968.341 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 33.112.348 | (7.600.783) | 25.511.564 |
| SUMME VERMÖGENSWERTE | 642.189.648 | (167.065.568) | 475.124.081 |
| | | | |
| EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | | | |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend | 141.049.792 | 7.135.835 | 148.185.628 |
| Minderheitsanteile | 4.456.240 | (6.070) | 4.450.170 |
| | 145.506.032 | 7.129.765 | 152.635.797 |
| Langfristige Schulden | | | |
| Darlehen und Kredite | 352.232.532 | (162.513.692) | 189.718.840 |
| Rückstellungen & sonstige Verbindlichkeiten | 4.935.740 | (860.314) | 4.075.425 |
| Latente Steuerschulden | 20.707.325 | (1.667.597) | 19.039.728 |
| | 377.875.597 | (165.041.603) | 212.833.994 |
| Kumfristina Cabuldan | | | |
| Kurzfristige Schulden Darlehen und Kredite | 90.006.995 | (1 E1 / 107\ | 99 400 500 |
| | | (1.514.427) | 88.492.568 |
| Rückstellungen & sonstige Verbindlichkeiten | 28.801.024 | (7.639.303) | 21.161.721 |
| | 118.808.019 | (9.153.730) | 109.654.289 |
| SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN | 642.189.648 | (167.065.568) | 475.124.081 |

48 Geschäftsbericht 2008 war impex

Wären die Joint Ventures im Geschäftsjahr 2008 nicht quotenkonsolidiert, sondern nach der Equitymethode in den Konzernabschluss miteinbezogen worden, würde sich das Konzernergebnis wie folgt ergeben:

| | | ungeprüft | ungeprüft |
|---|--------------|-------------------------|--------------|
| | 31.12.2008 | ± Restatement | 1.1.2009 |
| | | | |
| Umsatzerlöse | | | |
| Segment Hotels & Resorts | 86.662.545 | (32.357.403) | 54.305.142 |
| Segment Development & Asset-Management | 7.705.726 | (1.007.427) | 6.698.299 |
| _ | 94.368.270 | (33.364.830) | 61.003.441 |
| | 13.866.066 | (446.140) | 13.419.917 |
| Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen | | (446.149) | |
| Bestandsveränderungen | (377.922) | (40.050) | (377.922) |
| sonstige betriebliche Erträge | 5.152.789 | (18.859) | 5.133.930 |
| Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen | (43.112.586) | 16.583.628 | (26.528.958) |
| Leistungseinsatz für Projektentwicklung | (1.597.662) | 270.789 | (1.326.873) |
| Personalaufwand | (27.674.761) | 8.284.099 | (19.390.662) |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen | (26.014.030) | 5.637.352 | (20.376.678) |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (11.272.460) | 2.544.364 | (8.728.096) |
| ± Firmenwerte | (6.749.986) | (697) | (6.750.684) |
| Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit | (3.412.282) | (510.304) | (3.922.586) |
| Finanzerträge | 3.667.574 | 1.911.009 ³⁾ | 5.578.583 |
| Finanzierungsaufwendungen | (27.324.497) | 4.986.536 | (22.337.961) |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | (2.369.951) | (737.427)4) | (3.107.378) |
| Ergebnis vor Steuern | (29.439.156) | 5.649.814 | (23.789.342) |
| Ertragssteuern | (1.338.782) | 87.073 | (1.251.709) |
| Latente Ertragssteuern | 1.389.625 | 885.524 | 2.275.149 |
| Jahresergebnis | (29.388.313) | 6.622.411 ⁵⁾ | (22.765.902) |
| Davon entfallen auf: | | | |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens | (29.170.641) | 6.622.411 | (22.548.230) |
| Minderheitsanteile | (217.672) | _ | (217.672) |
| <u> </u> | (29.388.313) | 6.622.411 | (22.765.902) |
| | , / | | (|

¹⁾ Die Erhöhung betrifft die Umgliederung der Nominalanteile an den Joint Ventures, gekürzt um kumulierte Verluste (bis zur Höhe der Nominalanteile) – erhöht um kumulierte Gewinne der Joint Ventures.

²⁾ Die Erhöhung betrifft die unter der Anwendung der Quotenkonsolidierung anteilig eliminierten ausgereichten Darlehen an Joint Ventures.

³⁾ Die Erhöhung betrifft die unter der Anwendung der Quotenkonsolidierung anteilig eliminierten Zinsen für ausgereichte Darlehen an Joint Ventures.

⁴⁾ Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen entspricht den zugewiesenen Verlusten aller Joint Ventures, sofern diese durch den Nominalwert der Joint-Venture-Anteile gedeckt sind.

⁵⁾ In Summe wäre der Jahresgewinn 2008 der Warimpex-Gruppe um Euro 6.622.411,– höher, würden die Joint Ventures anstatt quotenkonsolidiert unter Anwendung der Equitymethode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

2.03. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember des Geschäftsjahres. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Abzinsungen und sonstige einseitig ergebniswirksame Buchungen werden ergebniswirksam storniert. Aus dem konzerninternen Lieferungs- und Leistungsverkehr resultierende Zwischenergebnisse im Anlage- und im Umlaufvermögen sind eliminiert.

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d.h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern Beherrschung erlangt, voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Beherrschung durch den Mutterkonzern nicht mehr besteht. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Es wurden alle konsolidierungspflichtigen Gesellschaften in den Konzernabschluss einbezogen. Bezüglich Konsolidierung von Tochtergesellschaften als Joint Venture siehe Erläuterung Punkt 2.05. Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der gem. IAS 27 nicht den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnen ist. Minderheitsanteile werden in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung und in der Konzernbilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Der Erwerb von Minderheitsanteilen wird nach der sog. Parent-Entity-Extension-Methode bilanziert. Dabei wird die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des anteilig erworbenen Nettovermögens als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden die Minderheitsanteile an der Gesellschaft "El Invest Sp.z.o.o." zugekauft und hierbei ein Firmenwert in Höhe von Euro 20.557,– erworben (siehe Erläuterung Punkt 4.02.).

2.04. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Im Konzernabschluss müssen zu einem gewissen Grad Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Die sich tatsächlich einstellenden Beträge können von den Schätzungen abweichen, ohne dass dadurch die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigt wird.

Die aktuelle Finanzmarktkrise und dabei im Besonderen der Zusammenbruch von bedeuteten Investmentbanken sowie die Verstaatlichung einer nicht unbedeutenden Anzahl von Banken, die Mitte September 2008 begann, hat zu einem signifikanten Ausmaß an Ungewissheit in der Welt- und Immobilienwirtschaft geführt. Die Auswirkungen dieser Ereignisse führen derzeit zu einem hohen Maß an Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Marktteilnehmer. In dieser Marktumgebung ist es möglich, dass Preise und Wertentwicklung einer höheren Volatilität ausgesetzt sind. Die Gefahr fehlender Liquidität bedeutet, dass es kurzfristig schwierig werden könnte, einen erfolgreichen Verkauf von Immobilien am Markt zu platzieren

Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachstehend erläutert:

Wertminderung des Geschäfts- und Firmenwertes

Der Konzern überprüft halbjährlich, ob der Geschäfts- und Firmenwert wertgemindert ist. Dies erfordert eine Schätzung der Nutzungswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Zur Schätzung des Nutzungswerts muss die Unternehmensleitung die voraussichtlichen künftigen Cashflows der zahlungsmittelgenerierenden Einheit schätzen und darüber hinaus einen angemessenen Abzinsungssatz wählen, um den Barwert dieser Cashflows zu ermitteln. Darüber hinaus werden zweimal jährlich Gutachten nach internationalen Standards eingeholt.

Geschäftsbericht 2008 | warimpex

Im Berichtsjahr kam es zu einem Abwertungserfordernis in Höhe von Euro 6.750.684,– (2007: Euro 0,–). Siehe Erläuterung Punkt 13. Der Buchwert der Geschäfts- oder Firmenwerte betrug zum 31. Dezember 2008 Euro 2.350.892,– (2007: Euro 7.409.809,–). Siehe Erläuterung Punkt 13.

Wertminderung Sachanlagen, Anlagen in Bau und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern überprüft halbjährlich, ob die Sachanlagen, Anlagen in Bau und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wertgemindert sind. Dies erfordert eine Schätzung des erzielbaren Betrages. Diese erfolgt auf Basis eines externen Gutachtens. Der erzielbare Betrag ist stark abhängig von dem verwendeten Kapitalisierungssatz sowie von den erwarteten künftigen Mittelzuflüssen und der für Zwecke der Extrapolation verwendeten Wachstumsrate. Die Grundannahmen zur Bestimmung des erzielbaren Betrages werden in der Erläuterung 13 genauer erläutert. Bezüglich der Buchwerte dieser Vermögenswerte siehe Erläuterung 10 und 11.

Aktive latente Steuern

Aktive latente Steuern werden für alle nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge in dem Maße 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.

Zum 31. Dezember 2008 belief sich der Wert aller aktiven latenten Steuern auf Euro 3.836.593,– (2007: Euro 4.933.616,–), wovon tatsächlich Euro 3.836.593,– (2007: Euro 4.208.795,–) bilanziert wurden. Siehe Erläuterung Punkt 8.

Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.05. Bilanzierung von Joint Ventures

Beteiligungen werden dann als Joint Venture qualifiziert, wenn eine gemeinschaftliche Unternehmensführung von zwei oder mehreren Parteien vorliegt. Der Konzern bilanziert seine Anteile an den Joint Ventures unter Anwendung der Quotenkonsolidierung im Ausmaß seiner Beteiligung.

Die Abschlüsse der Joint Ventures werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für das gleiche Berichtsjahr aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Eventuell auftretende Unterschiede bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden durch entsprechende Anpassungen eliminiert.

Es werden im Konzernabschluss Anpassungen vorgenommen, um den Anteil des Konzerns an unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem gemeinschaftlich geführten Unternehmen zu eliminieren. Erwirbt der Konzern von einem Joint Venture Vermögenswerte, so erfasst der Konzern seinen Anteil am Gewinn des Joint Ventures aus diesem Geschäftsvorfall erst dann, wenn er die Vermögenswerte an einen unabhängigen Dritten weiterveräußert.

Joint Ventures werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die gemeinschaftliche Führung durch den Konzern endet, unter Verwendung der Quotenkonsolidierung in den Abschluss des Konzerns einbezogen.

In Hinblick auf die zu erwartende Neuregelung hinsichtlich Bilanzierung von Joint Ventures gemäß ED9 wird auf Erläuterung Punkt 2.02.b verwiesen.

2.06. Finanzinstrumente im Allgemeinen

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 39 werden entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen finanziellen Vermögenswerten als solchen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswerts zuzurechnen sind. Die Designation der finanziellen Vermögenswerte in die Bewertungskategorien erfolgt bei ihrem erstmaligen Ansatz.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte:

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält alle derivativen Finanzinstrumente, die nicht in einem Sicherungszusammenhang stehen.

Kredite und Forderungen:

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notieren. Nach erstmaliger Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Jahresergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte:

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert und nicht in eine der vorstehend genannten Kategorien eingestuft sind. Nach der erstmaligen Bewertung werden diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn ein solcher finanzieller Vermögenswert ausgebucht wird oder wertgemindert ist, wird der zuvor direkt im Eigenkapital erfasste kumulierte Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst.

2.07. Zur Veräußerung klassifizierte Veräußerungsgruppen

Werden einzelne Veräußerungsgruppen als "Zur Veräußerung verfügbar" klassifiziert, so werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden in Übereinstimmung mit IFRS 5 umgegliedert.

Das Tochterunternehmen "Palminvest kft" wurde im Vorjahr in Übereinstimmung mit IFRS 5 bilanziert und im Berichtsjahr veräußert. Siehe hierzu Erläuterung Punkt 4.01.

2.08. Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. 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 funktionale Währung wird in Erläuterung Punkt 3 dargestellt.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wird, je nach Position, zu Echtkursen (Zinsaufwendungen), Durchschnittskursen oder historischen Kursen (Abschreibungen) in die funktionale Währung umgerechnet. Im Segment Hotels & Resorts werden darüber hinaus sämtliche Bewegungsdaten der Bilanz und die laufenden Erträge und Aufwendungen auf der Basis von monatlichen Zwischen-

52 Geschäftsbericht 2008 warímpex

abschlüssen mit dem jeweiligen gewichteten Monatskurs, bei wesentlichen Transaktionen mit dem Echtkurs umgerechnet. Dadurch wird erreicht, dass die Geschäftsvorfälle so abgebildet werden, als hätten sie sich in der Konzernwährung ereignet.

Bilanzpositionen (ausgenommen das Eigenkapital) werden bei Anwendung der Landeswährung als funktionaler Währung zum Stichtagskurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Bei Anwendung des Euros als funktionale Währung werden monetäre Posten zum Stichtagskurs am Bilanzstichtag, die übrigen Posten zu historischen Kursen umgerechnet.

Sämtliche Umrechnungsdifferenzen bei Anwendung der Landeswährung als funktionale Währung werden direkt im Eigenkapital unter der Position "Währungsumrechnung" ausgewiesen. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt erst bei Konsolidierungskreisänderung. Demgegenüber werden sämtliche Differenzen bei Anwendung des Euros als funktionale Währung sofort ergebniswirksam. Folgende Umrechnungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss zum 31.12.2008 Anwendung:

| | | 31.12.2008 | (Vorjahr) |
|--------------------|------------|------------|-----------|
| Polnischer Zloty | (PLN/EURO) | 4,1724 | 3,5820 |
| Tschechische Krone | (CZK/EURO) | 26,930 | 26,620 |
| Ungarischer Forint | (HUF/EURO) | 264,78 | 253,35 |
| Schweizer Franken | (CHF/EURO) | 1,4850 | 1,6547 |
| US-Dollar | (USD/EURO) | 1,3917 | 1,4721 |
| Russischer Rubel | (RUB/EURO) | 41,4411 | 35,9410 |
| Rumänischer Leu | (RON/EURO) | 3,9860 | 3,6102 |

2.09. Sachanlagen

Die Bewertung des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen linearen und außerplanmäßigen Abschreibungen (impairment). Die Normalabschreibungen orientieren sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Anlagengegenstände. Sollten einzelne Komponenten unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, erfolgt die Abschreibung entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer dieser Komponenten. Für aktivierte Ersatzinvestitionen wird die voraussichtliche Nutzungsdauer angesetzt.

Bei der Aktivierung von Hotels werden die wesentlichen Komponenten (Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte, Bausubstanz, Haustechnik und Einrichtungsgegenstände) gesondert erfasst und getrennt abgeschrieben. Siehe Erläuterung Punkt 10.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen voraussichtliche Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Im Berichtsjahr kam es zu einem Abwertungserfordernis in Höhe von Euro 10.050.859,- (2007: Euro 0,-). Siehe Erläuterung Punkt 10.

In den Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit diese durch gewidmete Projektfinanzierungen oder durch Darlehen von Joint-Venture Partnern bzw. Minderheitsgesellschaftern direkt zurechenbar sind, werden auf das entsprechende Wirtschaftsgut aktiviert und über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Eine Sachanlage wird ausgebucht, wenn sie abgeht oder wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werde als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswertes ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

2.10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Bilanzierung erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen linearen und außerplanmäßigen Abschreibungen (impairment). Die planmäßigen Abschreibungen orientieren sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Anlagegegenstände. Für aktivierte Ersatzinvestitionen wird die voraussichtliche Nutzungsdauer angesetzt. Die Buchwerte beinhalten nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden dann als solche klassifiziert, wenn keine eigene Nutzungsabsicht oder Verkaufsabsicht besteht. Als "Finanzinvestition gehaltene Immobilien", welche in Bau befinden sind, werden im Berichtsjahr als solche ausgewiesen, während diese im Vorjahr in den "Sachanlagen" bilanziert und erst bei Fertigstellung zu den als "Finanzinvestition gehaltene Immobilien" umgegliedert wurden.

Im Berichtsjahr kam es zu einem Abwertungserfordernis in Höhe von Euro 2.969.683,- (2007: Euro 0,-). Siehe Erläuterung Punkt 11.

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 im Jahr der Veräußerung erfasst.

2.11. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- und Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Dies beinhaltet die Erfassung von identifizierbaren Vermögenswerten (einschließlich der zuvor nicht erfassten immateriellen Vermögenswerte) und Schulden (einschließlich der Eventualschulden, jedoch unbeachtlich künftiger Restrukturierung) des erworbenen Geschäftsbetriebes zum beizulegenden Zeitwert.

Erwirbt der Konzern eine Gruppe von Vermögenswerten oder Nettovermögen, dass kein Unternehmen bildet, werden die Anschaffungskosten zwischen den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden der Gruppe auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt aufgeteilt.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus einem Unternehmenszusammenschluss werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Erwerbers an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet.

Zum Zweck des Wertminderungstestes wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäftsoder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des Erwerbers diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten oder Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit oder eine Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird,

- stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens dar, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für die interne Unternehmenssteuerung überwacht wird, und
- ist nicht größer als ein operatives Segment, wie es nach IFRS 8 festgelegt ist.

In den Fällen, in denen der Geschäfts- oder Firmenwert einen Teil der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheit und ein Teil des Geschäftsbereiches dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwertes des Geschäftsbereiches

4 Geschäftsbericht 2008 war impex

bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung des Geschäftsbereiches berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteiles des Geschäfts- oder Firmenwertes wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und dem Teil der zurückbehaltenen zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

2.12. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Der Konzern bilanziert ausschließlich erworbene Datenverarbeitungsprogramme als "immaterielle Vermögenswerte", für welche eine Nutzungsdauer von fünf Jahren, bei linearer Abschreibung, geschätzt wird. Selbsterstellte immaterielle Vermögenswerte werden mangels Erfüllung der Kriterien nicht bilanziert.

Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen wird untersucht, ob sonstige immaterielle Vermögenswerte wie "Marken" oder "Kundenstöcke" erworben wurden. Bei den bislang erworbenen Immobilien (entweder Hotels oder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) wurden keine derartigen immateriellen Vermögenswerte identifiziert.

Allerdings wurde im Rahmen des im Berichtsjahr getätigten Unternehmenszusammenschlusses gem. Erläuterung Punkt 4.02. "Hotel Liner Ekaterinburg" eine Kaufoption für das angrenzende Grundstück, auf welchem das "Hotel angelo Ektaterinburg" errichtet wird, als "sonstiger immaterieller Vermögenswert" identifiziert und in Höhe von Euro 3.521.127,– zugeordnet. Nach Fertigstellung des "Hotel angelo Ekaterinburg" kann das Grundstück erworben werden.

2.13. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equitymethode bilanziert. Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt und das weder ein Tochterunternehmen noch ein Joint Venture ist.

Nach der Equitymethode werden die Anteile an assoziierten Unternehmen in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteiles des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit einem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteiles enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens.

Unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteiles erfasst und – sofern zutreffend – in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse unter vergleichbaren Umständen des assoziierten Unternehmens und des Konzerns stimmen überein.

Im Berichtsjahr hat sich die Warimpex-Gruppe an einem Projekt in Warschau mit Euro 2.653.729,– beteiligt. Die Zuschüsse für die im Vorjahr eingegangene Beteiligung an dem Projekt "Palais Hansen" betrugen im Berichtsjahr Euro -1.693.615,–. Siehe Erläuterung Punkt 14.

2.14. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Sämtliche Vermögenswerte werden jährlich daraufhin überprüft, ob Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen. Liegen solche Anzeichen vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrages vor. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und Nettoveräußerungswert. Sollte der Buchwert eines Vermögenswertes den erzielbaren Betrag übersteigen, wird der Vermögenswert auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Zur Ermittlung des Nutzungswertes werden die zukünftigen geschätzten Cash-Flows unter Anwendung eines Abzinsungssatzes vor Steuern und unter Berücksichtigung angemessener Risikokomponenten auf den Barwert abgezinst. Zur Ermittlung des Nettoveräußerungswertes (beizulegender Zeit-

wert abzüglich der Veräußerungskosten) wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt (siehe Erläuterung 2.04.).

Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwandes eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrages herangezogen wurden. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswertes auf seinen erzielbaren Betrag erhöht. Dieser Betrag darf jedoch nicht den Buchwert übersteigen, der sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen ergeben würde, wenn in den früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine solche Wertaufholung wird sofort im Jahresergebnis erfasst.

Bei Immobilien in Projektentwicklung wird jährlich der Projektentwicklungsfortschritt mit aktuellen Marktwerten und künftigen Ertragsprognosen verglichen. Ein Impairment erfolgt, soweit sich die ursprünglichen Projektentwicklungserwartungen negativ verändert haben und der Buchwert über dem erzielbaren Betrag liegt.

2.15. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

In den anderen finanziellen Vermögenswerten werden "Darlehen an Joint Ventures" erfasst, welche in ihrer Substanz keine Finanzinstrumente darstellen. Ihnen stehen "Erhaltene Darlehen von Joint Ventures" gegenüber; beide haben wirtschaftlich Eigenkapitalcharakter, gleiche Laufzeit und gleiche Zinskonditionen. Diese werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Des Weiteren ist es Konzernpolitik, eingegangene Garantien oder Haftungen mit hinterlegten Sperrdepots zu besichern. Solche hinterlegten Sperrdepots bei österreichischen Bankinstituten werden zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bilanziert.

2.16. Vorräte

Die Bewertung der Handelswarenvorräte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren realisierbaren Wert. Die Handelswaren betreffen ausschließlich Verbrauchs- und Verkaufsmaterialien (Food & Beverage) aus dem Unternehmensbereich "Hotels & Resorts". Zur Verbrauchsermittlung wird das FIFO-Verfahren angewendet.

Noch nicht fertig gestellte Immobilienprojekte werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren realisierbaren Wert bewertet.

2.17. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die in der Regel eine Laufzeit von 10–90 Tagen haben, werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für uneinbringliche Forderungen angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substanzieller Hinweis vorliegt, dass der Konzern nicht in der Lage sein wird, die Forderungen einzuziehen. Forderungen werden ausgebucht, sobald sie uneinbringlich sind.

2.18. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Bilanz umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben und kurzfristige Einlagen mit ursprünglichen Fälligkeiten von weniger als drei Monaten.

2.19. Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte auf Cashflows ausgelaufen sind oder übertragen wurden.

56 Geschäftsbericht 2008 warímpex

Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt und im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, zurückbehält, erfasst der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiter im Umfang seines anhaltenden Engagements.

Eine finanzielle Schuld wird ausgebucht, wenn die dieser Schuld zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, gekündigt oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Schuld durch eine andere finanzielle Schuld desselben Kreditgebers mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Schuld wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Schuld und Ansatz einer neuen Schuld behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird im Periodenergebnis erfasst.

2.20. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt.

2.20.1. Vermögenswerte, die mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden

Gibt es einen objektiven Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Ausleihungen und Forderungen eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswertes und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Der Verlust wird ergebniswirksam erfasst.

Die Unternehmensleitung stellt zunächst fest, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam besteht. Stellt die Unternehmensleitung fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt sie den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden teilweise unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen. Die Entscheidung, ob ein Ausfallrisiko mittels eines Wertberichtigungskontos oder über eine direkte Minderung der Forderung berücksichtigt wird, hängt vom Grad der Verlässlichkeit der Beurteilung der Risikosituation ab.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Eine Wertaufholung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der Buchwert des Vermögenswertes zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt.

2.20.2. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Ist ein zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswert in seinem Wert gemindert, wird ein im Eigenkapital erfasster Betrag in Höhe der Differenz zwischen den Anschaffungskosten (abzüglich etwaiger Tilgungen und Amortisationen) und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, abzüglich etwaiger, bereits früher ergebniswirksam erfasster Wertberichtigungen dieses finanziellen Vermögenswertes in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

Wertaufholungen bei Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbar eingestuft sind, werden nicht im Periodenergebnis erfasst. Wertaufholungen bei Schuldinstrumenten werden ergebniswirksam erfasst, wenn sich der Anstieg des beizulegenden Zeitwertes des Instrumentes objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der ergebniswirksamen Erfassung der Wertminderung aufgetreten ist.

2.21. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses besitzt, die den wahrscheinlichen Abfluss von Ressourcen nach sich ziehen wird. Sofern der Konzern für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert nur dann erfasst, wenn die Erstattung so gut wie sicher ist. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung nach Abzug der Erstattung ausgewiesen. Ist die Wirkung des Zinseffektes wesentlich, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Zinsaufwand erfasst.

2.22. Pensionen und andere Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Rückstellungen für Dienstnehmer- und Vorstandsansprüche aus Abfertigungs- und Jubiläumsgeldansprüchen werden vorwiegend für die in Österreich beschäftigten Personen gebildet, da für Mitarbeiter in Polen, Tschechien und Ungarn die gesetzlichen Voraussetzungen entweder nicht oder nur sehr eingeschränkt gelten. Im Vorjahr wurde das 25-prozentige Joint Venture "Hotel Jan III Sobieski, PL-Warschau" durch Unternehmenszusammenschluss erworben, welches an einige Mitarbeiter freiwillige Pensions- und Jubiläumsgeldzusagen geleistet hat. Im Ausmaß der Konzernbeteiligung wurden die anteiligen Verpflichtungen übernommen. Die Berechnungsmethode erfolgt nach konzerneinheitlichen Richtlinien, angepasst auf den polnischen Gehalts- und Inflationstrend.

Für die Vorstände der Konzernmuttergesellschaft bestehen Pensionszusagen, die auch Leistungen für Hinterbliebene einschließen. Darüber hinaus besteht eine laufende Pensionsverpflichtung. Der Altersversorgungsplan ist leistungsorientiert und nicht über einen Fonds finanziert (unfunded).

Im Vorjahr wurde der Vorstand von zwei auf vier Mitglieder erweitert. Die Pensionszusagen für die zwei bisherigen Vorstandsmitglieder wurden hinsichtlich Pensionsantrittsalter auf das 65. Lebensjahr verlängert und hinsichtlich Pensionsanspruch betragsmäßig verringert. Für die beiden neuen Vorstandsmitglieder wurden zwei neue Pensionszusagen gegeben, die im Wesentlichen den geänderten Zusagen der bisherigen Vorstandsmitglieder entsprechen.

Sämtliche langfristigen Positionen des Sozialkapitals werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projectedunitcreditmethod) errechnet. Der berücksichtigte Gehalts-/Rententrend wurde mit 2,7 % (Vorjahr 2,215 %) für die Abfertigungsansprüche und mit 2,125 % (Vorjahr: 1 %) für die Pensionsansprüche angenommen. Den Berechnungen liegt ein Rechnungszinsfuß von 5,125 % (Vorjahr 5,125 %) zugrunde. Der Fluktuationsabschlag beträgt 0%. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ für Angestellte.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden in der Periode, in der sie anfallen, ergebniswirksam erfasst. Die Zinskomponente wird in den Finanzierungsaufwendungen erfasst.

Für Pensionszusagen an Vorstandsmitglieder bzw. an deren Hinterbliebene wurde eine Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Die Position wird jährlich dotiert; ist zweckgebunden und in ihrer Restlaufzeit als langfristig anzusehen. Diese stellt kein Pension Asset im Sinne des IAS 19 dar, sondern ist gem. IAS 19.104a gesondert zu aktivieren.

In den "sonstigen langfristigen Vermögenswerten" sind Ansprüche aus dieser Rückdeckungsversicherung in Höhe von Euro 1.215.996,– (Vorjahr Euro 917.657,–) enthalten.

2.23. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung abzüglich Transaktionskosten und nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

58 Geschäftsbericht 2008 warimpex

2.24. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehaltes der Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswertes oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswertes einräumt.

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risken an dem übertragenen Vermögenswert auf den Konzern übertragen werden, führen zur Aktivierung des Leasinggegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der Laufzeit des Leasingverhältnisses zum beizulegenden Zeitwert des Leasinggegenstandes oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist.

Leasingzahlungen werden so in Finanzaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass über die Periode ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingschuld entsteht. Finanzaufwendungen werden sofort erfolgswirksam erfasst. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses vorgesehen, so werden die aktivierten Leasingobjekte über die erwartete Nutzungsdauer vollständig abgeschrieben.

Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses nicht hinreichend sicher, so werden die aktivierten Leasingobjekte über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

Im Berichtsjahr wurden die Gesellschaften "Asset Paris II Luxembourg S.a.r.l." bzw. deren Tochtergesellschaft "Asset Paris II France S.a.r.l." gem. Erläuterung Punkt 4.01. veräußert. Das von der Gesellschaft "Asset Paris II France" gehaltene Hotel "Holiday Inn Paris" wurde von der Gesellschaft "Hotel Paris II S.a.r.l." gepachtet. Der Sachverhalt stellt ein Finanzierungsleasing dar. Siehe hierzu auch Erläuterung Punkt 10. sowie Erläuterung Punkt 20.

Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner "Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" abgeschlossen. Diese wurden als Operating Leasing eingestuft.

Die unkündbaren Mieteinnahmen betragen: Bis zu einem Jahr Euro 2,7 Mio. bis zu drei Jahre Euro 2,7 Mio. 3-5Jahre Euro 1,1 Mio. und > 5Jahre Euro 0,0 Mio.

2.25. Ertragserfassung

Erlöse werden in Übereinstimmung mit IAS 18 realisiert:

- Erträge aus dem Verkauf von Waren und Erzeugnissen, der Erbringung von Dienstleistungen und Erträge aus der Vermietung und Verpachtung werden erfasst, wenn die mit dem Eigentum an den verkauften Waren und Erzeugnissen verbundenen maßgeblichen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind bzw. die Dienstleistung erbracht wurde.
- Beim Verkauf eines Tochterunternehmens wird die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Nettovermögen zuzüglich der kumulierten Fremdwährungsdifferenzen und des nicht wertgeminderten Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgswirksam erfasst.
- Zinserträge werden erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind.
- Erträge aus Dividenden werden mit Rechtsanspruch auf Zahlung erfasst.

2.26. Steuern

2.26.1. Tatsächliche Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende Periode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

2.26.2. Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steuerschulden werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme der latenten Steuerschuld aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, Vermögenswertes oder einer Schuld aus einem Geschäftsfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsfalles weder das handelsrechtliche Jahresergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen
Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruches ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

2.26.3. Umsatzsteuer

Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug von Umsatzsteuern erfasst. Hierzu gibt es folgende Ausnahmen:

- Wenn beim Kauf von Gütern oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von den Steuerbehörden eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswertes bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst; und
- Forderungen und Schulden werden mit dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.
- Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde erstattet oder an diese abgeführt wird, wird unter den Forderungen oder Schulden in der Bilanz erfasst.

2.27. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Der Konzern verwendet derivative Finanzinstrumente. Diese werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und nachfolgend mit ihren beizulegenden Zeitwerten neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Absicherung von Cashflows

Sicherungsgeschäfte zur Absicherung von Cashflows, die den strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften entsprechen, werden wie folgt bilanziert:

60 Geschäftsbericht 2008 warimpex

Der effektive Teil des Gewinnes oder Verlustes aus einem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Jahresergebnis beeinflusst, z.B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird. Resultiert eine Absicherung im Ansatz eines nicht finanziellen Vermögenswertes oder einer nicht finanziellen Schuld, so werden die im Eigenkapital erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht finanziellen Vermögenswerts bzw. der nichtfinanziellen Schuld.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstrumentes in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im Eigenkapital erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist. Das Gleiche gilt, wenn festgestellt wird, dass das Sicherungsinstrument nicht mehr die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung erfüllt.

2.28. Eigene Anteile

Erwirbt der Konzern eigene Anteile, so werden diese zu Anschaffungskosten erfasst und vom Eigenkapital abgezogen. Der Kauf, der Verkauf, die Ausgabe oder die Einziehung von eigenen Anteilen wird nicht erfolgswirksam erfasst. Etwaige Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert und der Gegenleistung werden in der Kapitalrücklage erfasst.

2.29. Standards und Interpretationen, die noch nicht in Kraft getreten sind

Folgende bereits von der EU übernommene Standards werden nicht vorzeitig angewendet:

Ergänzungen zu IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) ist erstmals auf Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, und regelt die Darstellung des Abschlusses. Die Anwendung dieser Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2009 werden sich Darstellungsänderungen bei der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und bei der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnungg ergeben.

Ergänzungen zu IFRS 2 (Aktienbasierte Vergütung) ist erstmals auf Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, und regelt die anteilsbasierte Vergütung. Die Anwendung dieser Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

IFRIC 13 (Kundenbindungsprogramme) regelt die Erfassung der aus Kundenbindungsprogrammen resultierenden Verpflichtungen und ist erstmals auf Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. Die Anwendung dieser Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Ergänzungen zu IAS 32 und IAS 1 (Kündbare Finanzinstrumente und Verpflichtungen im Fall der Liquidation) sind erstmals auf Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, und regeln die Darstellung von bestimmten Finanzinstrumenten als Eigenkapital. Die Anwendung dieser Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Verbesserungen zu IFRS 2008: Im Mai 2008 veröffentlichte der Board erstmals einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS-Standards mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Für jeden Standard gibt es eigene Übergangsregelungen. Der Konzern hat diese Änderungen – mit einer Ausnahme – nicht vorzeitig angewandt. Die vorzeitige Anwendung betrifft eine Änderung des IAS 40 (Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien), die klarstellt, dass als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, welche sich in Bau befinden, nicht mehr in den "Sachanlagen" (bzw. "In Bau befindliche Anlagen") bilanziert werden. Dies führte im Berichtsjahr zu einer entsprechenden Umgliederung (siehe Erläuterung 2.10). Die Anwendung aller sonstigen Änderungen hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

[03] Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

In den Konzernabschluss sind die Abschlüsse der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und der folgenden Tochtergesellschaften einbezogen:

| Einbezogene | | F | Beteiliauna | 1) Konsolidie | erungsart | Stamm- bzw. | Wäh- ² | Primär- ³ | 00 Per- | | ktionale /ährung |
|---|-----------------|------------|-------------|---------------|-----------|--------------|--------|----------------------|---------|------|---------------------|
| Beteiligungsgesellschaften | Sitz/Land | direkt | indirekt | 2008 | 2007 | Grundkapital | | Segment | sonal | 2008 | 2007 |
| | | | | | | | | | | | |
| Grassi Hotelbeteiligungs- und | | | | | | | | | | | |
| Errichtungs GesmbH | A-Wien | 100 % | _ | VK | VK | 2.943.252 | EUR | D&A | _ | EUR | EUR |
| Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH | A-Wien | _ | 100 % | VK | _ | 35.000 | EUR | D&A | _ | EUR | |
| Palais Hansen | | | | | | | | | | | |
| Immobilienentwicklung GmbH | A-Wien | - : | 26,57 % | EK | EK | 35.000 | EUR | D&A | _ | EUR | EUR |
| Leuchtenbergring | | | | | | | | | | | |
| HotelbetriebsgesmbH | D-München | _ | 50 % | QK | _ | 25.000 | EUR | H&R | 12 | EUR | _ |
| Recoop Tour a.s. | CZ-Prag | _ | 100 % | VK | VK | 24.000.000 | CZK | H&R | 182 | EUR | EUR |
| WX-Leuchtenbergring GmbH | D-München | 100 % | _ | VK | VK | 25.000 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| Bürohaus Leuchtenbergring - | | | | | | | | | | | |
| - GmbH & Co. Besitz KG | D-München | _ | 49,50 % | QK | QK | 100.000 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| - GmbH & Co. KG | D-München | | 49,50 % | QK | QK | 60.000 | EUR | H&R | 1 | EUR | EUR |
| - Verwaltungs GmbH | D-München | - | 49,50 % | QK | QK | 25.565 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. | D-München | 50 % | _ | QK | QK | 25.000 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H. | D-München | 50 % | _ | QK | QK | 25.000 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H. | | | | | | | | | | | |
| (vormals UBX Objekt Ingoldstadt Ges.m.b.H.) | D-München | 50 % | _ | QK | QK | 25.000 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| Revital Rt. | HU-Budapest | 100 % | _ | VK | VK | 220.500.000 | HUF | D&A | 12 | HUF | HUF |
| PAX-Invest kft | HU-Budapest | - | 100 % | VK | VK | 3.000.000 | HUF | D&A | _ | HUF | HUF |
| Becsinvestor kft | HU-Budapest | - | 100 % | VK | VK | 35.380.000 | HUF | D&A | _ | EUR | EUR |
| Goldmark kft | HU-Budapest | _ | 100 % | VK | VK | 34.100.000 | HUF | D&A | - | HUF | HUF |
| Warimpex Investconsult kft | HU-Budapest | 100 % | _ | VK | VK | 10.000.000 | HUF | D&A | 2 | EUR | EUR |
| Bocca kft | HU-Budapest | 100 % | - | VK | VK | 3.000.000 | HUF | D&A | - | EUR | EUR |
| Palminvest kft ⁴⁾ | HU-Budapest | verkauft | - | VK | VK | verkauft | HUF | D&A | - | EUR | EUR |
| Elsbet kft | HU-Budapest | 100 % | _ | VK | VK | 103.000.000 | HUF | D&A | - | EUR | EUR |
| WX Hotel B1 kft | HU-Budapest | 100 % | _ | VK | VK | 3.000.000 | HUF | H&R | - | EUR | EUR |
| Warimpex Leasing GmbH | A-Wien | 100 % | _ | VK | VK | 500.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| Amber Baltic Sp.z.o.o. | PL-Miedzyzdroje | | 100 % | VK | VK | 38.325.000 | PLN | H&R | 125 | EUR | EUR |
| Golf Amber Baltic Sp.z.o.o. | PL-Miedzyzdroje | | 100 % | VK | VK | 2.500.000 | PLN | H&R | 18 | EUR | EUR |
| Hansa Sp.z.o.o. | PL-Miedzyzdroje | | 100 % | VK | VK | 430.000 | PLN | H&R | 10 | EUR | EUR |
| Evropský Investicni Holding a.s. | CZ-Prag | - | 100 % | VK | VK | 100.000.000 | CZK | H&R | 54 | EUR | EUR |
| UBX Praha 1 s.r.o. | CZ-Prag | 100 % | - | VK | VK | 33.200.000 | CZK | H&R | 50 | EUR | EUR |
| Warimpex CZ s.r.o. | CZ-Prag | 100 % | | VK | - | 200.000 | CZK | D&A | - | CZK | _ |
| Balnex 1 a.s. ⁸⁾ | CZ-Prag | 84,13 % | 15,87 % | VK | VK | 155.000.000 | CZK | H&R | 110 | EUR | EUR |
| Vega Holding s.r.o. ⁵⁾ | CZ-Prag | fusioniert | - | VK | VK | fusioniert | CZK | H&R | - | EUR | EUR |
| MEP s.r.o. ⁵⁾ | CZ-Prag | 100 % | _ | VK | VK | 82.800.000 | CZK | H&R | 2 | EUR | EUR |
| Balnex 1 a.s. Kommanditgesellschaft | PL-Miedzyzdroje | | 100 % | VK | VK | 2.842.840 | PLN | H&R | - | EUR | EUR |
| Hotel Palace Praha s.r.o. | CZ-Prag | 100 % | | VK | VK | 147.000.000 | CZK | H&R | 93 | EUR | EUR |

warimpex Geschäftsbericht 2008 62

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EK = Equitymethode 2) zugeordnetes Segment: "D&A": "Development&Assetmanagement"; "H&R": Hotels&Resorts (siehe Segmentberichterstattung Erläuterung Punkt 6).

³⁾ Die Ø Personalangabe bezieht sich auf die Konzernbeteiligung gewichtet auf die Dauer der Konzernzugehörigkeit.
4) Im Berichtsjahr verkaufte Gesellschaften wurden zeitanteilig für die Konzernzugehörigkeit in den Konzernabschluss miteinbezogen.

⁵⁾ Die Gesellschaften MEP s.r.o. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der Vega Holding s.r.o. (übertragende Gesellschaft) tusioniert.

6) Die Gesellschaften Comtel Focus S.A. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der VWX RomCo S.A. (übertragende Gesellschaft) fusioniert.

⁷ Im Berichtsjahr wurden 10 % (von bisher 60 % auf nunmehr 50 %) an der Gesellschaft "Avielen OOO St. Petersburg" verkauft, die Konsolidierung wurde von Voll- auf Quotenkonsolidierung umgestellt. Durch Kapitalerhöhung im Dezember 2008 wurden die Anteile auf 58,8235 % verwässert, die übrigen Joint-Venture-Partner haben das Recht, im Geschäftsjahr 2009 bei der beschlossenen Kapitalerhöhung nachzuziehen. Der An-

teil des Konzerns sinkt damit wieder auf 50 %. Für das Joint Venture wird die Quotenkonsolidierung beibehalten.

8) Die Konsolidierung dieser Gesellschaften erfolgt trotz zivilrechtlichem Verkauf der Gesellschaften, da der Konzern weiterhin die Mehrheit der Chancen und Risiken eines Eigentümers trägt.

| Einbezogene | | Beteiligung ¹⁾ Konsolidierungsart | | | Stamm- bzw. | Wäh- ² | Primär- | Ø Per- | | ctionale ährung | |
|---|-------------------|--|-----------|------|-------------|--------------|---------|--------|-------|--------------------|------|
| Beteiligungsgesellschaften | Sitz/Land | direkt | indirekt | 2008 | 2007 | Grundkapital | | egment | sonal | 2008 | 2007 |
| | | | | | | | | | | | |
| Le Palais Praha s.r.o. | CZ-Prag | 100 % | _ | VK | VK | 155.801.500 | CZK | H&R | 63 | EUR | EUR |
| Vladinvest Praha s.r.o. | CZ-Prag | 100 % | _ | VK | VK | 3.100.000 | CZK | D&A | - | EUR | EUR |
| UBX 3 s.r.o. | CZ-Prag | 50 % | _ | QK | QK | 200.000 | CZK | H&R | - | EUR | EUR |
| UBX Plzeň s.r.o. | CZ-Prag | 50 % | _ | QK | QK | 200.000 | CZK | H&R | 7 | EUR | EUR |
| Hotelinvestments s.a.r.l. | LU-Luxemburg | 50 % | _ | QK | QK | 20.000 | EUR | D&A | - | EUR | EUR |
| UBX Development (France) s.a.r.l. | F-Paris | 50 % | _ | QK | QK | 50.000 | EUR | D&A | 1 | EUR | EUR |
| UBX II (France) s.a.r.l. | F-Paris | - | 50 % | QK | QK | 50.000 | EUR | H&R | 61 | EUR | EUR |
| Asset Paris II s.a.r.l. ⁴⁾ | LU-Luxemburg | verkauft | _ | QK | QK | verkauft | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| Asset Paris II s.a.r.l.4) | F-Paris | | verkauft | QK | QK | verkauft | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| Hotel Paris II s.a.r.l. | F-Paris | - | 50 % | QK | QK | 50.000 | EUR | H&R | 42 | EUR | EUR |
| Warimpex Polska Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 100 % | _ | VK | VK | 9.095.000 | PLN | D&A | 13 | PLN | PLN |
| El Invest Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 71 % | 10 % | VK | VK | 1.300.000 | PLN | D&A | 2 | PLN | PLN |
| Thermo Energia Sp.z.o.o. | PL-Warschau | | 90 % | VK | QK | 1.340.000 | PLN | D&A | 8 | PLN | PLN |
| Multidevelopment Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 100 % | _ | VK | VK | 50.000 | PLN | D&A | 7 | PLN | PLN |
| Prozna Properties Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 100 % | _ | VK | VK | 3.650.000 | PLN | H&R | 3 | EUR | EUR |
| Millenium Plaza Sp.z.o.o. ⁴⁾ | PL-Warschau | verkauft | _ | VK | VK | verkauft | PLN | H&R | - | EUR | EUR |
| Chopin Sp.z.o.o. | PL-Krakau | 100 % | _ | VK | VK | 11.207.000 | PLN | H&R | 72 | EUR | EUR |
| Evita Investments Sp. z o.o. | PL-Warschau | 100 % | _ | VK | - | 2.000.000 | PLN | D&A | - | PLN | |
| Synergie Patrimoine S.A. | LU-Luxemburg | 100 % | _ | VK | VK | 31.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| andel's Lodz Sp.z.o.o. | PL-Warschau | - | 100 % | VK | VK | 50.000 | PLN | H&R | 3 | EUR | EUR |
| Goulds Investments S.A. | LU-Luxemburg | 100 % | _ | VK | VK | 31.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| Sienna Hotel Sp.z.o.o. | PL-Warschau | - | 50 % | QK | QK | 81.930.000 | PLN | H&R | 146 | EUR | EUR |
| WX Rumänien Holding S.A. ⁸⁾ | LU-Luxemburg | 100 % | _ | VK | VK | 31.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| WX Rondo One Holding s.a.r.l. | LU-Luxemburg | 70 % | - | VK | - | 400.000 | EUR | D&A | - | EUR | _ |
| Roundabout s.a.r.l. | LU-Luxemburg | - | 15 % | EK | - | 55.000 | EUR | D&A | - | EUR | _ |
| Phoesia Sp. z o.o. | PL-Warschau | - | 15 % | EK | - | 50.000 | PLN | D&A | - | PLN | _ |
| WX Krakow Holding S.A. | LU-Luxemburg | 100 % | - | VK | VK | 31.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| UBX Krakow Sp.z.o.o. | PL-Warschau | - | 100 % | VK | QK | 50.000 | PLN | H&R | 97 | EUR | EUR |
| angelo Bydgoszcz Sp. z o.o. | PL-Warschau | - | 100 % | VK | - | 50.000 | PLN | H&R | - | EUR | |
| WX Białystok Holding S.A. | LU-Luxemburg | 100 % | _ | VK | VK | 31.000 | EUR | D&A | - | EUR | EUR |
| Kopernik Development Sp.z.o.o. | PL-Warschau | - | 100 % | VK | VK | 25.000 | PLN | D&A | - | PLN | PLN |
| WX Warsaw Holding S.A. | LU-Luxemburg | 100 % | _ | VK | VK | 31.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| GF Ramba Sp.z.o.o. | PL-Warschau | _ | 50 % | QK | QK | 138.800 | PLN | D&A | 1 | EUR | EUR |
| Europa Hawk s.a.r.l. | LU-Luxemburg | 25 % | _ | QK | QK | 650.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| Melica Sp.z.o.o. | PL-Warschau | _ | 25 % | QK | QK | 13.989.000 | PLN | H&R | - | EUR | EUR |
| Hotel Jan III Sobieski Sp.z.o.o. | PL-Warschau | _ | 25 % | QK | QK | 156.187.980 | PLN | H&R | 70 | EUR | EUR |
| UBX Katowice Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 50 % | _ | QK | QK | 50.000 | PLN | H&R | - | EUR | PLN |
| Xcanti Sp.z.o.o. | PL-Warschau | _ | 50 % | QK | QK | 364.000 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| Sugura S.A. | LU-Luxemburg | 100 % | _ | VK | VK | 31.000 | EUR | H&R | _ | EUR | EUR |
| WX RomCo S.A. ⁶⁾ | RO-Bukarest | –fı | usioniert | VK | VK | fusioniert | RON | H&R | - | EUR | EUR |
| Comtel Focus S.A. ⁶⁾ | RO-Bukarest | _ | 100 % | VK | VK | 10.232.402 | RON | H&R | 84 | EUR | EUR |
| Reitano Holdings Limited | Zypern | 60 % | _ | VK | - | 4.275.187 | EUR | H&R | - | EUR | |
| SAO Horeka Koltsovo | RU-Ekaterinburg | _ | 60 % | VK | - | 157.600.000 | RUB | H&R | 6 | RUB | |
| OOO RusAvia Horeka | RU-Ekaterinburg | _ | 60 % | VK | - | 1.000.000 | RUB | H&R | 57 | RUB | |
| Avielen OAO ⁷⁾ | RU-St. Petersburg | 58,8235 % | 60 % | QK | VK | 370.000.500 | RUB | H&R | - | EUR | EUR |

| | | | | | | | | | | | ktionale |
|--------------------------------|--------------|--------|-------------|--------------|-----------|--------------|--------|---------|----------|------|----------|
| Einbezogene | | E | Beteiligung | 1) Konsolidi | erungsart | Stamm- bzw. | Wäh- | Primär- | ³)Ø Per- | W | /ährung |
| Beteiligungsgesellschaften | Sitz/Land | direkt | indirekt | 2008 | 2007 | Grundkapital | rung S | Segment | sonal | 2008 | 2007 |
| Teilkonzern LOUVRE | | | | | | | | | | | |
| Budget Hotel Holding S.A. | LU-Luxemburg | 100 % | - | VK | VK | 80.000 | EUR | H&R | - | EUR | EUR |
| Louvre Warimpex Investment | | | | | | | | | | | |
| Holding s.a.r.l. | LU-Luxemburg | - | 50 % | QK | _ | 1.012.500 | EUR | H&R | _ | EUR | _ |
| Louvre Warimpex | | | | | | | | | | | |
| Development GesmbH | A-Wien | - | 50 % | QK | _ | 50.000 | EUR | H&R | 2 | EUR | _ |
| Louvre Warimpex | | | | | | | | | | | |
| Development Sp.z.o.o. | PL-Warschau | - | 50 % | QK | _ | 200.000 | PLN | H&R | 2 | PLN | _ |
| LWIH Property Holding (Poland) | Sp z.o.o. | | | | | | | | | | |
| Holding Sp.z.o.o. | PL-Warschau | - | 50 % | QK | _ | 50.000 | PLN | H&R | _ | PLN | _ |
| LWHP3 Poland Sp z.o.o. | PL-Warschau | - | 50 % | QK | - | 50.000 | PLN | H&R | - | PLN | |
| Louvre Warimpex Kft. | HU-Budapest | - | 50 % | QK | - | 12.500.000 | HUF | H&R | - | HUF | |
| Full House Kft. | HU-Budapest | - | 50 % | QK | - | 15.000.000 | HUF | H&R | - | HUF | |
| Louvre Warimpex | | | | | | | | | | | |
| Property HU2 kft | HU-Budapest | - | 50 % | QK | _ | 500.000 | HUF | H&R | _ | HUF | _ |
| Louvre Warimpex | | | | | | | | | | | |
| Property HU3 kft | HU-Budapest | _ | 50 % | QK | _ | 500.000 | HUF | H&R | _ | HUF | _ |

warimpex Geschäftsbericht 2008

¹⁾ VK = Vollkonsolidierung, QK = Quotenkonsolidierung, EK = Equitymethode
2) zugeordnetes Segment: "D&A": "Development&Assetmanagement"; "H&R": Hotels&Resorts (siehe Segmentberichterstattung Erläuterung Punkt 6).
3) Die Ø Personalangabe bezieht sich auf die Konzernbeteiligung gewichtet auf die Dauer der Konzernzugehörigkeit.
4) Im Berichtsjahr verkaufte Gesellschaften wurden zeitanteilig für die Konzernzugehörigkeit in den Konzernabschluss miteinbezogen.
5) Die Gesellschaften MEP s.r.o. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der Vega Holding s.r.o. (übertragende Gesellschaft) fusioniert.

⁶⁾ Die Gesellschaften Comtel Focus S.A. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der WX RomCo S.A. (übertragende Gesellschaft) fusioniert.

7) Im Berichtsjahr wurden 10 % (von bisher 60 % auf nummehr 50 %) an der Gesellschaft, Avielen OOO St. Petersburg" verkauft; die Konsolidierung wurde von Voll- auf Quotenkonsolidierung umgestellt. Durch Kapitalerhöhung im Dezember 2008 wurden die Anteile auf 58,8235 % verwässert, die übrigen Joint-Ventruer-Partner haben das Recht, im Geschäftsjahr 2009 bei der beschlossenen Kapitalerhöhung nachzuziehen. Der Anteil des Konzerns sinkt damit wieder auf 50 %. Für das Joint Venture wird die Quotenkonsolidierung beibehalten.

8) Die Konsolidierung dieser Gesellschaften erfolgt trotz zivilrechtlichem Verkauf der Gesellschaften, da der Konzern weiterhin die Mehrheit der Chancen und Risiken eines Eigentümers trägt.

[04] Unternehmenszusammenschlüsse und andere Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen

4.01. Verkauf von Gesellschaftsanteilen

Im Geschäftsjahr wurden folgende Gesellschaften bzw. Gesellschaftsanteile verkauft:

| | vereinbarter | Darlehen und | |
|--|--------------|--------------|-------------|
| | Kaufpreis | Kredite | Nettoerlöse |
| 10 % an der Avielen OAO St. Petersburg, 31.3.2008 | | | |
| (Umstellung von Voll- auf Quotenkonsolidierung) | 12.000.000 | _ | 12.000.000 |
| 100 % an der Millenium Plaza Sp.z.o.o., 19.6.2008 | 6.250.000 | _ | 6.250.000 |
| die gesamten 50 % an der Asset Paris II Luxembourg S.a.r.l., 4.4.200 | 25.000 | _ | 25.000 |
| 100 % an der Palminvest kft, 5.12.2008 | 8.300.000 | (4.366.255) | 3.933.745 |
| | 26.575.000 | (4.366.255) | 22.208.745 |

Die (Teil-)Verkäufe bzw. die Umstellung von Voll- auf Quotenkonsolidierung haben folgende Aufwirkung auf den Konzernabschluss:

| | EURO |
|--|--------------|
| Sachanlagen & Bürogebäude i.B., Software | (14.542.368) |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 1.557.273 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | (128.469) |
| Vermögenswerte unter IFRS 5 (davon Finanzfonds Euro 13.912,-) | (4.785.634) |
| Finanzfonds | (811.455) |
| | (18.710.654) |
| Minderheitsanteile | 86.318 |
| Kredite und Darlehen fremd | (1.788.065) |
| Darlehen von Warimpex | 6.765.163 |
| Latente Steuerschulden | 455.779 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 48.014 |
| Schulden IFRS 5 | 4.802.795 |
| | 10.370.004 |
| Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Gesellschaftsanteile | (8.340.650) |
| vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile | 22.208.745 |
| direkt zurechenbare Kosten im Zusammenhang mit Gesellschaftsveräußerungen | (2.030) |
| Nettoertrag aus der Gesellschaftsveräußerung | 13.866.066 |

Einzahlungen aus dem Verkauf bzw. Abfluss von liquiden Mitteln im Zusammenhang mit den veräußerten Gesellschaftsanteilen setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

| Vereinbarte Entgelte für die Gesellschaftsanteile direkt zurechenbare Kosten im Zusammenhang mit Gesellschaftsveräußerungen | 22.208.745 (2.030) |
|---|-----------------------|
| im Berichtszeitraum als sonstige Forderung ausgewiesen | (8.000.000) |
| Vereinnahmte Entgelte aus Unternehmensveräußerungen | 14.206.715 |
| abgeflossene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | (825.368) |
| | 13.381.347 |

warimpex Geschäftsbericht 2008 65

4.02. Unternehmenszusammenschlüsse gem. IFRS 3 und andere Zukäufe

a) Unternehmenszusammenschlüsse gem. IFRS 3

Mit Vertrag vom 10. Jänner 2008 wurden weitere 50 % an der Gesellschaft "UBX Krakow Sp.z.o.o." erworben, wodurch die Gesellschaft nunmehr 100 % am Hotel "andel's Krakow" hält. Der Kaufpreis für die Anteile betrug Euro 4,5 Mio. die Gesellschafterdarlehen in Höhe von Euro 4,4 Mio. wurden abgelöst. Desweiteren hat die Gesellschaft mit 6. März 2008 60 % an der Gesellschaft "Reitano Holdings Limited" erworben, welche zu 100 % an dem bestehenden "Hotel Liner" und einem Hotelentwicklungsprojekt am Flughafen von Ekaterinburg, Russland beteiligt ist. Der Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile betrug USD 12.748.000,– bzw. Euro 8.410.298,–.

Am 20. März 2008 wurden weitere 50 % an der Gesellschaft "Thermoenergia Sp.z.o.o." erworben und somit die Anteile an der Gesellschaft von bisher 40 % auf nunmehr 90 % aufgestockt. Die Konsolidierung wurde von Quotenkonsolidierung auf Vollkonsolidierung umgestellt.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der erworbenen Gesellschaften stellten sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

| | Summe | |
|---|----------------------|------------|
| | bei Erwerb angesetzt | Buchwert |
| Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte | 35.847.674 | 25.023.681 |
| Langfristige Forderungen | 609.947 | 609.947 |
| Vorräte, sonstige kurzfistige Forderungen | 568.412 | 568.412 |
| Finanzfonds | 978.965 | 978.965 |
| | 38.004.998 | 27.181.005 |
| Minderheitsanteile | 5.156.575 | 5.156.575 |
| Neubewertungsrücklage (IFRS 3) | 3.915.353 | _ |
| Kredite und Darlehen fremd | 10.563.276 | 10.563.276 |
| Darlehen von Warimpex | 2.434.343 | 2.434.343 |
| Latente Steuerschulden | 4.001.631 | _ |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 614.315 | 614.315 |
| | 26.685.493 | 18.768.509 |
| Beizulegender Wert des Nettovermögens | 11.319.505 | 8.412.496 |
| Geschäfts- und Firmenwert | 1.671.210 | |
| sofort im Ergebnis erfasster negativer Unterschiedsbetrag | (697) | |
| Gesamtkosten bzw. Auszahlungen | | |
| für die Unternehmenszusammenschlüsse | 12.990.018 | |
| davon Auszahlungen für Kaufpreis | 12.983.696 | |
| davon Kaufpreisnebenkosten | 6.321 | |
| | 12.990.018 | |
| | | |

Hätten die Unternehmenszusammenschlüsse am Anfang der Berichtsperiode stattgefunden, hätten sich die Umsatzerlöse um Euro 359.229,- und das Ergebnis um Euro 35.192,- verbessert. Der Beitrag zum Gross Operating Profit hätte sich um Euro 225.655,- erhöht.

Die erworbenen Gesellschaften haben seit ihrer Konzernzugehörigkeit Umsatzerlöse in Höhe von Euro 7.525.587,- und einen GOP in Höhe von Euro 2.839.550,- erwirtschaftet. Der Beitrag zum Konzernergebnis beträgt Euro -447.307,-.

66 Geschäftsbericht 2008 warímpex

b) Ablöse von Minderheitsanteilen

Bei der Gesellschaft "El Invest Sp.z.o.o." wurden 30 % Fremdanteile um einen Kaufpreis in Höhe von Euro 81.243,– erworben. Aus der Ablöse von Minderheitsanteilen resultiert ein Firmenwert in Höhe von Euro 20.557,–. Der Anteil der Warimpex-Gruppe beträgt nunmehr 81%.

4.03. Unternehmenserwerbe des Vorjahres

Im Vorjahr fanden folgende Unternehmenserwerbe statt:

4.03.a Unternehmenszusammenschluss IFRS 3 "Comtel Focus S.A."

4.03.b Sonstige Zukäufe (16,67 % Intercont Sp.z.o.o., 50 % Xanti Sp.z.o.o., 100 % Millenium Plaza Sp.z.o.o.)

4.03.c Ablöse von Minderheiten (Revital R.t., Chopin Sp.z.o.o.)

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Unternehmenserwerbe des Vorjahres stellten sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

| | Euro | Euro | Euro | Euro |
|---|-------------|-------------|-----------|-------------|
| | 4.03a | 4.03b | 4.03c | Total |
| Erworbene Sachanlagen | 18.400.000 | 23.121.543 | _ | 41.521.543 |
| Sonstige Finanzanlagen | 4.037 | 15.131 | _ | 19.168 |
| Eliminierung ausgegebener Darlehen an Joint | | (3.062.227) | _ | (3.062.227) |
| Kundenforderungen und sonstige | | (0.002.22.) | | (0:00=:==:) |
| kurzfristige Vermögenswerte | 207.143 | 217.404 | _ | 424.547 |
| Zugeflossene Zahlungsmittel | 166.525 | 426.695 | _ | 593.220 |
| | 18.777.705 | 20.718.546 | _ | 39.496.251 |
| | | | | |
| Fremdanteile | 2.750 | - | (225.454) | (222.704) |
| Verzinsliche Darlehen und Kredite | 2.887.249 | 17.814.504 | _ | 20.701.753 |
| Latente Steuerschulden | 1.757.298 | 690.610 | _ | 2.447.908 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und | | | | |
| Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 381.374 | 252.730 | _ | 634.104 |
| | 5.028.671 | 18.757.844 | (225.454) | 23.561.060 |
| Beizulegender Wert des Nettovermögens | 13.749.033 | 1.960.702 | 225.454 | 15.935.189 |
| Firmenwert | - | - | 9.044 | 9.044 |
| sofort im Ergebnis | | | | |
| erfasster negativer Unterschiedsbetrag | (3.679.985) | - | (21.638) | (3.701.623) |
| Gesamtkosten für den | | | | |
| Unternehmenszusammenschluss | 10.069.049 | 1.960.702 | 212.860 | 12.242.611 |

[05] Anteile an Joint Ventures

Sämtliche quotal konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen sind mit folgenden Werten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 enthalten:

| | | Konsoli- | Jahresver- | |
|------------------------|-------------|----------------|--------------|-------------|
| | Stand zum | dierungskreis- | änderung | Stand zum |
| | 31.12.2007 | änderungen | Berichtsjahr | 31.12.2008 |
| | | | | |
| Langfristiges Vermögen | 139.317.976 | (695.590) | 57.761.174 | 196.383.560 |
| Kurzfristiges Vermögen | 6.458.227 | (292.289) | (374.673) | 5.791.265 |
| Zahlungsmittel | 5.773.643 | 151.666 | 1.675.474 | 7.600.783 |
| | 151.549.846 | (836.213) | 59.061.975 | 209.775.608 |
| | | | | |
| Eigenkapital | (406.786) | 816.662 | (4.929.232) | (4.519.355) |
| Darlehen Warimpex*) | 26.707.713 | 7.198.476 | 6.193.441 | 40.099.630 |
| Langfristige Schulden | 105.648.882 | (8.087.003) | 67.479.724 | 165.041.603 |
| Kurzfristige Schulden | 19.600.036 | (764.348) | (9.681.958) | 9.153.730 |
| | 151.549.846 | (836.213) | 59.061.975 | 209.775.608 |
| | 2007 | 2008 | | |
| Umsatzerlöse | 23.012.202 | 33.364.830 | | |
| Betriebsergebnis | 1.839.542 | 509.606 | | |
| Finanzergebnis | (4.941.967) | (6.897.544) | | |
| Ergebnis vor Steuern | (3.102.426) | (6.387.938) | | |
| Ergebnis nach Steuern | (2.796.045) | (7.360.536) | | |

^{*)} betrifft die im Rahmen der Quotenkonsolidierung nur anteilig eliminierten Verbindlichkeiten der quotal konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen gegenüber der Warimpex AG.

Der Konzern hat zum Ende des Berichtsjahres 30 Beteiligungen an Joint Ventures, von welchen 17 im Bereich der Projektentwicklung tätig sind bzw. "Assets under Constructions" besitzen. Das Joint Venture "Sienna Hotel Sp.z.o.o." besitzt und betreibt das Hotel Intercont in Warschau, das Joint Venture "UBX II (France) s.a.r.I." ist Pächter des Hotel Dreamcastle Paris (Finanzierungsleasing), Hotel Paris II s.a.r.I. ist Pächter vom Hotel Holiday Inn in Paris (Finanzierungsleasing), das Joint Venture "Melica Sp.z.o.o." ist Eigentümer – das Joint Venture "Hotel Jan III Sobieski Sp.z.o.o." ist Betreiber des Hotel Sobieski Warschau. Im Berichtsjahr wurde das von der Leuchtenbergring GmbH&CoKG gehaltene Hotel "angelo München" eröffnet. Betrieben wird das Hotel von der Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH. Ebenso wurde das Hotel "angelo Plzen" von der UBX-Plzen s.r.o. eröffnet und in Betrieb genommen.

Die Konsolidierungskreisänderungen betreffen den Übergang von Quotenkonsolidierung auf Vollkonsolidierung für die Beteiligungen an der "Thermoenergia Sp.z.o.o." und an der "UBX-Krakau Sp.z.o.o." bzw. den Übergang von Voll- auf Quotenkonsolidierung betreffend der Beteiligung an der "Avielen OOO" sowie den Verkauf der 50-prozentigen Beteiligung an der "Asset Paris II Luxembourg s.a.r.l." bzw. an der "Asset Paris II France s.a.r.l." Siehe hierzu Erläuterung Punkt [04].

68 Geschäftsbericht 2008 warimpex

[06] Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in zwei operative Segmente: "Hotels & Resorts" und "Development & Assetmanagement". Für die Einteilung in die Segmente wird entsprechend dem internen Managementreporting als Zuordnungsparameter die jeweilige Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft und der regionale Marktauftritt herangezogen.

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Hierbei werden die anteiligen Kosten zuzüglich eines Gewinnaufschlages verrechnet. Die folgenden Tabellen enthalten Informationen zu Erträgen und Ergebnissen sowie bestimmte Informationen zu Vermögenswerten und Schulden der Geschäftssegmente des Konzerns für die Geschäftsjahre zum 31. Dezember 2008 und 2007.

| Überblick der operativen Segmente | "Development & | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--|--|
| | " | Hotels&Resorts" | As | setmanagement" | Gesamtkonzern | | | |
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | | |
| Außenumsätze | 86.662.545 | 71.555.006 | 7.705.726 | 9.642.685 | 94.368.271 | 81.197.691 | | |
| Innenumsätze | (3.751.053) | (2.246.006) | 3.751.053 | 2.246.006 | _ | _ | | |
| Segmentergebnis | (3.295.800) | 12.138.625 | (116.481) | 35.049.710 | (3.412.282) | 47.188.335 | | |
| Investitionen in Sachanlagen | 116.137.031 | 44.375.279 | 14.782.356 | 12.140.514 | 130.919.387 | 56.515.794 | | |
| Investitionen in Finanzanlagen | _ | (201.191) | 9.370.309 | 30.909.504 | 9.370.309 | 30.708.313 | | |
| Unternehmenszusammenschlüsse und | | | | | | | | |
| andere Konsolidierungskreisänderungen | 25.090.265 | 41.521.543 | (2.093.192) | 3.159.937 | 22.997.072 | 44.681.480 | | |
| _ | 141.227.296 | 85.695.632 | 22.059.472 | 46.209.955 | 163.286.768 | 131.905.587 | | |
| planmäßige Abschreibungen | (12.037.670) | (8.770.611) | (900.556) | (997.698) | (12.938.226) | (9.768.309) | | |
| Wertminderung | (8.204.725) | _ | (4.871.078) | _ | (13.075.803) | - | | |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 18.141.953 | 18.242.786 | (6.679.866) | (3.405.295) | 11.462.087 | 14.837.490 | | |
| Vermögen | 501.958.354 | 381.913.436 | 140.231.294 | 126.446.295 | 642.189.648 | 508.359.731 | | |
| Schulden brutto | (423.586.493) | (290.016.380) | (73.097.123) | (41.035.330) | (496.683.616) | (331.051.710) | | |
| konzerninterne Finanzierung | 56.052.137 | 33.517.664 | (56.271.301) | (33.517.664) | (219.164) | - | | |
| Schulden netto | (367.534.356) | (256.498.716) | (129.368.425) | (74.552.994) | (496.902.780) | (331.051.710) | | |
| Ø Mitarbeiter | 1.367 | 1.139 | 90 | 59 | 1.457 | 1.198 | | |

6.01. Das Segment "Hotels & Resorts"

Hinsichtlich des eingesetzten bzw. gebundenen Kapitals wird dieses Segment zunächst in "Hotels in Betrieb", welche zum Konzernergebnis operativ beitragen, und in "Hotels in Entwicklung", welche bis zur Fertigstellung und Eröffnung nur Kosten verursachen, unterteilt. Der konzerninterne Parameter, ob sich ein Hotelprojekt schon in Bau- oder noch in Planung befindet, ist das Vorliegen der Baugenehmigung.

Operativ tätige Hotels werden weiterhin in die Teilsegmente "Luxury" (Hotel Palace, Le Palais, Savoy und InterContinental Warschau) und "Up-Market" (Hotel Diplomat, Dvořák, angelo Prag, Dreamcastle Paris, Holiday Inn Paris, Airporthotel Bukarest, andel's Krakau, Amber Baltic und Hotel Sobieski, angelo München und angelo Plzeň) unterteilt. "Others" beinhaltet das Hotel Chopin in Krakau, das Hotelschiff und den Golfplatz in PL, Miedzyzdroje sowie das im Berichtsjahr erworbene Hotel Liner in Ekaterinburg.

Segmentergebnisse "Hotels & Resorts"

Das Segment "Hotels&Resorts" wird konzernintern nach dem Umsatzkostenverfahren betrachtet. Der GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem "Uniform System of Accounts for the Lodging Industry") beinhaltet alle dem Hotelbetrieb direkt zurechenbaren Umsatzerlöse, Material- und Leistungsaufwendungen sowie direkt mit dem Hotelbetrieb entstehende Personalkosten.

Die Managementfee beträgt in der Regel 4 % von den Umsatzerlösen und 8 % vom GOP. Den "Property Costs" werden Versicherungen, Grundsteuern, Pachtzahlungen sowie Operating Leasing zugerechnet.

Andere Kosten nach GOP werden netto, gekürzt um Umsatzerlöse aus Kostenweiterverrechnung dargestellt. Sie beinhalten Personalkosten für die Verwaltung sowie nicht direkt dem Hotel zurechenbare Aufwendungen der jeweiligen Hotel-Besitzgesellschaft.

| Entwicklung der Segmentergebnisse | | Luxury | U | p-Market | Others | | |
|---|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|------------|--|
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | |
| Umsatzerlöse | 21.632.575 | 20.874.268 | 58.206.600 | 45.824.199 | 6.703.273 | 4.435.938 | |
| Materialkosten | (9.256.773) | (7.897.448) | (23.565.115) | (16.100.596) | (2.140.316) | (1.231.078 | |
| Personalkosten | (6.382.557) | (5.339.176) | (14.001.922) | (10.116.779) | (1.576.530) | (845.336 | |
| Gross Operating Profit | 5.993.246 | 7.637.644 | 20.639.562 | 19.606.824 | 2.986.427 | 2.359.523 | |
| Employees Hotel | 351 | 328 | 822 | 677 | 156 | 9: | |
| Zimmer Absolut | 661 | 661 | 2.531 | 2.373 | 432 | 282 | |
| Anteil Joint Venture | (202) | (202) | (684) | (799) | - | 202 | |
| Zimmer Absolut für Konzern | 459 | 459 | 1.848 | 1.574 | 432 | 282 | |
| davon verfügbare Zimmer | | | | | | | |
| Total | 661 | 651 | 2.530 | 2.371 | 431 | 214 | |
| Anteil Joint Venture | (202) | (238) | (763) | (616) | _ | - | |
| Zeitkomponente | _ | _ | (54) | (457) | (21) | - | |
| verfügbare Zimmer Konzern | 459 | 412 | 1.713 | 1.298 | 411 | 214 | |
| Zimmer verkauft | 294 | 281 | 1.109 | 912 | 259 | 168 | |
| durchschnittliche Auslastung | 64% | 68% | 65% | 70% | 63% | 79% | |
| Managementfee | (1.188.973) | (1.011.800) | (3.711.521) | (3.135.310) | (377.647) | (368.489 | |
| Franchisegebühren | - | - | (163.001) | (34.245) | _ | - | |
| Pacht/Mieten | _ | (17.019) | (261.840) | (185.614) | (161.488) | (148.726 | |
| Kursdifferenzen | 3.672 | (1.578) | (373.300) | 97.502 | 119.441 | (27.632 | |
| Property Costs | (716.967) | (554.264) | (1.797.267) | (1.319.446) | (98.117) | (123.028 | |
| Net Operating Profit | 4.090.977 | 6.052.984 | 14.332.632 | 15.029.710 | 2.468.616 | 1.691.648 | |
| andere nach GOP (netto) | (297.224) | (377.255) | (1.438.804) | (939.259) | (230.544) | (121.844 | |
| Pre-Opening-Kosten | - | - | (363.986) | (104.486) | _ | - | |
| Abschreibungen | (5.531.346) | (3.439.923) | (12.124.336) | (4.696.039) | (919.181) | (626.842 | |
| Beitrag zum Betriebsergebnis | (1.737.592) | 2.235.806 | 405.506 | 9.289.926 | 1.318.890 | 942.962 | |
| davon in | | | | | | | |
| Tschechien | (2.363.222) | 1.762.058 | 2.906.425 | 7.157.705 | _ | - | |
| Deutschland | - | - | (149.134) | _ | _ | - | |
| Polen | 625.630 | 473.748 | 1.414.618 | 1.487.044 | 664.097 | 942.962 | |
| Frankreich | _ | _ | 1.167.416 | 744.661 | _ | - | |
| • Rumänien | _ | _ | (4.933.819) | (99.484) | _ | - | |
| • Russland | - | - | - | _ | 654.793 | - | |
| | (1.737.592) | 2.235.806 | 405.506 | 9.289.926 | 1.318.890 | 942.962 | |
| Summe Ergebnisbeitrag Operating Hotels | | | | | (13.196) | 12.468.694 | |
| abzüglich Aufwendungen für | | | | | | | |
| Projektentwicklungskosten für in Bau befindliche | Hotel | | | | (2.878.704) | (192.387 | |
| Projektentwicklungskosten für in Planung befindli | che Hotel | | | | (403.901) | (137.682 | |
| Segmentbeitrag zum Betriebsergebnis | | | | | (3.295.800) | 12.138.625 | |

70 Geschäftsbericht 2008 warimpex

Segment-Cashflow "Hotels & Resorts"

| | Luxury | | Up-Market | | Others | | |
|---|----------------|-------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | |
| Einzahlungen | 22.182.580 | 20.673.403 | 58.213.120 | 43.490.015 | 6.887.896 | 4.446.269 | |
| Zinserträge | 90.962 | 71.914 | 156.428 | 105.505 | 38.851 | 4.428 | |
| Materialkosten | (10.472.739) | (8.643.839) | (27.252.268) | (19.622.555) | (2.372.702) | (1.580.577) | |
| Personalkosten | (6.533.776) | (5.447.821) | (14.507.869) | (10.242.763) | (1.686.250) | (913.956) | |
| Sonstige Auszahlungen | (878.733) | (857.761) | (2.075.422) | (2.146.461) | (107.851) | (417.108) | |
| Ertragssteuern | _ | _ | (783.469) | (163.727) | (210.177) | _ | |
| | 4.388.293 | 5.795.895 | 13.750.520 | 11.420.014 | 2.549.768 | 1.539.056 | |
| davon in | | | | | | | |
| Tschechien | 1.263.876 | 3.643.675 | 6.655.520 | 9.526.210 | - | - | |
| Deutschland | - | - | (142.578) | _ | _ | - | |
| • Polen | 3.124.417 | 2.152.221 | 4.362.495 | 135.825 | 1.943.506 | 1.539.056 | |
| Frankreich | - | - | 2.830.451 | 1.682.003 | _ | - | |
| Rumänien | - | - | 44.632 | 75.976 | _ | - | |
| Russland | _ | <u> </u> | - | | 606.261 | | |
| | 4.388.293 | 5.795.895 | 13.750.520 | 11.420.014 | 2.549.768 | 1.539.056 | |
| Summe Operating Hotels | | | | _ | 20.688.581 | 18.754.965 | |
| abzüglich Auszahlungen für | | | | _ | | | |
| Projektentwicklungskosten für in Bau befindli | che Hotel | | | | (2.276.301) | (273.688) | |
| Projektentwicklungskosten für in Planung bef | indliche Hotel | | | | (270.327) | (238.492) | |
| Segment-Cashflow aus betrieblicher Tätig | keit | | | _ | 18.141.953 | 18.242.786 | |

Segmentvermögensstruktur "Hotels & Resorts"

| a) Hotels in Betrieb | | Luxury | 1 | Up-Market | Others | | |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--|
| zum 31. Dezember | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | |
| | 00.000.050 | 00 704 007 | 004 000 750 | 100 175 100 | 00 404 400 | 00.450.005 | |
| Sachvermögen | 88.909.252 | 93.764.697 | 221.622.753 | 183.175.182 | 29.461.186 | 20.159.085 | |
| sonstige langfristig | 428.616 | 1.588.874 | 972.751 | 569.925 | 1.096.935 | 196.075 | |
| sonstige kurzfristig | 1.740.249 | 2.553.830 | 5.830.166 | 7.291.078 | 651.375 | 620.587 | |
| Zahlungsmittel | 1.879.309 | 2.629.249 | 11.103.196 | 8.224.151 | 890.978 | 1.317.975 | |
| Gesamtvermögen | 92.957.427 | 100.536.650 | 239.528.867 | 199.260.336 | 32.100.474 | 22.293.723 | |
| | | | | | | | |
| Bankkredite | (60.188.573) | (63.128.224) | (158.689.949) | (109.053.170) | (12.033.163) | (12.337.312) | |
| sonstige langfristig | - | - | (114.232) | (118.445) | - | - | |
| sonstige kurzfristig | (1.676.154) | (2.003.865) | (9.429.273) | (6.930.313) | (680.722) | (316.106) | |
| Fremdschulden | (61.864.727) | (65.132.090) | (168.233.454) | (116.101.928) | (12.713.885) | (12.653.418) | |
| 1) Latente Steuern | (674.911) | (333.678) | (13.690.996) | (13.378.346) | (3.751.482) | (1.559.940) | |
| ²⁾ Darlehen von JV | (10.160.798) | (9.416.223) | (5.009.799) | (8.670.042) | - | | |
| Gesamtschulden | (72.700.436) | (74.881.992) | (186.934.249) | (138.150.316) | (16.465.366) | (14.213.359) | |

| b) Hotels in Entwicklung | in Bau befindlich | | i | n Planung | Total | | |
|-------------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------|---------------|---------------|--|
| zum 31. Dezember | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | |
| Sachvermögen | 109.280.806 | 51.126.507 | 12.150.628 | 5.307.911 | 461.424.625 | 353.533.382 | |
| sonstige langfristig | 3.551.102 | 131.582 | (2.786.241) | (1.103.341) | 3.263.165 | 1.383.115 | |
| sonstige kurzfristig | 4.465.674 | 1.530.199 | 41.335 | 149.266 | 12.728.799 | 12.144.961 | |
| Zahlungsmittel | 10.159.030 | 2.399.602 | 509.252 | 281.001 | 24.541.765 | 14.851.978 | |
| Gesamtvermögen | 127.456.612 | 55.187.889 | 9.914.974 | 4.634.837 | 501.958.354 | 381.913.436 | |
| | | | | | | | |
| Bankkredite | (67.887.513) | (14.659.092) | - | (232.765) | (298.799.198) | (199.410.564) | |
| sonstige langfristig | (610.047) | (573.519) | - | _ | (724.279) | (691.964) | |
| sonstige kurzfristig | (12.723.094) | (5.281.951) | 99.850 | (65.802) | (24.409.393) | (14.598.037) | |
| Fremdschulden | (81.220.654) | (20.514.561) | 99.850 | (298.567) | (323.932.870) | (214.700.564) | |
| 1) Latente Steuern | 160.903 | (718.107) | (148.399) | (122.971) | (18.104.885) | (16.113.043) | |
| ²⁾ Darlehen von JV | (8.713.463) | (7.224.759) | (1.709.015) | (374.084) | (25.593.076) | (25.685.108) | |
| Gesamtschulden | (89.773.215) | (28.457.428) | (1.757.564) | (795.621) | (367.630.831) | (256.498.716) | |

warimpex Geschäftsbericht 2008 72

¹⁾ Latente Steuerschulden resultieren hauptsächlich aus im Zuge von Unternehmenszusammenschlüssen und sonstigen Konsolidierungskreisänderungen aufgedeckten aktiven Unterschiedsbeträgen im Sachanlagevermögen. Diese führen in weiterer Folge zu höheren Abschreibungen auf Konzernebene als auf Einzelebene der jeweiligen Gesellschaft und somit zu latenten Steuererträgen.

2) Darlehen von Joint-Venture- Partnern werden grundsätzlich in dem Segment erfasst, in welchem die jeweilige Konzerngesellschaft tätig ist. Ausgegebene Darlehen dagegen werden von der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Segment "Development & Asset Management" bilanziert. Eine Gegenüberstellung von ausgegebenen und erhaltenen Darlehen pro Joint Venture wird in Erläuterung Punkt 21.7. dargestellt.

Entwicklung des Segmentsachvermögens "Hotels & Resorts"

| a) Hotels in Betrieb | | Luxury | U | lp-Market | | Others |
|---|--|---|--|---|---|---|
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Stand zum 1. Jänner | 93.764.697 | 78.973.210 | 183.175.182 | 145.777.402 | 20.159.085 | 20.514.273 |
| Zugänge durch | | | | | | |
| Unternehmenszusammenschlüsse | - | - | - | 18.398.442 | 7.302.866 | - |
| Konsolidierungskreisänderungen | - | 16.628.707 | 21.122.751 | _ | 3.261.094 | _ |
| • Investitionen | 550.867 | 1.616.250 | 13.276.650 | 16.350.286 | 1.089.435 | 271.108 |
| Finanzierungsleasing | - | _ | _ | _ | _ | _ |
| Segmentumgliederungen | - | _ | 16.274.567 | 7.473.508 | _ | _ |
| Abgänge | 58.456 | (811) | (390.506) | _ | _ | _ |
| Abschreibungen | (3.724.708) | (3.452.658) | (6.792.387) | (4.824.457) | (1.159.177) | (626.296) |
| Wertminderungen | (1.740.061) | _ | (5.043.503) | _ | (162.554) | - |
| Währungseffekte | _ | _ | _ | _ | (1.029.564) | _ |
| Stand 31. Dezember | 88.909.252 | 93.764.697 | 221.622.753 | 183.175.182 | 29.461.186 | 20.159.085 |
| davon in | | | | | | |
| Tschechien | 42.907.272 | 45.884.571 | 105.187.032 | 97.926.169 | _ | - |
| • Polen | 46.001.981 | 47.880.127 | 52.425.309 | 31.890.779 | 20.259.169 | 20.159.085 |
| Deutschland | _ | _ | 11.161.414 | _ | _ | _ |
| Frankreich | _ | _ | 34.076.878 | 35.124.147 | _ | _ |
| Rumänien | _ | _ | 18.772.120 | 18.234.086 | _ | _ |
| Russland | _ | _ | _ | _ | 9.202.017 | _ |
| Stand 31. Dezember | 88.909.252 | 93.764.697 | 221.622.753 | 183.175.182 | 29.461.186 | 20.159.085 |
| | | | | | | |
| b) Hotels in Entwicklung | in Ba | u befindlich | in | Planung | | Total |
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Ctand zum 1 lännar | | | | | | |
| Stand zum 1. Jänner | 51.126.507 | 7.291.078 | 5.307.911 | 11.916.411 | 353.533.382 | 264.472.374 |
| Zugänge durch | 51.126.507 | 7.291.078 | 5.307.911 | 11.916.411 | | |
| | - | - | 5.307.911 | - | 7.302.866 | 264.472.374 18.398.442 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen | – (11.799.807) | 7.291.078 - 6.091.276 | - - | 11.916.411 - 374.082 | 7.302.866 12.584.038 | |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse | - | - | 5.307.911 - - 5.075.819 | - | 7.302.866 | 18.398.442 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen | – (11.799.807) | - 6.091.276 | - - | - 374.082 | 7.302.866 12.584.038 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen | – (11.799.807) | - 6.091.276 23.175.442 | - - 5.075.819 | - 374.082 2.942.166 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 | 18.398.442 23.094.065 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing | - (11.799.807) 96.008.531 - | - 6.091.276 23.175.442 - | - - 5.075.819 - | - 374.082 2.942.166 - | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen | - (11.799.807) 96.008.531 - | - 6.091.276 23.175.442 - | - - 5.075.819 - | - 374.082 2.942.166 - (9.921.085) | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 – (5.688.792) | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 – 12.121.133 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen | - (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) | - 6.091.276 23.175.442 - | - 5.075.819 - 2.154.961 | 374.082 2.942.166 - (9.921.085) | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 – (5.688.792) (332.050) | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 – 12.121.133 (811) |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen | - (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) | - 6.091.276 23.175.442 - | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) | 374.082 2.942.166 - (9.921.085) | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 – 12.121.133 (811) |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen | (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) | - 6.091.276 23.175.442 - | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) | - 374.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 - 12.121.133 (811) (8.911.216) |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte | (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 - - - | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) | - 374.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 - 12.121.133 (811) (8.911.216) - 4.141 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte Stand 31. Dezember | (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) 109.280.806 | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 - - - | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) | - 374.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 - 12.121.133 (811) (8.911.216) - 4.141 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte Stand 31. Dezember davon in | (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 - - - 51.126.507 | 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) 12.150.628 | 7374.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 5.307.911 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) 461.424.625 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 — 12.121.133 (811) (8.911.216) — 4.141 353.533.382 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte Stand 31. Dezember davon in • Tschechien | (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) 109.280.806 | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 - - - - 51.126.507 | 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) 12.150.628 | 74.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 5.307.911 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) 461.424.625 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 - 12.121.133 (811) (8.911.216) - 4.141 353.533.382 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte Stand 31. Dezember davon in • Tschechien • Polen | - (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) 109.280.806 | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 - - - 51.126.507 2.872.495 15.861.029 | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) 12.150.628 2.419.150 273.029 | 74.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 5.307.911 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) 461.424.625 150.513.454 168.514.958 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 12.121.133 (811) (8.911.216) 4.141 353.533.382 148.971.600 118.810.566 22.497.437 35.124.147 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte Stand 31. Dezember davon in • Tschechien • Polen • Deutschland | - (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) 109.280.806 | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 - - - 51.126.507 2.872.495 15.861.029 | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) 12.150.628 2.419.150 273.029 | 374.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 5.307.911 2.288.365 3.019.546 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) 461.424.625 150.513.454 168.514.958 55.329.790 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 12.121.133 (811) (8.911.216) 4.141 353.533.382 148.971.600 118.810.566 22.497.437 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte Stand 31. Dezember davon in • Tschechien • Polen • Deutschland • Frankreich | - (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) 109.280.806 | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 - - - 51.126.507 2.872.495 15.861.029 22.497.437 | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) 12.150.628 2.419.150 273.029 | 374.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 5.307.911 2.288.365 3.019.546 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) 461.424.625 150.513.454 168.514.958 55.329.790 34.076.878 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 12.121.133 (811) (8.911.216) 4.141 353.533.382 148.971.600 118.810.566 22.497.437 35.124.147 |
| Zugänge durch • Unternehmenszusammenschlüsse • Konsolidierungskreisänderungen • Investitionen • Finanzierungsleasing Segmentumgliederungen Abgänge Abschreibungen Wertminderungen Währungseffekte Stand 31. Dezember davon in • Tschechien • Polen • Deutschland • Frankreich • Rumänien | - (11.799.807) 96.008.531 - (24.118.320) - (4.911) (1.235.042) (696.152) 109.280.806 - 49.555.470 38.836.967 | - 6.091.276 23.175.442 - 14.568.710 | - 5.075.819 - 2.154.961 - (16.688) (23.566) (347.808) 12.150.628 2.419.150 273.029 | 374.082 2.942.166 - (9.921.085) - (7.805) - 4.141 5.307.911 2.288.365 3.019.546 | 7.302.866 12.584.038 116.001.302 - (5.688.792) (332.050) (11.697.872) (8.204.725) (2.073.524) 461.424.625 150.513.454 168.514.958 55.329.790 34.076.878 18.772.120 | 18.398.442 23.094.065 44.355.253 - 12.121.133 (811) (8.911.216) - 4.141 353.533.382 148.971.600 118.810.566 22.497.437 35.124.147 18.234.086 |

warímpex Geschäftsbericht 2008 73

Entwicklung der Segmentfinanzverbindlichkeiten "Hotels & Resorts"

| a) Hotels in Betrieb | | Luxury | | Up-Market | | Others |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Kredite zum 1. Jänner | (63.128.224) | (53.934.541) | (109.053.170) | (93.086.416) | (12.337.312) | (12.975.511) |
| Konsolidierungskreisänderungen | - | (10.732.981) | (9.396.525) | (2.887.249) | _ | - |
| Neuverschuldung | _ | (911.108) | (27.254.355) | (16.480.908) | - | - |
| Tilgung | 2.973.343 | 2.249.698 | 4.016.157 | 4.946.357 | 310.735 | 580.576 |
| Zinskapitalisierung | (33.692) | 200.709 | 125.542 | 61.080 | (6.585) | 57.622 |
| Segmentverschiebungen | _ | _ | (17.018.467) | (2.101.005) | _ | - |
| Währungseffekte | | | (109.131) | 494.971 | _ | |
| Kredite zum 31. Dezember | (60.188.573) | (63.128.224) | (158.689.949) | (109.053.170) | (12.033.163) | (12.337.312) |
| JV-Darlehen zum 1. Jänner | (9.416.223) | (9.059.192) | (8.670.042) | _ | _ | _ |
| Konsolidierungskreisänderungen | - | (3.062.225) | (839.309) | _ | _ | - |
| Neuverschuldung | _ | _ | (1.549.615) | (6.496.956) | _ | _ |
| Tilgung | _ | 2.705.194 | 9.211.273 | (291.600) | _ | - |
| Zinskapitalisierung | (744.575) | _ | _ | _ | _ | _ |
| Segmentverschiebungen | _ | _ | (3.162.106) | (1.881.486) | _ | _ |
| Währungseffekte | _ | _ | _ | _ | _ | _ |
| JV-Darlehen zum 31. Dezember | (10.160.798) | (9.416.223) | (5.009.799) | (8.670.042) | - | _ |
| b) Hotels in Entwicklung | in Ba | au befindlich | i | n Planung | | Total |
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Kredite zum 1. Jänner | (14.659.092) | (1.775.507) | (232.765) | (191.335) | (199.410.564) | (161.963.310) |
| Konsolidierungskreisänderungen | 27.634 | (3.796.555) | _ | (222.743) | (9.368.891) | (17.639.528) |
| Neuverschuldung | (67.858.200) | (72.775) | _ | _ | (95.112.555) | (17.464.792) |
| Tilgung | 4.098.125 | 75.528 | 10.022 | 1.175 | 11.408.382 | 7.853.334 |
| Zinskapitalisierung | _ | _ | _ | _ | 85.265 | 319.410 |
| Segmentverschiebungen | 10.504.019 | (9.089.783) | 228.821 | 180.138 | (6.285.627) | (11.010.649) |
| Währungseffekte | _ | _ | (6.078) | _ | (115.209) | 494.971 |
| Kredite zum 31. Dezember | (67.887.513) | (14.659.092) | _ | (232.765) | (298.799.198) | (199.410.564) |
| JV-Darlehen zum 1. Jänner | (7.224.759) | (2.066.185) | (374.084) | (1.350.420) | (25.685.108) | (12.475.798) |
| Konsolidierungsänderungen | (165.322) | _ | _ | _ | (1.004.632) | (3.062.225) |
| Neuverschuldung | (4.117.443) | (5.134.489) | (1.625.402) | (293.350) | (7.292.460) | (11.924.795) |
| Tilgung | - - | _ | _ | _ | 9.211.273 | 2.413.594 |
| Zinskapitalisierung | _ | _ | (77.574) | _ | (822.149) | _ |
| Segmentverschiebungen | 2.794.061 | (24.085) | 368.045 | 1.269.686 | · | (635.885) |
| | | | | | | |
| Währungseffekte | _ | _ | _ | _ | _ | _ |
| Wanrungserrekte JV-Darlehen zum 31. Dezember | (8.713.463) | (7.224.759) | (1.709.015) | (374.084) | (25.593.076) | (25.685.108) |

Zugänge im Segmentanlagevermögen sowie in den Segmentfinanzverbindlichkeiten aus Unternehmenszusammenschlüssen und sonstigen Konsolidierungskreisänderungen werden in Erläuterung Punkt 4. detailliert behandelt.

Darlehen von Joint-Venture-Partnern haben wirtschaftlichen Eigenkapitalcharakter und sind in der Regel gegenüber verzinslichen Bankkrediten subordiniert. Ihnen gegenüber stehen ausgegebene Darlehen im Segment "Development & "Asset Management". Rückzahlungen vom Joint Venture erfolgen immer nur in dem Ausmaß, als es Rückzahlungen an den Warimpex-Konzern leistet. Segmentverschiebungen betreffen Umgliederungen in ein anderes Segment, während Segmentumgliederungen innerhalb eines Segmentes stattfinden.

6.02. Das Segment "Development & Asset Management"

Hinsichtlich des eingesetzten bzw. gebundenen Kapitals wird dieses Segment unterteilt in "Assetmanagement" (sämtliche Büround Geschäftshäuser, welche vermietet, fertig gestellt oder in Neuentwicklung sind) und in "Development" (primär sämtliche Aktivitäten des Managements in der Konzernholding). "Others" betrifft im weitesten Sinn auch das Segment "Development", zählt aber nicht zum Grundgeschäft der Warimpex-Gruppe (beinhaltet hauptsächlich Energieprojekte in Polen, welche in ihrer weiteren Signifikanz für den Warimpex-Konzern noch nicht abschätzbar sind).

Segmentergebnis "Development & Asset Management"

| Asset Management | | Development | | Others | |
|------------------|--|--|--|--|--|
| 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| 3.797.159 | 2.293.778 | 2.986.180 | 6.731.089 | 922.387 | 617.819 |
| 518.222 | _ | 13.023.444 | 31.512.536 | 313.251 | - |
| | | | | | |
| - | _ | (6.749.986) | 3.701.622 | _ | - |
| - | _ | 5.125.042 | 4.650.430 | _ | 1.264 |
| _ | _ | (377.922) | (1.495.924) | _ | - |
| (1.366.405) | (1.089.221) | (313.829) | (279.550) | (897.823) | (537.956) |
| _ | (9.018) | (908.834) | (642.473) | _ | - |
| (29.168) | (100.994) | (4.785.453) | (5.510.981) | (24.206) | _ |
| (426.712) | (678.770) | (409.157) | (249.455) | (64.686) | (69.472) |
| (3.024.945) | _ | (1.846.134) | _ | _ | _ |
| (310.183) | (105.656) | (5.268.367) | (3.691.896) | 1.644 | 2.541 |
| (842.032) | 310.119 | 474.983 | 34.725.397 | 250.567 | 14.194 |
| | | | | | |
| _ | (29.347) | 3.898.015 | (158.861) | _ | _ |
| 170.389 | (154.179) | (1.614.417) | (303.533) | (62.685) | 2.110 |
| (1.143.483) | (239) | (2.135) | _ | _ | _ |
| _ | (332.559) | 6.340.276 | 35.051.263 | _ | _ |
| 152.643 | 607.872 | (858.922) | 156.636 | _ | _ |
| 6.921.438 | 10.020 | (7.287.835) | (20.106) | 313.251 | - |
| (842.032) | 310.119 | 474.983 | 34.725.397 | 250.567 | 14.194 |
| | 2008 3.797.159 518.222 (1.366.405) - (29.168) (426.712) (3.024.945) (310.183) (842.032) - 170.389 (1.143.483) - 152.643 6.921.438 | 2008 2007 3.797.159 2.293.778 518.222 - - - - - (1.366.405) (1.089.221) - (9.018) (29.168) (100.994) (426.712) (678.770) (3.024.945) - - (310.183) (105.656) (842.032) 310.119 - (29.347) 170.389 (154.179) (1.143.483) (239) - (332.559) 152.643 607.872 6.921.438 10.020 | 2008 2007 2008 3.797.159 2.293.778 2.986.180 518.222 - 13.023.444 - - (6.749.986) - - 5.125.042 - - (377.922) (1.366.405) (1.089.221) (313.829) - (9.018) (908.834) (29.168) (100.994) (4.785.453) (426.712) (678.770) (409.157) (3.024.945) - (1.846.134) (310.183) (105.656) (5.268.367) (842.032) 310.119 474.983 - (29.347) 3.898.015 170.389 (154.179) (1.614.417) (1.143.483) (239) (2.135) - (332.559) 6.340.276 152.643 607.872 (858.922) 6.921.438 10.020 (7.287.835) | 2008 2007 2008 2007 3.797.159 2.293.778 2.986.180 6.731.089 518.222 - 13.023.444 31.512.536 - - (6.749.986) 3.701.622 - - (5.125.042 4.650.430 - - (377.922) (1.495.924) (1.366.405) (1.089.221) (313.829) (279.550) - (9.018) (908.834) (642.473) (29.168) (100.994) (4.785.453) (5.510.981) (426.712) (678.770) (409.157) (249.455) (3.024.945) - (1.846.134) - (310.183) (105.656) (5.268.367) (3.691.896) (842.032) 310.119 474.983 34.725.397 - (29.347) 3.898.015 (158.861) 170.389 (154.179) (1.614.417) (303.533) (1.143.483) (239) (2.135) - - (332.559) 6.340.276 35.051.263 <td>2008 2007 2008 2007 2008 3.797.159 2.293.778 2.986.180 6.731.089 922.387 518.222 - 13.023.444 31.512.536 313.251 - - (6.749.986) 3.701.622 - - - 5.125.042 4.650.430 - - - (377.922) (1.495.924) - (1.366.405) (1.089.221) (313.829) (279.550) (897.823) - (9.018) (908.834) (642.473) - (29.168) (100.994) (4.785.453) (5.510.981) (24.206) (426.712) (678.770) (409.157) (249.455) (64.686) (3.024.945) - (1.846.134) - - (310.183) (105.656) (5.268.367) (3.691.896) 1.644 (842.032) 310.119 474.983 34.725.397 250.567 - (29.347) 3.898.015 (158.861) - 170.389 (1</td> | 2008 2007 2008 2007 2008 3.797.159 2.293.778 2.986.180 6.731.089 922.387 518.222 - 13.023.444 31.512.536 313.251 - - (6.749.986) 3.701.622 - - - 5.125.042 4.650.430 - - - (377.922) (1.495.924) - (1.366.405) (1.089.221) (313.829) (279.550) (897.823) - (9.018) (908.834) (642.473) - (29.168) (100.994) (4.785.453) (5.510.981) (24.206) (426.712) (678.770) (409.157) (249.455) (64.686) (3.024.945) - (1.846.134) - - (310.183) (105.656) (5.268.367) (3.691.896) 1.644 (842.032) 310.119 474.983 34.725.397 250.567 - (29.347) 3.898.015 (158.861) - 170.389 (1 |

warímpex Geschäftsbericht 2008 75

Segment-Cashflow "Development & Asset Management"

| | Asset Management | | Dev | Development | | Others | |
|--|------------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|--|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | |
| Einzahlungen Vermietung | 3.919.261 | 2.127.061 | 2.381.152 | 2.371.793 | 962.643 | 585.307 | |
| Einzahlungen Development | _ | _ | 1.472.692 | 2.737.225 | _ | _ | |
| Zinserträge | 86.267 | 4.054 | 296.087 | 1.109.323 | 209 | 77 | |
| Auszahlungen Development | (34.393) | (104.753) | (921.541) | (538.443) | _ | 8.104 | |
| Materialkosten | (1.505.277) | (639.607) | (559.556) | (449.238) | (844.690) | (524.864) | |
| Personalkosten | (29.213) | (120.142) | (6.444.992) | (5.161.033) | (24.206) | (12.084) | |
| Sonstige Auszahlungen | (50.220) | (611.899) | (5.002.414) | (4.049.168) | 7.192 | (2.447) | |
| Ertragssteuern | (19.855) | (1.305) | (369.010) | (133.255) | _ | _ | |
| Segment-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 2.366.569 | 653.408 | (9.147.584) | (4.112.798) | 101.149 | 54.094 | |
| Nettoeinzahlungen aus dem | | | | | | | |
| Verkauf von Veräußerungsgruppen | | | 14.206.715 | 32.118.758 | _ | - | |
| Segment-Cashflow inkl. Veräußerungserlöse | 2.366.569 | 653.408 | 5.059.132 | 28.005.961 | 101.149 | 54.094 | |
| davon in | | | | | | | |
| Tschechien | _ | 264.987 | (139.779) | (199.642) | _ | - | |
| • Polen | 644.634 | 44.139 | (384.298) | (143.242) | 101.149 | 45.990 | |
| Deutschland | 250.397 | _ | 7.372 | (9.614) | _ | - | |
| Frankreich | _ | _ | (147.899) | (150.818) | _ | - | |
| Österreich | _ | _ | (7.879.238) | (4.834.709) | _ | - | |
| • Ungarn | 1.505.931 | 423.137 | (110.756) | 1.234.149 | _ | - | |
| Russland | (34.393) | _ | (63.125) | _ | _ | - | |
| Rumänien | _ | _ | (2.154) | _ | _ | - | |
| Teilkonzern Louvre | _ | _ | (376.735) | _ | _ | - | |
| • andere | _ | (78.853) | (50.972) | (8.922) | _ | 8.104 | |
| | 2.366.569 | 653.408 | (9.147.584) | (4.112.798) | 101.149 | 54.094 | |

Der betriebliche Cashflow im Teilsegment "Development" ist in der Regel, sofern kein Fertigungsauftrag für Dritte abgerechnet wird, negativ, da in diesem Segment hauptsächlich die Erträge über Veräußerung von Gesellschaften lukriert werden. Diese Erträge sind im Cashflow aus Konsolidierungskreisänderungen zu zeigen.

Segmentvermögensstruktur "Development & Asset Management"

| a) Asset Management | • | /ermietet | Leerstand | | Zwischensumme | |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------|---------------|--------------|
| zum 31. Dezember | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Sachvermögen | 20.026.237 | 18.069.195 | 19.905.771 | 13.631.066 | 39.932.008 | 31.700.261 |
| Finanzvermögen | _ | _ | 517.388 | 439.942 | 517.388 | 439.942 |
| sonstige langfristig | 19.068 | 22.632 | 306.955 | - | 326.024 | 22.632 |
| sonstige kurzfristig | 220.252 | 5.077.268 | _ | _ | 220.252 | 5.077.268 |
| Zahlungsmittel | 2.752.213 | 800.572 | 276.506 | 8.226 | 3.028.719 | 808.798 |
| Gesamtvermögen | 23.017.771 | 23.969.666 | 21.006.620 | 14.079.234 | 44.024.391 | 38.048.900 |
| | | | | | | |
| Bankkredite | (26.345.434) | (14.900.734) | _ | (120.091) | (26.345.434) | (15.020.825) |
| sonstige langfristig | (436.204) | (204.546) | - | _ | (436.204) | (204.546) |
| sonstige kurzfristig | (1.731.418) | (6.301.736) | (6.780) | (58.616) | (1.738.198) | (6.360.352) |
| Fremdschulden | (28.513.057) | (21.407.016) | (6.780) | (178.707) | (28.519.837) | (21.585.723) |
| 1) Latente Steuern | 312.701 | (697.288) | (890.180) | (78.882) | (577.479) | (776.170) |
| ²⁾ Darlehen von JV | (431.391) | (690.365) | (1.873.663) | _ | (2.305.053) | (690.365) |
| Gesamtschulden | (28.631.747) | (22.794.670) | (2.770.623) | (257.589) | (31.402.370) | (23.052.259) |

| b) Development | | Primär | | Others | | Total |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------|---------------|--------------|
| zum 31. Dezember | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Sachvermögen | 11.733.501 | 13.670.750 | 1.606.394 | 1.269.595 | 53.271.903 | 46.640.605 |
| Finanzvermögen | 61.082.747 | 48.247.852 | 91.303 | (390.527) | 61.691.438 | 48.297.266 |
| sonstige langfristig | (6.903.579) | (6.201.089) | 9.244.118 | 8.229.836 | 2.666.563 | 2.051.379 |
| sonstige kurzfristig | 13.676.147 | 14.975.533 | 134.408 | 262.846 | 14.030.807 | 20.315.646 |
| Zahlungsmittel | 5.448.050 | 7.128.102 | 93.814 | 1.204.499 | 8.570.583 | 9.141.399 |
| Gesamtvermögen | 85.036.865 | 77.821.147 | 11.170.037 | 10.576.247 | 140.231.294 | 126.446.295 |
| | | | | | | |
| Bankkredite | (87.052.169) | (35.361.201) | (687.326) | (613.737) | (114.084.930) | (50.995.762) |
| sonstige langfristig | (3.994.420) | (3.287.210) | _ | _ | (4.430.624) | (3.491.757) |
| sonstige kurzfristig | (2.450.362) | (7.807.933) | (203.072) | (101.581) | (4.391.632) | (14.269.866) |
| Fremdschulden | (93.496.951) | (46.456.344) | (890.398) | (715.318) | (122.907.186) | (68.757.385) |
| 1) Latente Steuern | (1.979.721) | (2.187.140) | (45.240) | 1.972 | (2.602.440) | (2.961.338) |
| ²⁾ Darlehen von JV | (1.126.625) | (2.099.632) | (330.645) | (44.273) | (3.762.324) | (2.834.271) |
| Gesamtschulden | (96.603.298) | (50.743.116) | (1.266.282) | (757.619) | (129.271.950) | (74.552.994) |

warímpex Geschäftsbericht 2008

Entwicklung des Segmentsachvermögens "Development & Asset Management"

| a) Asset Management | \ | /ermietet | in Renovierung | | Zwischensumme | |
|--------------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Stand zum 1. Jänner | 18.069.195 | 11.620.401 | 13.631.066 | 18.640.779 | 31.700.261 | 30.261.181 |
| Konsolidierungskreisänderungen | _ | _ | (2.742.561) | (5.078.943) | (2.742.561) | (5.078.943) |
| Investitionen | 850.486 | 1.288.331 | 10.731.217 | 8.920.020 | 11.581.704 | 10.208.351 |
| Umgliederungen gem. IFRS5 | - | (4.047.543) | - | - | - | (4.047.543) |
| Segmentumgliederungen | 3.457.946 | 9.652.738 | - | (8.850.792) | 3.457.946 | 801.946 |
| Abgänge | _ | _ | _ | - | _ | _ |
| Abschreibungen | (574.817) | (444.863) | (133.268) | - | (708.086) | (444.863) |
| Wertminderung | (1.779.033) | _ | (1.580.683) | - | (3.359.716) | _ |
| Währungseffekte | 2.460 | 131 | _ | - | 2.460 | 131 |
| Stand 31. Dezember | 20.026.237 | 18.069.195 | 19.905.771 | 13.631.066 | 39.932.008 | 13.631.066 |
| davon in | | | | | | |
| Tschechien | _ | _ | _ | - | _ | - |
| • Polen | 8.136.897 | 7.804.727 | _ | - | 8.136.897 | 7.804.727 |
| Deutschland | 2.064.066 | _ | _ | - | 2.064.066 | _ |
| Österreich | _ | _ | _ | - | _ | - |
| Ungarn | 9.825.274 | 10.264.468 | 6.908.004 | 4.879.555 | 16.733.278 | 15.144.023 |
| Russland | _ | _ | 12.997.767 | 8.751.511 | 12.997.767 | 8.751.511 |
| Andere | _ | | - | | - | _ |
| Stand 31. Dezember | 20.026.237 | 18.069.195 | 19.905.771 | 13.631.066 | 39.932.008 | 13.631.066 |

| b) Development | | Primär | | Others | Total | | |
|--------------------------------|-------------|--------------|-----------|-----------|--------------|--------------|--|
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | |
| Stand zum 1. Jänner | 13.670.750 | 25.113.693 | 1.269.595 | 1.245.167 | 46.640.605 | 56.620.041 | |
| Konsolidierungskreisänderungen | - | 9.044 | 649.369 | _ | (2.093.192) | (5.069.899) | |
| Investitionen | 3.169.665 | 1.925.064 | 30.987 | 7.099 | 14.782.356 | 12.140.514 | |
| Umgliederungen gem. IFRS5 | - | _ | _ | _ | - | (4.047.543) | |
| Segmentumgliederungen | 2.230.846 | (12.923.079) | _ | _ | 5.688.792 | (12.121.133) | |
| Abgänge | (23.308) | (223.345) | _ | _ | (23.308) | (223.345) | |
| Abschreibungen | (396.990) | (251.773) | (64.686) | (69.472) | (1.169.762) | (766.109) | |
| Wertminderung | (7.639.691) | _ | _ | _ | (10.999.407) | - | |
| Währungseffekte | 722.229 | 21.147 | (278.870) | 86.801 | 445.819 | 108.079 | |
| Stand 31. Dezember | 11.733.501 | 13.670.750 | 1.606.394 | 1.269.595 | 53.271.903 | 46.640.604 | |
| davon in | | | | | | | |
| Tschechien | 1.226.219 | 1.226.219 | _ | _ | 1.226.219 | 1.226.219 | |
| • Polen | 9.526.609 | 6.055.853 | 1.606.394 | 1.269.595 | 19.269.899 | 15.130.175 | |
| Deutschland | 318.928 | 8.547 | _ | _ | 2.382.994 | 8.547 | |
| Österreich | 6.400.285 | 6.318.844 | _ | _ | 6.400.285 | 6.318.844 | |
| Ungarn | 55.018 | 61.286 | _ | _ | 16.788.296 | 15.205.308 | |
| Russland | (5.793.557) | _ | _ | _ | 7.204.210 | 8.751.511 | |
| • andere | _ | _ | _ | _ | _ | _ | |
| Stand 31. Dezember | 11.733.501 | 13.670.750 | 1.606.394 | 1.269.595 | 53.271.903 | 46.640.605 | |

Entwicklung der Segmentfinanzverbindlichkeiten "Development & Asset Management"

| a) Asset Management | • | /ermietet | in F | Renovierung | Zwischensumme | |
|---|--------------|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Kredite zum 1. Jänner | (14.900.734) | (6.476.598) | (120.092) | (13.484.288) | (15.020.826) | (19.960.886) |
| Konsolidierungsänderungen | - | _ | 55.268 | 4.033.556 | 55.268 | 4.033.556 |
| Neuverschuldung | (6.132.735) | (774.678) | _ | (1.789.870) | (6.132.735) | (2.564.548) |
| Tilgung | 45.851 | 200.856 | 58.733 | - | 104.584 | 200.856 |
| Zinskapitalisierung | (53.241) | _ | _ | - | (53.241) | _ |
| Segmentverschiebungen | (5.304.576) | (11.566.100) | _ | 11.120.510 | (5.304.576) | (445.589) |
| Währungseffekte | _ | 3.715.787 | 6.090 | _ | 6.090 | 3.715.787 |
| Kredite zum 31. Dezember | (26.345.434) | (14.900.734) | _ | (120.092) | (26.345.434) | (15.020.826) |
| JV-Darlehen zum 1. Jänner | (690.365) | _ | - | (965.587) | (690.365) | (965.587) |
| Konsolidierungsänderungen | _ | _ | _ | 477.020 | _ | 477.020 |
| Neuverschuldung | 265.057 | (94.898) | (1.873.663) | _ | (1.608.606) | (94.898) |
| Tilgung | 1.886.400 | (291.600) | _ | _ | 1.886.400 | (291.600) |
| Zinskapitalisiert | _ | _ | _ | _ | _ | - |
| Segmentverschiebungen | (1.892.481) | (303.868) | _ | 488.567 | (1.892.481) | 184.699 |
| Währungseffekte | _ | _ | _ | _ | _ | _ |
| JV-Darlehen zum 31. Dezember | (431.391) | (690.365) | (1.873.663) | | (2.305.053) | (690.365) |

| b) Development | | Primär | | Others | Total | | |
|---|--------------|--------------|-----------|-----------|---------------|--------------|--|
| für das Jahr | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | |
| Kredite zum 1. Jänner | (35.361.201) | (36.444.555) | (613.737) | (682.391) | (50.995.763) | (57.087.833) | |
| Konsolidierungsänderungen | (1.375.000) | _ | (327.442) | _ | (1.647.173) | 4.033.556 | |
| Neuverschuldung | (64.777.449) | (20.752.841) | 7.903 | (1.551) | (70.902.282) | (23.318.940) | |
| • Tilgung | 1.804.783 | 10.255.590 | 147.894 | 115.299 | 2.057.262 | 10.571.745 | |
| Zinskapitalisierung | 304.664 | 194.415 | _ | _ | 251.423 | 194.415 | |
| Segmentverschiebungen | 11.590.202 | 11.456.239 | _ | _ | 6.285.627 | 11.010.649 | |
| Währungseffekte | 761.831 | (70.049) | 98.056 | (45.094) | 865.977 | 3.600.644 | |
| Kredite zum 31. Dezember | (87.052.169) | (35.361.201) | (687.326) | (613.737) | (114.084.930) | (50.995.763) | |
| JV-Darlehen zum 1. Jänner | (2.099.632) | (3.295.809) | (44.273) | (38.338) | (2.834.271) | (4.299.734) | |
| Konsolidierungsänderungen | _ | _ | (330.645) | _ | (330.645) | 477.020 | |
| Neuverschuldung | (1.126.625) | _ | _ | (3.182) | (2.735.232) | (98.079) | |
| Tilgung | 207.151 | 744.991 | 31.309 | _ | 2.124.860 | 453.391 | |
| Zinskapitalisierung | _ | _ | _ | _ | _ | _ | |
| Segmentverschiebungen | 1.892.481 | 451.186 | _ | _ | _ | 635.885 | |
| Währungseffekte | _ | _ | 12.964 | (2.753) | 12.964 | (2.753) | |
| JV-Darlehen zum 31. Dezember | (1.126.625) | (2.099.632) | (330.645) | (44.273) | (3.762.324) | (2.834.271) | |

warímpex Geschäftsbericht 2008 79

[07] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

7.01. Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

In den Umsatzerlösen sind Verrechnungen mit Joint Ventures in Höhe von Euro 1.149.123,– (Vorjahr Euro 969.654,–) und Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen in Höhe von Euro 10.000,– (Vorjahr Euro 10.000,–) enthalten. An assoziierte Unternehmen wurden Euro 250.000,– (Vorjahr Euro 0,–) verrechnet.

In den "Sonstigen betrieblichen Erträgen" ist der Verkauf einer Liegenschaft in CZ-Karlsbad, "Villa Margareta", in Höhe von netto Euro 4,3 Mio. enthalten. Der Verkaufspreis lag rund beim Dreifachen des per Ende des Jahres 2007 geschätzten Marktwertes.

7.02. a) Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen

Unter dieser Position werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erzielung der Umsatzerlöse bezogenen Leistungen ausgewiesen, sofern diese direkt den "Cost of Sales" oder den "Direct Expenses" aus dem Hotelbetrieb zurechenbar sind. Weiters werden hier die nicht weiterverrechenbaren Betriebskosten, welche den als "Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" zuzurechnen sind, erfasst.

In der Position Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen sind Management Fees aus dem Bereich Hotels & Resorts an Related Parties (Vienna International AG) in Höhe von Euro 4.677.881,– (Vorjahr Euro 4.279.160,–) und an "Intercont" in Höhe von Euro 600.261,– (Vorjahr Euro 236.440,–) enthalten.

b) Leistungseinsatz für Projektentwicklung

Unter dieser Position werden Aufwendungen für bezogene Leistungen für Projekte, welche sich in Entwicklung befinden, erfasst.

7.03. Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

| laufende Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| Löhne und Gehälter | 20.122.100 | 16.429.571 |
| Sozialversicherungsbeiträge | 4.877.964 | 4.006.161 |
| Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben | 1.042.425 | 870.082 |
| Freiwilliger Personalaufwand | 42.075 | 26.775 |
| Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal | 1.110.837 | 940.406 |
| Zahlungen im Zusammenhang | | |
| mit Abfertigungen und Pensionen | 114.804 | 340.454 |
| Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche | 39.406 | 62.495 |
| _ | 27.349.611 | 22.675.944 |
| Veränderung des Sozialkapitals gem. Erläuterung Punkt 21 | 325.150 | (224.929) |
| | 27.674.761 | 22.451.015 |

Von den Löhnen und Gehältern entfallen Euro 1.039.326,- (Vorjahr 995.591,-) auf Vorstände. Des Weiteren ist ein vom Konzernergebnis abhängiger Bonus in Höhe von Euro null (Vorjahr 1.694.000,-) enthalten.

Der Vorstandsbonus beträgt 5 % des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Jahresgewinns. Der Anteil der erfolgsabhängigen Vorstandsbezüge im Verhältnis der Gesamtvorstandsbezüge beträgt im Berichtsjahr 0,0 % (Vorjahr 63,0 %).

Betreffend betrieblicher Altersvorsorge bestehen für die Vorstandsmitglieder Pensionszusagen. Die Gesellschaft hat hierfür eine Pensions-Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Die Pensionsansprüche entstehen mit Erreichen des Pensionsalters von 65 Jahren.

Der Anspruch auf die Firmenpension entsteht nicht, wenn das Dienstverhältnis aus den in § 27 Angestelltengesetz angeführten Gründen aufgelöst wird oder wenn ein Vorstandsmitglied ohne wichtigen Grund aus dem Angestelltenvertrag austritt oder selbst kündigt.

In jedem Fall der Beendigung des Anstellungsvertrages vor der Vollendung des 65. Lebensjahres des Vorstandsmitgliedes entsteht kein Anspruch auf Pensionszahlungen, sondern auf die Auszahlung des Rückkaufwertes der Pensions-Rückdeckungsversicherung.

An Mitarbeitervertreter des Aufsichtsrates in Beteiligungsgesellschaften wurden Euro 58.571,- (Vorjahr 49.156,-) sowie an Aufsichtsratsmitglieder, welche zugleich Vorstände der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG sind, Euro 16.730,- (Vorjahr 12.567,-) Tantiemen bezahlt.

Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 1.457 (Vorjahr 1.198) Arbeitnehmer beschäftigt.

Bezogen auf die Mitarbeiter – ohne Vorstandsmitglieder – sind die Bruttolohn- und Gehaltskosten im Berichtsjahr um rund 11 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was zu einem großen Teil auf geänderte Wechselkurse zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr hat insbesondere der Polnische Zloty gegenüber dem Euro um mehr als 20 % gewonnen. Die Mitarbeiter in quotenkonsolidierten Gesellschaften wurden anteilig berücksichtigt. Mitarbeiter aus im Berichtsjahr erstmals bzw. letztmals konsolidierten Gesellschaften wurden anteilig für die Zeit der Konzernzugehörigkeit eingerechnet.

7.04. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

| | 2008 | 2007 |
|---|------------|-----------|
| | | |
| Pre-Opening-Kosten | 658.986 | 226.125 |
| Rechtsberatungskosten | 2.402.862 | 1.285.948 |
| Administrationskosten | 2.020.613 | 1.256.170 |
| Werbung | 979.708 | 865.886 |
| Nicht abzugsfähige Vorsteuern | 463.667 | 369.808 |
| Property Costs | 2.542.244 | 1.789.361 |
| Nicht verbrauchte kurzfristige Rückstellungen | _ | (350.102) |
| Dotierung langfristige Rückstellung | 370.072 | _ |
| Kursverluste | 413.392 | 56.997 |
| Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen | 378.348 | 125.895 |
| anteilige Kosten für Kapitalmaßnahmen | _ | 589.710 |
| übrige | 1.042.566 | 976.663 |
| | 11.272.460 | 7.192.462 |

Nicht abzugsfähige Vorsteuern betreffen hauptsächlich das Hotel Dvořák in CZ-Karlsbad, welches für Mehrwertsteuerzwecke zwischen Hotel- und (von der Mehrwertsteuer ausgenommenen) Kurbetrieb unterscheidet. Property Costs umfassen Versicherungsprämien, Grundsteuern und Grundstückspachtzahlungen.

In den Kursverlusten sind Nettowährungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von Euro 311.424,- (Vorjahr Euro 71.148,-) enthalten.

warímpex | Geschäftsbericht 2008 | 81

7.05. Finanzierungsaufwendungen

| | 2008 | 2007 |
|--|------------|-------------|
| | 40.007.070 | 44.450.007 |
| Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Darlehen | 18.007.379 | 11.150.687 |
| Zinsen für Darlehen von Minderheitsgesellschaftern | 199.315 | 7.438 |
| Zinsen für Darlehen von Joint Ventures | 1.196.955 | 658.025 |
| Zinsen für Darlehen von Related Parties | 3.056 | 13.926 |
| | 19.406.705 | 11.830.076 |
| Zinskomponente für Sozialkapital | 174.053 | 152.450 |
| Zinsaufwendungen zu derivativen Finanzinstrumenten | 59.069 | - |
| Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten | 1.282.563 | _ |
| Finanzierungskosten | 453.108 | 255.079 |
| Verluste aus dem Verkauf von Wertpapieren, | | |
| zur Veräußerung verfügbar | 5.949.000 | 68.672 |
| Wertminderung zu Wertpapieren | _ | 4.582.500 |
| - | 27.324.497 | 16.888.7760 |
| - | | |

Im Zusammenhang mit einer im Vorjahr getätigten Kreditspread-Indexbooster-Wertpapierveranlagung haben sich in der Berichtsperiode die Kreditspreads noch weiter ausgeweitet und eine potenzielle Bedrohung für die Werthaltigkeit der Position dargestellt.

Die Gesellschaft hat sich im ersten Quartal 2008 entschlossen, die Position zu verkaufen, um weitere Verluste zu verhindern. Am 18. Februar 2008 wurden die Zinsen anteilig für 63 Tage mit Euro 158.182,50 gutgeschrieben; der Veräußerungserlös betrug Euro 4.206.000,–, der im Berichtszeitraum realisierte Verlust betrug Euro 5.790.817,–.

Betreffend Konditionen zu verzinslichen Krediten und Darlehen wird auf Erläuterung Punkt 20.6. verwiesen. Finanzierungskosten beinhalten Bereitstellungsprovisionen sowie mittels der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen.

Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten betreffen nicht realisierte Verluste aus der Stichtagsbewertung eines Bank-kredites, welcher hinsichtlich Währungsrisiko nicht gesichert ist; siehe Erläuterung Punkt 20 sowie Erläuterung Punkt 26.2.

7.06. Finanzerträge

| | 2008 | 2007 |
|---|-----------|-----------|
| Zinserträge aus dem Cash Management | 1.175.290 | 1.398.408 |
| Zinsen für Finanzanlagen | 67.729 | _ |
| Zinsen für Darlehen an Joint Ventures | 2.094.197 | 1.090.098 |
| Zinsen für Darlehen an Related Parties | _ | - |
| | 3.337.216 | 2.488.506 |
| Kursgewinne im Zusammenhang mit CHF-Krediten | _ | 419.322 |
| | 3.337.216 | 2.907.828 |
| Zinserträge aus derivativen Finanzinstrumenten | 161.960 | 214.256 |
| Noch nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten | 168.398 | 155.019 |
| | 3.667.574 | 3.277.103 |

Betreffend der Position "Noch nicht realisierte Verluste/Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten" siehe Erläuterung Punkt 27.3.

[08] Ertragsteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für das Geschäftsjahr 2008 in Höhe von 25% (2007: 25%) setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2008 | 2007 |
|---|--------------|-------------|
| Ergebnis vor Steuern | (29.439.156) | 33.576.662 |
| Konzernergebnis vor Steuern *25 % (Vorjahr 25 %) | 7.359.789 | (8.394.165) |
| ± Steuersatzänderungen | 1.119.483 | 1.504.059 |
| ± abweichende ausländische Steuersätze | (2.406.666) | (68.080) |
| ± steuerfreie Erträge gem. § 10 KStG | 3.857.138 | 5.115.610 |
| ± permanente Differenzen | (948.613) | 598.432 |
| ± Abschlag auf bislang bilanzierte temporäre Differenzen | (5.683.404) | (214.342) |
| ± Aktivierung von bislang nicht bilanzierten temporären Differenzen | 70.289 | 2.261.252 |
| ± Auswirkungen von Firmenwerten | (1.681.989) | 573.169 |
| ± Währungsauswirkung | (1.635.185) | (1.218.405) |
| - | 50.843 | 157.528 |
| Effektivsteuersatz | 0,17 % | -0,47 % |

Erträge aus Steuersatzänderungen betreffen die im Jahr 2009 vorgesehene Herabsetzung des Körperschaftsteuersatzes in Tschechien von bisher 21 % auf 19 %.

Im Berichtsjahr und im Vorjahr werden keine latenten Ertragssteuerschulden für Steuern auf nicht abgeführte Gewinne von Tochterunternehmen oder Joint Ventures erfasst, weil derartige Ausschüttungen innerhalb der Europäischen Union nicht besteuert werden.

Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unterschieden für Anteile an Tochterunternehmen oder Joint Ventures werden ausnahmslos bilanziert.

Latente Steuerabgrenzungen betreffen im Detail

| | latente Steueransprüche | | latente | Steuerschulden |
|--|-------------------------|--------------|--------------|----------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Unterschiede in den Sachanlagen | 2.160.137 | 1.925.460 | (28.878.773) | (26.128.094) |
| Neubewertung von Anlagevermögen | - | _ | (1.305.610) | (1.306.324) |
| Temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen | | | | |
| an Tochterunternehmen und Joint Ventures | 1.120.826 | 916.671 | (4.527.654) | (4.259.329) |
| Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen | 51.500 | 109.468 | (336.244) | (207.412) |
| Unterschiede in der steuerlichen Behandlung | | | | |
| von Sozialkapital | 301.954 | 332.045 | - | - |
| Bewertungsunterschiede im Fremdkapital | | | | |
| und in den Rückstellungen | 11.377.505 | 9.416.745 | (1.776.331) | (2.100.029) |
| Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen | 12.908.123 | 7.160.034 | - | - |
| Wertminderungen auf latente Steuern*) | (7.966.164) | (724.821) | - | - |
| _ | 19.953.880 | 19.860.423 | (36.824.613) | (34.001.187) |
| Saldierung gegenüber der selben Steuerbehörde | (16.117.287) | (14.926.806) | 16.117.287 | 14.926.806 |
| | 3.836.593 | 4.208.795 | (20.707.325) | (19.074.381) |

^{*)} Impairment auf latente Steuern betreffen überwiegend Verlustvorträge, welche nicht in absehbarer Zeit mit steuerpflichtigen Gewinnen verrechnet werden können.

warímpex | Geschäftsbericht 2008 | 83

Die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen entwickelten sich wie folgt:

| | latente Steueransprüche | | latente | Steuerschulden |
|--|-------------------------|-----------|-------------|----------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| Stand der Abgrenzungen zum 1. Jänner | 4.208.795 | 2.529.622 | 19.074.381 | 17.348.669 |
| Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen | 81.253 | (72.285) | 2.784.347 | 2.348.242 |
| Umgliederungen (IFRS 5) | - | (25.941) | - | - |
| direkt im Konzerneigenkapital erfasste Verände | rung | | | |
| im Zusammenhang mit | | | | |
| Fair-Value-Anpassungen von Wertpapieren | - | - | - | 28.314 |
| Währungsumrechnungen | (18.295) | 1.795 | (237.796) | 5.829 |
| Cashflow Hedges | - | - | (8.518) | 45.999 |
| Neubewertung (IAS 3) | - | - | 918.416 | - |
| im Konzernergebnis erfasste Veränderung | | | | |
| • für Veräußerungsgruppen, die als zur | | | | |
| Veräußerung klassifiziert wurden | - | 352.244 | 1.279 | - |
| übrige Veränderungen | (435.159) | 1.423.360 | (1.824.784) | (702.672) |
| davon nicht in der Abgrenzung enthalten | | 1.126.012 | - | _ |
| Stand zum 31. Dezember | 3.836.593 | 4.208.795 | 20.707.325 | 19.074.381 |

[09] Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 36 Mio. nennbetragslose Stückaktien zerlegt. In der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Das Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen; die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft 64.500 Stück eigene Aktien zu einem Durchschnittskurs von Euro 4,51/Aktie rückgekauft. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 in Umlauf waren, beträgt 35.977.771 Stück.

Des Weiteren wurde in der am 29. Mai 2008 abgehaltenen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2007 eine auszuschüttende Dividende in Höhe von Euro 9 Mio. beschlossen, welche am 10. Juni 2008 bezahlt wurde.

Es liegen keine Umstände vor, die zu einer Verwässerung der Dividendenansprüche führen können, sodass das nominale Ergebnis je Aktie dem verwässerten Ergebnis je Aktie entspricht. Bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie wurde für das Vorjahr mit einer Aktienanzahl von 36 Mio. gerechnet; für das Geschäftsjahr 2007 wurden die im Zuge der Kapitalerhöhung emittierten Aktien zeitanteilig in die Berechnung miteinbezogen.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Einzelabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2007 die Grundlage für die Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist einen Jahresgewinn in Höhe von Euro 10.718.738,– aus. Unter Anrechnung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von Euro 36.762.142,– beträgt der Bilanzgewinn Euro 47.480.881,–. Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, für das Geschäftsjahr 2008 keine Dividende auszuschütten und den gesamten Bilanzgewinn von Euro 47.480.881,– auf neue Rechnung vorzutragen.

| Ergebnis je Aktie: | | | 2008 | 2007 |
|---|------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Den Aktionären des Konzerns zuzurechnende Gewichteter Durchschnitt der Aktienanzahl Ergebnis je Aktie | s Jahresergebnis | | (29.170.641) 35.977.771 (0,81) | 33.873.477 35.500.000 0,95 |
| Aktionärsstruktur | am 31. | . Dezember 2008 | am 31 | . Dezember 2007 |
| | % | Stück | % | Stück |
| Amber Privatstiftung | 15,9 % | 5.735.000 | 15,9 % | 5.721.999 |
| Bocca Privatstiftung | 15,9 % | 5.721.999 | 15,9 % | 5.721.999 |
| Dkfm. Georg Folian | 21,0 % | 7.563.000 | 18,3 % | 6.594.800 |
| Dr. Franz Jurkowitsch | 21,1 % | 7.611.300 | 18,1 % | 6.529.002 |
| Friedrich Grassi | | freefloat | 0,8 % | 299.999 |
| Dr. Alexander Jurkowitsch | 0,7 % | 266.000 | 0,7 % | 266.000 |
| Mag. Christian Fojtl | 0,7 % | 256.000 | 0,7 % | 256.000 |
| Free Float | 24,6 % | 8.846.701 | 29,5 % | 10.610.201 |
| | | 36.000.000 | | 36.000.000 |

warímpex | Geschäftsbericht 2008 85

[10] Sachanlagen

| | Grundstücke | Bauten | Betriebs- und | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|-------------|------------|--------------|
| | und grund- | einschließlich | Geschäfts- | Finan- | | |
| 31. Dezember 2007 | stücksähnliche | Bauten auf | ausstattung, | zierungs- | Technische | |
| in Euro | Rechte | fremdem Grund | Hotelinventar | leasing | Anlagen | Summe |
| | | | | | | |
| Buchwerte zum 1. Jänner 2007 | 65.933.186 | 185.684.193 | 9.364.949 | 26.100.693 | 1.244.032 | 288.327.053 |
| Businesscombination IFRS 3 | 2.334.116 | 15.882.694 | 181.631 | _ | _ | 18.398.442 |
| Zugänge durch Zukäufe von | | | | | | |
| Gesellschaftsanteilen | 3.119.144 | 13.889.787 | 1.006.191 | - | _ | 18.015.122 |
| Zugänge aus Investitionen | 3.950.965 | 46.588.635 | 4.639.221 | - | 7.637 | 55.186.459 |
| Abgänge | - | (196.318) | (27.839) | - | _ | (224.157) |
| Umgliederungen (Erl. Punkt 11) | 639.049 | 3.815.514 | 810 | _ | _ | 4.455.372 |
| Abschreibungen | (317.987) | (5.157.363) | (2.625.965) | (1.038.793) | (69.340) | (9.209.447) |
| Effekte aus Währungsumrechnung | 35.972 | (14.518) | 2.988 | _ | 86.788 | 111.230 |
| Buchwerte zum 31. Dezember 2007 | 75.694.446 | 260.492.623 | 12.541.987 | 25.061.900 | 1.269.118 | 375.060.075 |
| Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | 76.401.640 | 291.931.092 | 20.617.888 | 26.680.848 | 1.341.601 | 416.973.069 |
| Kumulierte Abschreibungen | (707.194) | (31.438.468) | (8.075.901) | (1.618.947) | (72.484) | (41.912.994) |
| | 75.694.446 | 260.492.623 | 12.541.987 | 25.061.900 | 1.269.118 | 375.060.075 |
| darin enthalten: | | | | | | |
| • in Bau befindliche Anlagen | 18.419.140 | 67.726.015 | 1.045.157 | _ | _ | 87.190.312 |
| | | | | | | |
| 31. Dezember 2008 | | | | | | |
| | | | | | | |
| Buchwerte zum 1. Jänner 2008 | 75.694.446 | 260.492.623 | 12.541.987 | 25.061.900 | 1.269.118 | 375.060.075 |
| Businesscombination IFRS 3 | - | 7.302.866 | _ | _ | _ | 7.302.866 |
| Zu-/Abgänge durch sonstige | | | | | | |
| Konsolidierungskreisänderungen | 5.689.745 | 6.806.922 | 994.944 | _ | 628.057 | 14.119.667 |
| Zugänge aus Investitionen | 6.037.666 | 109.701.883 | 3.070.637 | 322.659 | 30.805 | 119.163.650 |
| Abgänge | (176.370) | (214.406) | 35.418 | - | _ | (355.358) |
| Umgliederungen (Erl. Punkt 11) | (6.772.799) | (21.377.215) | 1.397.292 | 9.663.709 | _ | (17.089.012) |
| Abschreibungen | (364.700) | (6.872.889) | (3.652.738) | (1.427.383) | (61.483) | (12.379.193) |
| Wertminderungsaufwand | - | (10.050.859) | - | _ | _ | (10.050.859) |
| Effekte aus Währungsumrechnung | (43.441) | (1.271.665) | (35.891) | _ | (278.955) | (1.629.952) |
| Buchwerte zum 31. Dezember 2008 | 80.064.549 | 344.517.260 | 14.351.649 | 33.620.886 | 1.587.542 | 474.141.885 |
| Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | 81.225.745 | 391.599.399 | 26.239.713 | 36.903.251 | 1.781.061 | 537.749.169 |
| Kumulierte Abschreibungen | (1.161.197) | (47.082.139) | (11.888.064) | (3.282.365) | (193.519) | (63.607.284) |
| | 80.064.549 | 344.517.260 | 14.351.649 | 33.620.886 | 1.587.542 | 474.141.885 |
| darin enthalten: | | | | | | |
| • in Bau befindliche Anlagen | 15.558.790 | 120.965.677 | (57.716) | - | - | 136.466.751 |
| Anzahlungen auf Sachanlagen | - | 119.835 | _ | - | - | 119.835 |

Im Berichtsjahr mussten Wertminderungen zu "Sachanlagen" in Höhe von Euro 10.050.859,– vorgenommen werden, da der durch ein externes Gutachten ermittelte erzielbare Betrag am Abschlussstichtag niedriger als der Buchwert war.

Aufgrund der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise wird einerseits für die nächsten Jahre in der Tourismusbranche mit einem Rückgang der Zimmerauslastung sowie dem durchschnittlich erzielbaren Zimmerpreis gerechnet, andererseits haben sich die der Bewertung zugrunde liegenden Risikoaufschläge erhöht.

Sachanlagen mit einem Buchwert von Euro 457.205.507,– (Vorjahr Euro 340.643.802,–) dienen als erstrangige Sicherheit für Kredite des Konzerns (Erläuterung Punkt 20.1.). In den Zugängen sind aktivierte Bauzinsen in Höhe von Euro 1.438.919,– (Vorjahr Euro 618.506,–) enthalten. Der diesbezügliche Finanzierungskostensatz beträgt Euribor + 1,5-2,5%.

^{*)} Finanzierungsleasing betrifft mit Euro 6,7 Mio. (Vorjahr 3,9 Mio.) ein grundstücksähnliches Recht, mit Euro 24,9 Mio. (Vorjahr 20,2 Mio.) Gebäude und mit Euro 2 Mio. (Vorjahr 1 Mio.) Betriebs- und Geschäftsausstattung und Hotelinventar.

| Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt: | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| | | |
| • Gebäude (sowie Finance Lease Hotel "Dreamcastle" Paris) | Ø 35 Jahre | Ø 35 Jahre |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 7-10 Jahre | 7-10 Jahre |
| Technische Anlagen | 20 Jahre | 20 Jahre |

Hotels werden gemäß IAS 16.43 (component approach) in Bausubstanz (geschätzte Nutzungsdauer 60 Jahre) sowie Haustechnik (geschätzte Nutzungsdauer 15 Jahre) und Einrichtungsgegenstände (geschätzte Nutzungsdauer 7 Jahre), jeweils bezogen auf den historischen Anschaffungszeitpunkt und der verbleibenden Restnutzungsdauer, zerlegt.

| Die Zugänge aus Investitionen betreffen folgende Projektvorhaben | 2008 | 2007 |
|--|---------------|--------------|
| Baufortschritt "Hotel andel's Lodz" | 36.027.594 | 4.459.575 |
| Baufortschritt "Hotel andel's Berlin" Eröffnung März 2009 | 31.249.735 | 4.894.441 |
| Baufortschritt "Hotel angelo Ekaterinburg" | 13.685.968 | - |
| Baufortschritt "Airportcity St. Petersburg" (Hotelteil) | 3.494.409 | 17.262.439 |
| Fertigstellung "Hotel angelo Plzeň" | 7.286.132 | 2.267.807 |
| Erweiterung "Hotel angelo Airport Bukarest" | 5.299.503 | |
| Fertigstellung "Hotel angelo München" | 5.293.003 | 1.861.082 |
| Grundstücksankäufe Joint Venture Louvre | 4.434.602 | _ |
| Projektentwicklungsfortschritt "angelo Katowice" | 4.123.664 | _ |
| Ankauf Nebengrundstück "Parcour Tower" | 1.288.932 | _ |
| Grundstücksankäufe PL, Białystok "Białystok Shopping" | 926.035 | 1.144.167 |
| Renovierung "Hotel Diplomat" in CZ, Prag | 820.715 | 1.524.520 |
| Renovierung "Hotel Dvořák" in CZ, Prag | 361.858 | 436.940 |
| Renovierung "Hotel Dreamcastle" | 322.980 | _ |
| Erweiterung "Hotel Savoy Prag" | 146.659 | 2.272.491 |
| Renovierung "Hotel Palace" in CZ, Prag | 49.484 | 1.178.110 |
| Renovierung (Vorjahr Erwerb) "Hotel Holiday Inn Paris" | 366.619 | 9.911.385 |
| Fertigstellung "Hotel andel's Krakau" | _ | 4.112.163 |
| sonstige Projektentwicklungen und laufende Ersatzinvestitionen in Hotelbetrieben | 3.985.756 | 3.861.337 |
| | 119.163.650 | 55.186.459 |
| | | |
| Cashflow | 2008 | 2007 |
| Einzahlungen aus Verkäufen | 4.698.932 | 327.596 |
| | 4.000.002 | 027.000 |
| vereinbarte Entgelte für Investitionen | (119.163.650) | (55.186.459) |
| ± Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Investitionen | 9.195.382 | (3.082.218) |
| ± Latente Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit erworbenen Sachanlagen | 156.912 | |
| ± Steuerverrechnungen im Zusammenhang mit Investitionen | (2.297.138) | (329.736) |
| | (112.108.494) | (58.598.413) |

Einzahlungen aus verkauften Sachanlagen betrifft im Wesentlichen den Verkauf "Villa Margareta". Siehe hierzu Erläuterung Punkt 7.01.

warímpex Geschäftsbericht 2008 87

[11] Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zu historischen Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung und Wertminderung bilanziert, die geschätzte Nutzungsdauer beträgt im Durchschnitt 35 Jahre, und die Position entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

| | 2008 | 2007 |
|--|-------------|-------------|
| Nettowerte zum 1. Jänner | 17.679.162 | 25.338.478 |
| Konsolidierungsmkreisänderungen | (3.649.379) | _ |
| Investitionen | 11.581.704 | 1.288.331 |
| Umgliederungen zu Veräußerungsgruppen (IFRS 5) | _ | (4.047.543) |
| Umgliederungen von Sachanlagen | 17.089.012 | (4.455.372) |
| Abschreibungen | (477.454) | (444.863) |
| Wertminderungsaufwand | (2.969.683) | _ |
| Effekte aus der Währungsumrechnung | 2.460 | 131 |
| Buchwerte zum 31. Dezember | 39.255.822 | 17.679.162 |

Im Berichtsjahr mussten Wertminderungen zu "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" in Höhe von Euro 2.969.683,– vorgenommen werden, da der durch ein externes Gutachten ermittelte erzielbare Betrag am Abschlussstichtag niedriger als der Buchwert war.

Aufgrund der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise wird einerseits für die nächsten Jahre mit einem Rückgang der erzielbaren Mieteinnahmen gerechnet, andererseits haben sich die der Bewertung zugrunde liegenden Risikoaufschläge erhöht.

| | 2008 | 2007 |
|---|-------------|-------------|
| Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten | 43.778.462 | 18.869.742 |
| Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen | (4.522.640) | (1.190.580) |
| Buchwerte zum 31. Dezember | 39.255.822 | 17.679.162 |
| davon in Bau befindlich | 24.490.684 | - |
| Zeitwert gemäß Gutachten zum Jahresende bezogen auf den Konzernanteil | 65.449.173 | 27.849.500 |

Umgliederungen betreffen die in Bau befindlichen Immobilien (siehe Erläuterung 2.10.) sowie ein im Vorjahr nicht vermietetes Teilobjekt. Die in Bau befindlichen Immobilien betreffen im Detail:

| | BW 31.12.2008 | BW 31.12.2007 |
|---|----------------|---------------|
| Avielen St. Petersburg, Russland | 12.090.950 | 8.751.511 |
| , motor, our costos and | (quote 58,82%) | (vollk.100%) |
| Erszebet Utca, HU-Budapest | 8.621.955 | 4.879.555 |
| Csalogany Utca, HU-Budapest | 3.777.780 | vermietet |
| davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Darlehen und Kredite | 38.500.324 | 17.679.162 |
| darin enthaltener Grundwert | 4.672.103 | 2.091.452 |

Ergebnis aus "Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien":

| Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten | 3.243.364 | 2.422.363 |
|--|-------------|-----------|
| Betriebskosten | (1.130.300) | (900.325) |
| im Ergebnis erfasste Instandhaltungen | (5.512) | (6.401) |
| Nettomietertrag | 2.107.552 | 1.515.636 |

Die Bürohäuser "Parcour Tower", "Sajka Utca", "Dioszegi Utca", Turm A "Erszebet Utca", "Archiv München" sowie "Bürohaus Sobieski" waren voll vermietet.

| Cashflow | 2008 | 2007 |
|---|--------------|-------------|
| | | |
| vereinbarte Entgelte für Investitionen | (11.581.704) | _ |
| ± Steuerverrechnungen im Zusammenhang mit Investitionen | (42.339) | - |
| ± Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Investitionen | 1.525.350 | (1.276.611) |
| | (10.098.693) | (1.276.611) |

warímpex Geschäftsbericht 2008

[12] Immaterielle Vermögenswerte

| | Datenverarbeitungs- | sonstige immat. | Geschäfts- oder | |
|--|---------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| in EUR | programme | Vermögenswerte | Firmenwerte | Summe |
| | | | | |
| Buchwerte zum 1. Jänner 2007 | 244.577 | - | 7.400.765 | 7.645.342 |
| Konsolidierungskreisänderungen | 29.037 | - | 9.044 | 38.081 |
| Zugänge aus Investitionen | 41.004 | _ | _ | 41.004 |
| Abschreibungen | (110.698) | _ | _ | (110.698) |
| Effekte aus der Währungsumrechnung | 859 | _ | _ | 859 |
| Buchwerte zum 31. Dezember 2007 | 204.778 | _ | 7.409.809 | 7.614.587 |
| Anacheffunge byw Heretellungekeete | 69E E14 | | 7 400 900 | 9 OOE 222 |
| Anschaffungs- bzw. Herstellungskoster | | _ | 7.409.809 | 8.095.323 |
| Kumulierte Abschreibungen | (480.736) | | | (480.736) |
| | 204.778 | _ | 7.409.809 | 7.614.587 |
| Buchwerte zum 1. Jänner 2008 | 204.778 | _ | 7.409.809 | 7.614.587 |
| Businesscombinations IFRS3 | _ | 3.521.127 | - | 3.521.127 |
| Konsolidierungskreisänderungen | 11.024 | _ | 1.691.767 | 1.702.791 |
| Zugänge aus Investitionen | 174.034 | _ | _ | 174.034 |
| Abschreibungen | (136.842) | _ | _ | (136.842) |
| Wertminderungsaufwand | _ | _ | (6.750.684) | (6.750.684) |
| Effekte aus der Währungsumrechnung | (214) | (371.603) | _ | (371.817) |
| Buchwerte zum 31. Dezember 2008 | 252.781 | 3.149.523 | 2.350.892 | 5.753.197 |
| Annahaffi wasa lamu Hasatalli wa wata ka | 000 504 | 0.140.500 | 0.050.000 | 6.400.647 |
| Anschaffungs- bzw. Herstellungskoster | | 3.149.523 | 2.350.892 | 6.423.947 |
| Kumulierte Abschreibungen | (670.750) | | _ | (670.750) |
| | 252.781 | 3.149.523 | 2.350.892 | 5.753.197 |

[13] Wertminderung des Geschäfts- und Firmenwertes

Die im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen Geschäfts- und Firmenwerte wurden zur Überprüfung der Werthaltigkeit den folgenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet:

| | 2008 | 2007 |
|----|-----------|--|
| 1) | _ | 5.784.513 |
| 1) | 304.952 | 304.952 |
| 1) | 921.266 | 921.266 |
| 1) | 675.986 | - |
| 1) | 428.131 | - |
| 2) | 20.557 | - |
| 2) | _ | 390.033 |
| 2) | _ | 9.044 |
| | 2.350.892 | 7.409.809 |
| | 2) | 1) – 1) 304.952 1) 921.266 1) 675.986 1) 428.131 2) 20.557 2) – 2) – |

Im Berichtsjahr mussten Firmenwerte in Höhe von Euro 6.750.684,– abgewertet werden, da die dem Firmenwert zugrundliegenden Ertragsentwicklungen nicht mehr gegeben waren. Im Detail betroffen war der auf das "Hotel Savoy" entfallende Firmenwert Warimpex Leasing GmbH mit Euro 5.784.513,–, für das Bürohaus "Erszebet Utca" mit Euro 390.033,–, sowie der auf die "Revital-Gruppe" entfallende Firmenwert in Höhe von Euro 9.044,–.

Der im Berichtsjahr erworbene Firmenwert für das Hotel "andel's krakau" in Höhe von Euro 995.224,– resultiert aus den latenten Steuern im Zuge der Neubewertung nach IFRS 3 und wurde per Jahresende mit Euro 567.093,– dem Immobilienwert laut Gutachten angepasst.

1) Zahlungsmittelgenerierende Einheit "Operating Hotels"

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird auf Basis des beizulegenden Zeitwertes abzüglich der Veräußerungskosten anhand eines externen Gutachtens ermittelt.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde jeweils der Mittelwert zwischen dem Immobilienwert ermittelt aus dem Ertragswertverfahren (Capital Income Approach) und dem Wert aus dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF Approach) herangezogen. Der Kapitalisierungsfaktor (Yield) für die Berechnung lag bei den in Polen gelegenen Hotelbetrieben in einer Bandbreite von 6,25 % bis 10,0 % (Vorjahr: 6,15 % bis 7,75 %), bei den in der Tschechischen Republik gelegenen in einer Bandbreite von 7,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 6,50 % und 6,75 %) und für Russland 10 %. Der Yield spiegelt die gegenwärtigen Bewertungen des Marktes hinsichtlich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows wider. Die Basis für die prognostizierten Cashflows bilden die genehmigten Budgets der jeweiligen Hotels.

2) Zahlungsmittelgenerierende Einheiten "Projektentwicklung"

Es wurden die projizierten künftigen Cashflows nach Fertigstellung der Projektentwicklung angenommen. Die noch anfallenden Herstellungskosten wurden abgezogen. Der Yield beträgt 8 % (Vorjahr: 8 %).

warímpex | Geschäftsbericht 2008 91

[14] Anteile an assoziierten Unternehmen

Im Berichtsjahr hat sich die Gesellschaft über die 70-prozentige Tochtergesellschaft "WX Rondo One Holding s.a.r.l." mit 15 % an der Gesellschaft "Phoesia Sp.z.o.o.", welche das Immobilienprojekt "GATX Warschau" besitzt und entwickelt, beteiligt. Die Nettobeteiligung an dem Projekt "GATX" beträgt für den Konzern 10,5 %.

An dem Projekt "GATX" wird als assoziiertes Unternehmen bilanziert, da durch das Projektdevelopment bzw. das Asset Management durch die Gesellschaft Warimpex Polska Sp.z.o.o. maßgeblicher Einfluss besteht.

Im Zusammenhang mit der im Vorjahr erworbenen Gesellschaftsanteile an der "Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH" hat sich die Warimpex-Gruppe gemeinsam mit den übrigen Eigentümern zur Entwicklung genannter Immobilie verpflichtet. Die aufgrund der derzeitigen Planung veranschlagten Gesamtinvestitionskosten wurden mit Euro 110 Mio. angesetzt, die Eigenmittelfinanzierung soll 45 % betragen.

| | Palais H | ansen 26,57 % | GATX | 10,5 % | | Total |
|-------------------------------|-------------|---------------|-----------|--------|-------------|-----------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| | | | | | | |
| Kapitalanteil | 9.300 | 9.300 | 8.250 | _ | 17.550 | 9.300 |
| Kapitalzuschüsse, Darlehen | 8.896.871 | 8.220.536 | 2.577.750 | - | 11.474.621 | 8.220.536 |
| Zinsverrechnungen | - | _ | 67.729 | - | 67.729 | - |
| Wertminderung | (2.369.951) | _ | - | - | (2.369.951) | _ |
| | 6.536.220 | 8.229.836 | 2.653.729 | - | 9.189.950 | 8.229.836 |
| | | | | | | |
| Bilanzsumme in Euro Mio. | 54,9 | 55,0 | 12,6 | _ | 67 | 55 |
| Schulden in Euro Mio. | 30,3 | 30,3 | - | - | 30 | 30 |
| Erträge in Euro Mio. | - | - | - | - | - | - |
| Periodenergebnis in Euro Mio. | (4,1) | (0,1) | _ | _ | (4) | _ |

[15] Andere finanzielle Vermögenswerte

| | 2008 | 2007 |
|---|------------|------------|
| Augleihungen | 5.187.352 | 4.041.507 |
| Ausleihungen | | |
| Anzahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse | 1.015.131 | 15.131 |
| Darlehen an Joint Ventures | 36.550.216 | 28.739.072 |
| Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots | 5.030.377 | 5.145.012 |
| Darlehen an leitende Mitarbeiter | 100.661 | 117.253 |
| Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen | 1.215.996 | 917.657 |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | 1.040.514 | 137.660 |
| | 50.140.248 | 39.113.292 |

Ausleihungen betreffen überwiegend ein Darlehen an die Gesellschaft "RL UBX Hotelinvestments Luxembourg S.a.r.l." und an die "Asset Paris II Luxembourg S.a.r.l.". Betreffend Anzahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse siehe Erläuterung Punkt 23.9. Die Position Darlehen an Joint Ventures werden in Erläuterung Punkt 20.7. im Detail beschrieben.

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betreffen die im Jahr 2005 verkaufte Gesellschaft andel's Praha a.s., siehe hierzu auch Erläuterung Punkt 23.5. Betreffend Konditionen für Verrechnungen mit nahestehenden Personen siehe Erläuterung Punkt 24.

Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen betreffen eine für Pensionszusagen an Vorstände abgeschlossene Rückdeckungsversicherung, sonstige langfristige Forderungen betreffen hinterlegte Kautionen und Vorsteuern im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Russland.

[16] Vorräte

| | 2008 | 2007 |
|---|-----------|-----------|
| | | |
| Warenvorräte | 1.602.909 | 1.432.334 |
| noch nicht fertiggestellte Immobilienprojekte | 50.000 | 768.650 |
| | 1.652.909 | 2.200.984 |

Warenvorräte betreffen hauptsächlich den kurzfristigen Warenbestand an Food & Beverage der Hotels. Es wurden keine aufwandswirksamen Wertminderungen betreffend F&B-Warenvorräte bilanziert.

Der Bestand an noch nicht fertiggestellten Immobilienprojektentwicklungen betrifft die am Stichtag noch nicht verkauften Wohnungen des Wohnhausprojektes "Örs Utca" und hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

| | 2008 | 2007 |
|--|-----------|-------------|
| | | |
| Buchwerte zum 1. Jänner | 768.650 | 1.929.291 |
| Bestandserhöhung | _ | _ |
| Bestandsverringerung (Verkauf von Wohnungen) | (377.922) | (1.495.924) |
| Veränderung von erhaltenen Anzahlungen | _ | 319.367 |
| Veränderung Wertberichtigungen | (301.331) | _ |
| Währungseffekte | (39.396) | 15.917 |
| Buchwerte zum 31. Dezember | 50.000 | 768.650 |

[17] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (kurzfristig)

| | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 6.005.584 | 7.221.902 |
| Forderungen gegenüber Steuerbehörden | 6.723.074 | 4.649.558 |
| Forderungen aus Unternehmensverkäufen | 8.000.000 | _ |
| Geleistete Anzahlungen | 477.590 | 372.838 |
| Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte | 1.212.508 | 977.754 |
| Forderungen gegenüber Joint Ventures | 435.779 | 636.291 |
| Forderungen gegenüber anderen nahestehenden Personen | 606 | 22.187 |
| Rechnungsabgrenzungen | 514.624 | 976.056 |
| | 23.369.764 | 14.856.584 |

Forderungen aus Unternehmensverkäufen betreffen den Teilverkauf der Gesellschaft "Avielen OOO".

| Forderungen au | is Lieferungen und | Leistungen |
|-------------------|------------------------|-----------------|
| stellen sich hins | sichtlich ihrer Fällig | keiten wie fold |

| stellen sich hinsichtlich ihrer Falligkeiten wie folgt dar: | 2008 | 2007 |
|---|-----------|-----------|
| | | |
| weder überfällig noch wertberichtigt | 4.772.785 | 5.328.484 |
| • 30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt | 558.055 | 1.108.320 |
| 60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt | 264.767 | 244.609 |
| • 90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt | 124.160 | 308.164 |
| • 120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt | 17.725 | 48.431 |
| • >120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt | 268.092 | 183.894 |
| wertberichtigte Forderungen | 451.904 | 444.006 |
| | 6.457.488 | 7.665.908 |

warímpex | Geschäftsbericht 2008 93

Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelt

| aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt: | 2008 | 2007 |
|---|-----------|-----------|
| Stand zum 1. Jänner | (444.006) | (345.845) |
| Verbrauch von Wertberichtigungen | 56.748 | 42.762 |
| Auflösung von Wertberichtigungen | (11.249) | 16.738 |
| Dotierung von Wertberichtigungen | (77.956) | (143.865) |
| Währungseffekte | 24.559 | (13.796) |
| - | (451.904) | (444.006) |

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und haben im Allgemeinen eine Fälligkeit von 10-90 Tagen. Zu den Forderungen gegenüber nahestehenden Personen und gegenüber Joint Ventures siehe Erläuterung Punkt 24.

Von den ausgewiesenen Steuerforderungen betreffen Euro 1.789.421,- Vorsteuern aus der Errichtung des Hotel "andel's Berlin", Euro 2.198.006,- aus der Errichtung des Hotels "andel's Łódź" und Euro 795.773,- aus dem Umbau des Hotel "angelo Airport Bukarest'.

Auch die restlichen Steuerforderungen betreffen überwiegend Vorsteuern für am Jahresende getätigte Investitionen und werden ebenfalls erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

[18] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| | | |
| Kassenbestand | 255.156 | 686.616 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 26.661.458 | 17.364.504 |
| Kurzfristige Einlagen | 498.634 | 2.488.548 |
| Depotkonten zu kurzfristigen Bridgeloans | 5.027.099 | 2.603.709 |
| Für Projektkredite eingerichtete Depotkonten | 670.000 | 850.000 |
| | 33.112.348 | 23.993.377 |

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem und sechs Monaten betragen. Diese werden mit den jeweils gültigen Zinssätzen für kurzfristige Einlagen verzinst.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beträgt Euro 33.112.348,– (Vorjahr Euro 23.993.377,–). Für Projektkredite eingerichtete Depotkonten betreffen den Kredit für das Hotel "Le Palais".

Zum 31. Dezember 2008 verfügt der Konzern über nicht in Anspruch genommene Kontokorrentkreditlinien, für die alle für die Inanspruchnahme notwendigen Bedingungen bereits erfüllt waren, in Höhe von Euro 3.726.288 (2007: Euro 31.696.002).

[19] Sonstige Rücklagen

| in EUR | Neubewertungs- rücklagen | unrealisierte Gewinne/ Verluste | Fremd- Währungs- differenzen | Gesamt |
|--|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Stand zum 1. Jänner 2007 | 5.358.755 | 1,262 | 205.527 | 5.565.543 |
| | 5.556.755 | 1.202 | | |
| Fremdwährungsdifferenzen | _ | _ | (3.425) | (3.425) |
| (latente) Steuern Fremdwährungsdifferenzen | - | _ | (4.196) | (4.196) |
| Fair-Value-Anpassung von Wertpapieren | - | 83.571 | - | 83.571 |
| (latente) Steuern aus der Fair-Value-Anpassung | _ | (28.314) | _ | (28.314) |
| Gewinne/Verluste aus Hedging | _ | 240.800 | _ | 240.800 |
| (latente) Steuern Hedging | - | (45.752) | _ | (45.752) |
| Stand zum 31. Dezember 2007 | 5.358.755 | 251.567 | 197.905 | 5.808.226 |
| Stand zum 1. Jänner 2008 | 5.358.755 | 251.567 | 197.905 | 5.808.226 |
| Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden | 4.833.769 | _ | _ | 4.833.769 |
| (latente) Steuern Neubewertung | (918.416) | _ | _ | (918.416) |
| Fremdwährungsdifferenzen | _ | - | (1.533.706) | (1.533.706) |
| (latente) Steuern Fremdwährungsdifferenzen | _ | _ | 129.400 | 129.400 |
| Gewinne/Verluste aus Hedging | _ | (44.832) | _ | (44.832) |
| (latente) Steuern Hedging | _ | 8.518 | _ | 8.518 |
| Stand zum 31. Dezember 2008 | 9.274.108 | 215.253 | (1.206.401) | 8.282.960 |

[20] Finanzverbindlichkeiten

| | 2008 | 2007 |
|---|-------------|-------------|
| Kurzfristig | | |
| Kontokorrentkredite | 56.273.713 | 22.732.149 |
| Bridgeloans | 18.487.683 | 31.309.831 |
| Projektkredite | 7.954.481 | 8.353.725 |
| Kredite, die am Bilanzstichtag die Vertragskriterien nicht erfüllen | 7.261.804 | 7.495.215 |
| Sonstige Darlehen | 29.313 | 411.613 |
| | 90.006.995 | 70.302.533 |
| Langfristig | | |
| Projektkredite | 284.311.609 | 150.688.044 |
| Bridgeloans | _ | 2.232.609 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | | |
| verzinsliche Bankverbindlichkeiten | 26.531.826 | 18.947.669 |
| unverzinsliche Kaufoption und Darlehen | 8.355.962 | 7.517.948 |
| Darlehen von Joint Ventures | | |
| • verzinsliche gem. Erläuterung Punkt 20.7. | 29.355.399 | 28.519.379 |
| • unverzinsliche | 650.995 | 650.995 |
| Darlehen von Minderheitsgesellschaftern | 3.026.742 | 66.528 |
| | 352.232.532 | 208.623.172 |
| Gesamtsumme Finanzverbindlichkeiten | 442.239.527 | 278.925.706 |

warímpex Geschäftsbericht 2008 95

20.1. Hypothekarisch besicherte Finanzverbindlichkeiten – Übersicht

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von gesamt Euro 344.547.404,- (Vorjahr Euro 219.027.093,-) sind durch Grundstücke und Gebäude besichert und haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

| | | Konsolidie- | | | sonstige | |
|---|------------------------------------|------------------------|----------------------|---|------------------------|---|
| | Stand zum | rungskreis- | Neuver- | | Verände- | Stand zum |
| | 1.1.2008 | änderungen | schuldung | Tilgung | rungen | 31.12.2008 |
| a) gewidmete, hypothekarisch besicherte F | Oroioktkrodito vollka | naalidiartar Caas | llochoften | | | |
| Hotel andel's Łódź | -rojektkredite voliko | - | 33.833.284 | _ | _ | 33.833.284 |
| Hotel Diplomat | 35.827.170 | _ | - | (1.439.358) | 18.757 | 34.406.569 |
| Ekaterinburg | - | _ | 21.874.471 | - | (304.664) | 21.569.807 |
| Hotel angelo Airporthotel | 12.942.116 | _ | 5.545.567 | _ | (66.166.1) | 18.487.683 |
| Hotel andel's Krakau | _ | 16.043.049 | 3.250 | (575.585) | _ | 15.470.715 |
| Hotel Palace | 16.198.500 | _ | _ | (1.322.000) | _ | 14.876.500 |
| Hotel Chopin | 12.337.312 | _ | _ | (310.735) | 6.585 | 12.033.163 |
| Hotel angelo Praha | 10.926.598 | _ | _ | (598.700) | _ | 10.327.898 |
| Bürohaus Erszebet | 8.000.000 | _ | 1.052.834 | _ | _ | 9.052.834 |
| Hotel Amber Baltic | 8.377.442 | _ | _ | (983.029) | 1.068.213 | 8.462.627 |
| Hotel Savoy | 7.961.259 | _ | _ | (506.622) | _ | 7.454.637 |
| Hotel Le Palais | 7.271.690 | _ | _ | (394.716) | _ | 6.876.973 |
| Bürohaus Cetelem | 2.463.767 | _ | 1.751.132 | _ | _ | 4.214.899 |
| Gasheizwerk Warschau | _ | 530.463 | _ | (77.200) | (68.432) | 384.831 |
| Gasleitung Warschau | 329.774 | _ | _ | (50.649) | (37.855) | 241.270 |
| Bürohaus Sajka | 128.058 | _ | _ | (45.851) | _ | 82.207 |
| Projektentwicklung Posen | 3.869.251 | _ | _ | (3.869.251) | _ | _ |
| Hotel Dvořák | 6.167.204 | _ | 15.016.026 | _ | (48.174) | 21.135.056 |
| | 132.800.141 | 16.573.513 | 79.076.564 | (10.173.695) | 634.431 | 218.910.954 |
| quotenkonsolidierte Joint Ventures | | | | | | |
| Hotel InterContinental 50 % | 31.696.776 | _ | _ | (750.005) | 33.692 | 30.980.463 |
| Hotel Dream Castle 50 % | 18.947.669 | _ | _ | (417.718) | _ | 18.529.951 |
| Hotel andel's Berlin 50 % | _ | _ | 29.020.161 | _ | _ | 29.020.161 |
| Hotel HolidayInn Paris 50 % | 6.000.000 | _ | 2.050.000 | _ | (48.125) | 8.001.875 |
| Projekt Leuchtenbergring 49,5 % | 10.731.073 | _ | 4.949.921 | _ | _ | 15.680.994 |
| Hotel & Bürohaus Sobieski 25 % | 6.622.973 | _ | 1.704.622 | _ | 53.241 | 8.380.836 |
| Bürohaus Parkur Tower 50 % | 3.983.411 | _ | 1.624.148 | _ | _ | 5.607.559 |
| Hotel angelo Katowice 50 % | _ | _ | 2.732.612 | _ | _ | 2.732.612 |
| Hotel angelo Plzeň 50 % | _ | _ | 6.750.000 | _ | (48.000) | 6.702.000 |
| Hotel andel's Krakau 50 % | 8.021.525 | (8.021.525) | _ | _ | _ | - |
| Gasheizwerk Warschau 40 % | 223.525 | (223.525) | _ | _ | _ | - |
| | 219.027.093 | 8.328.463 | 127.908.027 | (11.341.418) | 625.239 | 344.547.404 |
| b) sonstige Darlehen | | | | | | |
| kurzfristige Betriebsmittelkredite | 22.732.149 | _ | 35.139.195 | (1.597.632) | _ | 56.273.713 |
| kurzfristige Darlehen | 411.613 | (70.875) | _ | (319.443) | 8.018 | 29.313 |
| | 411.010 | | | (4.4.000.400) | 000 405 | 00 255 200 |
| langfristige Darlehen von Joint Ventures | 28.519.379 | 1.335.277 | 10.027.691 | (11.336.133) | 809.185 | 29.300.398 |
| langfristige Darlehen von Joint Ventures Leasing-Kaufoptionen & Darlehen | | 1.335.277 2.750.000 | 10.027.691 10.000 | (11.336.133) | 809.185 (1.921.986) | |
| | 28.519.379 | | | (11.336.133) - - | | 8.355.962 |
| Leasing-Kaufoptionen & Darlehen | 28.519.379 7.517.948 | | | (11.336.133) - - | | 8.355.962 |
| Leasing-Kaufoptionen & Darlehen unverzinsliche Darlehen | 28.519.379 7.517.948 | | | (11.336.133) - - - | | 29.355.399 8.355.962 650.995 3.026.742 |
| Leasing-Kaufoptionen & Darlehen unverzinsliche Darlehen langfristige Darlehen von Minder- | 28.519.379 7.517.948 650.995 | 2.750.000 | 10.000 | (11.336.133) - - - (13.253.208) | (1.921.986) | 8.355.962 650.995 |

20.2. Nicht in Anspruch genommene Projektkredite

Zum 31. Dezember 2008 verfügt der Konzern über nicht in Anspruch genommene Projektkreditlinien in Höhe von Euro 41.108.472 (2007: Euro 0).

20.3. Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing

Diese Position beinhaltet zwei Finanzierungsleasinggeschäfte. Aus diesen bestehen verzinsliche Kredite. Da die den Leasinggeschäften zugrunde liegende Pacht keine jährlichen Mindestzahlungen regelt, wird die gesamte Position als langfristig bilanziert. Die bedingten Mietzahlungen betrugen im Berichtsjahr Euro 1,118 Mio. (2006: Euro 1,597 Mio.).

20.4. Bridgeloans

Bridgeloans betreffen das Hotel angelo Airporthotel Bukarest, welche zuletzt im Februar 2009 bis Mai 2009 prolongiert wurden.

20.5. Kredite, die am Bilanzstichtag die Vertragskriterien nicht erfüllen

Diese Position betrifft zwei langfristige Projektkredite, welche immer vertragsmäßig bedient wurden, aber formal zum Ende des Berichtsjahres nicht die Kreditbedingungen erfüllen, weshalb diese gemäß den Vorschriften der IFRS als kurzfristig darzustellen sind. Da diese Kredite immer ordungsmäßig bedient wurden, haben die finanzierenden Banken jedoch keinerlei Absicht, diese Kredite fällig zu stellen.

Planmäßiges Tilgungserfordernis für diese beiden Kredite:

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | >5 Jahre | Summe |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|---------|
| Euro 1.000 | (515) | (537) | (560) | (584) | (514) | (4.552) | (7.262) |

20.6. Zinskonditionen zu kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten

| Gesamtsumme der Finanzverbindlichkeiten | 2008 | 2007 |
|---|-------------|-------------|
| davon unverzinslich | 9.006.957 | 8.168.943 |
| davon aus Finanzierungsleasing | 8.355.962 | 7.517.948 |
| davon fix verzinslich | 112.033.080 | 223.525 |
| davon variabel verzinslich | 321.199.490 | 270.533.237 |
| | 442.239.527 | 278.925.706 |

| Bandbreite der Verzinsung | | 2008 | 2007 |
|---|------------------|------------------|--------------|
| Kontokorrentkredite | EURIBOR | + 1,5 % - 2,25 % | 1,5 %-2,25 % |
| Projektkredite, inkl. jener, die zum Bilanzstichtag die | WIBOR/CHF-LIBOR/ | | |
| Vertragskriterien nicht erfüllen | EURIBOR | + 0,5 % - 2,25 % | 0,5 %-2,25 % |
| Bridgeloans | EURIBOR | + 3 % | 0,75 %-1,2 % |
| Darlehen von Joint Ventures | EURIBOR | + 1,5 % - 2,5 % | 1,0 %-1,5 % |
| Darlehen von Minderheitsgesellschaftern | EURIBOR | + 1,5 % - 2,5 % | 1,0 %-1,5 % |
| Sonstige Darlehen | EURIBOR | + 1,0 % - 1,5 % | 1,0 %-1,5 % |

Hinsichtlich Marktwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten siehe Erläuterung Punkt 26.

warímpex | Geschäftsbericht 2008 97

20.7. Darlehen von Joint Ventures

Darlehen von Joint Ventures betreffen die, im Ausmaß der Konzernbeteiligung am Joint Venture, erhaltenen Darlehen von Joint-Venture-Partnern an dem gemeinsamen Joint Venture. Demgegenüber stehen die unter der Position "Andere finanzielle Vermögenswerte" (siehe Erläuterung Punkt 16) bilanzierten Darlehen, welche der Konzern an die gemeinsamen Joint Ventures gegeben hat. Erhaltene und gegebene Darlehen an Joint Ventures haben prinzipiell Eigenkapitalcharakter und sind in der Regel gegenüber Projektfinanzierungen subordiniert.

Die Verzinsung der Darlehen an/von Joint Ventures erfolgt variabel mit dem EURIBOR + 1,5 bis 2,5 %. Darlehen an/von Joint Ventures haben prinzipiell gleiche Konditionen; betragsmäßige Unterschiede sind temporär oder können sich aus Zinsdifferenzen, resultierend aus unterschiedlichen Ein-/Auszahlungsvaluten, ergeben.

| | (| (gegebene Darlehe | en an Joint | 1 | erhaltene Darlehe | en von | |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|------------|-----------------------|------------|--|
| | Vent | Ventures gem. Erläuterung Punkt 15) | | | Joint-Venture-Partner | | |
| | Stand | | Stand | Stand | and | | |
| | 1.1.2008 | Veränderung | 31.12.2008 | 1.1.2008 | Veränderung | 31.12.2008 | |
| Sienna Hotel Sp.z.o.o. | (9.466.589) | (658.692) | (10.125.281) | 9.416.223 | 744.575 | 10.160.798 | |
| Bürohaus Leuchtenbergring | | | | | | | |
| GmbH & Co. Besitz KG | (1.837.062) | (378.750) | (2.215.812) | 1.800.684 | 371.250 | 2.171.934 | |
| Joint Venture LOUVRE | _ | (2.839.674) | (2.839.674) | _ | 1.702.574 | 1.702.574 | |
| GF Ramba Sp.z.o.o. | (519.683) | (461.279) | (980.963) | 519.509 | 459.397 | 978.907 | |
| Thermo Energia Sp.z.o.o. | (184.017) | 184.017 | _ | 44.273 | (44.273) | _ | |
| Hotelinvestments s.a.r.l. | (1.558) | (102) | (1.660) | 1.555 | 52 | 1.608 | |
| Melica Sp.z.o.o. | (2.279.627) | 1.448.908 | (830.719) | 2.234.194 | (1.397.393) | 836.801 | |
| Hotel Paris II S.a.r.l. | (125.687) | (1.334) | (127.021) | 125.666 | 7.359 | 133.026 | |
| Asset Paris II S.a.r.l. | (6.158.644) | 6.158.644 | _ | 6.157.654 | (6.157.654) | - | |
| UBX Krakow Sp.z.o.o. | (2.216.113) | 2.216.113 | _ | 2.214.309 | (2.214.309) | - | |
| UBX Katowice Sp.z.o.o. | (368.486) | (1.165.915) | (1.534.401) | 368.045 | 1.165.705 | 1.533.750 | |
| Avielen | _ | (9.676.630) | (9.676.630) | _ | 3.306.462 | 3.306.462 | |
| UBX Plzen s.r.o. | (1.339.046) | (932.118) | (2.271.164) | 1.361.422 | 926.450 | 2.287.872 | |
| UBX Development s.a.r.l. | (206.946) | 206.946 | _ | 207.151 | (207.151) | - | |
| UBX 1 Objekt Berlin GmbH | (4.029.850) | (1.753.080) | (5.782.930) | 4.062.653 | 2.014.906 | 6.077.559 | |
| UBX 2 Objekt Berlin GmbH | - | (61.655) | (61.655) | _ | 61.565 | 61.565 | |
| UBX 3 Objekt Berlin GmbH | - | (96.191) | (96.191) | _ | 96.104 | 96.104 | |
| UBX 3 s.r.o. | (5.764) | (352) | (6.116) | 6.039 | 402 | 6.441 | |
| | (28.739.072) | (7.811.143) | (36.550.216) | 28.519.379 | 836.020 | 29.355.399 | |

20.8. Darlehen von Minderheitsgesellschaftern

Darlehen von Minderheitsgesellschaftern haben analog der Finanzierungsmodalitäten betreffend Joint Ventures Eigenkapitalcharakter und sind grundsätzlich langfristig, subordiniert etwaiger Projektfinanzierungen, anzusehen. Die Verzinsung erfolgt in der Regel variabel oder analog den innerhalb des Konzerns angesetzten Verzinsungsmodalitäten.

[21] Rückstellungen

21.1. Sozialkapital (Erläuterung Punkt 2.22.)

| | freiwillige | e Zusagen für | gesetzliche A | nsprüche aus | |
|--|-------------|---------------|---------------|--------------|-----------|
| | Pensions- | Jubiläums- | Abferti- | Jubiläums- | |
| in EUR | leistungen | gelder | gungen | geldern | Gesamt |
| | | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2007 | 2.238.852 | 87.787 | 675.434 | 110.538 | 3.112.611 |
| Gezahlte Leistungen | (74.900) | _ | (35.737) | _ | (110.637) |
| Laufender Dienstzeitaufwand | 53.822 | _ | 409.463 | (80.913) | 382.372 |
| Versicherungsmathematische Verluste | (496.664) | _ | _ | _ | (496.664) |
| in den Personalkosten erfasste Veränderung | (517.742) | _ | 373.726 | (80.913) | (224.929) |
| Zinsaufwand | 94.176 | _ | 56.674 | 1.600 | 152.450 |
| Währungseffekte PLN/EURO | 1.597 | 6.107 | _ | _ | 7.704 |
| Stand zum 31. Dezember 2007 | 1.816.883 | 93.894 | 1.105.834 | 31.225 | 3.047.836 |
| Stand zum 1. Jänner 2008 | 1.816.883 | 93.894 | 1.105.834 | 31.225 | 3.047.836 |
| Gezahlte Leistungen | (69.550) | _ | _ | _ | (69.550) |
| Laufender Dienstzeitaufwand | 48.180 | 14.526 | 368.983 | 15.591 | 447.280 |
| Versicherungsmathematische Gewinne | (52.580) | _ | _ | _ | (52.580) |
| in den Personalkosten erfasste Veränderung | (73.950) | 14.526 | 368.983 | 15.591 | 325.150 |
| Zinsaufwand | 91.857 | _ | 79.667 | 2.529 | 174.053 |
| Währungseffekte PLN/EURO | (3.474) | (15.265) | _ | _ | (18.739) |
| Stand zum 31. Dezember 2008 | 1.831.316 | 93.155 | 1.554.484 | 49.345 | 3.528.300 |

Beträge der laufenden und der vorangegangenen vier Berichtsperioden stellen sich wie folgt dar:

| | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | |
| Leistungsorientierte Verpflichtungen | 3.528.300 | 3.047.836 | 3.112.611 | 3.850.618 | 3.686.568 |
| Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste | (52.580) | (496.664) | 53.609 | (17.143) | (41.379) |

warímpex Geschäftsbericht 2008 99

21.2. Sonstige Rückstellungen

| kurz- | lang- | |
|-----------|--|---|
| fristige | fristige | Gesamt |
| 1 000 010 | 005.070 | 4 074 004 |
| | 365.679 | 1.971.991 |
| 52.714 | _ | 52.714 |
| (289.815) | (43.486) | (333.301) |
| 30.722 | _ | 30.722 |
| (360.020) | _ | (360.020) |
| 54 | _ | 54 |
| (6.460) | _ | (6.460) |
| 1.033.507 | 322.193 | 1.355.700 |
| 1.033.507 | 322.193 | 1.355.700 |
| (36.773) | _ | (36.773) |
| (334.770) | (136.739) | (471.509) |
| 154.239 | 370.072 | 524.312 |
| 157 | _ | 157 |
| 816.361 | 555.526 | 1.371.887 |
| | fristige 1.606.312 52.714 (289.815) 30.722 (360.020) 54 (6.460) 1.033.507 1.033.507 (36.773) (334.770) 154.239 157 | fristige fristige 1.606.312 365.679 52.714 - (289.815) (43.486) 30.722 - (360.020) - (54 - (6.460) - (1.033.507) 322.193 1.033.507 322.193 1.033.507 322.193 (36.773) - (334.770) (136.739) 154.239 370.072 157 - |

Die Position "langfristige Rückstellungen" wurde für Drohverluste gebildet und bezieht sich auf eine im Jahr 2005 gegebene Hauptmietverpflichtung der Gesellschaft "Vladinvest s.r.o.", welche aufgrund des Untervermietungsstandes zum Ende des Berichtsjahres bis zur Höhe des diskontierten Barwertes der künftigen Unterdeckung aus dieser Verpflichtung aufgelöst werden konnte. Der Diskontierungssatz beträgt 6,5 % (Vorjahr 6,5 %). Siehe hierzu Erläuterung Punkt 23.7. "sonstige Verpflichtungen".

Kurzfristige Rückstellungen beinhalten Rechtsberatungskosten der Muttergesellschaft, welche zum Bilanzstichtag betragsmäßig noch nicht feststehen, sowie der Höhe nach noch ungewisse Schulden der konsolidierten Tochterunternehmen. Der prognostizierte Cashflow hieraus ist grundsätzlich mit bis zu zwölf Monaten anzusetzen.

[22] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

| | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| W. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 11. 1 | 10 177 050 | 7.040.444 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 19.177.956 | 7.910.444 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures | 519.739 | 758.150 |
| Kaufpreisverbindlichkeiten aus Unternehmenszusammenschlüssen | _ | 736.642 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen | 947.098 | 2.649.715 |
| Kaufpreisverbindlichkeiten für Investitionen | 2.500.000 | 6.670.445 |
| sonstige Verbindlichkeiten | 2.958.730 | 3.342.782 |
| Erhaltene Anzahlungen | 924.202 | 879.667 |
| | 27.027.724 | 22.947.844 |

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von Euro 315.422,– (Vorjahr Euro 919.697,–), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von 606.798,– (Vorjahr Euro 611.988,–) sowie nicht verbrauchte Urlaubsansprüche in Höhe von Euro 431.072,– (Vorjahr Euro 430.737,–) enthalten.

Zu Konditionen zu Transaktionen zu nahestenden Unternehmen und Personen siehe Erläuterung Punkt 24.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und haben im Normalfall eine Fälligkeit von 10–60 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 und beinhalten auch Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus laufenden Gehältern für Dezember 2008.

Kaufpreisverbindlichkeiten für Investitionen betreffen mit Euro 2,5 Mio. den im Vorjahr erworbenen, noch nicht bezahlten Kaufpreisteil für die Liegenschaft "Łódź". Der Kaufpreis ist grundsätzlich jederzeit fällig; doch wurde mit dem Verkäufer vereinbart, die Zahlung erst nach bestimmten vom Verkäufer zu erledigenden Leistungen im Zusammenhang mit dem Grundstück zu leisten. Diese Leistungen waren am Bilanzstichtag vom Verkäufer noch nicht erbracht.

[23] Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

23.1. Rechtsstreitigkeiten

Im Zusammenhang mit dem Projekt "Airportcity St. Petersburg" wurde im September 2007 die Firma "GlavPromStroy" (GPS) als Generalunternehmer beauftragt. Im Berichtsjahr hat es GPS nicht geschafft, den vereinbarten Terminplan einzuhalten, woraufhin die Zusammenarbeit aufgekündigt und eine andere Gesellschaft mit der Generalunternehmerschaft beauftragt wurde.

In weiterer Folge konnte man sich hinsichtlich der Endabrechnung mit GPS nicht einigen, von der Projektgesellschaft "Avielen OOO" wurde die Anzahlungsgarantie in Höhe von RUB 119 Mio. gezogen, und die Angelegenheit wurde gerichtsanhängig.

Das Gericht hat in einer ersten Entscheidung die Anzahlungsgarantie für ungültig erklärt, wogegen alle juristischen Maßnahmen der Anfechtung eingeleitet wurden. Aus Sicht der Gesellschaft weist die Endabrechnung von GPS einen Überhang zugunsten der Gesellschaft über rund Euro 2 bis 3 Mio. auf. Zum Bilanzstichtag ist ein Ausgang des anhängigen Verfahrens nicht abschätzbar.

23.2. Eventualverbindlichkeiten

Betreffend der Gesellschaft "Prozna Properties Sp.z.o.o." besteht eine Garantie des Tochterunternehmens gegenüber der Stadt Warschau, an denkmalgeschützten Gebäuden Renovierungsarbeiten durchzuführen. Darüber hinaus wurde der Gemeinde Warschau zugesagt, mit den Renovierungsarbeiten bis 31.12.2005 anzufangen und diese bis spätesten 31.12.2008 abgeschlossen zu haben. Für den Fall der Vertragsverletzung wäre an die Stadt Warschau ein Betrag in Höhe von USD 560.000,– zu leisten.

Im Fall, dass die Baubewilligung durch grobe Fahrlässigkeit der Gesellschaft bis 31.12.2005 nicht vorliegt, besteht hinsichtlich der Garantie ein Pönaleanspruch in Höhe von 7 % des Grundstückswertes. Der Grundstückswert wird von der Gesellschaft mit rund PLN 10,2 Mio. (Euro 2,6 Mio.) geschätzt, da dies die Basis für die Ermittlung der Pachthöhe ist. Bis zum Bilanzstichtag konnte mangels Einigung mit der Denkmalschutzbehörde mit den Renovierungsarbeiten nicht begonnen werden. Im Berichtsjahr wurden keinerlei Ansprüche gegen die Gesellschaft geltend gemacht.

23.3. Call-Option hinsichtlich der Gesellschaft UBX-Praha 1 (Hotel angelo)

Die Gesellschaft hat im Jahr 2005 hinsichtlich ihrer Anteile an der Konzerngesellschaft einer österreichischen Versicherungsgesellschaft eine Call-Option über die Übertragung ihrer Geschäftsanteile eingeräumt. Die UBX-Prag 1 hat das "Hotel angelo" am 10. Juni 2006 in Betrieb genommen. Die eingeräumte Call-Option kann ab 2007 einseitig durch die Versicherungsgesellschaft bis zu drei Jahre nach Inbetriebnahme des Hotels ausgeübt werden. Aus genannter Call-Option ergibt sich weder ein Abwertungsbedarf für das Vermögen des UBX-Prag 1, noch ergeben sich sonstige zu bilanzierende Verpflichtungen. Im Berichtsjahr wurde die Call-Option nicht ausgeübt.

warímpex | Geschäftsbericht 2008 101

23.4. Vertragliche Haftungen/Garantien

 Im Zusammenhang mit dem Verkauf Hotel andel's Garantie gemäss Erläuterung Punkt 23.5.
 Eventualverbindlichkeit gemäss Erläuterung Punkt 23.6.

5.030.377 Euro 1.000.000 Euro

23.5. GOP-Garantie Hotel andel's Prag (verkauft 2005)

Ende des dritten Quartales 2005 wurden die Gesellschaften "Andel Investment s.r.o." und "Hotel Andel Praha a.s." an einen österreichischen institutionellen Anleger verkauft. Auf Basis der Kaufpreisfindung garantiert die Gesellschaft bis zu einer Höhe von insgesamt Euro 5 Mio. für einen jährlichen Free Cash Flow des Hotel andel's Praha in Höhe von Euro 6,16 Mio. p.a., wertgesichert gemäß österreichischem Verbraucherpreisindex von 2000. Diese Garantie endet am 30.9.2025.

Gemäß Kaufvertrag wurde der Free Cash Flow wie folgt definiert: GOP (Gross Operating Profit) abzüglich Management Fee zuzüglich fixierte Mieteinnahmen für jenen Gebäudeteil, welcher nicht als Hotel genutzt wird.

Sollte das Hotel andel's in der Zeit bis 30.9.2025 einen höheren als den garantierten wertgesicherten Free Cash Flow erwirtschaften, so erhält die Gesellschaft 25 % des übersteigenden Betrages als Erfolgsanteil. Ein allfälliger Erfolgsanteil wird zunächst dem gewidmeten Depotkonto gutgeschrieben und erhöht bis 31.3.2019 die wertmäßige Garantie bis zu max. Euro 8 Mio.

Die Abrechnung des Beobachtungszeitraumes Jänner bis Dezember 2007 ergab einen Fehlbetrag in Höhe von Euro -114.635,-, welcher einerseits die Garantie verringert, andererseits dem Käufer von dem unter der Bilanzposition [15] "Andere finanzielle Vermögenswerte" bilanzierten Sperrdepotkonto gutgeschrieben wurde.

Des Weiteren wurde eine Garantie hinsichtlich Instandhaltung des Hotel andel's Praha bis 30.9.2025 in Höhe von jährlich 0,59 % des Kaufpreises gegeben, wonach eine allfällige jährliche Überschreitung des Instandhaltungsaufkommens von der Gesellschaft ersetzt werden muss. Die Garantie hinsichtlich Instandhaltungsaufkommen ist analog dem garantierten Free Cash Flow wertgesichert. Die Summe aller Garantien ist mit insgesamt Euro 5 Mio begrenzt und erhöht sich nur in jenem Ausmaß, als die Gesellschaft Erfolgsanteile abgegolten bekommt.

23.6. Eventualverbindlichkeiten im Zusammenhang mit Erläuterung Punkt 23.5.

Im Zusammenhang mit den 2005 verkauften Gesellschaften "Andel Investment s.r.o." und "Hotel Andel Praha a.s." bestand im Verkaufsjahr hinsichtlich Hotel-Managementvertrag mit der Vienna International AG ein vorzeitiger Vertragsauflösungsgrund, welcher im Zuge des Verkaufes mit Euro 1 Mio. abgegolten wurde. Siehe hierzu Erläuterung Punkt 23.4.

Im Fall, dass der neue Eigentümer den übernommenen Managementvertrag vor 2014 kündigt, würden darüber hinausgehend weitere Euro 1 Mio zur Zahlung fällig werden.

23.7. Mietverpflichtung Vladinvest s.r.o.

Die 100-prozentige Konzerngesellschaft "Vladinvest s.r.o." hat mit der unter Erläuterung Punkt 23.5. verkauften Immobilien-Besitz-Gesellschaft einen Generalmietvertrag über sonstige Geschäftsflächen im Ausmaß von 4.356,1m² zu einem Nettomietzins von Euro 0,4 Mio p.a. (wertgesichert) abgeschlossen. Diese Fixmiete wird reduziert um Erträge aus bestehenden oder künftigen Bestandsverträgen, welche die verkaufte Gesellschaft erzielt.

Der Mietvertrag wurde ursprünglich auf zwölf Jahre abgeschlossen und endet am 30.9.2017. Für die Vertragsdauer wurden die zukünftigen Cashflows mit 6,5 % (Vorjahr 6,5 %) abgezinst und über die prognostizierten Fehlbeträge eine Drohverlustrückstellung gem. Erläuterung Punkt 21.2. eingestellt.

23.8. Avielen 000

Die Projektgesellschaft "Avielen OOO" hat mit der Stadt St. Petersburg einen Investitions(Pacht)vertrag hinsichtlich des Grundstückes, auf dem sich das Projekt "Airportcity St. Petersburg" befindet, abgeschlossen, dessen wichtigste Bedingung die Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb der Pachtdauer (7.11.2010) ist.

Nach ordnungsgemäßer Fertigstellung und Inbetriebnahme des Bauvorhabens sowie der Registrierung der Gebäude kann das Grundstück entweder erworben oder auf weitere 49 Jahre gepachtet werden. Sollte das Projekt nicht fristgerecht fertiggestellt werden, läuft der Pachtvertrag formal aus; jedoch sieht eine Verordnung der Stadt St. Petersburg aus dem Herbst 2008 vor, dass, wenn mindestens 10 % des Bauvorhabens fertiggestellt wurden, der Investitions(Pacht)vertrag um weitere 15 Monate verlängert werden kann.

Ende des Berichtszeitraumes waren rd. 10 % der vorgesehenen Bauleistung erfüllt.

Im Zusammenhang mit dem Projekt "Airportcity St.Petersburg" wird weiters auf Erläuterung Punkt 23.1. verwiesen.

23.9. Verpflichtung zum Erwerb von Grundstücken

Im Berichtsjahr haben sich die Joint Ventures "UBX 2 Objekt Berlin GesmbH" und "UBX 3 Objekt Berlin GesmbH" zum Erwerb von zwei an das "Hotel andel's Berlin" angrenzende Grundstücke verpflichtet. Nutzen und Lasten sind zum Bilanzstichtag noch nicht übergegangen. Der Kaufpreis für beide Grundstücke beträgt Euro 3,8 Mio. und ist binnen einem Jahr zur Zahlung fällig. Die Gesellschaft muss aus dieser Verpflichtung im Jahr 2009 im Ausmaß ihrer Beteiligung an den beiden Joint Ventures Euro 1,9 Mio. zur Verfügung stellen.

warímpex Geschäftsbericht 2008

[24] Angabe über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Folgende Unternehmen/Personen gelten als nahestehende Personen und haben folgende wirtschaftliche Verbindungen zum Konzern:

Amber Privatstiftung

A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a HG Wien), hält am Bilanzstichtag 15,9 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ist mit 30,4 % an der Vienna International AG beteiligt. Sie gilt als nahestehendes Unternehmen, da Herr Dkfm. Georg Folian Stiftungsvorstand ist.

Bocca Privatstiftung

A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v HG Wien), hält am Bilanzstichtag 15,9 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ist mit 30,4 % an der Vienna International AG beteiligt. Sie gilt als nahestehendes Unternehmen, da Herr Dr. Franz Jurkowitsch Stiftungsvorstand ist.

Dr. Franz Jurkowitsch

Ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 21,1 %.

Dkfm. Georg Folian

Ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 21,0 %.

Dr. Alexander Jurkowitsch

Ist seit 31. Juli 2006 Vorstandsmitglied und hält am Bilanzstichtag 0,7 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Mag. Christian Fojtl

Ist seit 31. Juli 2006 Vorstandsmitglied und hält am Bilanzstichtag 0,7 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Des Weiteren ist Herr Mag. Christian Fojtl wirtschaftlich Begünstigter der Gesellschaft "Homeinvestments Sp.z.o.o.", welche an Konzerngesellschaften als Joint-Venture-Partner bzw. Minderheitsgesellschafter beteiligt ist.

Vienna International AG

A-1200 Dresdner Straße 87, ist bis auf das Hotel Intercontinental Warschau als Manager für sämtliche Konzernhotels tätig.

Sonstige, leitende Mitarbeiter

An sonstige leitende Mitarbeiter ist am Bilanzstichtag ein endfällig verzinsliches Darlehen ausgegeben.

Sämtliche Tochterunternehmen sowie assoziierte Unternehmen (siehe Erläuterungen Punkt 3).

| 24.1. Transaktionen mit der Amber-/Bocca-Privatstiftung | 2008 | 2007 |
|---|---------------------------|--------------------|
| Verrechnungsstand zum 1. Jänner | _ | (755.081) |
| Dividendenansprüche | (2.861.000) | (2.215.804) |
| verrechnete Kontokorrentzinsen | _ | (10.675) |
| ± Zahlungen | 2.861.000 | 2.981.560 |
| Verrechnungsstand zum 31. Dezember | - | |
| 24.2. Transaktionen mit Vorständen, die an der Gesellschaft wesentlich beteiligt | sind 2008 | 2007 |
| Verrechnungsstand zum 1. Jänner | (1.027.341) | (681.153) |
| Dividendenansprüche | (2.669.625) | (1.871.546) |
| Bonusanspruch | (2.000.020) | (1.016.400) |
| ± Zahlungen | 3.688.321 | 2.541.758 |
| Verrechnungsstand zum 31. Dezember | (8.645) | (1.027.341) |
| | | |
| 24.3. Transaktionen mit anderen Vorstandsmitgliedern | 2008 | 2007 |
| Verrechnungsstand zum 1. Jänner | (677.874) | (3.592.792) |
| Bonusanspruch | - | (677.600) |
| ± Zahlungen | 677.312 | 3.592.518 |
| Verrechnungsstand zum 31. Dezember | (562) | (677.874) |
| Die "Homeinvestement Sp.z.o.o." war zum Bilanzstichtag mit 10 % an der Gesellschaft als Minderheitsgesellschafter an der "El Invest Sp.z.o.o." beteiligt. | ft "Thermo Energia Sp.z.o | o.o." und mit 10 % |
| 24.4. Transaktionen mit Vienna International (inkl. KDAG Data GesmbH) | 2008 | 2007 |
| Verrechnungsstand zum 1. Jänner | (922.314) | (1.072.729) |
| verrechnete Management Fee | (4.677.881) | (4.279.160) |
| verrechnete Verwaltungsumlagen an KDAG | 10.000 | 10.000 |
| ± Zahlungen | 4.652.909 | 4.419.575 |
| Verrechnungsstand zum 31. Dezember | (937.285) | (922.314) |
| 24.5. Transaktionen mit leitenden Angestellten | 2008 | 2007 |
| Verrechnungsstand zum 1. Jänner | 117.253 | (1.657.507) |
| ± Währungseffekte PLN/EURO | 16.591 | (7.627) |
| ± Zahlungen | (33.183) | 1.782.386 |
| Verrechnungsstand zum 31. Dezember | 100.661 | 117.253 |
| | | |

warímpex Geschäftsbericht 2008

24.6. Zusammenfassung Forderungen an – und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen

| | 2008 | 2007 |
|--|-----------|-------------|
| | | |
| Andere finanzielle Vermögenswerte Erläuterung Punkt 15 | 100.661 | 117.253 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | |
| und sonstige Forderungen (kurzfristig) Erläuterung Punkt 17 | 606 | 22.187 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | |
| und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten Erläuterung Punkt 22 | (947.098) | (6.649.715) |
| | (845.831) | (6.510.275) |

24.7. Joint Ventures

| | 2008 | 2007 |
|---|--------------|--------------|
| | | |
| Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen gem. Erläuterung Punkt 7.01. | 1.149.123 | 969.654 |
| Ausgegebene Darlehen an Joint Ventures gem. Erläuterung Punkt 20.7. | 36.550.216 | 28.739.072 |
| Zinserträge, die Joint Ventures betreffen gem. Erläuterung Punkt 7.06. | 2.094.197 | 1.090.098 |
| Darlehen von Joint Ventures gem. Erläuterung Punkt 20.7. | (29.355.399) | (28.519.379) |
| Zinsaufwendungen, die Joint Ventures betreffen gem. Erläuterung Punkt 7.05. | (1.196.955) | (658.025) |

24.8. Sonstige Angaben

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

- Dr. Alarich Fenyves, Aufsichtsratsvorsitzender
- Dir. Heinrich Geyer, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Mag. Wolfgang Mitterberger, Mitglied
- Dkfm. Dr. Franz Burkert, Mitglied (bis 29.5.2008)
- KR Friedrich Grassi, Mitglied (bis 29.5.2008)
- Dr. Viktor Igalffy-Igaly, Mitglied
- William Henry Marie de Gelsey, Mitglied
- Alicja Kornasiewicz (bis 26.8.2008)

Die Aufsichtsratsmitglieder der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG erhielten im Berichtsjahr Euro 101.000,– (Vorjahr 22.000,–) Tantiemen.

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder (inkl. Bonusanspruch für das Jahr 2008) betragen im Berichtsjahr Euro 1.056.056,- (Vorjahr 2.702.158,-). Siehe hierzu Erläuterung Punkt 7.03.

[25] Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzinstrumenten, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche einerseits mögliche Zinsänderungsrisiken abfangen sollen, andererseits zur generellen Risikominimierung bzw. zur möglichen Nutzung von Gewinnchancen eingegangen werden.

Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

| Nettoergebnis nach Bewertungskategorien 2008 | | aus Zinsen | aus der Folgebewertung | | |
|--|--------|------------|------------------------|---------------|----------|
| | | | | Wert- | Netto- |
| | | zum | Währungs- | berichtigung/ | ergebnis |
| in Euro Mio. | | Fair Value | umrechnung | Abschreibung | 2008 |
| Kredite und Forderungen (LaR) | 1,0 | _ | _ | _ | (1,0) |
| Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte (AfS) Finanzielle Verbindlichkeiten | 0,2 | - | - | (5,9) | (5,9) |
| zu fortgeführten Anschaffungskosten (FL) | (18,0) | - | - | - | (18,0) |
| Nettoergebnis nach Bewertungskategorien 2007 | | aus Zinsen | aus der Fol | gebewertung | |
| | | | | Wert- | Netto- |
| | | zum | Währungs- | berichtigung/ | ergebnis |
| in Euro Mio. | | Fair Value | umrechnung | Abschreibung | 2007 |
| Kredite und Forderungen (LaR) | 0,7 | _ | _ | (0,1) | 0,6 |
| Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte (AfS) | 0,7 | _ | _ | (4,6) | (3,9) |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | (11,2) | _ | _ | _ | (11,2) |

warímpex Geschäftsbericht 2008

Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien und Klassen

| Euro N | ⁄lio. | | fortgeführte | Fair Value | Fair Value | Wertansatz | Fair Value |
|--------|--|-----------|---------------|------------|------------|-------------|------------|
| Bewer | tungskategorie B | uchwerte | Anschaffungs- | erfolgs- | erfolgs- | Bilanz nach | 31.12.2008 |
| nach I | AS 39 3 ⁻ | 1.12.2008 | kosten | neutral | wirksam | IAS 17 | |
| | | | | | | | |
| LaR | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 33,1 | 33,1 | | | | 33,1 |
| LaR | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | | | | | |
| | und sonstige Forderungen *) | 16,1 | 16,1 | | | | 16,1 |
| LaR | Andere finanzielle Vermögenswerte | 50,1 | 50,1 | | | | 50,1 |
| AfS | Available for Sale Financial Assets | _ | | _ | | | _ |
| HfT | Derivative Finanzinstrumente | 1,4 | | _ | 1,4 | | 1,4 |
| | Derivative Finanzinstrumente mit | | | | | | |
| | Sicherungsbeziehung | 0,3 | | 0,3 | | | 0,3 |
| Summ | ne finanzielle Vermögenswerte | 101,1 | 99,4 | 0,3 | 1,4 | - | 101,1 |
| FL | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und | | | | | | |
| | Leistungen und sonstige **) | 24,8 | 24,8 | | | | 24,8 |
| FL | Darlehen und Kredite | 415,4 | 415,4 | | | | 367,0 |
| | Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | 26,9 | | | | 26,9 | 26,9 |
| Summ | ne finanzielle Schulden | 467,0 | 440,1 | - | - | 26,9 | 418,6 |

Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien und Klassen - Vorjahr

| Euro N | ∕lio. | | fortgeführte | Fair Value | Fair Value | Wertansatz | Fair Value |
|--------|--|----------|---------------|------------|------------|-------------|------------|
| Bewe | rtungskategorie Bu | uchwerte | Anschaffungs- | erfolgs- | erfolgs- | Bilanz nach | 31.12.2007 |
| nach l | AS 39 31 | .12.2007 | kosten | neutral | wirksam | IAS 17 | |
| | | | | | | | |
| LaR | Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 24,0 | 24,0 | | | | 24,0 |
| LaR | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | | | | | |
| | und sonstige Forderungen*) | 9,2 | 9,2 | | | | 9,2 |
| LaR | Andere finanzielle Vermögenswerte | 39,1 | 39,1 | | | | 39,1 |
| AfS | Available for Sale Financial Assets | 10,2 | | 10,2 | | | 10,2 |
| HfT | Derivative Finanzinstrumente | 0,3 | | | 0,3 | | 0,3 |
| | Derivative Finanzinstrumente mit | | | | | | |
| | Sicherungsbeziehung | 0,3 | | 0,3 | | | 0,3 |
| Sumn | ne finanzielle Vermögenswerte | 83,1 | 72,3 | 10,5 | 0,3 | - | 83,1 |
| FL | Verbindlichkeiten aus Lieferungen | | | | | | |
| | und Leistungen und sonstige**) | 20,1 | 20,1 | | | | 20,1 |
| FL | Darlehen und Kredite | 252,5 | 252,5 | | | | 222,8 |
| FL | Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing | 26,5 | | | | 26,5 | 26,5 |
| Sumn | ne finanzielle Schulden | 299,0 | 272,6 | - | - | 26,5 | 271,5 |

[&]quot;) Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen (siehe Erläuterung Punkt 17) enthalten nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von Euro 7,2 Mio. (Vorjahr Euro 5,6 Mio.).
**) Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten (siehe Erläuterung Punkt 22) enthalten nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von Euro 2,3 Mio. (Vorjahr Euro 2,8 Mio.).

25.1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung des Zinsaufwandes des Konzernes erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichen und variabel verzinslichen Fremdkapital. Die Richtlinien des Konzernes sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung schließt der Konzern Zinsswaps ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht. Mit diesen Zinsswaps wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert. Variablen bleiben konstant. Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital bestehen nicht.

Zum 31. Dezember 2008 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps ca. 27,3 % (2007: 16,3 %) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigen Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkung auf variable verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant. Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital bestehen nicht.

| | Erhöhung/Verringerung | Auswirkung auf das |
|-----------|-----------------------|----------------------|
| | in Basispunkten | Ergebnis vor Steuern |
| 2008 | | |
| Euribor | +50 | (1.529.581) |
| CHF-Vibor | +50 | (41.675) |
| WIBOR | +50 | (3.787) |
| Euribor | - 50 | 1.529.581 |
| CHF-Vibor | - 50 | 41.675 |
| WIBOR | - 50 | 3.787 |
| 2007 | | |
| Euribor | +50 | (1.037.555) |
| CHF-Vibor | +50 | (67.245) |
| Bubor | +50 | (7.589) |
| Euribor | - 50 | 1.038.271 |
| CHF-Vibor | - 50 | 44.830 |
| Bubor | - 50 | 5.059 |

warímpex | Geschäftsbericht 2008 109

25.2. Währungsrisiken

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den in Fremdwährungen (CHF) denominierten Kreditfinanzierungen. Es bestehen weder natürliche Absicherungen, noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen.

Dementsprechend ist im Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres ein Kursverlust im Zusammenhang mit Fremdwährungskrediten in Höhe von Euro 1.282.563,– (Vorjahr Kursgewinn Euro 419.322,–) enthalten.

Kreditfinanzierungen in PLN bzw. HUF stellen kein Währungsrisiko dar, da für die finanzierten Tochtergesellschaften die funktionale Währung die Kreditwährung ist.

Die Währungsstruktur der Finanzverbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2008 | 2007 | | 2008 | 2007 |
|-----|------------|------------|------|-------------|-------------|
| | | | | | |
| CHF | 12.567.001 | 13.862.154 | EURO | 8.462.627 | 8.377.442 |
| PLN | 2.612.345 | 1.181.250 | EURO | 626.101 | 329.774 |
| | | | EURO | 433.150.799 | 270.218.490 |
| | | | | 442.239.527 | 278.925.706 |

Darüber hinaus bestehen insbesondere für alle "Hotel-Konzerngesellschaften" Währungsänderungsrisiken hinsichtlich der in Landeswährung zu bezahlenden Personalkosten und Kosten für Material- und Leistungseinsatz, während die Erträge weitgehend an den Euro gebunden und die Projektfinanzierungen in Euro zu bedienen sind.

Rund 63,3 % der Personalkosten, 64,0 % des Material- und Leistungseinsatzes, 47,1 % der Developmentkosten und 41,8 % der sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen in anderen Währungen als der funktionalen Währung der die Kosten verursachenden operativen Einheit an; wohingegen rund 95 % der Umsätze in der funktionalen Währung der operativen Einheit erzielt werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Wechselkursänderung. Alle anderen Variablen bleiben konstant. Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital ergeben sich nicht.

| | | CHF ±5 % | CZK ±5 % | PLN ±5 % | RON ±5 % | HUF ± 5 % | RUB ± 10 % | Total |
|-------------------|---|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| | | | | | | | | |
| Sensitivität 2008 | + | (423.131) | (1.311.840) | (1.062.420) | (127.917) | (44.037) | (15.748) | (2.985.093) |
| | - | 423.131 | 1.286.272 | 1.042.006 | 125.312 | 43.026 | 15.548 | 2.935.296 |
| Sensitivität 2007 | + | (418.872) | (2.306.036) | (1.287.929) | (61.452) | (9.270) | _ | (4.083.559) |
| | - | 418.872 | 2.260.227 | 1.166.893 | 56.077 | 9.176 | - | 3.911.246 |

Hinsichtlich finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden unterliegt das Konzernergebnis folgenden Sensitivitäten bezüglich Wechselkursänderungen:

| | (| CHF ±5 % | CZK ±5 % | PLN ±5 % | RON ±5 % | HUF ± 5 % | RUB ± 10 % | Total |
|-------------------|---|----------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|
| | | | | | | | | |
| Sensitivität 2008 | + | - | (99.823) | (89.805) | 8.095 | 78.347 | (423.780) | (526.966) |
| | _ | _ | 99.823 | 89.805 | (8.095) | (78.347) | 423.780 | 526.966 |
| | | | | | | | | |
| Sensitivität 2007 | + | - | (379.580) | (286.950) | (11.993) | (6.997) | _ | (685.520) |
| | - | _ | 379.580 | 286.950 | 11.993 | 6.997 | _ | 685.520 |

110 Geschäftsbericht 2008 warímpex

25.3. Ausfallsrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine generellen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist als eher gering einzuschätzen, da insbesondere im Segment "Hotels & Resorts" Forderungen sofort bezahlt werden; lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele. Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als gering anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet.

25.4. 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.

Der Geschäftsbereich Hotels & Resorts ist stark von der Auslastungssituation und den erzielbaren Preisen abhängig. Die Liquiditätsplanung erfolgt auf Basis von Hotelbudgets und Vorschaurechnungen, welche in Zusammenarbeit mit dem Hotelmanagement erstellt werden.

Bei Büro- und Geschäftshäusern bestehen in der Regel langfristige Mietverträge. Die Liquiditätsplanung erfolgt auf Basis der budgetierten Mieteinnahmen. Im Bereich Development & Asset Management werden die erwarteten Development-Vorkosten aus Konzernmitteln budgetiert. In Bau befindliche Vermögenswerte hingegen werden aus jeweils spezifisch zuordenbaren Projektfinanzierungen getragen. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Finanzierung von Akquisitionen bzw. für die Eigenmittelanteile von Neuprojektentwicklungen verwendet.

Nach konzerneinheitlichen Richtlinien sollten nicht mehr als 35 % des Fremdkapitals innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Zum 31. Dezember 2008 waren 24,8 % (2007: 27,5 %) der Finanzverbindlichkeiten binnen einem Jahr fällig.

Zum 31. Dezember 2008 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen.

Zum Stichtag zeigt der Konzernabschluss kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von Euro 90 Mio. Im Jahr 2009 wird es notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln.

Bis zur Fertigstellung des Jahresabschlusses im April 2009 ist es bereits gelungen, rund Euro 18 Mio. zur refinanzieren bzw. in Finanzierungen mit einer Laufzeit über zwölf Monaten zu wandeln.

warímpex | Geschäftsbericht 2008 111

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2008

| | binnen | 1 bis 3 | 3 bis 5 | 5 bis 10 | Über 10 | |
|--------------------------------------|---------------|---------|----------|----------|---------|---------|
| in Euro 1.000 | 1 Jahr fällig | Jahre | Jahre | Jahre | Jahre | Summe |
| V | 404 500 | 50.707 | 04.040 | 104 540 | 04.400 | 400.004 |
| Verzinsliche Darlehen und Kredite | 101.592 | 53.767 | 91.848 | 184.549 | 61.133 | 492.891 |
| Sonstige Schulden (langfristig) | 11 | 50 | 980 | 746 | _ | 1.787 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen | | | | | | |
| und Leistungen und sonstige Schulden | 27.028 | - | - | - | - | 27.028 |
| Derivative Finanzinstrumente | _ | _ | _ | - | - | - |
| Ertragsteuerschulden | 952 | - | - | - | - | 952 |
| | 129.583 | 53.817 | 92.828 | 185.295 | 61.133 | 522.657 |
| Geschäftsjahr zum 31. Dezember 20 | 007 | | | | | |
| | Jederzeit | Bis 3 | 3 bis 12 | 1 bis 5 | Über 5 | |
| in Euro 1.000 | fällig | Monate | Monate | Jahre | Jahre | Summe |
| Verzinsliche Darlehen und Kredite | 22.787 | 10.991 | 38.859 | 80.617 | 168.110 | 321.362 |
| Sonstige Schulden (langfristig) | _ | 3 | 31 | 206 | 980 | 1.220 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen | | | | | | |
| und Leistungen und sonstige Schulden | 11.540 | 9.148 | 2.094 | 147 | _ | 22.929 |
| Derivative Finanzinstrumente | - | - | - | _ | _ | - |
| Ertragsteuerschulden | - | - | 719 | _ | _ | 719 |
| Schulden IFRS 5 | 66 | 85 | _ | 918 | 2.523 | 3.592 |
| | 34.392 | 20.226 | 41.704 | 81.888 | 171.613 | 349.823 |

25.5. Kapitalsteuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass er zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Values ein hohes Bonitätsrating und eine gute Eingenkapitalquote aufrechterhält.

Der Konzern unterliegt weder satzungsmäßigen noch externen Kapitalerfordernissen.

Die Konzernphilosophie ist es, den inneren Wert des Unternehmens stetig zu steigern und für Dividendenzahlungen ausschüttbare Gewinne zu erzielen.

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe der Eigenkapitalquote, welche zwischen 20 % und 40 % liegen sollte. Die Eigenkapitalquote errechnet sich aus dem Verhältnis Eigenkapital zu Bilanzsumme und beträgt zum 31. Dezember 2008 22,7 % (Vorjahr 34,9 %).

112 Geschäftsbericht 2008 war impex

[26] Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite die "Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar", "Forderungen aus Lieferungen und Leistungen" sowie "Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente". Auf der Passivseite sind "Verzinsliche Darlehen und Kredite" und "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten" vom Begriff der Finanzinstrumente umfasst.

26.1. Beizulegender Zeitwert

Die nachfolgende Tabelle zeigt Buchwerte und beizulegende Zeitwerte sämtlicher im Konzernabschluss erfasster Finanzinstrumente, einschließlich jener Finanzinstrumente von Veräußerungsgruppen, welche zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

Der beizulegende Zeitwert für die Darlehen wurde ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme aufgrund der bestehenden Konditionen mit am 31. Dezember 2008 marktüblichen Konditionen für Neufinanzierungen verglichen wurde.

| | Buchwerte | | Beizuleg | gender Zeitwert |
|--|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 |
| finanzielle Vermögenswerte | | | | |
| Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen | 33.112.348 | 23.993.377 | 33.112.348 | 23.993.377 |
| Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar | _ | 10.155.000 | _ | 10.155.000 |
| Andere finanzielle Vermögenswerte | 50.140.248 | 39.113.292 | 50.140.248 | 39.113.292 |
| Derivative Finanzinstrumente | 1.736.933 | 557.436 | 1.736.933 | 557.436 |
| _ | 84.989.528 | 73.819.105 | 84.989.528 | 73.819.105 |
| finanzielle Verbindlichkeiten | | | | |
| Kurzfristige Darlehen | (29.313) | (411.613) | (29.313) | (411.613) |
| Derivative Finanzinstrumente | (5.290) | _ | (5.290) | _ |
| Variabel verzinsliche Darlehen | (346.323.633) | (281.300.943) | (327.966.665) | (277.607.735) |
| Festverzinsliche Darlehen | (62.853.445) | (223.525) | (65.902.892) | (223.525) |
| | (409.211.681) | (281.936.081) | (393.904.159) | (278.242.873) |

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte wurde der jeweilige Marktpreis verwendet. Der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und der Darlehen wurde durch Abzinsung der erwarteten künftigen Cashflows unter Verwendung von marktüblichen Zinssätzen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert von sonstigen finanziellen Vermögenswerten wurde unter Verwendung von marktüblichen Zinssätzen berechnet.

warímpex | Geschäftsbericht 2008

26.2. Zinsänderungsrisiko originärer Finanzinstrumente

Folgende Tabelle gruppiert die Buchwerte bzw. Zeitwerte der variabel verzinsten Finanzinstrumente des Konzerns, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, nach vertraglich festgelegter Fälligkeit.

Die Bankkredite, welche die Vertragskonditionen am Bilanzstichtag nicht erfüllen, werden analog zum Ansatz in der Konzernbilanz als innerhalb eines Jahres fällig dargestellt, obwohl die Geschäftsleitung davon ausgeht, dass die Kredite über die vertragliche Laufzeit getilgt werden.

| Beträge in Euro 1.000,- | innerhalb | | | | | über | |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| für das Geschäftsjahr | eines | | | | | fünf | |
| zum 31. Dezember 2008 | Jahres | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Jahre | Summe |
| | | | | | | | |
| Zahlungsmittel und | | | | | | | |
| -äquivalente | 33.112 | _ | _ | _ | - | - | 33.112 |
| Bridgeloans | (18.488) | _ | _ | _ | _ | - | (18.488) |
| Finanzierungsleasing | (1.170) | (1.305) | (1.347) | (1.390) | (1.435) | (28.241) | (34.888) |
| Kredite, welche die Vertrags- | | | | | | | |
| kondititionen am Bilanzstichtag | | | | | | | |
| nicht erfüllen | (7.262) | - | _ | _ | - | - | (7.262) |
| Kontokorrentkredite | (56.274) | _ | _ | _ | _ | _ | (56.274) |
| _ | (50.081) | (1.305) | (1.347) | (1.390) | (1.435) | (28.241) | (83.799) |
| | | | | | | | |
| Diplomat (bis 2017) | (2.272) | (2.371) | (2.473) | (2.580) | (2.691) | (22.020) | (34.407) |
| Palace (bis 2017) | (1.352) | (1.372) | (1.382) | (1.392) | (1.402) | (7.977) | (14.877) |
| Chopin (bis 2016) | (644) | (685) | (728) | (773) | (822) | (8.382) | (12.033) |
| angelo Prag (bis 2016) | (625) | (652) | (681) | (707) | (739) | (6.924) | (10.328) |
| Amber Baltic (bis 2016) | (872) | (872) | (872) | (872) | (872) | (4.102) | (8.463) |
| Savoy (bis 2016) | (727) | (758) | (791) | (825) | (861) | (3.494) | (7.455) |
| Dvořák (bis 2016) | (1.167) | (1.167) | (1.167) | (1.167) | (1.167) | (15.302) | (21.135) |
| Elsbet (bis 2016) | (279) | (296) | (314) | (334) | (335) | (7.495) | (9.053) |
| angelo München (bis 2012) | - | _ | _ | (15.681) | - | (15.681) | |
| angelo Plzeň (bis 2012) | (65) | (165) | (240) | (315) | (5.915) | - | (6.702) |
| angelo Ekaterinburg (bis 2012) | (286) | (1.086) | (1.686) | (2.186) | (16.326) | _ | (21.570) |
| Sobieski (bis 2021) | (188) | (188) | (188) | (188) | (188) | (7.443) | (8.381) |
| Parkur Tower (bis 2016) | (184) | (195) | (208) | (219) | (234) | (4.568) | (5.608) |
| Cetelem (bis 2018) | (120) | (124) | (128) | (133) | (138) | (3.572) | (4.215) |
| Gasleitung (2012) | (54) | (54) | (54) | (79) | - | - | (241) |
| Sajka Utca (bis 2011) | (46) | (36) | _ | _ | - | - | (82) |
| Sienna (bis 2016) | (1.000) | (1.250) | (1.250) | (1.250) | (1.250) | (24.980) | (30.980) |
| angelo Katowice (2024) | _ | _ | (195) | (390) | (480) | (1.668) | (2.733) |
| andel's Krakau (2017) | (500) | (600) | (600) | (700) | (700) | (12.371) | (15.471) |
| andel's Lodz (2023) | _ | (550) | (1.100) | (1.350) | (1.500) | (29.333) | (33.833) |
| andel's Berlin (2023) | | | (750) | (625) | (950) | (26.695) | (29.020) |
| - | (10.380) | (12.420) | (14.806) | (16.084) | (52.249) | (186.326) | (292.266) |
| | (177.843) | (131.107) | (133.535) | (134.857) | (171.067) | 372.345 | (376.065) |

114 Geschäftsbericht 2008 war impex

26.2. Zinsänderungsrisiko originärer Finanzinstrumente – Fortsetzung

| Trans Tran | Beträge in Euro 1.000,- | innerhalb | | | | | über | |
|--|---------------------------------|-----------|----------|---------|---------|----------|-----------|-----------|
| Zahlungsmittel und -åquivalente 23.993 - - - - - 23.993 Wertpapiere, zur Veräußeren, zur Veräußerung verfügbar 10.155 - - - - - - 10.155 Bridgeloans (31.310) (2.233) - - - - (18.948) (18.948) Kredite, welche die Vertragskodititionen am Bilanzstichtag - <td>für das Geschäftsjahr</td> <td>eines</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>fünf</td> <td></td> | für das Geschäftsjahr | eines | | | | | fünf | |
| -äquivalente 23.993 - - - - - 2.3993 Wertpapiere, zur Ver- äußerung verfügbar 10.155 - - - - - - 10.155 Bridgeloans (31.310) (2.233) - - - (18.948) (18.948) Frienzierungslessing - - - - - - (7.495) Kredite, welche die Vertrags | zum 31. Dezember 2007 | Jahres | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Jahre | Summe |
| -äquivalente 23.993 - - - - - 2.3993 Wertpapiere, zur Ver- äußerung verfügbar 10.155 - - - - - - 10.155 Bridgeloans (31.310) (2.233) - - - (18.948) (18.948) Frienzierungslessing - - - - - - (7.495) Kredite, welche die Vertrags | | | | | | | | |
| Nertpapiere, zur Ver- Bußerung verfügbar 10.155 | Zahlungsmittel und | | | | | | | |
| Bullerung verfügbar 10.155 – – – – – – 10.155 Bridgeloans (31.310) (2.233) – – – – (33.542) Finanzierungsleasing – – – – – (18.948) Kredite, welche die Vertrags-kondititionen am Bilanzstichtag – – – – – – – (7.495) Kontick erfüllen (7.495) – – – – – – – (7.495) Kontokorrentkredite (22.732) – – – – – – (7.495) Kontokorrentkredite (22.732) – – – – – – (7.495) Kontokorrentkredite (22.732) – – – – – – (7.495) Kontokorrentkredite (22.732) – – – – (18.948) (48.569) Diplomat (bis 2017) (1.464) | -äquivalente | 23.993 | _ | - | - | - | _ | 23.993 |
| Bridgeloans (31.310) (2.233) - - - - - (18.948) (18.948) | Wertpapiere, zur Ver- | | | | | | | |
| Finanzierungsleasing | äußerung verfügbar | 10.155 | _ | - | - | - | _ | 10.155 |
| Nerdite, welche die Vertrags-kondititionen am Bilanzstichtag | Bridgeloans | (31.310) | (2.233) | - | _ | - | _ | (33.542) |
| kondititionen am Bilanzstichtasynicht erfüllen (7.495) – – – – – – – (7.495) Kontokorrentkredite (22.732) – – – – – – (22.732) Diplomat (bis 2017) (1.464) (1.559) (1.659) (1.767) (1.881) (27.498) (35.827) Palace (bis 2017) (1.322) (1.352) (1.372) (1.382) (1.372) (1.382) (9.379) (16.199) Chopin (bis 2016) (606) (644) (685) (728) (773) (8.902) (12.337) Amber Baltic (bis 2016) (599) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (569) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) – (332) (352) (374) (398) (6.544) <td>Finanzierungsleasing</td> <td>-</td> <td>_</td> <td>-</td> <td>_</td> <td>-</td> <td>(18.948)</td> <td>(18.948)</td> | Finanzierungsleasing | - | _ | - | _ | - | (18.948) | (18.948) |
| nicht erfüllen (7.495) – – – – – – (7.495) Kontokorrentkredite (22.732) – – – – – – (22.732) Lopidomat (bis 2017) (1.464) (1.559) (1.659) (1.767) (1.881) (27.498) (35.827) Palace (bis 2017) (1.322) (1.352) (1.372) (1.382) (1.382) (9.379) (16.199) Chopin (bis 2016) (606) (644) (685) (728) (773) (8.902) (12.337) angelo Prag (bis 2016) (599) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (6559) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) – (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2021 | Kredite, welche die Vertrags- | | | | | | | |
| Composition | kondititionen am Bilanzstichtag | | | | | | | |
| Diplomat (bis 2017) (1.464) (1.559) (1.659) (1.767) (1.881) (27.498) (35.827) Palace (bis 2017) (1.322) (1.352) (1.372) (1.382) (1.392) (9.379) (16.199) Chopin (bis 2016) (606) (644) (685) (728) (773) (8.902) (12.337) angelo Prag (bis 2016) (559) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (16) (330) Sajka Utca (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) | nicht erfüllen | (7.495) | _ | - | _ | - | _ | (7.495) |
| Diplomat (bis 2017) (1.464) (1.559) (1.659) (1.767) (1.881) (27.498) (35.827) Palace (bis 2017) (1.322) (1.352) (1.372) (1.382) (1.392) (9.379) (16.199) Chopin (bis 2016) (606) (644) (685) (728) (773) (8.902) (12.337) angelo Prag (bis 2016) (599) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (16) (330) Sajka Utca (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (248) (298) (298) (398) (348) (6.580) (8.022) | Kontokorrentkredite | (22.732) | _ | - | - | - | - | (22.732) |
| Palace (bis 2017) (1.322) (1.352) (1.372) (1.382) (1.392) (9.379) (16.199) Chopin (bis 2016) (606) (644) (685) (728) (773) (8.902) (12.337) angelo Prag (bis 2016) (599) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) < | | (27.389) | (2.233) | - | - | - | (18.948) | (48.569) |
| Palace (bis 2017) (1.322) (1.352) (1.372) (1.382) (1.392) (9.379) (16.199) Chopin (bis 2016) (606) (644) (685) (728) (773) (8.902) (12.337) angelo Prag (bis 2016) (599) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) < | | | | | | | | |
| Chopin (bis 2016) (606) (644) (685) (728) (773) (8.902) (12.337) angelo Prag (bis 2016) (599) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) | Diplomat (bis 2017) | (1.464) | (1.559) | (1.659) | (1.767) | (1.881) | (27.498) | (35.827) |
| angelo Prag (bis 2016) (599) (625) (652) (681) (707) (7.663) (10.927) Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) | Palace (bis 2017) | (1.322) | (1.352) | (1.372) | (1.382) | (1.392) | (9.379) | (16.199) |
| Amber Baltic (bis 2016) (869) (895) (922) (949) (978) (3.765) (8.377) Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (11.216) (1.216) (1.216) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) < | Chopin (bis 2016) | (606) | (644) | (685) | (728) | (773) | (8.902) | (12.337) |
| Savoy (bis 2016) (547) (582) (619) (659) (701) (4.853) (7.961) Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63)< | angelo Prag (bis 2016) | (599) | (625) | (652) | (681) | (707) | (7.663) | (10.927) |
| Erzsebet (bis 2016) - (332) (352) (374) (398) (6.544) (8.000) Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.567) - (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (11.216) (1.216) (1.218) Intercont Sienna (bis 2011) (46) (47) (35) - - - - (128) Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) | Amber Baltic (bis 2016) | (869) | (895) | (922) | (949) | (978) | (3.765) | (8.377) |
| Dvořák (bis 2012) (1.111) (1.163) (1.163) (1.163) (1.163) (1.567) — (6.167) Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (176) (330) Sajka Utca (bis 2011) (46) (47) (35) — — — — (128) Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (11.1724) | Savoy (bis 2016) | (547) | (582) | (619) | (659) | (701) | (4.853) | (7.961) |
| Sobieski (bis 2021) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (250) (5.373) (6.623) Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (16) (330) Sajka Utca (bis 2011) (46) (47) (35) - - - - - (128) Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (11.1724) (159.042) | Erzsebet (bis 2016) | - | (332) | (352) | (374) | (398) | (6.544) | (8.000) |
| Parkur Tower (bis 2016) (172) (184) (195) (208) (219) (3.006) (3.983) Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (16) (330) Sajka Utca (bis 2011) (46) (47) (35) - - - - (128) Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (11.724) (159.042) | Dvořák (bis 2012) | (1.111) | (1.163) | (1.163) | (1.163) | (1.567) | _ | (6.167) |
| Cetelem (bis 2018) (121) (128) (136) (144) (153) (1.783) (2.464) Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (10) (330) Sajka Utca (bis 2011) (46) (47) (35) - - - - (128) Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (11.724) (159.042) | Sobieski (bis 2021) | (250) | (250) | (250) | (250) | (250) | (5.373) | (6.623) |
| Gasleitung (2012) (63) (63) (63) (63) (63) (63) (16) (330) Sajka Utca (bis 2011) (46) (47) (35) - - - - - (128) Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (111.724) (159.042) | Parkur Tower (bis 2016) | (172) | (184) | (195) | (208) | (219) | (3.006) | (3.983) |
| Sajka Utca (bis 2011) (46) (47) (35) - - - - - (128) Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (111.724) (159.042) | Cetelem (bis 2018) | (121) | (128) | (136) | (144) | (153) | (1.783) | (2.464) |
| Intercont Sienna (bis 2016) (716) (966) (1.216) (1.216) (1.216) (26.365) (31.697) (26.365) (31.697) (26.365) (31.697) (26.365) (31.697) (26.365) (27.007) (2 | Gasleitung (2012) | (63) | (63) | (63) | (63) | (63) | (16) | (330) |
| andel's Krakau (2017) (248) (248) (298) (298) (348) (6.580) (8.022) (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (111.724) (159.042) | Sajka Utca (bis 2011) | (46) | (47) | (35) | - | - | _ | (128) |
| (8.134) (9.037) (9.618) (9.882) (10.646) (111.724) (159.042) | Intercont Sienna (bis 2016) | (716) | (966) | (1.216) | (1.216) | (1.216) | (26.365) | (31.697) |
| | andel's Krakau (2017) | (248) | (248) | (298) | (298) | (348) | (6.580) | (8.022) |
| (35.523) (11.270) (9.618) (9.882) (10.646) (130.672) (207.611) | | (8.134) | (9.037) | (9.618) | (9.882) | (10.646) | (111.724) | (159.042) |
| | | (35.523) | (11.270) | (9.618) | (9.882) | (10.646) | (130.672) | (207.611) |

warímpex Geschäftsbericht 2008

26.3. Zinsbegrenzungsgeschäfte im Zusammenhang mit Finanzkrediten

An derivativen Finanzinstrumenten im Zusammenhang mit Finanzierungen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Zinsbegrenzungsgeschäfte (Collars), deren wesentlichste Bedingungen und Parameter sich folgendermaßen darstellen:

| | 2008 | 2007 |
|--|------------|------------|
| | | |
| Finanzkredit Hotel Le Palais, Prag | | |
| Underlying: 3-Monats-EURIBOR | | |
| Nominalbetrag zum 31. Dezember | 6.876.973 | 7.271.690 |
| Zeitwert zum 31. Dezember | (5.248) | - |
| Finanzkredit Hotel Chopin, Krakau | | |
| Underlying: 3-Monats-EURIBOR 3,91 % | | |
| Nominalbetrag zum 31. Dezember | 12.033.163 | 12.337.312 |
| Zeitwert zum 31. Dezember | 267.423 | 312.255 |
| Finanzkredit Hotel Sobieski, Warschau | | |
| (im Ausmaß der Konzernbeteiligung) | | |
| Underlying: 3-Monats-EURIBOR (3,866 %/4,5 %) | | |
| Nominalbetrag zum 31. Dezember | 8.380.836 | 6.622.973 |
| Zeitwert zum 31. Dezember | 16.824 | 63.308 |

26.3. Zinsbegrenzungsgeschäfte im Zusammenhang mit Finanzkrediten – Fortsetzung

Die Zinsbegrenzungsgeschäfte dienen ausschließlich der Absicherung des Zinsänderungsrisikos im Zusammenhang mit den Finanzierungen. Die ausgewiesenen Nominalbeträge umfassen die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Instrumente. Die tatsächlich fließenden Beträge stellen nur einen Bruchteil dieses Wertes dar. Die ausgewiesenen Zeitwerte wurden von den finanzierenden Bankinstituten bekannt gegeben. Die Bewertung von derivativen Instrumenten ist mitunter von subjektiven Beurteilungen abhängig. Die dargestellten Werte können daher von den später am Markt realisierten Werten abweichen. Negative Marktwerte im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten werden in der Konzernbilanz in den "Derivativen Finanzinstrumenten", positive Marktwerte als kurzfristige "Andere finanzielle Vermögenswerte" ausgewiesen.

26.4. Andere derivative Finanzgeschäfte

Die Gesellschaft hat Ende des Berichtsjahres die in der Folge dargestellten offenen derivativen Finanzgeschäfte. Sämtliche offenen derivativen Finanzgeschäfte wurden zwischen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Wien und der Raiffeisenlandesbank Wien-Niederösterreich abgeschlossen. Da für die aus diesen Geschäften resultierenden Exposures keine Absicherung bestehen, unterliegt die Gesellschaft während der Laufzeit der Verträge einem Zinsänderungsrisiko und Währungsrisiko.

116 Geschäftsbericht 2008 warímpex

| | | | Marktwert 2008 | 2007 |
|---------------|------------------------------------|----------------------------|----------------|---------|
| Knock out CAP | Maturity Date 30.6.2009 buy Cap | 15.000.000 3-M-EURIBOR 4 % | (42) | 110.232 |

Die Gesellschaft hat im Jahr 2004 einen Cap auf den 3-Monats-EURIBOR im Nominale von EUR 15 Mio erworben. Sofern der 3-Monats-EURIBOR 4 % übersteigt erhält die Gesellschaft eine Ausgleichszahlung. Der Knock-out-Satz beträgt 6 %.

| | | | Mar | ktwert 2008 | 2007 |
|------|------------------|------------|----------------------|-------------|------|
| CMS: | Maturity Date | | | | |
| | 5.6.2018 buy Cap | 4.200.000 | 10Y/2Y EUR CMS 0,75% | 66.272 | _ |
| | 5.6.2018 buy Cap | 54.600.000 | 10Y/2Y EUR CMS 1% | 1.017.349 | _ |
| | 5.6.2018 buy Cap | 4.200.000 | 10Y/2Y EUR CMS 1,1% | 113.787 | _ |
| | 5.6.2018 buy Cap | 21.000.000 | 10Y/2Y EUR CMS 1,25% | 255.277 | _ |

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum angeführte Caps auf die Zinsdifferenz zwischen dem 10-Jahres-EUR-CMS-Satz und dem 2-Jahres-EUR-CMS-Satz erworben. Sofern an den Fälligkeitstagen (jeweils der 5. März, Juni, September und Dezember) die Differenz zwischen dem 10-Jahres-EUR-CMS-Satz und dem 2-Jahres-EUR-CMS-Satz größer oder gleich den angeführten %-Sätzen ist, erhält die Gesellschaft eine Ausgleichszahlung. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Negative Marktwerte im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten werden in der Konzernbilanz in den "Derivativen Finanzinstrumenten", positive Marktwerte als kurzfristige "Andere finanzielle Vermögenswerte" ausgewiesen.

[27] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es traten keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ein.

Wien, am 24. April 2009

Franz Jurkowitsch Vorstandsvorsitzender

Christian Fojtl Mitglied des Vorstandes Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Alexander Jurkowitsch Mitglied des Vorstandes

warímpex | Geschäftsbericht 2008

Bestätigungsvermerk*

(BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS)

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008, die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2008 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige erläuternde Angaben.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es aufgrund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers, unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzungen berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

118 Geschäftsbericht 2008 war impex

^{*)} Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (z.B. verkürzte Fassung oder Übersetzung) darf ohne unsere Genehmigung weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf unsere Prüfung verwiesen werden.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2008 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Wien, am 24. April 2009



WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

MAG. ALEXANDER WLASTO E.H. Wirtschaftsprüfer

MARTIN OHDE E.H. Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH) Wirtschaftsprüfer

warímpex Geschäftsbericht 2008

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 Geschäftsergebnis 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 24. April 2009

Franz Jurkowitsch Vorstandsvorsitzender

Christian Fojtl Mitglied des Vorstandes Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Alexander Jurkowitsch Mitglied des Vorstandes

120 Geschäftsbericht 2008 warímpex

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wurde in regelmäßigen Sitzungen vom Vorstand über bedeutsame Geschäftsvorfälle, den Gang der Geschäfte sowie die Lage der Gesellschaft während des Geschäftsjahres 2008 unterrichtet und hat alle ihm vom Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Darüber hinaus trat der Vorsitzende des Aufsichtsrates mit dem Vorsitzenden des Vorstandes regelmäßig in Kontakt, um vor allem über Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement zu sprechen. Wesentliches Thema in den Aufsichtsratsitzungen war es, dem Aufsichtsrat über die wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen in Osteuropa zu berichten und die Chancen und Risiken, welche sich aus der abschwächenden Dynamik in diesen Märkten ergaben, zu diskutieren. Ebenfalls regelmäßiger Bestandteil der Beratungen waren die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die Liquiditätsvorschau sowie die Finanzlage der Gesellschaft.

Warimpex hat sich zur Einhaltung der Regeln des Österreichischen und des Polnischen Corporate Governance Kodex verpflichtet. Der Aufsichtsrat hat die darin festgelegten Kompetenzen und Verantwortungen wahrgenommen und hat sich mit der Einhaltung der Bestimmungen der Kodizes beschäftigt. Satzung und Geschäftsordnung des Vorstandes und des Aufsichtsrates werden laufend an Neuerungen in den Kodizes angepasst. Im Hinblick auf die Emittenten-Compliance-Verordnung (ECV) wurde dem Aufsichtsrat der Jahresbericht des Compliance-Verantwortlichen vorgelegt und erläutert.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden fünf Aufsichtsratsitzungen statt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates erfüllten die gesetzlichen Mindestanwesenheitserfordernisse. Daneben wurden einige Beschlüsse im Umlaufverfahren herbeigeführt.

Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wurden von dem nach § 270 HGB gewählten Abschlussprüfer, 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 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde.

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 24. April 2009 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 gebilligt, der hiermit festgestellt ist. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem aufgestellten Konzernabschluss und Konzernlagebericht einverstanden. Den Vorschlag des Vorstandes für das Geschäftjahr 2008 keine Dividende auszuschütten hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Mai 2008 wurden die Aufsichtsratmandate von Herrn Dr. Victor IgalffyIgally und Herrn Heinrich Geyer bis zum Ende jener Hauptversammlung, die über die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratmitglieder für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr beschließt, verlängert. Die Aufsichtsratmandate der Herren
Friedrich Grassi und Dr. Franz Burkert liefen mit Ablauf der Hauptversammlung über das Geschäftjahr 2007 aus. Der Aufsichtsrat bedankt sich für ihre Mitarbeit.

Frau Alicja Kornasiewicz, Mitglied des Aufsichtsrates seit 2007, legte ihr Mandat Ende August zurück. Ihr Rücktritt stand in Zusammenhang mit ihren neuen Aufgaben in der UniCredit-Gruppe. Der Aufsichtsrat bedankt sich für ihre Mitarbeit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für das im Berichtjahr erbrachte Engagement, das angesichts des sich eintrübenden Wirtschaftklimas eine besondere Herausforderung für jede(n) Einzelne(n) war, und wünscht dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg.

Wien, am 24. April 2009

Dr. Alarich Fenyves Vorsitzender des Aufsichtsrates

warímpex | Geschäftsbericht 2008 121

Ausgewählte Objekte der Warimpex-Gruppe

1) Hotel Le Palais*****, Prag CZ-120 00 Prag 2, U Zvonarsky 1 72 Zimmer (eröffnet 2002)

2) Hotel InterContinental*****, Warschau PL-00 125 Warschau, ul. Emilii Plater 49 404 Zimmer (eröffnet 2003)

3) andel's Hotel**, Krakau** PL-31 547 Krakau, ul. Pawia 3 159 Zimmer (eröffnet Juni 2007)

4) angelo Hotel*, München**D-81677, München, Leuchtenbergring 20
146 Zimmer (eröffnet Mai 2008)

5) angelo Hotel****, Pilsen CZ-305 00 Pilsen, U Prazdoj 144 Zimmer (eröffnet Oktober 2008)

6) Angelo Airporthotel****, Bukarest
RO-075100, Bukarest-Otopeni
283 Caleo Bucurestilor
177 Zimmer
(Renovierung abgeschlossen Oktober 2008)

7) andel's Hotel****s, Berlin D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106 557 Zimmer (eröffnet März 2009)

8) andel's Hotel****, Łódź PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17 278 Zimmer (geplante Eröffnung 2. Quartal 2009)

9) angelo Airporthotel****,

Ekaterinburg-KoltsovoRU-Flughafen Ekaterinburg-Koltsovo
210 Zimmer
(geplante Eröffnung 3. Quartal 2009)

















122 Geschäftsbericht 2008 warímpex









warímpex Geschäftsbericht 2008 123

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Bilanz zum 31. Dezember 2008

| Α | K | Т | I۷ | ſΑ |
|---|---|---|----|----|
| | | | | |

| | Anschaffungswerte | | | EUR | | | Vorjahr in 1000 EUR | | | | | |
|--|------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|--------------|------------|-----------|---------|
| | Stand | | Umgliede- | | Stand | kumulierte | Buchwert | | | Ab- | Zu- | Buch- |
| _ | 1.1.2008 | Zugang | rung | Abgang | 31.12.2008 | Abschreibung | 31.12.2008 | Abschreibung | Zuschreibung | schreibg.s | schreibg. | wert |
| A. Anlagevermögen | | | | | | | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| Datenverarbeitungsprogramme | 27.910,17 | 41.539,28 | 0,00 | 0,00 | 69.449,45 | -19.271,57 | 50.177,88 | 13.491,44 | 0,00 | 4 | 0 | 22 |
| Summe immat. Vermögensgegenstände | 27.910,17 | 41.539,28 | 0,00 | 0,00 | 69.449,45 | -19.271,57 | 50.177,88 | 13.491,44 | 0,00 | 4 | 0 | 22 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Investitionen in gemieteten Räumen | 108.100,77 | 58.288,81 | 0,00 | 0,00 | 166.389,58 | -54.898,06 | 111.491,52 | 33.277,91 | 0,00 | 21 | 0 | 86 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 668.795,17 | 264.276,15 | 0,00 | -65.809,44 | 867.261,88 | -413.159,90 | 454.101,98 | 212.586,52 | 0,00 | 138 | 0 | 426 |
| Summe Sachanlagen | 776.895,94 | 322.564,96 | 0,00 | -65.809,44 | 1.033.651,46 | -468.057,96 | 565.593,50 | 245.864,43 | 0,00 | 159 | 0 | 512 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 56.767.771,01 | 12.176.185,71 | 9.210.376,31 | -7.319.481,85 | 70.834.851,18 | -2.336.271,54 | 68.498.579,64 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 54.432 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 51.760.733,01 | 49.121.236,97 | 4.151.268,28 | 0,00 | 105.033.238,26 | -14.324.923,67 | 90.708.314,59 | 12.151.889,57 | 0,00 | 968 | 0 | 49.588 |
| 3. Beteiligungen | 16.187.522,90 | 676.335,72 | -8.929.418,76 | -25.000,00 | 7.909.439,86 | -2.968.125,00 | 4.941.314,86 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 13.219 |
| Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiliaunasverhältnis besteht | 47.089.567,51 | 9.663.302,89 | -5.471.592,70 | -14.573.593,81 | 36.707.683,89 | -4.685.157,60 | 32.022.526,29 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 42.404 |
| 5. Wertpapiere des Anlagevermögens | 14.737.500,00 | 0,00 | 0,00 | -14.737.500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.583 | 0 | 10.155 |
| 6. sonstige Ausleihungen | 8.896.102,74 | 4.598.942,00 | 1.039.366,87 | 0,00 | 14.534.411,61 | -5.910.015,69 | 8.624.395,92 | 2.186.232,18 | 145.268,82 | 994 | 3.797 | 5.027 |
| 7. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung | 917.656,74 | 298.339,69 | 0,00 | 0,00 | 1.215.996,43 | 0,00 | 1.215.996,43 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 918 |
| Geleistete Anzahlungen | 15.130,67 | 1.000.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.015.130,67 | 0,00 | 1.015.130,67 | 0,00 | 0,00 | 0 | 0 | 15 |
| Summe Finanzanlagen | 196.371.984,58 | 77.534.342,98 | 0,00 | -36.655.575,66 | 237.250.751,90 | -30.224.493,50 | 207.026.258,40 | 14.338.121,75 | 145.268,82 | 6.545 | 3.797 | 175.758 |
| | 197.176.790,69 | 77.898.447,22 | 0,00 | -36.721.385,10 | 238.353.852,81 | -30.711.823,03 | 207.642.029,78 | 14.597.477,62 | 145.268,82 | 6.708 | 3.797 | 176.292 |
| B. Umlaufvermögen | | | | | | | | | | | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | İ | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | | | | | 1.740.000,00 | | | | | | 2.168 |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | | | | | | 2.828.284,57 | | | | İ | | 2.525 |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein | n Beteiligungsverhältn | nis besteht | | | | 91.056,39 | | | | | | 732 |
| 4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | | | | | | 15.697.516,12 | 20.356.857,08 | | | | | 123 |
| II. Wertpapiere und Anteile | | | | | | | 83.205,00 | | | | | 0 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | | | | | | 9.814.440,05 | | | | | 11.069 |
| (davon als Risikodepot gesperrt bzw. verpfändet | | | | | | | | | | | | |
| EUR 9.684.476,40; Vorjahr: TEUR 8.309) | | | | | | | | | | | | |
| C.Rechnungsabgrenzungsposten | | | | | | | 1.037.465,14 | | | | | 338 |
| _ | | | | | | - | 238.933.997,05 | | | | = | 193.247 |
| _ | | | | | | = | 200.300.337,00 | | | | = | .55.241 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 1 | | |

| | | | PASS | AVI | |
|---|---------------|----------------|---------------|---------|--|
| | EUR | EUR | Vorjahr in 10 | 00 EUR | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| A. Eigenkapital | | | | | |
| . Grundkapital | 36.000.000,00 | | 36.000 | | |
| I. Kapitalrücklagen, gebundene | 60.000.000,00 | | 60.000 | | |
| II. Gewinnrücklagen | | | | | |
| . gesetzliche Rücklage | 3.000.000,00 | | 3.000 | | |
| t. freie, versteuerte Rücklage | 7.208.981,42 | | 7.500 | | |
| V. Rücklage für eigene Anteile | 83.205,00 | | 0 | | |
| /. Bilanzgewinn | | | | | |
| davon Gewinnvortrag EUR 36.762.142,39; Vorjahr: TEUR 25.410) | 47.481.168,10 | 153.773.354,52 | 45.762 | 152.262 | |
| | | | | | |
| 3.Rückstellungen | | | | | |
| . Rückstellungen für Abfertigungen | 1.554.484,00 | | 1.106 | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 1.810.239,00 | | 1.792 | | |
| 3. Steuerrückstellungen | 0,00 | | 157 | | |
| i. sonstige Rückstellungen | 1.049.936,37 | 4.414.659,37 | 785 | 3.840 | |
| | | | | | |
| C. Verbindlichkeiten | | | | | |
| . Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 78.148.183,74 | | 28.732 | | |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 306.494,72 | | 683 | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.763.453,70 | | 914 | | |
| i. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, | | | | | |
| mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00 | | 414 | | |
| i. sonstige Verbindlichkeiten | | | | | |
| davon aus Steuern EUR 206.701,10; Vorjahr TEUR 274) | | | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 49.673,84; Vorjahr TEUR 82) | 527.851,00 | 80.745.983,16 | 6.402 | 37.145 | |
| | | | | | |
| | _ | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| _/ | = | | - | | |
| <u> </u> | = | 238.933.997,05 | = | 193.247 | |
| | | 04.050.055 | | 05.70 | |
| ventualverbindlichkeiten | | 61.653.057,84 | | 65.724 | |

Gewinn-und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008

| | | EUR | EUR | Vorjahr in 1 | 1000 EUR |
|------|---|----------------|----------------|--------------|----------|
| 1. | Umsatzerlöse | | 5.292.638,28 | | 5.703 |
| 2 . | sonstige betriebliche Erträge | | | | |
| a) | Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen | | | | |
| | mit Ausnahme der Finanzanlagen | 1.991,67 | | 0 | |
| b) | Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 0,00 | | 48 | |
| с) | übrige | 0,00 | 1.991,67 | 14 | 62 |
| 3 . | Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen | | -354.413,15 | | -882 |
| 4 . | Personalaufwand | | | | |
| a) | Löhne | -62.414,65 | | -73 | |
| b) | Gehälter | -2.811.516,64 | | -3.902 | |
| c) | Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen | | | | |
| , | an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen | -385.886,47 | | -408 | |
| d) | Aufwendungen für Altersversorgung | -23.950,85 | | 212 | |
| e) | Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben | | | | |
| , | sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | -560.573,66 | -3.844.342,27 | -561 | -4.732 |
| 5 . | Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände | | | • | |
| | des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -259.355,87 | | -163 |
| 6 . | sonstige betriebliche Aufwendungen | | | | |
| a) | Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 auszuweisen sind | 0,00 | | -660 | |
| b) | Aufwendungen aus dem Abgang von Sachanlagen | 0,00 | | -27 | |
| c) | übrige | -4.606.214,85 | -4.606.214,85 | -7.404 | -8.091 |
| 7. | Betriebsergebnis (Zi 1 bis Zi 6) | | -3.769.696,19 | | -8.103 |
| | Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | - | | = | |
| | (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.401.973,06; Vorjahr: TEUR 2.388) | | 8.478.489,17 | | 5.126 |
| 9 . | sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | | | |
| | (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 345.126,47; Vorjahr: TEUR 361) | | 986.408,73 | | 989 |
| 10 . | Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen | | 30.838.068,27 | | 29.919 |
| 11 . | Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen | | 0,00 | | 0 *) |
| 12 . | Aufwendungen aus Beteiligungen | | | | |
| | (davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 1.084.085,82; Vorjahr: TEUR 0) | | -1.084.085,82 | | 0 |
| 13 . | Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens | | | | |
| a) | Abschreibungen | -12.359.703,15 | | -6.546 | |
| | (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.151.889,57; Vorjahr: TEUR 969) | | | | |
| b) | sonstige | -5.949.000,00 | -18.308.703,15 | 0 | -6.546 |
| 14 . | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | | | |
| 45 | (davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 61.204,48; Vorjahr: TEUR 35) | - | -6.602.859,40 | = | -945 |
| | Finanzerfolg (Zi 8 bis Zi 14) | - | 14.307.317,80 | - | 28.543 |
| 16 . | | | 10.537.621,61 | | 20.440 |
| 17 . | ů | - | -26.409,48 | = | -88 |
| 18 . | Jahresüberschuss | | 10.511.212,13 | | 20.352 |
| 19 . | Auflösung von Rücklagen für eigene Anteile | | 207.813,58 | | 0 |
| 20 . | Gewinnvortrag | - | 36.762.142,39 | _ | 25.410 |
| 21 . | Bilanzgewinn | = | 47.481.168,10 | = | 45.762 |
| | | | | | |

^{*)} Kleinbetrag

Anhang für das Geschäftsjahr 2008 der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

1. ALLGEMEINE ANGABEN:

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, mit Sitz in Wien, ist ein Konzernabschluss erstellendes Mutterunternehmen, dessen Konzernabschluss am Sitz der Gesellschaft aufliegt.

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.

Die Form der Darstellung und die Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert.

1.2. UMRECHNUNG VON FREMDWÄHRUNGEN:

Fremdwährungsforderungen wurden mit dem Anschaffungskurs bzw. mit dem niedrigeren Devisengeldkurs am Bilanzstichtag bewertet. Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit Anschaffungskursen bzw. mit dem höheren Devisenbriefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

1.3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE:

31.12.2008 Vergl.Vorjahr

(davon an verbundene Unternehmen EUR 42.387.847,12 Vorjahr TEUR 51.896)

61.553.057.84 65.724.136.82

In den Eventualverbindlichkeiten sind EUR 6,1 Mio enthalten, welche im Zusammenhang mit der im Vorjahr veräußerten Gesellschaft 'Andel Investment s.r.o.' stehen. Zur Besicherung dieser Garantie wurde ein Sperrdepot in Höhe von EUR 5 Mio hinterlegt. Der Rest der Eventualverbindlichkeiten betrifft überwiegend Garantien für Projektfinanzierungen von Beteiligungsgesellschaften.

1.4. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN:

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat Ende des Berichtsjahres folgende, mit der Raiffeisenlandesbank Wien-Niederösterreich und Bank Austria abgeschlossene, derivative Finanzgeschäfte offen, für welche folgende Parameter gelten:

(a) Knock Out CAP:

Die Gesellschaft hat im Jahr 2004 einen Cap auf den 3-Monats-EURIBOR im Nominale von EUR 15 Mio erworben. Sofern der EURIBOR 4% übersteigt erhält die Gesellschaft eine Ausgleichzahlung. Der Knock Out Satz beträgt 6%. Die bezahlte Prämie wird, bewertet nach dem strengen Niederstwertprinzip, mit TEUR 5 (Vorjahr TEUR 15) unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

| (b) CMS Spread Cap | Maturity Date | | Marktwert 2008 |
|--------------------|--------------------|---------------------------------|----------------|
| | 05.06.2018 buy Cap | 4.200.000 10Y/2Y EUR CMS 0,75% | 66.272 |
| | 05.06.2018 buy Cap | 54.600.000 10Y/2Y EUR CMS 1% | 1.017.349 |
| | 05.06.2018 buy Cap | 4.200.000 10Y/2Y EUR CMS 1,1% | 113.787 |
| | 05.06.2018 buy Cap | 21.000.000 10Y/2Y EUR CMS 1,25% | 255.277 |

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum angeführte Caps auf die Zinsdifferenz zwischen dem 10-Jahres-EUR CMS-Satz und dem 2-Jahres-EUR CMS-Satz erworben. Sofern an den Fälligkeitstagen (jeweils der 5. März, Juni, September und Dezember) die Differenz zwischen dem 10-Jahres-EUR CMS-Satz und dem 2-Jahres-EUR CMS-Satz größer oder gleich den angeführten %-Sätzen ist erhält die Gesellschaft eine Ausgleichszahlung. Eine Nachschußpflicht besteht nicht.

Die bezahlte Prämie wird, bewertet nach dem strengen Niederstwertprinzip, mit TEUR 1.006,- (Vorjahr TEUR 0) unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Im ersten Quartal 2009 wurden diese Derivate mit TEUR 597 Gewinn verkauft.

Sonstige vertragliche Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2002 ihre Anteile an der UBX (France) s.a.r.l. zunächst an die UBX (Luxembourg) s.a.r.l. und diese Beteiligung sodann an die Raiffeisen Leasing Gesellschaft m.b.H. veräußert. Im Zusammenhang mit der Veräußerung dieser Beteiligung und der Finanzierung des von der UBX (France) s.a.r.l. zu entwickelnden Projektes "EURO Disney" bestehen Verpflichtungen unter anderem aus Andienungsrechtsverträgen, nach denen die Anteile an der UBX (Luxembourg) s.a.r.l. bei Vorliegen bestimmter Gründe anteilig an die Gesellschaft und die UBM und/oder Hotelinvestments s.a.r.l. angedient werden können. Voraussetzung für eine derartige Andienung wäre ein Verzug in der Bedienung der Finanzierung; in diesem Fall könnte das Hotel zum diskontierten Barwert am Ende der Kreditlaufzeit angedient werden. Die Unternehmensleitung geht davon aus, dass eine solche Andienung nicht schlagend wird.

Die Gesellschaft hat hinsichtlich ihrer Beteiligung an einem verbundenen Unternehmen einer österreichischen Versicherungsgesellschaft eine Call-Option über die Übertragung ihrer Geschäftsanteile an der Gesellschaft eingeräumt. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr ein Hotel in Prag in Betrieb genommen. Die eingeräumte Call-Option kann bis zu drei Jahre nach Inbetriebnahme der Immobilie ausgeübt werden. Aus genannter Call-Option ergibt sich kein Abwertungsbedarf für den Beteiligungsansatz des verbundenen Unternehmens.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ:

2.1. ANLAGEVERMÖGEN:

31.12.2008 Vergl.Vorjahr

2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:

50.177,88 22.130,04

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet und betreffen Datenverarbeitungsprogramme, welche über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben werden. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen.

2.1.2. Sachanlagen: 565.593,50 512.201,30

Die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibung bewertet. Die planmäßige Abschreibung wird linear, halbjährig bzw. ganzjährig, vorgenommen. Die Nutzungsdauer beträgt 10 Jahre für Mobiliar und Einbauten in fremde Gebäude, und 4 bzw 5 Jahre für die übrige Betriebsausstattung. Geringwertige Vermögensgegenstände werden im Jahr der Anschaffung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Zu- und Abgang im Anlagespiegel ausgewiesen.

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen betragen für das folgende Geschäftsjahr EUR 331.795,44; für die folgenden fünf Jahre EUR 1.658.977,20. Die Mietverpflichtung ist mit fünf Jahren befristet.

2.1.3. Finanzanlagen:

Finanzanlagen - ausgenommen das Deckungskapital Rückdeckungsversicherung - wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert vorgenommen.

2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen:

68.498.579,64 54.431.499,47

Fraebnis des

| Verbundenes Unternehmen | Sitz der Gesellschaft | Höhe des Anteils am Eigenkapital | letzter Abschluss- stichtag | Eigenkapital in EURO *1) | letzen Geschäfts- jahres in EURO *1) |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---|
| Warimpex Leasing AG | A-Wien | 100,00% | 31.12.2008 | 7.177,50 | -1.011.526,64 |
| Warimpex Polska Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 100,00% | 31.12.2008 | -79.158,82 | -156.040,25 |
| Prozna Properties Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 100,00% | 31.12.2008 | 317.787,58 | -190.295,24 |
| Multidevelopment Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 100,00% | 31.12.2008 | -226.756,04 | -120.401,94 |
| El Invest Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 41,00% | 31.12.2008 | 175.632,11 | -14.792,58 |
| Chopin Sp.z.o.o. | PL-Krakau | 100,00% | 31.12.2008 | -4.466.532,11 | -2.232.333,63 |
| Evita Sp. z o.o. | PL-Warschau | 81,00% | 31.12.2008 | 434.516,23 | -1.524.748,95 |
| MEP s.r.o. | CZ-Prag | 100,00% | 31.12.2008 | 7.914.419,64 | 5.829.577,95 |
| Vladinvest s.r.o. | CZ-Prag | 100,00% | 31.12.2008 | -443.733,89 | -189.490,11 |
| UBX Praha 1 s.r.o. | CZ-Prag | 100,00% | 31.12.2008 | 981.461,69 | -414.762,48 |
| Grassi Hotelbeteiligungs- und | | | | | |
| Errichtungs GesmbH | A-Wien | 100,00% | 31.12.2008 | 10.942.884,69 | 44.018,72 |
| Le Palais Praha s.r.o. | CZ-Prag | 100,00% | 31.12.2008 | 675.815,90 | -1.423.570,35 |
| Hotel Palace Praha s.r.o. | CZ-Prag | 100,00% | 31.12.2008 | -661.665,82 | -1.987.901,68 |
| Warimpex s.r.o. | CZ-Prag | 100,00% | 31.12.2008 | 6.483,87 | -942,79 |
| Synergie Patrimoine S.A. | LU-Luxembourg | 100,00% | 31.12.2008 | -43.605,92 | -20.502,45 |
| Sugura S.A. | LU-Luxembourg | 100,00% | 31.12.2008 | 547,27 | -16.947,41 |
| Goulds Investments S.A. | LU-Luxembourg | 100,00% | 31.12.2008 | -9.225,46 | -18.457,91 |
| WX Rondo One Holding S.A. | LU-Luxembourg | 75,00% | 31.12.2008 | 257.332,65 | -22.667,35 |
| WX Krakow Holding S.A. | LU-Luxembourg | 100,00% | 31.12.2008 | -124.429,34 | -144.936,80 |
| WX Bialystok Holding S.A. | LU-Luxembourg | 100,00% | 31.12.2008 | 14.634,23 | -11.395,90 |
| WX Warsaw Holding S.A. | LU-Luxembourg | 100,00% | 31.12.2008 | 17.958,99 | -12.003,14 |
| Budget Hotel Holding S.A. | LU-Luxembourg | 100,00% | 31.12.2008 | 33.236,95 | -36.680,87 |
| Revital Rt. | HU-Budapest | 100,00% | 31.12.2008 | 1.005.160,89 | -293.453,95 |
| Elsbet kft | HU-Budapest | 100,00% | 31.12.2008 | -538.463,85 | -2.240.973,01 |
| Warimpex-Investconsult kft | HU-Budapest | 100,00% | 31.12.2008 | 172.578,04 | -30.006,75 |
| WX Hotel B1 kft | HU-Budapest | 100,00% | 31.12.2008 | 5.358,91 | -2.959,94 |
| Bocca kft | HU-Budapest | 100,00% | 31.12.2008 | -44.667,38 | -93.550,20 |
| WX-Leuchtenbergring GesmbH | D-München | 100,00% | 31.12.2008 | -19.280,78 | -5.100,39 |
| Avielen OOO | RU-St.Pertersburg | 58,82% | 31.12.2008 | 475.708,74 | -2.646.114,66 |
| Warimpex D.O.O. | HR-Zagreb | 100,00% | 31.12.2008 | n/a | n/a |
| Reitano Holdings Ltd. | CY-Nicosia | 60,00% | 31.12.2008 | n/a | n/a |
| Hotel Holding Company o.o.o | Kiev | 99,90% | 31.12.2008 | n/a | n/a |

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.

31.12.2008 Vergl.Vorjahr 90.708.314,59 49.587.698.91

2.1.3.2. Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen

und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstige Ausleihungen:

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden i.H.v. EUR 12.151.889,57 (Vorjahr TEUR 1.962), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 145.268,82 (Vorjahr TEUR 140) durchgeführt. Sämtliche Ausleihungen sind als langfristig anzusehen.

<u>2.1.3.3. Beteiligungen:</u> <u>4.941.314,86</u> <u>13.219.397,90</u>

| | | | ı | | Ergebnis des letzen Geschäfts- |
|--|---------------|------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|
| | Sitz der | Höhe des Anteils | letzter Abschluss- | Eigenkapital | letzen Geschans- |
| Beteiligung | Gesellschaft | am Eigenkapital | stichtag | in EURO *1) | jahres in EURO *1) |
| UBX 3 s.r.o. | CZ-Prag | 50,00% | 31.12.2008 | -4.558,79 | -8.733,08 |
| UBX Plzen s.r.o. | CZ-Plzen | 50,00% | 31.12.2008 | -2.682.603,37 | -2.664.493,74 |
| UBX Development (France) s.a.r.l. | F - Paris | 50,00% | 31.12.2008 | 620.466,60 | 235.658,05 |
| Hotel Paris II s.a.r.l. | F - Paris | 50,00% | 31.12.2008 | 386.271,84 | 299.972,05 |
| UBX 1 Objekt Berlin GesmbH | D-Berlin | 50,00% | 31.12.2008 | -1.245.405,57 | -135.384,43 |
| UBX 2 Objekt Berlin GesmbH | D-Berlin | 50,00% | 31.12.2008 | 22.840,06 | -1.681,70 |
| UBX 3 Objekt Berlin GesmbH (vormals Ingoldstadt) | D-Berlin | 50,00% | 31.12.2008 | 20.733,65 | -4.266,35 |
| Hotelinvestments s.a.r.l. | LU-Luxembourg | 50,00% | 31.12.2008 | -6.302,12 | -3.244,09 |
| Europa Hawk s.a.r.l. | LU-Luxembourg | 25,00% | 31.12.2008 | -289.776,09 | -457.794,13 |
| UBX-Katowice Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 50,00% | 31.12.2008 | -149.259,40 | -118.110,87 |
| Sienna Hotel Sp.z.o.o. | PL-Warschau | 50,00% | 31.12.2008 | -10.822.096,59 | -20.004.649,69 |

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.

2.1.3.4. Wertpapiere des Anlagevermögens:

0,00 10.155.000,00

Die Wertpapiere des Anlagevermögens wurden am 18.02.2008 verkauft.

2.1.3.5. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung:

1.215.996,43 917.656,74

Unter dieser Position wird das Deckungskapital inkl. Gewinnanteil für die zur Deckung von Pensionszusagen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung ausgewiesen.

2.2. UMLAUFVERMÖGEN:

2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

15.697.228,83 123.044,28

Forderungen werden zum Nennwert bilanziert. Bei der Bewertung der Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden nicht durchgeführt. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen zur Gänze Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den ausgewiesenen sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von EUR 9.493,06 (Vorjahr TEUR 29) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden; sowie Erträge aus dem Verkauf von Gesellschaften (fällig am 15.05.2009) in der Höhe von EUR 15.127.689,60.

2.3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN:

1.037.465,14 337.599,23

Diese Position betrifft überwiegend bezahlte Prämien für derivative Finanzinstrumente. Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von EUR 3.935.389,53 (Vorjahr TEUR 3.125) wurden nicht bilanziert.

2.4. RÜCKSTELLUNGEN:

2.4.1. Rückstellungen für Abfertigungen:

<u>1.554.484,00</u> <u>1.105.834,00</u>

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Ansatz eines Zinssatzes von 5,125% (Vorjahr 5,125%) ermittelt. Der angesetzte Diskontierungssatz beinhaltet keinen Fluktuationsabschlag. Das Pensionsantrittsalter wurde mit 65 Jahre für Männer (Vorjahr 65 Jahre) und 65 Jahre für Frauen angesetzt.

2.4.2. Rückstellungen für Pensionen:

1.810.239,00 <u>1.792.332,00</u>

Die Pensionsrückstellungen wurden nach dem Anwartschaftsdeckungsverfahren mit einem Zinssatz von 5,125% (Vorjahr 5,125%) berechnet. Pensionsansprüche bestehen für vier Vorstandsmitglieder ab einem Alter von 65 Jahren und sind nicht wertgesichert. Die laufende Pensionsverpflichtung ist mit Ende November 2008 erloschen.

2.4.3. Sonstige Rückstellungen:

<u>1.049.936,37</u> <u>784.805,00</u>

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, sowie Rückstellungen für Jubiläumsgelder und nicht konsulmierte Urlaube. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

<u> 2.5. VERBINDLICHKEITEN:</u>

80.745.983,16 37.145.080,59

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert und haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Finanzverbindlichkeiten. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Aufwendungen enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden (Vorjahr TEUR 16).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus gewährten Barvorlagen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG:

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse:

Umsatzerlöse betreffen überwiegend Verrechnungen mit verbundenen und naha stehenden Unternehmen.

Personalaufwand:

Personalkosten beinhalten Bonusansprüche von Vorstandsmitgliedem in Höhe von Euro Null (Vorjahr TEUR 1.694).

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Lelstungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind EUR 16,903,47 (Vorjahr Euro 9.968,59) MVK-Beiträge, und Euro 0,- (Vorjahr Euro 24,375,42) Abfertigungszahlungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Diese Position betrifft im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten und Reisekosten.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen:

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen beinhalten den Gewinn aus der Veräußerung der Gesellschaften 'Avialen OOO'. 'Millenium Plaza Sp. z o.o.', 'Palminvest Kft.' und 'Balnex 1 a.s.'.

4. SONSTIGE ANGABEN:

4.1. PERSONALSTAND:

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2008 durchschnittlich 2 Arbeiter (Vorjahr 2) und 34 Angestellte (Vorjahr 27),

Dic Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen für Vorsfandsmitglieder betrugen Euro 376.563,85.

4.2. GESAMTNENNBETRAG DER AKTIEN:

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 36 Mio nennbetragsiose Stückaktien zerlegt. In der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2008 wurde der Vorsland ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Das Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen; die Bandbreite des Erwerbpreises wurde mit EUR 3.00 bis EUR 8.00 festgelegt. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft 64.500 Stück eigene Aktien zu einem Durchschnittskurs von Euro 4,51/Aktie rückgekauft.

In der am 31. Mai 2007 abgehaltenen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, innerhalb der nächsten fünf Jahre Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu Euro 9 Mio Stück Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu Euro 9 Mio verbunden ist, unter Bezugsrechtsausschluss der bisherigen Aktionäre, auszugeben. Des weiteren wurde in der am 29. Mai 2008 abgehaltenen Hauptversammlung über das Geschäftsjahr 2007 eine auszuschüttende Dividende in Höhe von Euro 9 Mio beschlossen, welche am 10. Juni 2008 bezahlt wurde.

4.3. MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES:

Der Vorstand setzte sich wie folgt zusammen:

Dkfm. Georg Folian, Kaufmenn, Wien

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Kaufmann, Wien

Mag. Christian Foitl, Kaufmann, Wien

Dr. Alexander Jurkowltsch, Kaufmann, Wien

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Dr. Alarich Fenyves, Aufsichtsratsvorsitzender

Dir. Heinrich Geyer, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Mag. Wolfgang Mitterberger, Mitglied

Dkfm. Dr. Franz Burkert, Mitglied (bis 29.05.2008)

KR Friedrich Grassl, Mitglied (bis 29.05.2008)

Dr. Viktor Igalffy-Igaly, Mitglied

William Henry Marie de Gelsey, Mitglied

Alicja Komasiewicz (bis 26.08.2008)

Die Aufsichtsräte erhielten im Wirtschaftsjahr insgesamt EUR 22.000,- an Tantiemen. Die Mitglieder des Vorstandes erhielten Bezüge in Höhe von EUR 1.039.325,70,-.

Der Vorstand:

Dkfm. Georg Folian

Chi

Dr. Alexander Jurkowitsch

ranz Jurkowitsch

Wien, am 24. April 2009

BESTÄTIGUNGSVERMERK

"Wir haben den Jahresabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschlussitrei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31. Dezember 2008 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2008 bis 31. Dezember 2008 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss."

Wien, am 24. April 2009

Ernst & Young

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

ppa Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH) Martin Ohde Wirtschaftspriifes Wictschaftsprüfer

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2008

Wirtschaftliches Umfeld

Wachstumsmarkt Hotelimmobilien in Osteuropa

Warimpex war eines der ersten internationalen Unternehmen, das in den frühen achtziger Jahren begonnen hat, Hotels in der Tschechischen Republik, Ungarn und Polen zu entwickeln. Auf Basis von über 25 Jahren Erfahrung in diesen Märkten und mit lokalen Zweigniederlassungen in Warschau, Prag, St. Petersburg und Budapest kann Warimpex heute Marktchancen und Marktveränderungen erkennen und schnell und effizient darauf reagieren.

Die Europäische Kommission verringerte in ihrem "Interim Forecast January 2009" deutlich die Schätzung des Wirtschaftswachstums für die Europäische Union und geht mittlerweile von einer Kontraktion der Wirtschaftleistung in der EU aus. Laut dieser Schätzung soll die Wirtschaftsleistung in der EU 2009 um 1,8% schrumpfen (2008: Wachstum von 1,0 %) bevor es 2010 zu einer leichten Erholung und einem Wirtschaftswachstum von 0,5 % kommen soll. Die Auswirkungen der Finanzkrise – die mehr eine Vertrauenskrise ist – auf die Realwirtschaft werden 2009 deutlich spürbar sein und auch Einfluss auf den Welthandel haben.

Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) verringerte im Jänner 2009 (World Economic Outlook Update) die Schätzung des Wirtschaftswachstums für den Euroraum auf 1,0 % für 2008 und auf -2,0 % für 2009. Für den CEE-Raum wird nun mit einem Wirtschaftswachstum für 2008 von 3,2 % und -0,4 % für 2009 gerechnet, wobei nach Erwartung der Europäischen Kommission das Wirtschaftswachstum in einzelnen Ländern wie z.B. Rumänien (2009: 1,8 %) und Polen (2009: 2,0 %) nicht schrumpfen soll. Es zeigt sich klar, dass der CEE und SEE-Raum auch weiterhin deutlich schneller wachsen werden als der Euroraum.

Warimpex sieht vor allem in den Sekundärstädten in CEE, SEE und Russland nach wie vor großes Potenzial am Hotelsektor, sowohl bei Touristen als auch bei Geschäftsreisenden, was auf kontinuierliche Auslastung schließen lässt.

In den letzten Jahren waren die Immobilienmärkte in Europa und besonders in Zentral- und Osteuropa von sinkenden Renditeerwartungen der Marktteilnehmer gekennzeichnet. Dieser Rückgang an Renditeerwartungen war vermutlich einerseits auf sinkende Risikoprämien bzw. auf eine steigende Risikobereitschaft der Investoren zurückzuführen und andererseits auf sinkende Renditen für eine langfristige risikoarme Veranlagung. Ein sinkender Yield aufgrund von abnehmenden risikoarmen langfristigen Veranlagung einer oder Risikoaufschlägen, oder einer Kombination aus beidem, führte in den vergangenen Jahren zu wesentlichen Erhöhungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilien. Seit Mitte 2007 gehen Immobilieninvestoren aber von deutlich steigenden Yields in Zentral- und Osteuropa aus, wodurch sich die geschätzten Immobilienwerte verringerten.

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Für 2008 wird ein BIP-Wachstum von 5,0 % erwartet. Dieses hohe Wachstum ist einerseits auf eine hohe Inlandsnachfrage und andererseits auf eine hohe Exportquote zurückzuführen. 2009 wird mit einem Wachstumsrückgang auf 2,0 % gerechnet. Polen zeichnet sich durch einen großen Binnenmarkt und eine stabile Verbrauchernachfrage aus, zusätzlich unterstützen geldpolitische Maßnahmen der Nationalbank die Erholungsaussichten bis Ende 2009.

Der Immobilienmarkt in Warschau war 2008 von stabilen Mieten und stabilen Leerständen bei Büroimmobilien geprägt, in der Hotellerie konnten ebenfalls stabile Auslastungszahlen erzielt und der durchschnittliche Zimmerpreis erhöht werden.

Bestand: 6 Hotels, 2 Büroimmobilien

Warimpex ist über Beteiligungsgesellschaften in Warschau zu 50 % an dem Fünf-Stern-Hotel InterContinental und zu 25 % am Vier-Stern-Hotel Sobieski beteiligt.

In Krakau besitzt Warimpex über Beteiligungen ein Vier-Stern-plus andel's Hotel sowie das Drei-Stern-Hotel Chopin. Anfang 2008 wurde die Renovierung von 83 Zimmern, der Lobby und sämtlicher Konferenzräumlichkeiten im Hotel Chopin abgeschlossen. Bis Ende 2009 sollen die restlichen zwei Stockwerke mit 137 Zimmern auf das neue Design abgestimmt werden. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex über eine Beteiligung das Spa Resort Hotel Amber Baltic, ein Hotelschiff sowie einen 27-Loch-Golfplatz. Sämtliche Zimmer im Hotel Amber Baltic wurden in der Berichtperiode mit neuesten Flachbildschirmen ausgestattet.

Die Auslastung des etablierten Warschauer Hotels InterContinental entwickelte sich im Geschäftjahr mit 76 % weiterhin gut (2007: 80 %), der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um ca. EUR 10 erhöht werden. Im Hotel Sobieski zeigte sich die Auslastung ebenfalls etwas niedriger (2008: 67 %, 2007: 70 %), jedoch konnte auch hier der durchschnittliche Zimmerpreis um ca. 10 % erhöht werden. Die Auslastung des Hotel Chopin verringerte sich leicht von 73 % auf 71 %, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte jedoch leicht erhöht werden. Das andel's in Krakau konnte sich bereits am Markt etablieren und verbuchte eine konstante Auslastung bei konstantem durchschnittlichem Zimmerpreis (2008: 65 %, 6-12/2007: 65 %).

Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic verringerte sich leicht auf 47 % (2007: 50 %). Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stark saisonal abhängig.

Neben den genannten Hotels besitzt Warimpex über Joint Ventures Anteile an den Bürogebäuden Sobieski Office und Parkur Tower in Warschau. Das von Warimpex in der Nähe des Warschauer Flughafens gemeinsam mit UBM entwickelte Bürogebäude Parkur Tower, mit rund 8.500 qm vermietbarer Fläche, konnte im Berichtsjahr zur Gänze vermietet werden. Im 2. Quartal 2008 wurde ein angrenzendes Grundstück erworben, auf dem in einer zweiten Phase zwei weitere Bürogebäude mit rund 30.000 qm vermietbarer Fläche entwickelt werden sollen.

-

¹ Europäische Kommission "Interim Forecast January 2009"

Entwicklung: 2 Hotels, 3 Bürogebäude, 1 Einkaufszentrum

In Łódź und in Katowice befinden sich zwei Hotels der Designmarken andel's und angelo in Bau.

Das andel's in Łódź wird bereits im Mai 2009 eröffnet werden. Das Hotel wird über 278 Zimmer verfügen und 8 Konferenzsäle mit 1.440 qm anbieten können, zusätzlich hat das Hotel einen Ballsaal mit 1.330 qm und einen rooftop Spabereich inklusive Pool mit einem Blick über die Stadt.

Die Bauarbeiten des angelo in Katowice schreiten planmäßig voran, die Eröffnung ist für das erste Quartal 2010 geplant.

Ursprünglich sollte ein voll vermietetes, über eine Beteiligungsgesellschaft in Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau zu einem Campanile Budget-Hotel umgewandelt werden und in der zweiten Jahreshälfte 2008 in das Joint Venture eingehen. Warimpex hat sich jedoch aufgrund der starken Nachfrage nach Büroflächen in Krakau dazu entschlossen, das Bürogebäude nicht in das Joint Venture einzubringen und stattdessen selbst das Redevelopment in ein modernes Bürogebäude vorzunehmen. Mit der Planung wurde im 3. Quartal 2008 begonnen.

In Warschau ist Warimpex über eine Beteiligungsgesellschaft Eigentümerin eines der wenigen historischen Gebäude. Die Immobilie sollte ursprünglich zu einem Fünf-Stern-Luxushotel Le Palais entwickelt werden. Die erforderliche Baugenehmigung wurde im September erteilt. Da mittlerweile die Büromieten im Central Business District deutlich gestiegen sind, wurde entschieden, anstelle eines Hotels ein Bürogebäude zu entwickeln. Mit der Planung des Bürogebäudes wurde Ende 2008 begonnen.

Eine Beteiligung in Posen, die Warimpex 2007 erworben hat, wurde im Berichtsjahr mit kleinem Gewinn wieder veräußert.

In Białystok hat Warimpex über eine Beteiligung mit der Entwicklung eines Einkaufszentrums mit ca. 19.000 qm vermietbarer Verkaufsfläche und 11.000 qm vermietbarer Bürofläche begonnen. Die Baugenehmigung wird für Mitte 2009 erwartet.

In Polen waren die Auslastungs- und Ertragszahlen im Geschäftsjahr stabil und sollten auch 2009 stabil bleiben. Grund dafür ist der Inlandstourismus, der einen höheren Anteil einnimmt als der Auslandstourismus.

Tschechische Republik

Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in der Tschechischen Republik schwächte im 4. Quartal 2008 rasch ab und wird bei 4,2 % erwartet. Für das Jahr 2009 wird vor dem Hintergrund einer geringeren Auslandsnachfrage und rückläufigen Investitionen mit einem BIP-Wachstum von 1,7 % gerechnet.

In Prag – wo Warimpex derzeit keine Büroimmobilien hält – waren die Mieten 2008 stabil, aufgrund von Fertigstellungen von Projekten erhöhte sich jedoch die Leerstandsrate.

Sowohl im kleineren Fünf-Stern-Markt als auch in den Prager Vier-Stern-Hotels waren Auslastungs- und Ertragszahlen deutlich rückläufig. Die Ursache für die geringere Auslastung, die den gesamten Prager Markt betrifft, wird vor allem in der starken Tschechischen Krone im Geschäftjahr 2008, die Reisen in die Tschechische Republik teurer machte, und einem Überangebot an Hotels gesehen. Vor allem war 2008 ein deutlicher Rückgang amerikanischer und spanischer Gäste zu bemerken. Ende des Jahres war zusätzlich eine deutliche Abschwächung der Geschäftskunden und ein Rückgang im Konferenzbereich zu spüren.

Bestand: 7 Hotels

In Prag besitzt Warimpex über Beteiligungsgesellschaften die drei Fünf-Stern-Hotels Palace, Le Palais und Savoy, die zu den Leading Hotels of the World zählen. 2007 hat eine Beteiligung von Warimpex das Nachbargebäude des Hotel Savoy erworben und plant eine Hotelerweiterung um rund 25 zusätzliche Zimmer und größere Konferenzflächen.

Im Bereich der Vier-Stern-Hotels besitzt Warimpex über Beteiligungen das Hotel Diplomat und die angelo Hotels in Prag und Pilsen.

Ende 2008 gelang es eine Refinanzierung für das Kurhotel Dvořák in Karlsbad durchzuführen. Im Zuge dessen kam es zum zivilrechtlichen Verkauf und dadurch zum Eigentumsübergang der Hotelgesellschaft. Das Hotel mit 126 Zimmern wird Warimpex nach dem Verkauf 2009 mieten und weiter betreiben. Gemanagt wird es künftig weiterhin von der Vienna International Hotelmanagement AG.

Der Verkaufspreis lag knapp sieben Prozent unter dem Fair Value, der zuletzt im Juni 2008 durch den internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) ermittelt wurde.

Im Berichtsjahr waren die Zimmer in den beiden Prager Vier-Stern-Hotels zu 62 % bzw. 64 % (2007: 70 % und 72 %) ausgelastet, im Fünf-Stern-Segment konnten Auslastungsquoten zwischen 47 % und 60 % (2007: zwischen 53 % und 66 %) erreicht werden. Die durchschnittlichen Zimmerpreise waren in beiden Segmenten leicht rückläufig (ca. 3 - 5 %).

Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 87 % (2007: 88 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte hier jedoch um rund 10 % erhöht werden.

In Plzeň wurde am 1. Oktober ein weiteres angelo Hotel mit 144 Zimmern eröffnet. Das mit einer Gesamtinvestition von 19,5 Mio. Euro gemeinsam mit UBM in einem Joint Venture entwickelte Designhotel liegt am Eingang zur Altstadt in unmittelbarer Nähe zur berühmten Bierbrauerei Pilsner Urquell. Die Auslastung betrug in den ersten zwei Monaten nach Eröffnung 25 % und lag im Budget.

<u>Ungarn</u>

Wirtschaftliches Umfeld

Nach 0,9 % BIP-Wachstum im Jahr 2008, wird für 2009 mit einem Rückgang des BIPs um 1,6 % gerechnet. Es wird erwartet, dass die Inlandsnachfrage deutlich abflacht. Die Möglichkeiten der Politik, auf den Abschwung zu reagieren, sind wegen der hohen Auslandsverschuldung des privaten Sektors begrenzt. Optimistischer stimmt jedoch, dass IWF und EU die Zahlungsbilanz des Landes stark stützen

In Budapest wurden 2008 zahlreiche Büroimmobilien fertig gestellt, die gut vom Markt absorbiert wurden, der Leerstand stieg nur leicht auf das nach wie vor sehr hohe Niveau von 17 %. Die Mieten blieben konstant.

Bestand: 4 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex über Beteiligungen die Bürohäuser Csalogany, Erzsebet, Dioszegi und Sajka mit insgesamt rund 17.000 qm Nutzfläche. Ende des Berichtsjahres konnte das Bürohaus Pauler mit rund 3.000 qm vermietbarer Fläche nach der Komplettrenovierung vollständig vermietet und Anfang Dezember verkauft werden.

Im Bürohaus Csalogany mit rund 2.500 qm vermietbarer Fläche kündigte der Mieter den Mietvertrag. Derzeit laufen Verhandlungen mit potentiellen Mietern.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie

Derzeit läuft die Modernisierung bzw. das Redevelopment der beiden Türme des Bürokomplexes Erzsebet. Ein Turm ist derzeit voll vermietet, der zweite Turm wird bis April 2009 komplett renoviert. Nach Fertigstellung wird der Mieter des Turms "A" in den renovierten Turm "B" umziehen. Der Mietvertrag für den kompletten Turm "B" wurde in der Berichtsperiode unterfertigt. Turm "A" soll ab Mitte 2009 vermietet werden.

Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsleistung Rumäniens wuchs 2007 mit einem Plus von 7,8 % sehr stark. 2009 wird vor dem Hintergrund eines massiven Rückgangs der Kapitalzuflüsse mit einer deutlichen Abschwächung des BIPs auf 1,8 % gerechnet.

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex letztes Jahr über eine Beteiligung erwarb, wurden im Berichtsjahr die Lobby und die Konferenzräume dem angelo-Design angepasst und die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen. Zwei Stockwerke wurden innerhalb eines Jahres von bestehenden Bürofächen in weitere Hotelzimmer umgewandelt. Dadurch wurden 69 zusätzliche Zimmer geschaffen. Die Kapazität wurde somit auf 177 Zimmer erweitert. Sämtliche Umbau- und Adaptierungsarbeiten wurden Ende September 2008 planmäßig abgeschlossen.

Die Zimmerauslastung war im Berichtjahr stark von den Umbauarbeiten beeinflusst und betrug 48 %.

Deutschland

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft beruht mittlerweile nicht mehr ausschließlich auf dem Export. Vielmehr spielen auch Investitionen und die Inlandsnachfrage eine tragende Rolle. Nichtsdestotrotz ist die deutsche Wirtschaft vom Export abhängig. Die Autoindustrie, der Anlagen- und Maschinenbau verzeichneten Ende 2008 einen deutlichen Einbruch, sodass das Wirtschaftswachstum für 2008 auf 1,3 % geschätzt wird, für 2009 wird mit einer Kontraktion der Wirtschaft um 2,3% gerechnet.

Bestand: 1 Hotel

Ende Mai 2008 eröffnete das erste Hotel der Warimpex-Gruppe in Deutschland: das angelo in München mit 146 Zimmern, das als Joint Venture Projekt gemeinsam mit UBM in ca. 12 Monaten Bauzeit von einem bestehenden Bürogebäude in ein Hotel redeveloped wurde. Die Auslastung betrug seit der Eröffnung 60 %, was für ein neues Hotel einen sehr guten Start bedeutet.

Entwicklung: 2 Hotels, 1 Bürogebäude

In einer zweiten Bauphase sind auf dem Areal des angelo München ein Stadtarchiv/Bürogebäude und ein weiteres Hotel geplant.

In Berlin wurde nach dem Bilanzstichtag Anfang März 2009 das bisher größte andel's 4-Sterne Superior Designhotel eröffnet. Mit insgesamt 557 Zimmern auf zehn Etagen, einer flexibel gestaltbaren Konferenzfläche von 3.800 m², einem 570 m² großen Ballsaal und einer Sky Bar im 14. Stock des 60 Meter hohen Turms gehört das andel's Berlin zu den attraktivsten Konferenz- und Eventlocations Berlins. Darüber hinaus steht Hotelgästen ein 550 m² großer Wellness-Bereich zur Verfügung. Das Interiordesign wurde wie bereits bei den andel's Hotels in Prag und Krakau vom Londoner Interiordesignbüro Jestico & Whiles übernommen.

Das Hotel wurde als Joint Venture Projekt gemeinsam mit UBM nach 19 Monaten Bauzeit fertig gestellt, das Investitionsvolumen betrug rund 102 Millionen Euro.

Frankreich

Wirtschaftliches Umfeld

Nach einem BIP-Wachstum von 0,7 % im Jahre 2007, wird für 2009 mit einem Schrumpfen der Wirtschaftleitung von 1,8 % gerechnet.

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit dem langjährigen Partner UBM Leasingnehmer der beiden Vier-Stern-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland[®] Resort Paris. Die Auslastung der Hotels entwickelte sich in der Berichtsperiode mit 83 % bzw. 71 % (Vorjahr: 77 % bzw. 75 %) äußerst erfreulich. Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte in beiden Hotels deutlich erhöht werden.

Ende 2008 wurden Zimmer im Hotel Dream Castle zusammengelegt und zu Familiensuiten umgebaut, es wurde dadurch auf die starke Nachfrage nach Suiten von Gästen aus dem Mittleren Osten reagiert.

Im Hotel Magic Circus (vormals Holiday Inn at Disneyland[®] Resort Paris) wurde Anfang 2009 der Managementvertrag mit Holiday Inn beendet. Derzeit werden die Konferenzflächen und der Pool des Hotels revitalisiert.

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld

Die Österreichische Wirtschaft ist stark von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Osteruropa abhängig. Für 2008 wird mit einem BIP-Wachstum von 1,7 % gerechnet. Für 2009 wird von einem Wirtschaftswachstum von 0,8 % ausgegangen.

Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group und PORR Solutions an der Entwicklung des Ringstraßenpalais Hansen zu einer hochwertigen Hotel- und Wohnimmobilie beteiligt. Dieses erste Projekt von Warimpex in Österreich soll 2011 eröffnet werden.

Im Berichtsjahr wurde die Konzeption der Immobilienentwicklung gemeinsam mit einem Architekten ausgearbeitet und die Ausschreibung für einen geeigneten Hotelmanager beauftragt. Im 3. und 4. Quartal gab es bereits zahlreiche Besichtigungstermine mit Hotelmanagementgesellschaften. Eine Entscheidung, welche Hotelmanagementgesellschaft zukünftig das Hotel pachten und betreiben soll, wird im ersten Halbjahr 2009 fallen.

Russland

Wirtschaftliches Umfeld

Russland entwickelt sich 2007 und 2008 sehr dynamisch. Für 2008 wird mit einem Wachstum von 6,2 % (2007: 8,1 %) gerechnet. Russland wurde durch den Einbruch der Rohstoffpreise und die starke Trendwende bei den weltweiten Kapitalflüssen schwer getroffen. Insgesamt zeichnet sich eine BIP-Kontraktion von 0,7% für 2009 ab.

Bestand: 1 Hotel

In der Berichtsperiode wurden 60 % eines bestehenden Hotels am Gelände des Flughafen Koltsovo, Ekaterinburg erworben. Das Hotel Liner, das seit über 20 Jahren in Betrieb ist, wird aus dem Cash-flow renoviert und zu einem internationalen Drei-Stern-Hotel weiterentwickelt.

Vienna International hat das Management des Hotels Liner bereits übernommen. Das Hotel wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert und entwickelt sich im Berichtsjahr mit einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von ca. 70 % erfreulich.

Entwicklung: 2 Hotels, Airport-Büros

In Ekaterinburg entwickelt Warimpex ein weiteres Flughafenprojekt. Im Zuge des Flughafenausbaus ist ein angelo Hotel geplant, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen sein wird. Der Baubeginn erfolgte im zweiten Quartal 2008. Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig, sodass wie geplant mit einer Eröffnung im 3. Quartal 2009 gerechnet werden kann.

In St. Petersburg befindet sich derzeit die Airportcity in Bau, die in der ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (Intercont Gruppe) sowie ein Bürogebäude mit 40.000 qm umfassen soll. Warimpex hält per Bilanzstichtag 58,8 % an diesem Projekt, weitere 29,4 % hält der CA Immo New Europe Fonds und 11,8 % die UBM. Der 15 %-ige Anteil des Flughafen St. Petersburg wurde Ende des Berichtjahres fast vollständig verwässert. Die Bauarbeiten schreiten planmäßig voran und der Rohbau des Hotels und der drei Bürogebäude wurde Anfang April fertiggestellt. Die Eröffnung der Airportcity St. Petersburg ist für Ende 2010 geplant.

Budget-Hotels

Entwicklung: 4 Hotels

Im März 2007 vereinbarte Warimpex mit Louvre Hotels ein strategisches Joint Venture zur gemeinsamen Entwicklung von Budget-Hotels in Zentraleuropa. Ziel ist es, die bereits erfolgreichen Hotelmarken von Louvre Hotels, Campanile und Première Classe, auch in den Heimmärkten von Warimpex zu entwickeln.

Gemeinsam mit Louvre Hotels ist die Entwicklung einer Budget-Hotelkette in Zentraleuropa geplant, die in fünf Jahren rund 5.000 Hotelzimmer in Ungarn, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Polen umfassen soll.

Die ersten gemeinsamen Hotels sollen Ende 2010 in Budapest, Wroclaw und in Zielona Gora eröffnet werden. Im Berichtsjahr wurden die dafür passenden Grundstücke in zentralen Lagen erworben.

Warimpex und Louvre Hotels stehen derzeit auch in Verhandlungen über die Entwicklung weiterer Budget-Hotels in den ungarischen Städten Debrecen, Szeged, Miskolc und Nyiregyhaza. In Polen sollen in Katowice, Krakau, Bydgoczcs, Gdansk und Warschau neue Zwei- bis Drei-Stern-Hotels entstehen. In der Tschechischen Republik befinden sich Prag, Brünn und Ostrava sowie Bratislava und Kosice in der Slowakei im Fokus weiterer Hotelplanungen.

Aufgrund der Finanzkrise zeichnete sich bereits ab Herbst 2007 ein Rückgang der Grundstückspreise ab, welche in der Entwicklung von Budget-Hotels einen entscheidenden Faktor darstellen.

Im Joint Venture mit Louvre Hotels befinden sich derzeit folgende Projekte in Entwicklung:

- Campanile, Budapest
- Campanile, Zielona Gora
- Campanile, Wroclaw
- Premiere Classe, Wroclaw

Unternehmensschwerpunkte im Geschäftjahr 2008

• Erwerb von weiteren 50 % des andel's in Krakau

Anfang Jänner 2008 wurde der Ankauf von weiteren 50 % an der Besitzgesellschaft des andel's in Krakau abgeschlossen. Warimpex ist damit Alleineigentümer des Vier-Stern-plus-Hotels, das gemeinsam mit UBM entwickelt und im Mai letzten Jahres eröffnet wurde.

• Erwerb eines Airporthotels und eines Hotelentwicklungsprojekts am Flughafen von Ekaterinburg

In Ekaterinburg erwarb Warimpex Anfang März 2008 einen 60 %-Anteil an einem bestehenden Flughafenhotel und einem Hotelentwicklungsprojekt, das sich ebenfalls am Gelände des Flughafen Koltsovo befindet. Das Hotel Liner, das seit über 20 Jahren in Betrieb ist, wird renoviert und zu einem internationalen Drei-Stern-Hotel weiterentwickelt. Im Zuge der Flughafenerweiterung wird zusätzlich ein 210-Zimmerangelo Hotel errichtet, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen sein wird. Der Baubeginn erfolgte bereits im zweiten Quartal 2008, die Eröffnung ist 2009 geplant.

• Verkauf von 10 % der Projektentwicklung Airportcity St. Petersburg

Ende des ersten Quartals 2008 konnte die UBM AG als Mitinvestor für die Entwicklung der Airportcity am Flughafen Pulkovo in St. Petersburg gewonnen werden. Warimpex veräußerte 10 % ihrer Anteile für einen Gegenwert von EUR 12 Mio. Damit ist UBM, die zuvor die technische Planung übernommen hatte, neuer Eigenkapitalpartner.

Baubeginn des angelo in Katowice

In Katowice erfolgte Ende des ersten Quartals 2008 der Baubeginn eines weiteren angelo. Das Hotel mit 203 Zimmern wird voraussichtlich im ersten Quartal 2010 eröffnen.

Erwerb erster Grundstücke im Joint Venture mit Louvre Hotels

Nachdem im Geschäftsjahr 2007 erste gemeinsame Projekte evaluiert und Investitionsentscheidungen getroffen wurden, erwarb das Joint Venture nun in Budapest, Zielona Gora (Polen) und Wroclaw (Polen). In Budapest soll ein Drei-Stern-Hotel der Marke Campanile mit rund 280 Zimmern entstehen und 2010 eröffnen. Ebenfalls ein Campanile Hotel mit rund 80 Zimmern ist in Zielona Gora geplant und soll 2010 eröffnen. In Wroclaw sind für 2010 ein Campanile und ein Premiere Classe geplant.

Eröffnung des angelo in München und des angelo in Pilsen

In München wurde Ende Mai 2008 ein weiteres angelo mit 146 Zimmern eröffnet. In Pilsen wurde am 1. Oktober 2008 ebenfalls ein angelo mit 144 Zimmern eröffnet. Beide Hotels wurden von Warimpex gemeinsam mit UBM entwickelt.

• Eröffnung von zusätzlichen 69 Zimmern im angelo in Bukarest

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex letztes Jahr erwarb, wurden die Lobby und die Konferenzräume dem angelo Design angepasst und die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen. Zwei Stockwerke wurden in den letzten Monaten von bestehenden Bürofächen in weitere Hotelzimmer umgewandelt, dadurch konnten 69 zusätzliche Zimmer geschaffen werden. Die Kapazität wurde dadurch auf 177 Zimmer erweitert.

• Verkauf einer Immobiliengesellschaft in Budapest

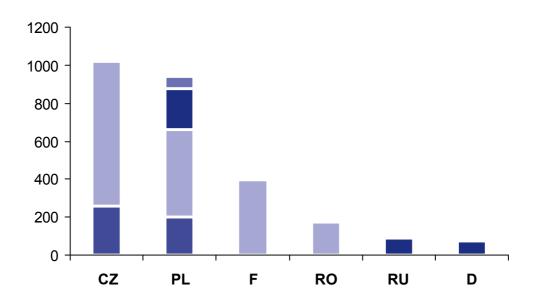
Anfang Dezember 2008 erfolgte der Verkauf einer voll vermieteten und daher für eine Realisation reifen Büroimmobilie (Pauler). Die zuvor im Eigentum von Warimpex stehende Besitzgesellschaft wurde an einen Investor veräußert.

Refinanzierung des Hotel Dvořák in Karlsbad

Ende 2008 gelang es eine Refinanzierung für das Kurhotel Dvořák in Karlsbad durchzuführen. Im Zuge dessen kam es zum zivilrechtlichen Verkauf und dadurch zum Eigentumsübergang der Hotelgesellschaft. Das Hotel mit 126 Zimmern wird Warimpex nach dem Verkauf 2009 mieten und weiter betreiben. Gemanagt wird es künftig weiterhin von der Vienna International Hotelmanagement AG.

Der Verkaufspreis lag knapp sieben Prozent unter dem Fair Value, der zuletzt im Juni 2008 durch den internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) ermittelt wurde.

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 31.12.2008



CZ: 4* 764, 5* 257

PL: 2* 62, 3* 220, 4* 458, 5* 202

F: 4* 397 RO: 4* 177 Ru: 3* 90 D: 3* 73

(Beschriftung:) Tschechische Republik – Polen – Frankreich – Rumänien - Russland (Legende Farben:) Zwei-Stern – Drei-Stern – Vier-Stern – Fünf-Stern

Im Geschäftjahr 2008 erhöhte sich die Zimmeranzahl von 2.317 Zimmern um 382 auf 2.699 Zimmer (anteilsbereinigt) per Stichtag 31. Dezember 2008. Dies ist auf den Zukauf der Anteile am andel's in Krakau, den Erwerb des Hotel Liner in Ekaterinburg, die Eröffnung des angelo in München, die 69 zusätzlichen Zimmer im angelo Airporthotel in Bukarest und die Eröffnung des angelo in Pilsen zurückzuführen.

Nach dem Bilanzstichtag eröffnete das andel's in Berlin mit 279 Zimmern (anteilsbereinigt).

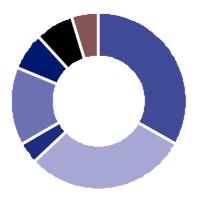
Derzeit befinden sich – abgesehen von den Budget Hotels im Joint Venture mit Louvre Hotels – insgesamt 13 Entwicklungsprojekte in Umsetzung. Fünf Objekte befinden sich in Bau, wovon weitere zwei Hotels mit 488 Zimmern (anteilsbereinigt 404 Zimmern) bis Mitte 2009 eröffnen werden.

Geschäftsentwicklung

Das Portfolio der Warimpex-Gruppe umfasste per Ende Dezember 2008 insgesamt 24 Immobilien, davon 18 Hotels und sechs Bürogebäude. Hinzu kommen zahlreiche Grundstücke sowie Entwicklungsprojekte in acht Ländern Zentral- und insbesondere Osteuropas. Der Fokus liegt vor allem auf Ungarn, Deutschland, der Tschechischen Republik, Polen und Russland.

Um effizient und marktorientiert reagieren zu können, hat Warimpex in allen Ländern, in denen das Unternehmen tätig ist, Mitarbeiter vor Ort.

Immobilienvermögen nach Ländern (Anteil am GAV)



(Beschriftung:) Tschechische Republik 30 % – Polen 33 % – Ungarn 4 % - Russland 14 % - Deutschland 7% - Frankreich 7% - Andere 5 %

Gross Asset Value (GAV) per 31.12.2008

Mit 33 % liegt der Großteil des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) in Polen, gefolgt von 30 % in der Tschechischen Republik. Durch den Fortschritt beim Entwicklungsprojekt Airportcity erhöhte sich der Anteil des Immobilienvermögens in Russland auf 14 %.

Sektoral gegliedert entfallen rund 90 % des Immobilienvermögens (ohne Entwicklungsprojekte) auf Hotel- und 10 % auf Büroimmobilien.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen Gewinn iHv. 10.745 TEUR (VJ: 20.352 TEUR) dieser beinhaltet einen Gewinn aus dem Verkauf eines 10-%-Anteils an der Gesellschaft Avielen OOO iHv. 11.375 und einen Gewinn aus dem Verkauf eines 84,13-%-Anteils an der Gesellschaft Balnex 1 a.s. Das Ergebnis des Vorjahres beinhaltet einen Ertrag aus dem Verkauf eines 50-%-Anteils an der Gesellschaft UBX Praha 2 s.r.o. iHv. TEUR 2.130 und einen Gewinn aus dem Verkauf eines 25-%-Anteils an der Gesellschaft Avielen OOO iHv. 27.615.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Berichtsjahr TEUR - 27.170,2 (VJ: TEUR – 6.100,2), jener aus der Investitionstätigkeit TEUR -14.302,5 (VJ: TEUR – 61.948,7) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit TEUR 40.332,8 (VJ: TEUR 73.760).

Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr TEUR 238.851 (VJ: TEUR 193.247), die URG-Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag 31.12.2008 64,35% (VJ: 78,79%).

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist

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

(a) Allgemein

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

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar definiert und es wird dadurch ermöglicht Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

(b) Operative Risiken

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

Weiters bestehen Zinsänderungsrisiken sowie Finanzierungsrisiken, die die Fähigkeit der Gesellschaft, Objekte zu finanzieren oder zu verkaufen, beeinflussen könnten.

Auf Risikomanagementziele und -methoden in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten sowie auf bestehende Zins-, Währungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken bzw. im Konzern eingesetzte derivative Finanzinstrumente wird in den Erläuterungen zum Konzernabschluss, Punkt 25 und Punkt 26, detailliert eingegangen.

Im Segment "Development & Asset Management" bestehen Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Immobilienentwicklung und die Bestandhaltung von Immobilien 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. Das Objekt- und Facility Management liefert dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

(c) Wechselkurs- und Finanzierungsrisiken

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche einerseits mögliche Zinsänderungsrisiken abfangen sollen, andererseits zur generellen Risikominimierung bzw. zur möglichen Nutzung von Gewinnchancen eingegangen werden. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht.

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist EURIBOR), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Warimpex verwendet derivative Finanzinstrumente um das Risiko zu steuern.

Die aktuelle Finanzmarktkrise und dabei im Besonderen der Zusammenbruch von bedeuteten Investmentbanken sowie die Verstaatlichung einer nicht unbedeutenden Anzahl von Banken, die Mitte September 2008 begann, hat zu einem signifikanten Ausmaß an Ungewissheit in der Welt- und Immobilienwirtschaft geführt. Die Auswirkungen dieser Ereignisse führen derzeit zu einem hohen Maß an Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Marktteilnehmer. In dieser Marktumgebung ist es möglich, dass Preise und Wertentwicklung einer höheren Volatilität ausgesetzt sind. Die Gefahr fehlender Liquidität bedeutet, dass es kurzfristig schwierig werden könnte einen erfolgreichen Verkauf von Immobilien am Markt zu platzieren

Jede Immobilie bzw. jedes Entwicklungsprojekt in Bau ist langfristig – meist über einen Zeitraum von 15 Jahren – durch Projektfinanzierungen finanziert. Die Immobilie der jeweiligen Projektgesellschaft ist meist an den Kreditgeber verpfändet. Der Konzern verfügt darüber hinaus über Betriebsmittelkredite. Im Jahr 2009 wird es notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln

(d) Financial reporting

Warimpex kennt dank ihrer 25-jährigen Erfahrung die Immobilienmärkte in Zentralund Osteuropa sehr genau und kann daher Risiken vorbeugen. So wird versucht, Risken rechtzeitig zu erkennen und darauf mit effizienten Steuerungs- und Kontrollsystemen zu reagieren.

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

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen und Rechnungswesen der Gruppe
- Audit Committee (nur für Jahresabschlüsse)

Wöchentlich werden die operativen Zahlen aus dem Hotelbetrieb dem Vorstand zu Verfügung gestellt.

Quartalsabschlüsse werden gemäß IAS 34, Interim Financial Reporting der Abteilung Konzernrechnungswesen, aufgesellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

Jahresabschlüsse werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss studiert und gebilligt.

Mitarbeiter

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter.

Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und damit verbunden für die Auslastung eines Hauses ausschlaggebend.

Auch die erfahrenen und engagierten Projektmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das ausgezeichnete Team des Warimpex-Konzernmanagements wird kontinuierlich erweitert, um dem raschen Wachstum des Unternehmens entsprechen und es managementseitig optimal begleiten zu können. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment "Development & Asset Management".

Um das maßgebliche Know-how ihrer Mitarbeiter ständig zu erweitern, setzt Warimpex auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung.

Besondere Anforderungen stellt der Konzern an seine Führungskräfte. Das Unternehmen stellt hohe Qualitätsansprüche und erwartet fundierte Fachkenntnis sowie Flexibilität.

Im Jahr 2008 waren durchschnittlich 1.367 (Vorjahr: 1.139) Mitarbeiter im Segment "Hotel & Resorts" und 90 (Vorjahr: 59) Mitarbeiter im Segment "Development & Asset Management" beschäftigt.

Nachhaltigkeit

Warimpex prägt mit der Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, umweltbezogener und ökonomischer Hinsicht. Durch seine langjährige Tätigkeit als Projektentwickler ist der Konzern daher bestrebt, nachhaltig zu agieren und geht mit Ressourcen sparsam um.

Auch im Rahmen des operativen Hotelbetriebes achtet der Konzern darauf, dass mit Ressourcen schonend umgegangen wird.

Angaben gemäß § 243a UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 36.000.000 und ist in 36.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Soweit dem Vorstand bekannt, sollen keine Beschränkungen die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Beteiligungen am Kapital die jeweils mehr als 10 % betragen, halten folgende Aktionäre:

| Georg Folian | 21,1 % |
|----------------------|--------|
| Franz Jurkowitsch | 21,0 % |
| Bocca Privatstiftung | 15,9 % |
| Amber Privatstiftung | 15,9 % |

Der Vorstand wurde per 31. Juli 2006 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates für einen Zeitraum von fünf Jahren das Grundkapital in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 15 Mio. (hiervon 6 Mio. ausgenutzt) zu erhöhen. Weiters ist der Vorstand berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Bezugsrecht der Aktionäre bei einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen ganz oder teilweise auszuschließen. Weiters wurde der Vorstand in der Hauptversammlung von 31. Mai 2007 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2008 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben.

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen und lief bis Ende 2008. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden insgesamt 60.500 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 4,64 zurückgekauft. Dies entspricht 0,17 % des Grundkapitals.

Darüber hinaus gibt es keine berichtspflichtigen Sachverhalte gemäß § 243a UGB.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Ausblick

Derzeit arbeitet Warimpex – abgesehen von den geplanten Budget-Hotels – an insgesamt 13 Entwicklungsprojekten. Folgende Hotelimmobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau:

andel's, Lódz, 278 Zimmer (geplante Eröffnung 15. Juni 2009)
angelo, Ekaterinburg, 210 Zimmer (geplante Eröffnung 3. Quartal 2009)
angelo, Katowice, 203 Zimmer (geplante Eröffnung 1. Quartal 2010))

Darüber hinaus befindet sich folgendes Entwicklungsprojekt in Bau:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark mit 40.000 qm Bürofläche und einem internationalen Hotel mit 300 Zimmern (geplante Eröffnung 4. Quartal 2010)
- Redevelopment des Bürokomplexes Erzsebet (geplante Eröffnung Turm "B"
 2. Quartal 2009)

Folgende Projekte befinden sich in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium:

- Büro Le Palais, Warschau
- Bürogebäude, Krakau
- Hotel München
- Palais Hansen, Wien
- Shopping Center, Bialystok

Im Joint Venture mit Louvre Hotels befinden sich derzeit folgende Projekte in Entwicklung:

- Campanile, Budapest
- Campanile, Zielona Gora
- · Campanile, Wroclaw
- Premiere Classe, Wrocław

Wien, am 24. April 2009

Dkfm. Georg∛Folian

Mag. Christian Føjtl

Dr. Alexander Jurkowitsch

Dr. Franz Jurkowitsch

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss per 31.12.2008 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 Konzerns entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 24. April 2009

Franz Jurkowitsch Vorstandsvorsitzender Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Christian Foitl Mitglied des Vorstandes Alexander Jurkowitsch Mitglied des Vorstandes

WWW.WARIMPEX.COM

Unternehmenskalender

27. April 2009 Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2008

25. Mai 2009
28. Mai 2009
28. August 2009
26. November 2009
Veröffentlichung 1. Quartal 2009
Veröffentlichung 1. Halbjahr 2009
Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2009

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, www.warimpex.com Investor Relations: Dr. Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com Fotos: Warimpex