GESCHÄFTSBERICHT **2009**

warímpex

KENNZAHLEN DER WARIMPEX-GRUPPE

in TEUR		2009	Veränderung	2008
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“		79.608	-8 %	86.663
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“		5.650	-27 %	7.705
Umsatzerlöse gesamt		85.258	-10 %	94.368
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften		2.288	-84 %	13.866
EBITDA		8.053	-73 %	29.353
EBIT		-71.772	–	-3.412
Jahresergebnis		-92.667	–	-29.388
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		11.151	-3 %	11.462
Bilanzsumme		610.873	-5 %	642.190
Eigenkapital		60.153	-59 %	145.506
Gezeichnetes Kapital		39.600	10 %	36.000
Eigenkapitalquote		9,8 %	-13 pp	22,7 %
Adaptierte Eigenkapitalquote[1]		19,4 %	-18 pp	37,0 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr	in Stk.	36.604.185	–	35.977.771
Gewinn/Verlust je Aktie	in EUR	-2,63	–	-0,80
Vorgesehene Dividende je Aktie	in EUR	0,00	–	0,00
Pay-out Ratio		–	–	–
Anzahl Aktien per 31.12.	in Stk.	39.599.999	–	36.000.000
Anzahl Hotels		20	2	18
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)		3.322	623	2.699
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien		5	-1	6
Anzahl Hotelentwicklungsprojekte		3	-4	7
Ø Mitarbeiter im Konzern		1.466	1 %	1.457

		31.12.2009	Veränderung	31.12.2008
Gross Asset Value (GAV)	in Mio. EUR	571,9	-14 %	666,7
Triple Net Asset Value (NNNAV)	in Mio. EUR	148,9	-51 %	301,9
NNNAV je Aktie	in EUR	3,8	-55 %	8,4
Ultimokurs der Aktie	in EUR	2,18	74 %	1,25

[1] unter Annahme einer Bewertung des Immobilienvermögens zu beizulegenden Zeitwerten

INHALTSVERZEICHNIS

U2 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe
05 Warimpex im Überblick
06 Highlights 2009
07 Corporate Governance Bericht
09 Organe der Gesellschaft
12 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden
14 Investor Relations

16 **Konzernlagebericht**
17 Wirtschaftliches Umfeld
18 Märkte
24 Geschäftsentwicklung
25 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
32 Kennzahlen des Immobilienvermögens
34 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
36 Mitarbeiter
36 Nachhaltigkeit
37 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
38 Ausblick
39 Ausgewählte Objekte der Warimpex-Gruppe

40 **Konzernabschluss der Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG**
41 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
42 Konzernbilanz
44 Konzern-Geldflussrechnung
46 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
47 Erläuterungen zum Konzernabschluss
118 Bestätigungsvermerk

120 Erklärung des Vorstandes
121 Bericht des Aufsichtsrates

124 **Jahresabschluss**
125 Bilanz
126 Gewinn- und Verlustrechnung
133 Lagebericht
151 Erklärung der gesetzlichen Vertreter

U4 Unternehmenskalender
U4 Impressum

WARIMPEX – Real Estate Development & Investment

Warimpex ist eine Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft. Unser Kerngeschäft sind 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 5.000 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 2009 war Warimpex Eigentümer bzw. Miteigentümer von zwanzig Business- und Luxus- Hotels mit insgesamt mehr als 4.800 Zimmern (anteilsbereinigt 3.200 Zimmer) sowie von fünf Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 32.000 m² in Polen, der Tschechischen Republik, Ungarn, Rumänien und Frankreich. Zahlreiche weitere Immobilienprojekte befinden sich in Entwicklung. 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 2009

Operative Highlights

- 03/2009 Eröffnung andel's Hotel in Berlin (557 Zimmer)
- 05/2009 Neueröffnung nach Redevelopment Erszebet Office B, Budapest
- 05/2009 Vermietung Csalogany Office, Budapest, an städtisches Gericht
- 05/2009 Eröffnung andel's Hotel in Łódź (278 Zimmer)
- 06/2009 Gleichenfest angelo Hotel in Katowice (197 Zimmer)
- 06/2009 Verkauf Csalogany Office, Budapest
- 09/2009 Verkauf andel's Hotel in Krakow (159 Zimmer)
- 09/2009 Eröffnung angelo Hotel in Ekaterinburg (211 Zimmer)
- 10/2009 Kempinski als Pächter und Betreiber des Palais Hansen gesichert
- 10/2009 Erfolgreiche Kapitalerhöhung um 3.599.999 Stück Aktien
- 11/2009 Neueröffnung Magic Circus Hotel bei Disneyland Paris (396 Zimmer)

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse um 10 % gesunken
- Positives EBITDA von EUR 8,1 Mio.
- Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertberichtigungen belasten Ergebnis mit EUR 62,5 Mio. (Vorjahr EUR 19,8 Mio.)
- Verlust pro Aktie iHv. EUR 2,36
- Bewertung von CBRE ergab Immobilienvermögen von EUR 571,9 Mio.
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie ist in einem sehr schwierigen Marktumfeld um 55 % auf EUR 3,8 pro Aktie gesunken, im Vergleich zum 30.06.2009 erhöhte sich der NNNAV/Aktie jedoch um 15 %

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

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 Jänner 2009

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung von Jänner 2009, der für das Geschäftsjahr 2009 Anwendung fand, www.corporate-governance.at) umfasst Regeln, welche von der Gesellschaft befolgt werden müssen („L-Regeln“), bzw. Bestimmungen, welche die Gesellschaft nicht unbedingt einhalten, 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.
- Die Grundsätze der Honorierung der Mitglieder des Vorstandes sowie des Aufsichtrates werden veröffentlicht, ebenso die Gesamtbezüge alle Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates. Eine Veröffentlichung von individualisierten Vergütungsangaben der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder gemäß Regel 31 und Regel 51 erfolgt mit Rücksicht auf das Recht der Privatsphäre der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates im Verhältnis zum vergleichsweise geringen Informationswert für Anleger nicht. Bezüglich Regel 30 wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen (Anmerkung 7.03).
- Eine Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements durch den Abschlussprüfer gemäß Regel 83 erfolgt nicht, da das betriebsspezifische Risikomanagement auf der Ebene der Beteiligungsgesellschaften eingerichtet ist und aufgrund der Holdingfunktion der Gesellschaft das beteiligungsspezifische Risikomanagement ohnedies Teil des Beteiligungsmanagements ist.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates gelten als unabhängige Mitglieder im Sinne der C-Regel 53 des ÖCGK. Die Leitlinien für die Unabhängigkeit sind die Leitlinien gemäß Anhang 1 des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Es besteht eine D&O Versicherung.

Der Vorstand

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

Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat diskutiert in Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere der Überwachung und der strategischen Unterstützung des Vorstands, die Lage und Ziele des Unternehmens, und fasst Beschlüsse. In der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat sind neben Zusammensetzung, Arbeitsweise und Aufgaben des Aufsichtsrates sowie dem Vorgehen bei Interessenskonflikten auch alle Ausschüsse (Audit Committee, Personalausschuss und Projektkomitee) und deren Kompetenzen genau geregelt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Weiters fanden Besprechungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen Fragen der Unternehmensführung behandelt wurden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben in der Berichtsperiode an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates persönlich teilgenommen.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat bestellt aus seiner Mitte ein Audit Committee sowie einen Projekt- und Personalausschuss.
Ein eigener Strategieausschuss wurde nicht eingerichtet; die diesbezüglichen Agenden werden vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit wahrgenommen. Die Ausschüsse werden jeweils für die Funktionsdauer ihrer Mitglieder gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Siehe dazu „Organe der Gesellschaft“ auf Seite 9

Bei Warimpex bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung, zusätzlich besteht bei Warimpex in der Konzernzentrale ein Verhältnis von 1:1 von Frauen zu Männern. Derzeit gibt es keine konkreten Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungskräften.

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 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 Tätigkeit des Aufsichtsrates sowie vom Aufsichtsrat erstellte Berichte über das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem werden beginnend mit dem Geschäftsjahr 2008 in den Geschäftsberichten und der Website der Gesellschaft veröffentlicht. Aktionäre können hierzu im Rahmen des gesetzlichen Fragerechts 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.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Vorstand

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch (2. v. re.)
Vorsitzender des Vorstandes
Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 02. September 1986
Bestellt bis 02. September 2011
Zuständigkeit umfasst:
Strategie, Investor Relations und Unternehmenskommunikation
Mitglied des Aufsichtsrates der S&T System Integration & Technology Distribution AG, Wien
Vorsitzender des Aufsichtrates der Vienna International Hotelmanagement AG, Wien

Dkfm. Georg Folian (2. v. l.i.)
Stellvertretender Vorsitzender
Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 02. September 1986
Bestellt bis 02. September 2011
Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen, Finanzmanagement und Personal
Mitglied des Aufsichtrates der Vienna International Hotelmanagement AG, Wien

Mag. Christian Fojtl (1. v. re.)
Mitglied des Vorstandes
Geburtsjahr: 1964
Erstbestellt: 31. Juli 2006
Bestellt bis 31. Juli 2011
Zuständigkeit umfasst:
Informationsmanagement, Organisation und Recht

Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch (1. v. li.)
Mitglied des Vorstandes
Geburtsjahr: 1973
Erstbestellt: 31. Juli 2006
Bestellt bis 31. Juli 2011
Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau und IT

Aufsichtsrat

Heinrich Geyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Projektkomitees
Mitglied des Audit Committee
Vorsitzender des Personalausschusses
Geburtsjahr: 1939
Erstbestellt: 13. September 2000
Ende der laufenden Funktionsperiode 2012

Mag. Wolfgang Mitterberger
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtrates
Mitglied des Audit Committee
Geburtsjahr: 1966
Erstbestellt: 31. Mai 2007
Ende der laufenden Funktionsperiode 2011

Dkfm. Günter Korp
Mitglied des Aufsichtsrates
Vorsitzender des Audit Committee/Finanzexperte
Mitglied des Personalausschusses
Geburtsjahr: 1945
Erstbestellt: 16. Oktober 2009
Ende der laufenden Funktionsperiode 2011

Dr. Victor Igalffy-Igally
Mitglied des Aufsichtrates
Mitglied des Projektkomitees
Mitglied des Personalausschusses
Geburtsjahr: 1925
Erstbestellt: 9. Februar 1994
Ende der laufenden Funktionsperiode 2012

William Henry Marie de Gelsey, KCSG
Mitglied des Aufsichtrates
Geburtsjahr: 1921
Erstbestellt: 31. Mai 2007
Ende der laufenden Funktionsperiode 2011
Mitglied des Board of Directors der Gedeon Richter Ltd, Budapest

Harald Wengust
Mitglied des Aufsichtsrates
Vorsitzender des Projektkomitees
Geburtsjahr: 1969
Erstbestellt: 16. Oktober 2009
Ende der laufenden Funktionsperiode 2011
Boardmember Speymill Macau Property Co PLC

Wirtschaftsprüfer

Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

MEILENSTEINE 2009

03/2009
Eröffnung andel's Hotel
in Berlin (557 Zimmer)

05/2009
Neueröffnung nach Redevelopment
Erszebet Office B, Budapest

06/2009
Verkauf
Csalogany Office,
Budapest

Jänner	Februar	März	April	Mai	Juni

05/2009
Vermietung Csalogany Office,
Budapest, an städtisches Gericht

06/2009
Gleichenfest angelo
Hotel in Katowice
(197 Zimmer)

05/2009
Eröffnung andel's Hotel in Łódź
(278 Zimmer)

10/2009
Erfolgreiche Kapitalerhöhung
um 3.599.999 Stück Aktien

09/2009
Verkauf andel's Hotel
in Krakow (159 Zimmer)

11/2009
Neueröffnung
Magic Circus Hotel
bei Disneyland Paris®
(396 Zimmer)

Juli	August	September	Oktober	November	Dezember

09/2009
Eröffnung angelo Hotel in
Ekaterinburg (211 Zimmer)

10/2009
Kempinski als Pächter
und Betreiber des
Palais Hansen gesichert

warímpex

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

2009 war ein sehr herausforderndes Jahr – für Warimpex, die Immobilienbranche und die gesamte Weltwirtschaft. Im ersten Halbjahr gingen Geschäfts- und Reisetourismus in fast allen Märkten zurück, und der Transaktionsmarkt für Immobilien kam vor dem Hintergrund der restriktiven Finanzwirtschaft beinahe vollständig zum Erliegen. Allerdings gewann das Vertrauen in eine globale wirtschaftliche Erholung im Verlauf des zweiten Halbjahres 2009 ständig an Momentum und trieb die positive Entwicklung der globalen Aktienmärkte und ebenso die Kursentwicklung der Immobilienaktien an.

Das schwierige erste Halbjahr 2009 spiegelt sich in unseren Geschäftszahlen – insbesondere im Jahresergebnis – deutlich wider. Das Ergebnis ist neben Einbrüchen des operativen Geschäfts vor allem im Prager Fünf-Sterne-Segment im Wesentlichen auf starke außerplanmäßige Abschreibungen zurückzuführen. Wir wollen 100-prozentige Transparenz und lassen unsere Immobilien jeweils zum 30.06. und 31.12. vom externen und internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) bewerten. Den Bewertungen zum 30.06.2009 lagen die schwierigen Marktbedingungen vor allem im Transaktionsbereich zum Bilanzstichtag zugrunde.

Bereits im dritten Quartal zeigte sich aber, dass diese Annahmen teilweise zu pessimistisch waren. Im Rahmen eines Updates für einige Immobilien zum 30. 9.2009 konnten bereits einige Abschreibungen des ersten Halbjahres rückgängig gemacht werden, und das Periodenergebnis drehte ins Plus. Auch das EBITDA lag bereits im dritten Quartal 2009 wieder deutlich im positiven Bereich und liegt nun auf das gesamte Jahr betrachtet bei rund 8,1 Millionen Euro. Das vierte Quartal brachte weitere Erholung, und erstmals gab es auch bei den Umsatzzahlen – wenn auch bedingt durch eine insgesamt höhere Zimmeranzahl – wieder ein leichtes Wachstum.

Ebenfalls im vierten Quartal 2009 setzte sich in Europa die Stabilisierung der Investitions-Märkte fort. Die Monate Oktober bis Dezember waren mit einem Transaktionsvolumen von knapp 26 Milliarden Euro und einem Plus von 42 Prozent gegenüber dem dritten Quartal das mit Abstand beste Quartal im abgelaufenen Jahr. Zum Vergleich: Das Transaktionsvolumen 2009 betrug insgesamt lediglich 70 Milliarden Euro. Auch wenn dieser Wert deutlich unter dem Jahr 2008 mit 120 Milliarden Euro und sehr weit unter den Rekordjahren 2007 und 2006 liegt, zeigt das von Quartal zu Quartal ansteigende Transaktionsvolumen, dass die Entwicklung in die richtige Richtung geht. Die teilweise massiven Preiskorrekturen von Mitte 2007 bis Mitte 2009 veranlassen Investoren, dazu in die Märkte zurückzukehren, um gute Investitionsmöglichkeiten mit attraktiven Renditen zu nutzen. Zwar dominierten in den Vorquartalen die kleinen, stark eigenkapitalfinanzierten Transaktionen, doch zeigt die Zunahme an Transaktionen im deutlich zweistelligen Millionenbereich, dass nun auch die verbesserten Finanzierungsbedingungen zur schrittweisen Belebung am Transaktionsmarkt beitragen.

Auch bei Warimpex war diese Entspannung auf den Transaktionsmärkten sichtbar. So ist es Ende Juni 2009 gelungen, das Csalogány Bürogebäude in Budapest sowie das andel's in Krakau trotz des schwierigen Umfelds zu veräußern.

Zusammenfassend kann man daher sagen, dass die Talsohle Mitte des letzten Jahres erreicht und im zweiten Halbjahr bereits ein langsamer Aufwärtstrend spürbar war. Hier zeigt sich insbesondere auch die frühzyklische Eigenschaft der Hotelindustrie. Anders als Büroimmobilien reagiert die Hotellerie sehr rasch auf Veränderungen im Markt – auf positive wie negative. Das bedeutet für uns heute, dass – vorausgesetzt, die aktuellen Wirtschaftsprognosen halten – für uns das Gröbste überstanden ist und wir nun an einem Aufbau arbeiten können. So steigen in den letzten Monaten die Auslastungszahlen, das Konferenzgeschäft zieht an, und auch der Städtetourismus in zentral- und osteuropäischen Ländern ist für viele wieder attraktiv. Allerdings wird es auch noch einige Zeit dauern, die gesunkenen Preisniveaus wieder aufzubauen und schließlich das Niveau der Boomjahre 2006 und 2007 wieder zu erreichen.

Was bringt die Zukunft?

Trotz der langsamen Verbesserungen der Marktbedingungen sind Fremdfinanzierungen nach wie vor teuer und schwer zu bekommen. Dem steht ein dringendes Erfordernis gegenüber, schnell und flexibel auf Marktveränderungen reagieren und gerade in Zeiten wie diesen interessante Chancen nützen zu können. Wir haben daher im Herbst 2009 durch einen Aktionärsbeschluss die Möglichkeit geschaffen, innerhalb der kommenden fünf Jahre Kapitalerhöhungen durchzuführen, die wir auch bald darauf erstmals genützt haben: Ende Oktober wurde das Grundkapital um zehn Prozent erhöht. Die Emission war deutlich überzeichnet und brachte einen Erlös von 8,1 Millionen Euro.

Unser Blick gilt der Zukunft, und wir wollen nun die Entwicklung von Budget-Hotels der Marken „Campanile“ und „Premiere Classe“ in Kooperation mit Louvre Hotels zügig vorantreiben. Derzeit verfügen wir dafür über fünf Grundstücke in Zentral- und Osteuropa für insgesamt sieben Hotels, die zusammen rund 1.000 Zimmer im Zwei- und Drei-Sterne-Segment bieten werden. Aufgrund des dringenden Aufholbedarfs an ebensolchen Hotels in CEE bin ich vom Erfolg dieser Strategie überzeugt.

Auch unsere weiteren Entwicklungsprojekte liegen im Zeitplan. So empfing das angelo Hotel in Katowice bereits Anfang März diesen Jahres seinen ersten Hotelgast, der Rohbau des Crowne Plaza in St. Petersburg steht und das Le Palais in Warschau ist in den Startlöchern für den Bau. Für das Wiener Palais Hansen, das zu einem Luxushotel mit Appartements werden soll, konnte mit Kempinski ein renommierter Betreiber und Pächter gewonnen werden.

Zu guter Letzt möchte ich Ihnen unsere neuen Häuser in aller Kürze vorstellen – allesamt planmäßig und pünktlich im Vorjahr fertig gestellt und unseren hohen Qualitätsansprüchen entsprechend: Den Start machte 2009 die Eröffnung des andel’s Hotels in Berlin als eines der größten Konferenzhotels der deutschen Hauptstadt. Im Juni folgte das andel’s Hotel im polnischen Łódź, das ich ganz besonders hervorheben möchte: Aus einer denkmalgeschützten Textilfabrik des 19. Jahrhunderts wurde ein mittlerweile bereits mehrfach prämiertes und von seinen Gästen sehr geschätztes modernes Designhotel, das Neues mit Altem auf einzigartige Weise verbindet. Im September wurde das angelo Hotel in Ekaterinburg – unser erstes abgeschlossenes Projekt im vielversprechenden russischen Markt – eröffnet, und im November feierten wir die Wiedereröffnung des Magic Circus Hotels bei Disneyland Paris nach umfangreicher Renovierung.

2010 wird als Übergangsjahr von der Krise zur Normalität wiederum kein einfaches Jahr. Es gilt nun, den leichten Aufschwung der letzten beiden Quartale 2009 in das neue Jahr mitzunehmen und so an einer schrittweisen und nachhaltigen Erholung aktiv teilzunehmen. Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir auch diese Herausforderung gut meistern werden.

Wie jedes Jahr möchte ich mich an dieser Stelle bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre herausragenden Leistungen im schwierigen vergangenen Jahr und vor allem auch bei Ihnen, geschätzte Aktionäre, für Ihr Vertrauen bedanken.

Franz Jurkowitsch

INVESTOR RELATIONS

Im ersten Quartal 2009 zeichnete sich eine Bodenbildung ab, und der Kurs der Warimpex-Aktie stabilisierte sich. Nach EUR 1,25 zu Jahresende 2008 zeigte die Warimpex-Aktie eine sehr erfreuliche Kursentwicklung und stieg bis EUR 3,25 bzw. PLN 13,05. Per 31. Dezember 2009 lag der Kurs bei EUR 2,18 bzw. PLN 9,00.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren und hatten beispielsweise in diesem Jahre drei sehr erfolgreiche zweitägige Roadshows in Warschau. Zusätzlich hat Warimpex bei Investorenkonferenzen in Kitzbühel, Zürs, Wien, Paris, Frankfurt, Amsterdam und London teilgenommen.

In der Hauptversammlung am 28. Mai 2009 wurde die Ermächtigung des Vorstandes zum Erwerb eigener Aktien erneuert. Dadurch wurde das Aktienrückkaufprogramm, das im Vorjahr beschlossen wurde, ersetzt. Dies ermöglicht den maximalen Erwerb von zehn Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft für einen Stückpreis nicht über EUR 8,40.

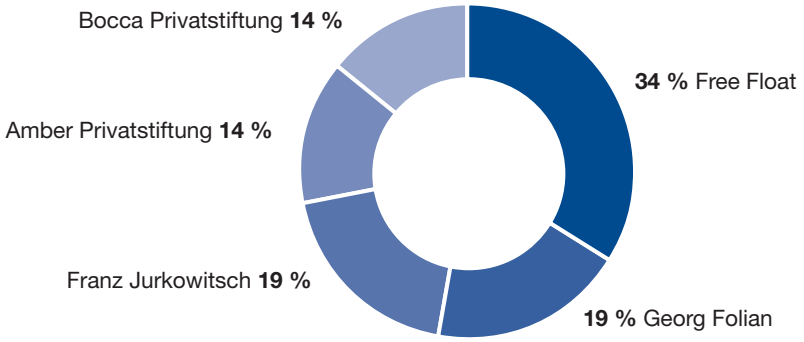
Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland verwendet werden.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 16. Oktober 2009 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

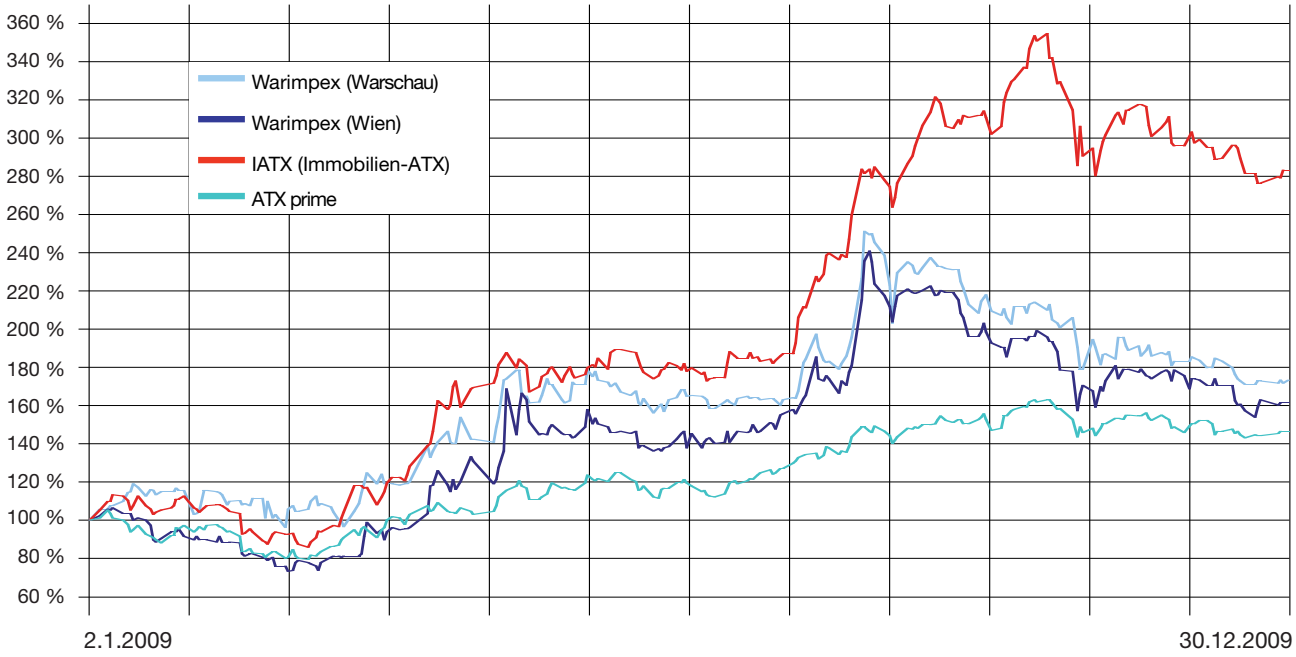
- Widerruf der Ermächtigung des Vorstandes gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.9.2011 in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 9.000.000,– durch Ausgabe von bis zu 9.000.000 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Barzahlung oder Sacheinlage auf höchstens bis zu EUR 45.000.000,– zu erhöhen, den Gegenstand von Sacheinlagen und die Person, von der die Gesellschaft den Gegenstand erwirbt, das Ausmaß der jeweiligen Ausübung, den Ausgabebetrag sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.
- Ermächtigung des Vorstandes, innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital um bis zu EUR 18.000.000,– durch Ausgabe von bis zu 18.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, mit oder ohne Ausschluss des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.
- Aufgrund des überraschenden Ablebens des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Alarich Fenyves im September 2009 wurden entsprechende Änderungen im Aufsichtsrat beschlossen: Harald Wengust wurde für die restliche Funktionsdauer des ausgeschiedenen Mitgliedes in den Aufsichtsrat gewählt. Weiters tritt Dkfm. Günter Korp für denselben Zeitraum als neues Aufsichtsratmitglied in das Gremium ein. Nach Abstimmung im Aufsichtsrat übernahm Heinrich Geyer den Aufsichtsratsvorsitz, Mag. Wolfgang Mitterberger ist sein Stellvertreter.

Am 23. Oktober 2009 hat die Gesellschaft ihr Kapital um 3.599.999 Stück neue, auf den Inhaber lautende stimmberechtigte Stammaktien (Stückaktien), das entspricht 9,99 Prozent des bestehenden Grundkapitals – unter Ausschluss des Bezugsrechts – bei institutionellen Anlegern platziert. Der Ausgabekurs betrug Euro 2,25 pro Aktie. Zum Ausgabepreis war die Emission deutlich überzeichnet.

Aktionärsstruktur Stand: 24. März 2010



Kursentwicklung



Aktienkennzahlen

ISIN	AT0000827209
Anzahl Aktien per Nov. 2009	39.599.999
Tickersymbole	Stock Exchanges WXF I Reuters WXFB.VI
Jahreshoch*	EUR 3,25 I PLN 13,05
Jahrestief*	EUR 0,99 I PLN 5,01
Kurs per 31.12.2009	EUR 2,18 I PLN 9,00

*Letzte 52 Wochen

Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:

Wien	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warschau	Market Main 50 Plus, WIG, SWIG80
100-Tage-ø-Handelsvolumen	in Wien ca. 54.000 Aktien in Warschau ca. 22.000 Aktien

KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

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.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) erhöhte im Jänner 2010 abermals (World Economic Outlook) seine Wirtschaftsprognose gegenüber Oktober 2009 für 2009, 2010 und 2011. Für 2009 wurden die Prognosen wieder nach oben angepasst. Für den Euroraum wird von einer Kontraktion der Wirtschaft von -3,9 % (Okt. 2009 Forecast: -4,2 %) für 2009 ausgegangen, für 2010 von einem Wachstum von 1,0 % (0,3 %) und für 2011 von 1,6 %. Für den CEE-Raum wird nun mit einem Wirtschaftsabschwung von -4,3 % (-5,0 %) für 2009 gerechnet, wobei der IWF für Zentral- und Osteuropa bereits 2010 wieder von einem deutlich höheren Wirtschaftswachstum in der Höhe von 2,0 % (1,8 %) ausgeht. Für 2011 wird mit einem Wachstum von 3,7 % (3,8 %) gerechnet. Die Prognose für Russland sieht nach einer deutlichen Kontraktion im Jahr 2009 von 9 % für 2010 ein Wachstum von 3,6 % und für 2011 von 3,4 % vor.

MÄRKTE

POLEN

Wirtschaftliches Umfeld
Für 2009 wird ein BIP-Wachstum von 1,7 % erwartet. Dieses hohe Wachstum ist einerseits auf eine hohe Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand (teilfinanziert durch die EU) und andererseits auf eine Wiederbelebung der Exporte zurückzuführen. Für 2010 wird mit einem Wachstumsanstieg auf 2,5 %[1] gerechnet, um 0,75 % höher als im Herbst Forecast der Europäischen Union. Polen zeichnet sich durch einen großen Binnenmarkt und eine stabile Verbrauchernachfrage aus, zusätzlich unterstützen öffentliche Investitionen die Wirtschaft.

Der Immobilienmarkt in Warschau war 2009 von deutlich sinkenden Mieten und deutlich steigenden Leerständen (von 3 % auf 7 %) bei Büroimmobilien[2] geprägt, sanken die Auslastungszahlen nur leicht, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich jedoch aufgrund des schwächeren Zloty-Kurses.

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 ist Warimpex seit 1. September 2009 Pächter des Vier-Sterne-plus andel's Hotel sowie Eigentümer des Drei-Sterne-Hotel Chopin. Im 1. Halbjahr 2009 wurden die Lobby, Konferenzräume, Restaurant und Bar des Hotels Chopin an das neue Design angepasst.

Das andel's Krakau wurde am 1. September 2009 an DEKA verkauft. Warimpex war seit Februar 2008 Alleineigentümer der Immobilie und wird diese auf 15 Jahre zu einer Fixpacht zurückmieten. Vienna International Hotelmanagement AG wird das Hotel weiterhin managen.

An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic sowie einen 27-Loch-Golfplatz. Im 1. Quartal 2009 wurde das Hotelschiff Hansa (62 Zimmer) geschlossen und Ende des Jahres um EUR 0,1 Millionen verkauft.

Die Auslastung des Hotels InterContinental war etwas geringer, aber entwickelte sich im Geschäftjahr mit 72 % weiterhin gut (2008: 78 %). Im Hotel Sobieski zeigte sich die Auslastung ebenfalls niedriger als im Vorjahr (2009: 58 %, 2008: 67 %). Die Auslastung des Hotels Chopin verringerte sich von 71 % auf 63 %, der durchschnittliche Zimmerpreis musste auch hier verringert werden. Im andel's in Krakau konnte die Auslastung leicht erhöht werden (2009: 68 %, 2008: 65 %), der durchschnittliche Zimmerpreis wurde auch hier aufgrund des schwächeren Zloty-Kurses gesenkt.

Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic verringerte sich auf 40 % (2008: 47 %). 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 andel's in Łódź wurde am 15. Juni 2009 offiziell eröffnet. Das Hotel verfügt über 278 Zimmer und acht Konferenzsäle mit 1.440 m², zusätzlich hat das Hotel einen Ballsaal mit 1.330 m² und einen Rooftop Spabereich inklusive Pool mit Blick über die Stadt. Das andel's ist das erste Vier-Sterne-Hotel in Łódź und konnte bereits in den ersten Monaten eine Auslastung von 52 % erzielen, was über den Erwartungen liegt und einen sehr guten Start für ein neues Hotel bedeutet.

Entwicklung: 1 Hotel, 2 Bürogebäude, 1 Einkaufszentrum
Die Bauarbeiten des angelo in Katowice schritten planmäßig voran, die Eröffnung erfolgte im März 2010.

[1] European Commission „Interim Forecast February 2010"
[2] CB Richard Ellis Market View Warsaw Office Q4 2009

Ein in Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau soll in ein modernes Bürogebäude umgewandelt werden. An der Einreichplanung wird derzeit gearbeitet.

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 dazu wurde im September 2008 erteilt. Da in der Zwischenzeit die Büromieten im Central Business District im Jahr 2008 gestiegen waren, wurde aber entschieden, anstelle eines Hotels ein Bürogebäude zu entwickeln. Ende 2009 wurde die Baugenehmigung eingereicht.

In Białystok hat Warimpex die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit ca. 19.000 m² vermietbarer Verkaufsfläche und 11.000 m² vermietbarer Bürofläche weiter vorangetrieben.

TSCHECHISCHE REPUBLIK

Wirtschaftliches Umfeld
Das BIP-Wachstum in der Tschechischen Republik betrug im 3. Quartal 2009 0,8 %, für das 4. Quartal wird mit einem Wachstum in ähnlicher Höhe gerechnet. Das BIP-Wachstum betrug 2008 2,5 %, für 2009 wird eine Kontraktion der Wirtschaft von 4,8 % erwartet. Für das Jahr 2010 wird vor dem Hintergrund einer höheren Exportquote wieder mit einem BIP-Wachstum von 0,8 %[3] gerechnet.

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 und die gesunkenen Zimmerpreise, die den gesamten Prager Markt betreffen, waren ein deutlicher Rückgang amerikanischer, englischer und spanischer Gäste, eine deutliche Abschwächung der Geschäftskunden und ein Rückgang im Konferenzbereich. Zusätzlich wurden 2009 zahlreiche neue Hotels in Prag eröffnet.

Bestand: 7 Hotels
In Prag besitzt Warimpex die drei Fünf-Sterne-Hotels Palace, Le Palais und Savoy. Im Bereich der Vier-Sterne-Hotels besitzt Warimpex das Hotel Diplomat und die angelo Hotels in Prag und Pilsen. Zusätzlich konsolidiert Warimpex nach IAS/IFRS das Kurhotel Dvořák in Karlsbad.

Im Berichtsjahr waren die Zimmer in den beiden Prager Vier-Sterne-Hotels zu 66 % bzw. 51 % (2008 62 % bzw. 64%) ausgelastet, im Fünf-Sterne-Segment konnten Auslastungsquoten zwischen 32 % und 53 % (2008: 40 % und 60 %) erreicht werden. Die durchschnittlichen Zimmerpreise waren in beiden Segmenten stark rückläufig.

Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 77 % (2008: 87 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte hier jedoch leicht erhöht werden.

In Plzeň wurde am 1. Oktober 2008 ein weiteres angelo Hotel mit 144 Zimmern eröffnet. Die Auslastung betrug 2009 38 %.

UNGARN

Wirtschaftliches Umfeld
Nach 0,6 % BIP-Wachstum im Jahr 2008 wird für 2009 mit einem Rückgang des BIPs um 6,5 % gerechnet. 2010 wird eine moderate Kontraktion von 0,5 % erwartet.
Eine der wesentlichen Gründe für das Schrumpfen der Wirtschaftsleistung ist die geringe Inlandsnachfrage, zum Teil als Konsequenz der IWF-Auflagen und aufgrund von verschärften Kreditkonditionen für Konsumkredite[4].

[3, 4] European Commission - European Economic Forecast Autumn 2009

In Budapest wurden 2009 weniger Büroimmobilien fertig gestellt als 2008, der Leerstand stieg nur leicht auf das nach wie vor sehr hohe Niveau von 22 % (2008: 17 %). Die Mieten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr leicht[5].

Bestand: 3 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsebet, Dioszegi und Sajka mit insgesamt rund 17.000 m² Nutzfläche.

Im Bürohaus Csalogany mit rund 2.500 m² vermietbarer Fläche kündigte der Mieter Ende 2008 den Mietvertrag. Im 1. Quartal 2009 konnte die Immobilie als Gerichtsgebäude an die Stadt Budapest vermietet und Ende des 2. Quartals an einen Investor veräußert werden.

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² vermietbarer Fläche ist zu rund 75 % vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 800 m² vermietbarer Fläche wird derzeit vom Konzern selbst genutzt.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie

Derzeit erfolgt die Modernisierung bzw. das Redevelopment der beiden Türme des Bürokomplexes Erzsebet. Bereits Anfang Mai 2009 wurde der vollständig renovierte Turm „B“ an den Mieter übergeben und ist nun zu 100 % vermietet. Für Turm „A“ laufen derzeit Mietverhandlungen, es ist geplant, auch diesen Turm zu modernisieren und zu vermieten.

RUMÄNIEN

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaftsleistung Rumäniens wuchs 2008 mit einem Plus von 6,2 % sehr stark. 2009 wird vor dem Hintergrund eines massiven Rückgangs der Kapitalzuflüsse und eines schwächeren Konsums mit einer deutlichen Kontraktion des BIPs um 8,0 % gerechnet. 2010 wird ein leichtes Wachstum von 0,5 % kalkuliert.

In Bukarest waren Auslastungs- und Ertragszahlen am gesamten Markt aufgrund einer deutlichen Abschwächung der Geschäftskunden und eines Rückgangs im Konferenzbereich deutlich rückläufig.

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer vergrößerte und zu einem angelo-Design-Hotel umbaute, war die Zimmerauslastung in 2009 mit 34 % (2008: 48 %) vergleichsweise schwach. Aufgrund von Kostensenkungsmaßnahmen und geänderten Wechselkursen verringerte sich jedoch der GOP (Gross Operating Profit) im Hotel im Vergleich zum Vorjahr nur gering.

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 sowie der Anlagen- und Maschinenbau verzeichneten Ende 2008 einen deutlichen Einbruch, sodass das Wirtschaftswachstum 2008 1,3 % betrug, für 2009 wird mit einer Kontraktion der Wirtschaft um 5,0 % gerechnet. 2010 soll sich aufgrund von höheren Exporten das BIP wieder um 1,2 % erhöhen[6].

Bestand: 2 Hotels

In Deutschland ist Warimpex jeweils Hälfteeigentümer des angelo in München und des andel’s in Berlin.

[5] CB Richard Ellis Market View Budapest Office Q4 2009
[6] European Commission - European Economic Forecast Autumn 2009

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 dem langjährigen Partner UBM realisiert wurde. Die Auslastung betrug 2009 72 % (05-12/2008: 60 %), was deutlich über dem Branchenschnitt in München lag.

In Berlin wurde Anfang März 2009 das bisher größte andel's Vier-Sterne-Superior Designhotel eröffnet. Mit insgesamt 557 Zimmern auf zehn Etagen gehört das andel's Berlin zu den attraktivsten Konferenz- und Eventlocations Berlins. Das Hotel wurde als Joint-Venture-Projekt gemeinsam mit UBM nach nur 19 Monaten Bauzeit fertig gestellt. Die Auslastung betrug seit der Eröffnung 57 %, was für ein neues Hotel einen ausgezeichneten Start bedeutet.

Entwicklung: 1 Hotel, 1 Bürogebäude

In einer zweiten Bauphase sind auf dem Areal des angelo München ein Stadtarchiv/Bürogebäude und eine Erweiterung des Hotels geplant. Neben dem andel´s in Berlin wurde in der Berichtperiode ein weiteres Grundstück erworben.

FRANKREICH

Wirtschaftliches Umfeld

Nach einem BIP-Wachstum von 0,4 % im Jahr 2008, schrumpfte 2009 die Wirtschaftleistung um 2,2 %. Für 2010 wird ein BIP-Wachstum von 1,2% prognostiziert[7].

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit 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 2009 mit 69 % bzw. 54 % (Vorjahr: 81 % bzw. 70 %) rückläufig. Die Umbauarbeiten (Ausbau Konferenzflächen, Sanierung des Swimmingpools) im Hotel Magic Circus, die zu einer teilweisen Beeinträchtigung des Hotelbetriebs führten, wurden im November 2009 abgeschlossen.

ÖSTERREICH

Wirtschaftliches Umfeld

Die Österreichische Wirtschaft ist stark von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Osteruropa abhängig. 2008 betrug das BIP-Wachstum 2,0 %. Für 2009 wird von einer Kontraktion von 3,7 % ausgegangen, für 2010 wird wieder mit einen Wachstum von 1,1 % gerechnet[8].

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 2012 eröffnet werden. Mit dem Luxushotelbetreiber Kempinski ist es im Spätherbst 2009 gelungen, einen renommierten Betreiber und Pächter für das Palais Hansen zu finden.

RUSSLAND

Wirtschaftliches Umfeld

Russland entwickelte sich 2008 sehr dynamisch, das Wachstum betrug 5,6 %. Russland wurde durch den Einbruch der Rohstoffpreise und die starke Trendwende bei den weltweiten Kapitalflüssen schwer getroffen, das BIP schrumpfte 2009 um 9 %. 2010 wird wieder mit einen Wachstum von 3,6 % gerechnet[9].

[7, 8] European Commission – European Economic Forecast Autumn 2009
[9] IMF; World Economic Outlook Update January 2010

Bestand: 2 Hotels
In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner am Gelände des Flughafens Koltsovo in Ekaterinburg. Das Hotel wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert. Im Berichtsjahr 2009 wurde die Renovierung des Hotels aus dem eigenen Cashflow fortgesetzt.

Ebenfalls in Ekaterinburg entwickelte Warimpex ein weiteres Flughafenprojekt. Im Zuge des Flughafenausbaus wurde ein angelo Hotel geplant, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen ist. Der Baubeginn erfolgte im zweiten Quartal 2008. Die Bauarbeiten verliefen planmäßig, sodass wie geplant die Eröffnung im 3. Quartal 2009 durchgeführt werden konnte.

Entwicklung: 1 Hotel, Airport-Büros
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.

BUDGET-HOTELS

Entwicklung: 7 Hotels
Im März 2007 vereinbarte Warimpex mit Louvre Hotels ein strategisches Joint Venture zur gemeinsamen Entwicklung von Budget-Hotels in Zentraleuropa. Mit Beginn des Jahres 2009 trat Louvre seine finanzielle Beteiligung an diesem Joint Venture an Starwood Capital Group – die ihrerseits Eigentümer von Louvre ist – ab, wird jedoch weiterhin als Partner in der Entwicklung, vor allem aber als Betreiber und Franchisor (für die Marken Première Classe und Campanile) für alle zu entwickelnden Hotels tätig sein. Ziel ist es, die bereits erfolgreichen Hotelmarken von Louvre Hotels, Campanile und Première Classe auch in den Heimmärkten von Warimpex zu entwickeln.

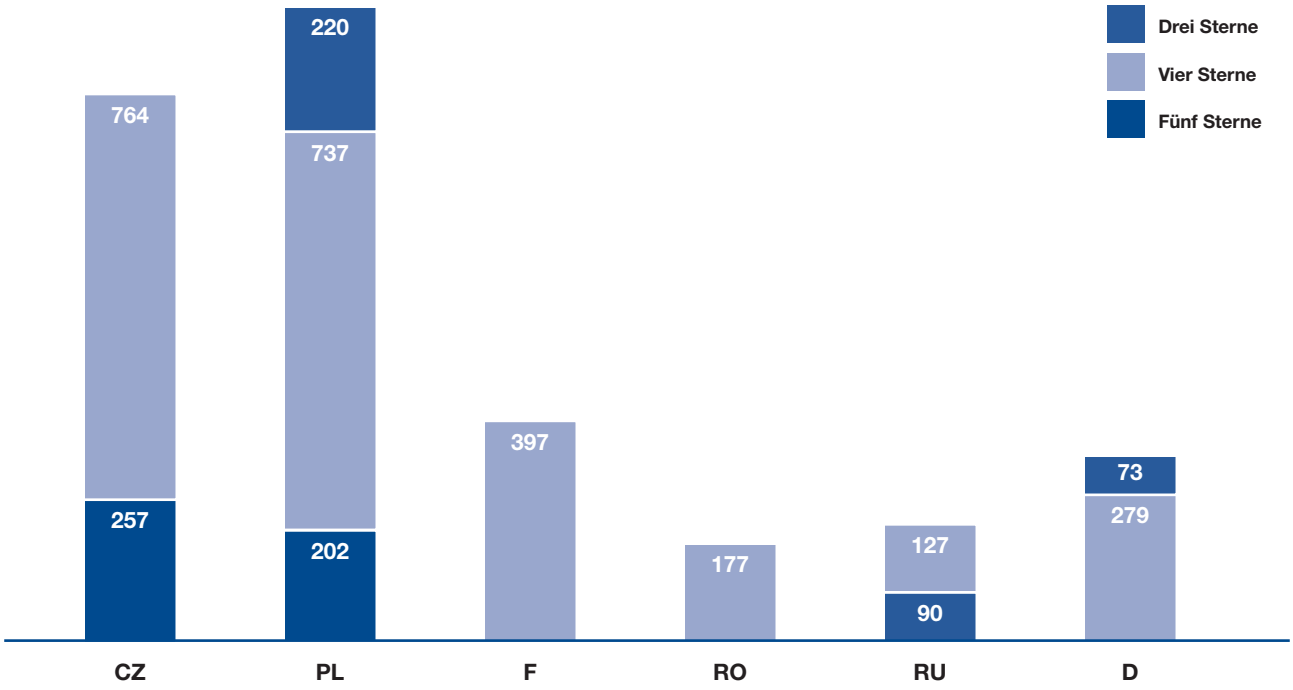
Die ersten gemeinsamen Hotels sollen Ende 2011 bzw. Anfang 2012 in Zielona Gora gefolgt von Wroclaw und Bydgoszcs eröffnet werden. In Budapest und Katowice sollen die Hotels Ende 2012 eröffnen. Die dafür passenden Grundstücke wurden erworben, und die ersten Baugenehmigungen wurden bereits erteilt.

Warimpex und Starwood Capital Group stehen derzeit auch in Verhandlungen über die Entwicklung weiterer Budget-Hotels in den ungarischen Städten Debrecen und Miskolc. Weitere Grundstücke in Krakau und Gdansk sind in Verhandlung. In der Tschechischen Republik befinden sich Prag, Brünn und Ostrava sowie Bratislava und Kosice in der Slowakei im Fokus weiterer Hotelplanungen.

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

- Campanile, Budapest (284 Zimmer)
- Campanile, Zielona Gora (84 Zimmer)
- Campanile, Wroclaw (152 Zimmer)
- Campanile, Bydgoszcz (117 Zimmer)
- Campanile, Katowice (100 Zimmer)
- Premiere Classe, Wroclaw (136 Zimmer)
- Premiere Classe, Katowice (100 Zimmer)

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 31.12.2009



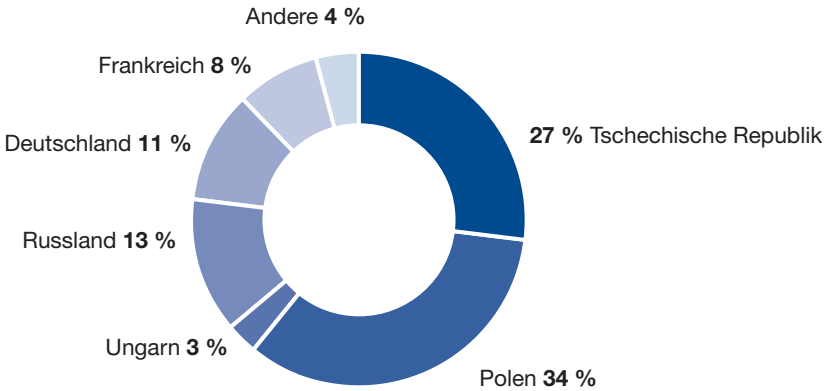
Im Vergleich zum 31. Dezember 2008 erhöhte sich die Zimmeranzahl von 2.699 Zimmern um 623 auf 3.322 Zimmer (anteilsbereinigt) per Stichtag 31. Dezember 2009. Dies ist auf die Eröffnung des andel's in Berlin, die Eröffnung des andel's in Łódź, die Eröffnung des angelo in Ekaterinburg und die Schließung des Hansa Hotelschiffs zurückzuführen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das Portfolio der Warimpex-Gruppe umfasste per Ende Dezember 2009 insgesamt 25 Immobilien, davon 20 Hotels und fünf 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 31.12.2009

Mit 34 % liegt der Großteil des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) in Polen, gefolgt von 27 % in der Tschechischen Republik. Durch den Fortschritt beim Entwicklungsprojekt Airportcity und die Investitionen im andel's in Berlin erhöhte sich der Anteil des Immobilienvermögens in Russland auf 13 % bzw. auf 11 % in Deutschland.

Sektoral gegliedert entfallen rund 95 % des Immobilienvermögens (ohne Entwicklungsprojekte) auf Hotel- und 5 % auf Büroimmobilien.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ergebnis des Geschäftsjahres 2009

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechung (1.000 EUR)	**2009**	2008	2007
Umsatzerlöse			
Hotels & Resorts	79.608	86.662	71.555
Development & Asset Management	5.650	7.706	9.643
	85.258	**94.368**	**81.198**
Erlöse aus Immobilienverkäufen	6.800	26.575	37.366
Buchwerte sowie abgelöste Darlehen und Kredite	-4.512	-12.709	-5.854
Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen	**2.288**	**13.866**	**31.512**
Veränderung des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen	1.264	-378	-1.496
Erträge aus der Auflösung negativer Firmenwerte	–	1	3.702
Sonstige betriebliche Erträge	2.567	5.153	4.682
	3.832	4.776	6.888
	91.378	**113.010**	**119.598**
Aufwendungen			
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	-40.495	-43.113	-32.014
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	-1.592	-1.598	-984
Personalaufwand	-27.078	-27.675	-22.451
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.159	-11.272	-7.192
Summe Aufwendungen	**-83.324**	**-83.658**	**-62.641**
EBITDA	**8.054**	**29.353**	**56.957**
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	-78.396	-26.014	-9.768
Wertminderung von Firmenwerten	-1.430	-6.751	–
EBIT	**-71.772**	**-3.412**	**47.188**
Finanzerträge	3.937	3.668	3.277
Finanzierungsaufwendungen	-23.698	-27.324	-16.889
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-824	-2.370	–
Ergebnis vor Steuern	-92.358	-29.439	33.577
Jahresergebnis	**-92.667**	**-29.388**	**33.734**

Umsatzentwicklung

Das operative Geschäft – der Betrieb von Hotels – entwickelte sich im Geschäftsjahr 2009 deutlich schwächer als 2008. Die Kernhotelmärkte von Warimpex entwickelten sich jedoch differenziert: Während die Umsatzerlöse in München gesteigert werden konnten und auch das andel's in Berlin und Łódź einen guten Start hatten, verringerten sich sowohl in den Hotels in Polen und Frankreich als auch in Bukarest und im Spa Hotel in Karlsbad die Umsatzerlöse in Euro (in lokalen Währungen waren die Umsatzerlöse teils stabil) zwischen 10 % und 20 %. In den Prager Hotels mussten Umsatzrückgänge von 35 % verbucht werden. Im zweiten Halbjahr 2009 war eine deutliche Abschwächung der negativen Tendenz und daher einer Stabilisierung auf niedrigerem Niveau im Hotelbereich erkennbar.

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.

Der Konzernumsatz verringerte sich um 10 % von EUR 94,4 Mio. auf EUR 85,3 Mio. im Geschäftsjahr 2009. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb gingen im Vergleich zu 2008 von EUR 86,7 Mio. auf EUR 79,6 Mio. zurück, obwohl die Anzahl der durchschnittlichen Zimmer gesteigert wurde. Der Grund für diesen Umsatzrückgang liegt großteils in Prag, wo sich im 5-Stern-Segment die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr signifikant verringerten, und auch im 4-Sterne-Segment mussten deutliche Umsatzrückgänge verzeichnet werden. In anderen Märkten kam es ebenfalls zu teils deutlichen Umsatzrückgängen. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen verringerten sich um 27 % auf EUR 5,6 Mio.

Ertragslage

Warimpex bewertet ihr Sachanlagevermögen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und realisiert Wertzuwächse des Immobilienvermögens nicht jährlich erfolgswirksam. Erst beim Verkauf einer Immobilie wird der Erlös entsprechend verbucht, daher sind die Ergebniskennzahlen stark von Immobilienverkäufen abhängig und Schwankungen unterworfen.

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.

Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen

Im ersten Quartal des Vorjahres veräußerte Warimpex einen 10-%-Anteil an dem Entwicklungsprojekt Airportcity in St. Petersburg an UBM, der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf EUR 9,2 Mio. Im zweiten Quartal 2008 wurde ein Grundstück in Posen, Polen, das Warimpex 2007 erworben hat, mit einem kleinen Gewinn wieder veräußert.

Ende des 2. Quartals 2009 konnte das Bürohaus Csalogany mit rund 2.500 m² vermietbarer Fläche an einen Investor veräußert werden. Der Verkaufspreis lag über dem Fair Value, der zuletzt im Dezember 2008 durch den internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) ermittelt wurde. Der Erfolgsbeitrag aus dem Verkauf belief sich auf EUR 2,3 Mio.

Sonstige betriebliche Erträge

Im dritten Quartal 2009 konnte mit dem Verkauf des andel's Krakau ein weiterer guter Deal in schwierigem Marktumfeld abgeschlossen werden. Warimpex war seit Februar 2008 Alleineigentümer der Immobilie und wird diese auf 15 Jahre zu einer Fixpacht zurückmieten. Da zum Buchwert veräußert wurde, drückt sich dies zwar nicht in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung aus, allerdings sind aus einer Pachtkonstruktion in den nächsten Jahren Erfolgsbeiträge zu erwarten, da die Pacht niedriger sein sollte als die Einnahmen.

Ende April des Vorjahres konnte eine Villa im tschechischen Karlsbad, die als Seminarraum des Hotels Dvořák genutzt wurde, veräußert werden. Der Verkaufserlös lag deutlich über dem Buchwert und über dem von CBRE ermittelten Fair Value. 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.

EBITDA

Das Betriebsergebnis vor Abschreibung für Abnutzung und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) verringerte sich von EUR 29,4 Mio. im Jahr 2008 um 73 % auf EUR 8,1 Mio. Diese Verringerung von EUR 21,3 Mio. ist vor allem auf niedrigere Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften und Immobilien sowie niedrigere Erträge im Segment Hotels und Resorts zurückzuführen.

Zusätzlich waren die Kosten durch einmalige Aufwendungen für Eröffnung von Hotels iHv. EUR 0,8 Mio, für die Dotierung einer Rückstellung für eine GOP-Garantie iHv. EUR 5 Mio. sowie durch Kosten für die Kündigung von Holiday Inn in Paris iHv. EUR 1,25 Mio. beeinflusst.

EBIT

Im Berichtsjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen von Immobilien (bzw. Firmenwerten auf Immobilien) notwendig. Es wurden EUR 62,5 Mio. (2008: 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 oben erwähnten Faktoren verringerte sich das EBIT im Vergleich zum Vorjahr von EUR -3,4 Mio. auf EUR -71,8 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verbesserte sich von EUR -26,0 Mio. auf EUR -20,6 Mio. Die Zinsen für Kontokorrentkredite, langfristige Projektfinanzierungen und sonstige Darlehen haben sich im Geschäftsjahr 2009 gegenüber 2008 um EUR 0,3 Mio. bzw. 2 % verringert, obwohl sich der Darlehens- und Kreditbestand erhöhte. Grund dafür ist, dass rund 78 % der Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst sind und sich der 3M-EURIBOR seit Anfang Oktober 2008 von rund 5,4 % auf nunmehr rund 0,66 % verringerte.

Das Finanzergebnis 2009 war mit Abwertungen auf assoziierte Unternehmen iHv. EUR 0,8 Mio. (2008: EUR 2,4 Mio.) und der Abzinsung einer Kaufpreisforderung iHv. EUR 3,0 Mio. beeinflusst.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -29,4 Mio. auf EUR -92,7 Mio. Diese Verringerung ist ebenfalls im Wesentlichen auf außerplanmäßige Abschreibungen 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	**2009**	2008	2007
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	79.608	86.662	71.555
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer*	3.089	2.583	1.924
auf den Konzern entfallender GOP	23.636	29.619	29.604

* siehe Note 6.01, Segmentergebnis Hotels & Resorts

Im Berichtsjahr entwickelten sich die Umsatzerlöse aus den Hotels deutlich schwächer als 2008. Die durchschnittlich verfügbaren Zimmer erhöhten sich um 506 (+20%) auf 3.089 Einheiten, wohingegen sich die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb von EUR 86,6 Mio. um 8 % auf EUR 79,6 Mio. verringerten.

Der Gross Operating Profit (= GOP, ermittelt nach dem „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry") verringerte sich um 20 % auf EUR 23,6 Mio. Der Grund für die gesunkene GOP-Marge waren vor allem niedrigere Auslastungen, niedrigere Zimmerpreise, geänderte Wechselkurse und Kosten für Hoteleröffnungen.

Die Änderungen der Kapazitäten im Bereich „Hotels & Resorts" resultieren aus der Eröffnung des andel's in Berlin, der Eröffnung des andel's in Łódź, der Eröffnung des angelo in Ekaterinburg und der Schließung des Hansa Hotelschiffs.

Segment Development & Asset Management

in TEUR	**2009**	2008	2007
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	5.650	7.706	9.643
Segment EBITDA	-4.859	12.406	36.048

Die Umsatzerlöse Segment Development & Asset Management verringerten sich um 27 % von EUR 7,7 Mio. auf EUR 5,7 Mio. Diese Verringerung ist überwiegend auf geringe Umsatzerlöse für weiterverrechnete Developmentleistungen zurückzuführen.

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share Deals) und Immobilien (Asset Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. 2008 erfolgte der Verkauf eines 10-%-Anteils an dem Entwicklungsprojekt Airportcity in St. Petersburg. Ende April 2008 konnte eine Villa im tschechischen Karlsbad veräußert werden. Anfang Dezember 2008 erfolgte der Verkauf einer Büroimmobilie in Budapest. In Summe wurden Veräußerungsgewinne iHv. EUR 18,2 Mio. realisiert. 2009 fielen die Verkaufsgewinne deutlich geringer aus, es wurde eine Büroimmobilie in Budapest und das Hotel andel's in Krakau veräußert. Der bilanzielle Gewinn aus diesen Verkäufen belief sich auf EUR 2,3 Millionen.

Finanzlage

Konzernbilanz in TEUR	**2009**	2008	2007
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte	579.816	582.318	451.906
Kurzfristige Vermögenswerte	31.057	59.872	56.454
Summe Vermögenswerte	**610.873**	**642.190**	**508.360**
Passiva			
Gezeichnetes Kapital	39.599	36.000	36.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	22.503	105.050	141.040
Minderheitsanteile	-1.949	4.456	268
Summe Eigenkapital	**60.153**	**145.506**	**177.308**
Langfristige Schulden	439.328	377.876	231.881
Kurzfristige Schulden	111.392	118.808	99.170
Summe Schulden	**550.486**	**496.684**	**331.052**
Summe Eigenkapital und Schulden	**610.873**	**642.190**	**508.360**

Bei Warimpex als Immobilienkonzern dominieren vor allem Sachanlagen die Aktivseite der Bilanz. Der dynamische Expansionskurs wirkte sich deutlich auf die langfristigen Vermögenswerte aus. Da im Geschäftsjahr Wertminderungen im Anlagevermögen iHv. EUR 62,5 Mio. (2008: EUR 19,8 Mio.) erfolgten, veränderte sich die langfristigen Vermögenswerte nur um -2%.
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 377,9 Mio. um 16 % auf EUR 439,3 Mio.

Die Eigenkapitalquote laut Bilanz verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von 23 % auf 10 %.

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 19 % (2008: 37 %) ergeben (NNNAV/angepasste Bilanzsumme).

Cashflows

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	**2009**	2008	2007
Betriebliche Einzahlungen	88.071	96.839	77.874
Betriebliche Auszahlungen	-76.919	-85.377	-63.036
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	**11.151**	**11.462**	**14.837**
Cashflows aus Investitionstätigkeit	-75.356	-120.106	-93.383
Cashflows aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen	2.278	-4.448	10.207
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	40.897	122.526	74.078
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	**11.933**	**33.112**	**24.135**

Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich von EUR 11,5 Mio. in der Vergleichsperiode 2008 auf EUR 11,1 Mio. Während sich der betrieblichen Netto-Cashflow im Segment Hotels & Resorts aufgrund von niedrigen Auslastungszahlen und niedrigeren Zimmerpreisen verringerte, erhöhte sich der betriebliche Cashflow im Segment Development & Assetmanagement (siehe dazu Anmerkung 6.01 und 6.02).

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.

Cashflows aus Investitionstätigkeit

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

Cashflows aus der Investitionstätigkeit in TEUR	**2009**	2008	2007
Erwerb/Renovierung Hotel Magic Circus Paris	1.224	–	11.889
Fertigstellung Hotel angelo Prag	–	–	472
Fertigstellung Hotel andel's Krakau	–	–	6.183
Fertigstellung Bürohaus UBX 2andel's City Prag	–	–	1.995
Umbau angelo Airporthotel Bukarest	–	5.105	–
Baufortschritt Hotel andel's Łódź	23.504	30.481	3.864
Baufortschritt Hotel andel's Berlin	9.341	31.983	5.271
Baufortschritt Hotel angelo Plzeň		7.346	2.056
Projektentwicklungs-, Baufortschritt Airportcity St. Petersburg	3.902	3.491	17.262
Projektentwicklungs-, Baufortschritt Hotel angelo München		4.355	1.861
Projektentwicklungsfortschritt, Białystok Shopping		749	1.243
Projektentwicklungsfortschritt, angelo Katowice	6.206		
Baufortschritt Hotel angelo Ekaterinburg	26.509	13.335	
Erweiterung Hotel Savoy Prag (Ankauf Grundstück)		147	2.272
Renovierung Hotel Palace, Prag		40	1.178
Renovierung Hotel Dvořák, Karlsbad	221	361	1.133
Renovierung Hotel Diplomat, Prag	128	820	1.525
Sonstige Projektentwicklungen und laufende Ersatzinvestitionen in Hotelbetrieben	9.677	13.895	394
	80.712	112.108	58.598

Cashflows aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen

(Siehe [04] in den Erläuterungen zum Konzernabschluss)

Der Saldo von rund EUR 2,3 Mio. resultiert aus dem Verkauf der Besitzgesellschaft der Büroimmobilie Csalogany in Budapest.

Der Saldo von rund EUR -4,4 Mio. im Geschäftsjahr 2008 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.

Cashflows aus verzinslichen Fremdfinanzierungen

Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf niedrigere Zahlungseingänge aus langfristigen Projektfinanzierungen zurückzuführen. Im November 2009 wurden 3,6 Mio. neue Aktien ausgegeben.

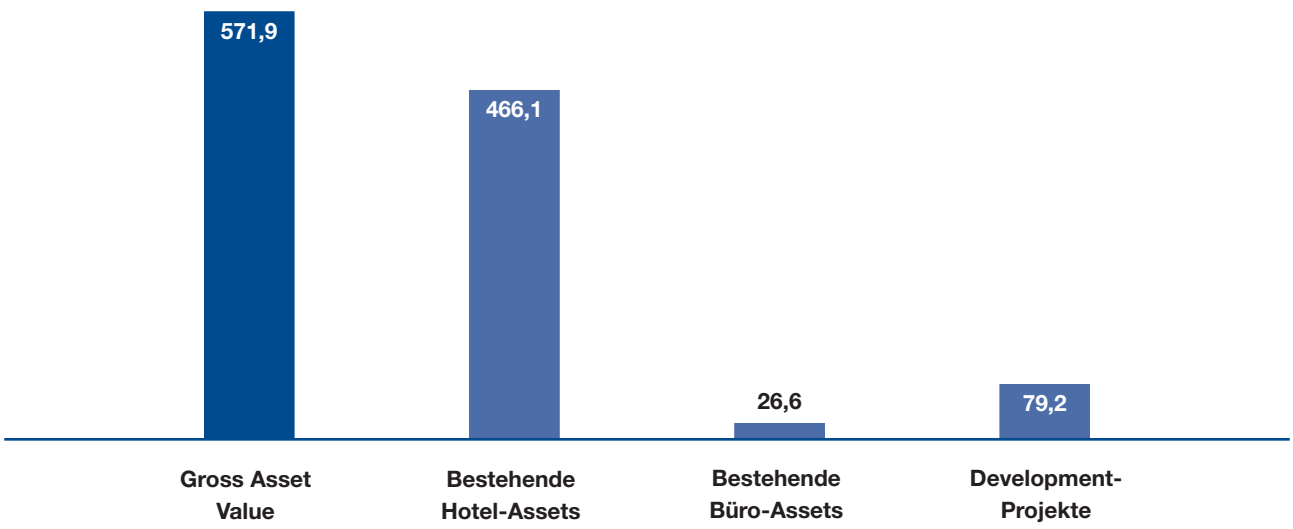
KENNZAHLEN DES IMMOBILIENVERMÖGENS

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2009 20 Hotels mit insgesamt mehr als 4.800 Zimmern (anteilsbereinigt 3.322 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit ca. 32.000 m² (anteilsbereinigt 23.000 m²) vermietbarer Fläche.

Darüber hinaus waren – abgesehen von den geplanten Budget-Hotels – drei Hotelentwicklungsprojekte und fünf Büroentwicklungsprojekte in Bau oder fortgeschrittener Entwicklung.
Nach dem Bilanzstichtag eröffnete das angelo in Kattowice mit 557 Zimmern (279 Zimmer 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.

Der Kapitalisierungsfaktor (Yield) für die Berechnung des Ertragswertes lag bei den in Polen gelegenen Hotelimmobilien in einer Bandbreite von 6,50 % bis 9,50 % (Vorjahr: 6,25 % bis 9,00 %), bei den in der Tschechischen Republik gelegenen in einer Bandbreite von 7,00 % bis 9,00 % (Vorjahr: 7,00 % bis 7,50 %), bei den in Deutschland gelegenen in einer Bandbreite von 6,75 % bis 7,50 % (Vorjahr: 7,00 % bis 7,50 %), in Frankreich in einer Bandbreite von 7,75 % bis 8,00 % (Vorjahr: 7,25 % bis 7,50 %) und in Russland von 11,50 % bis 12,00 % (Vorjahr: 10 %). Büroimmobilien in Ungarn und Polen wurden mit 8,00 % bis 10,50 % (Vorjahr: 7,50 % bis 10 %) diskontiert.

Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 31. Dezember 2009 auf EUR 571,9 (Vorjahr: EUR 666,7 Mio). Diese Verringerung ist vor allem auf Wertverluste saldiert mit Neuinvestitionen zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 301,9 Mio. um EUR 153,04 Mio. bzw. 51 % auf EUR 148,9 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2009. Im Vergleich zum 30. Juni 2009 erhöhten sich der NNNAV um 27 % und die NNNAV/Aktie aufgrund der Ausgabe von neuen Aktien um 15 %. Die geschätzten Immobilienwerte verringerten sich aufgrund von deutlich gestiegenen Diskontierungssätzen (Yields) und niedrigeren geschätzten Free Cashflows aus dem Hotelbetrieb.

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

in EUR Mio.	**2009**		2008	
Eigenkapital vor Minderheiten	62,1		141,0	
Firmenwerte		-0,9		-2,4
Aktive latente Steuern	-1,1		-3,8	
Passive latente Steuern	16,2	15,1	20,7	16,9
Buchwert bestehende Hotel-Assets	411,8		339,8	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	466,1	54,3	417,7	77,9
Buchwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties)	23,5		25,1	
Zeitwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties)	26,6	3,1	31,2	6,1
Buchwert Development-Projekte	54,8		140,7	
Zeitwert Development-Projekte	69,9	15,2	203,1	62,4
Buchwert assoziierte Unternehmen	9,3		9,2	
Zeitwert assoziierte Unternehmen	9,3	–	9,2	–
Triple Net Asset Value		**148,9**		**301,9**
Anzahl Aktien per 31.12.		39.599.999		36.000.000
NNNAV je Aktie in EUR		**3,8**		**8,4**

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 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.

(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 mögliche Zinsänderungsrisiken abfangen sollen. 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 2010 wird es notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln.

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

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

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt. Demzufolge besitzt das interne laufende Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe monatliche Berichterstattung über die notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

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

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

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

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand überwacht, bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen wird die Anwendung der Risikomanagementziele und -methoden durch folgende Einheiten/Personen gewährleistet:
- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen und Rechnungswesen der Gruppe
- Audit Committee (nur für Jahresabschlüsse)

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

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

Quartalsabschlüsse werden gemäß IAS 34, Interim Financial Reporting der Abteilung Konzernrechnungswesen, aufgestellt, 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 2009 waren durchschnittlich 1.381 (Vorjahr: 1.367) Mitarbeiter im Segment „Hotel & Resorts" und 85 (Vorjahr: 90) 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[10]

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 39.599.999,– und ist in 39.599.999 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	19 %
Franz Jurkowitsch	19 %
Bocca Privatstiftung	14 %
Amber Privatstiftung	14 %

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 16. Oktober 2009 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Widerruf der Ermächtigung des Vorstandes gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.9.2011 in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 9.000.000,– durch Ausgabe von bis zu 9.000.000 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Barzahlung oder Sacheinlage auf höchstens bis zu EUR 45.000.000,– zu erhöhen, den Ge-

[10] Unternehmensgesetzbuch

genstand von Sacheinlagen und die Person, von der die Gesellschaft den Gegenstand erwirbt, das Ausmaß der jeweiligen Ausübung, den Ausgabebetrag sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

- Ermächtigung des Vorstands, innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital um bis zu EUR 18.000.000,– durch Ausgabe von bis zu 18.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, mit oder ohne Ausschluss des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

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.

Am 23. Oktober 2009 hat die Gesellschaft ihr Kapital um 3.599.999 Stück neue, auf den Inhaber lautende stimmberechtigte Stammaktien (Stückaktien), das entspricht 9,99 Prozent des bestehenden Grundkapitals – unter Ausschluss des Bezugsrechts – , bei institutionellen Anlegern platziert. Der Ausgabekurs betrug Euro 2,25 pro Aktie.

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. In der Hauptversammlung am 28. Mai 2009 wurde die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien erneuert. Dadurch wurde das Aktienrückkaufprogramm, das im Vorjahr beschlossen wurde, ersetzt. Dies ermöglicht den maximalen Erwerb von 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft für einen Stückpreis nicht über EUR 8,40.

Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland verwendet werden.

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen und lief bis Ende 2008. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden insgesamt 66.500 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 4,53 zurückgekauft. Dies entspricht 0,18 % des Grundkapitals.

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

AUSBLICK

Sieben Immobilienprojekte – abgesehen von den geplanten Budget-Hotels – befinden sich zurzeit in Bau oder in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium.

Folgende Hotelimmobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark mit 40.000 m² Bürofläche und einem internationalen Hotel mit 300 Zimmern (geplante Eröffnung 2011–2013)

Folgende Projekte befinden sich in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium:

- Redevelopment des Bürokomplexes Erzsebet Turm „A“
- Büro Le Palais, Warschau
- Bürogebäude, Krakau
- Hotel/Bürogebäude, München
- Palais Hansen, Wien
- Shopping Center, Białystok

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

- Campanile, Budapest (284 Zimmer)
- Campanile, Zielona Gora (84 Zimmer)
- Campanile, Wroclaw (152 Zimmer)
- Campanile, Bydgoszcz (117 Zimmer)
- Campanile, Katowice (100 Zimmer)
- Premiere Classe, Wroclaw (136 Zimmer)
- Premiere Classe, Katowice (100 Zimmer

Wien, am 22. März 2010

Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes

Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

AUSGEWÄHLTE OBJEKTE DER WARIMPEX-GRUPPE

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

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

3) angelo Hotel**, Katowice**
PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24
203 Zimmer (eröffnet März 2010)

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

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

6) andel's Hotel**, Łódź**
PL-91 065 Łódź, ol. Ogrodowa 17
278 Zimmer (eröffnet Juni 2009)

7) angelo Airporthotel**, Ekaterinburg-Koltsovo**
RU-Flughafen Ekaterinburg-Koltsovo
203 Zimmer (eröffnet September 2009)

KONZERNABSCHLUSS ZUM **31. DEZEMBER 2009**

41 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
42 Konzernbilanz
44 Konzern-Geldflussrechnung
46 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

47 Erläuterungen zum Konzernabschluss
47 Informationen zum Unternehmen
47 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
64 Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften
67 Unternehmenszusammenschlüsse und andere Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen
69 Anteile an Joint Ventures
70 Segmentberichterstattung
82 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung
86 Grundkapital, Ergebnis je Aktie
104 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
106 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements
112 Finanzinstrumente
116 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

118 Bestätigungsvermerk

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

in EUR	Erläuterung	2009	2008
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse – Segment Hotels & Resorts		79.607.960	86.662.545
Umsatzerlöse – Segment Development & Asset-Management		5.649.884	7.705.726
	7.01.	**85.257.844**	**94.368.270**
Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen			
Erlöse aus Immobilienverkäufen		6.800.000	26.575.000
Buchwerte sowie abgelöste Darlehen und Kredite		(4.512.344)	(12.708.934)
	4.01.	**2.287.656**	**13.866.066**
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen			
Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen	[16]	1.264.444	(377.922)
Sonstige betriebliche Erträge	7.01.	2.567.052	5.152.789
		3.831.496	**4.774.867**
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	7.02.	(40.494.771)	(43.112.586)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	7.02.	(1.591.607)	(1.597.662)
Personalaufwand	7.03.	(27.078.425)	(27.674.761)
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	7.04.	(78.396.131)	(26.014.030)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.05.	(14.158.868)	(11.272.460)
Ertrag aus der Auflösung negativer Firmenwerte		–	697
Wertminderung von Firmenwerten	[13]	(1.429.626)	(6.750.684)
		(163.149.429)	(116.421.485)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		**(71.772.433)**	**(3.412.282)**
Finanzerträge	7.07.	3.937.050	3.667.574
Finanzierungsaufwendungen	7.06.	(23.698.197)	(27.324.497)
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	[14]	(824.292)	(2.369.951)
Ergebnis vor Steuern		**(92.357.873)**	**(29.439.156)**
Ertragssteuern	[08]	(1.092.990)	(1.338.782)
Latente Ertragssteuern	[08]	783.616	1.389.625
Periodenergebnis		**(92.667.247)**	**(29.388.313)**
Fremdwährungsdifferenzen		(747.702)	(2.367.892)
Gewinne/Verluste aus Hedging		(734.628)	(44.832)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		257.097	228.019
Sonstiges Ergebnis		**(1.225.233)**	**(2.184.705)**
Gesamtperiodenergebnis		**(93.892.480)**	**(31.573.018)**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		(86.519.399)	(29.170.641)
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		(6.147.847)	(217.672)
		(92.667.247)	(29.388.313)
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		(87.486.974)	(30.611.260)
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		(6.405.506)	(961.758)
		(93.892.480)	**(31.573.018)**
Ergebnis je Aktie:			
verwässert = unverwässert, bezogen auf den den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Periodengewinn	[09]	(2,36)	(0,80)

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2009

in EUR	Erläuterung	2009	2008
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		376.720.698	337.675.134
In Bau befindliche Anlagen		81.019.736	136.466.751
	[10]	457.740.434	474.141.885
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	[11]	42.885.519	39.255.822
Geschäfts- und Firmenwerte	[13]	921.266	2.350.892
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	[12]	397.799	3.402.304
Assoziierte Unternehmen	[14]	9.337.412	9.189.950
Andere finanzielle Vermögenswerte	[15]	67.421.539	50.140.248
Latenter Steueranspruch	[08]	1.112.352	3.836.593
		579.816.321	**582.317.695**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	[16]	3.013.257	1.652.909
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	[17]	16.025.579	23.369.764
Andere finanzielle Vermögenswerte	26.3.	84.241	1.736.933
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	[18]	11.933.442	33.112.348
		31.056.519	**59.871.954**
SUMME VERMÖGENSWERTE		**610.872.840**	**642.189.648**

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2009

in EUR	Erläuterung	2009	2008
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	[09]	39.599.999	36.000.000
Kapitalrücklagen		59.627.010	55.576.939
Kumulierte Ergebnisse		(40.204.719)	41.480.911
Eigene Aktien	[09]	(301.387)	(291.019)
Sonstige Rücklagen	[19]	3.380.802	8.282.960
		62.101.705	141.049.792
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		(1.949.100)	4.456.240
Gesamtsumme Eigenkapital		**60.152.605**	**145.506.031**
Langfristige Schulden			
Darlehen und Kredite	[20]	418.559.227	352.232.532
Rückstellungen	[21]	3.353.547	4.083.826
Sonstige Verbindlichkeiten	[22]	1.256.038	851.914
Latente Steuerschulden	[08]	16.159.365	20.707.325
		439.328.176	**377.875.597**
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	[22]	35.525.278	27.027.724
Darlehen und Kredite	[20]	70.552.125	90.006.995
Derivative Finanzinstrumente	26.3.	467.205	5.290
Ertragssteuerschulden		180.992	951.650
Rückstellungen	[21]	4.666.457	816.361
		111.392.058	**118.808.019**
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		**610.872.840**	**642.189.648**

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

in EUR	Erläuterung	2009	2008
Betriebliche Einzahlungen			
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		83.952.487	94.612.088
aus Immobilienprojektentwicklung		2.270.124	1.472.692
aus Zinserträgen		1.848.303	754.479
		88.070.915	**96.839.259**
Betriebliche Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(1.920.498)	(2.525.775)
für Material- und Leistungseinsatz		(37.544.832)	(42.992.469)
für Personalkosten		(28.000.623)	(29.248.149)
für sonstige betriebliche Aufwendungen		(7.540.610)	(9.227.044)
für Ertragssteuern		(1.912.890)	(1.383.735)
		(76.919.453)	**(85.377.172)**
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	[06]	**11.151.462**	**11.462.087**
Cashflows aus Investitionstätigkeit			
Sachanlagen betreffend:			
Einzahlungen aus dem Verkauf		27.912.317	4.698.932
Auszahlungen für den Erwerb		(80.712.100)	(112.108.494)
	[10]	(52.799.783)	(107.409.561)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien betreffend:			
Auszahlungen für den Erwerb	[11]	(12.520.943)	(10.098.693)
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar betreffend:			
Einzahlungen aus dem Verkauf	7.06.	–	4.206.000
Datenverarbeitungsprogramme betreffend:			
Einzahlungen aus dem Verkauf von Datenverarbeitungsprogrammen		15.808	–
Auszahlungen für den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(311.137)	(174.034)
		(295.329)	(174.034)
Auszahlungen für den Erwerb von assoziierten Unternehmen	[14]	(871.015)	(3.262.336)
Andere finanzielle Vermögenswerte betreffend:			
Auszahlungen aus der Ausreichung von Darlehen		(7.364.542)	(3.019.574)
Sonstige		(1.504.859)	(347.601)
		(8.869.401)	(3.367.175)
		(75.356.471)	**(120.105.799)**

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

in EUR	Erläuterung	2009	2008
Cashflows aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen			
Einzahlungen aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen		2.600.000	14.206.715
abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen		(321.993)	(825.368)
	4.01.	2.278.007	13.381.348
Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse		–	(14.071.261)
zugeflossene Zahlungsmittel aus Unternehmenszusammenschlüssen		–	978.965
		–	(13.092.295)
Auszahlungen für in Vorperioden getätigte Unternehmenszusammenschlüsse		–	(4.736.642)
		2.278.007	(4.447.589)
Für Investitionstätigkeit und Konsolidierungskreisänderungen eingesetzte und zugeflossene Nettozahlungsmittel		**(73.078.464)**	**(124.553.389)**
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus Kapitalmaßnahmen	[09]	7.650.070	–
Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien	[09]	(10.368)	(291.019)
Ein- und Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern		165	269.625
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	20.1.	115.367.594	176.042.528
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	20.1.	(65.261.135)	(24.594.626)
Tilgung von Krediten unter IFRS 5		–	687.271
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		(18.793.592)	(19.424.155)
Ein- und Auszahlungen für Derivate	26.5.	1.944.516	(1.163.810)
Auszahlungen für Dividenden	[09]	–	(9.000.000)
Nettozahlungsmittel für Finanzierungstätigkeit		**40.897.250**	**122.525.814**
Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		(21.029.752)	9.434.512
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		(149.154)	(457.364)
Zahlungsmittel und Zahlungsmiteläquivalente zum 01. Jänner		33.112.348	24.135.200
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember		**11.933.441**	**33.112.348**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	Erläuterung Punkt 19 sonstige Rücklagen	SUMME	Anteile ohne beherrschen-den Einfluss	Summe Eigenkapital
Stand zum 01. Jänner 2008	**36.000.000**	**55.576.939**	**79.655.018**	**–**	**5.808.226**	**177.040.184**	**267.837**	**177.308.021**
Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden			–	–	4.833.769	4.833.769	–	4.833.769
(latente) Steuern Neubewertung			–	–	(918.416)	(918.416)	–	(918.416)
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	–	–	–	5.009.571	5.009.571
Ein-/Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern			–	–	–	–	137.125	137.125
Zuweisung von negativen Minderheiten			(3.465)	–	–	(3.465)	3.465	–
Kapitalerhöhung	–	–						
Erwerb von eigenen Aktien	–	–	–	(291.019)	–	(291.019)	–	(291.019)
Dividendenausschüttungen	–	–	(9.000.000)	–	–	(9.000.000)	–	(9.000.000)
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(29.170.641)	–	(1.440.619)	(30.611.260)	(961.758)	(31.573.018)
Stand zum 31. Dezember 2008/ 1. Jänner 2009	**36.000.000**	**55.576.939**	**41.480.912**	**(291.019)**	**8.282.960**	**141.049.792**	**4.456.240**	**145.506.032**
Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden			4.833.769	–	(4.833.769)	–	–	–
(latente) Steuern Neubewertung			–	–	918.416	918.416	–	918.416
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	–	(19.230)	(19.230)	–	(19.230)
Ein-/Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern			–	–	–	–	165	165
Kapitalerhöhung	3.599.999	4.499.999	–	–	–	8.099.998	–	8.099.998
Kapitalbeschaffungskosten		(599.904)	–	–	–	(599.904)	–	(599.904)
(latente) Steuern Kapitalbeschaffungskosten		149.976	–	–	–	149.976	–	149.976
Erwerb von eigenen Aktien	–	–	–	(10.368)	–	(10.368)	–	(10.368)
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(86.519.399)	–	(967.575)	(87.486.974)	(6.405.506)	(93.892.480)
Stand zum 31. Dezember 2009	**39.599.999**	**59.627.010**	**(40.204.718)**	**(301.387)**	**3.380.802**	**62.101.706**	**(1.949.101)**	**60.152.605**

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

[01] Informationen zum Unternehmen

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (die „Gesellschaft") ist registriert beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 78485w 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 2009 am 22. März 2010 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 zum 1. Jänner 2009 die nachfolgenden neuen/überarbeiteten Standards und Interpretationen angewandt:

IAS 1 „Darstellung des Abschlusses" hat eine Gesamtergebnisrechnung eingeführt, in der sämtliche in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfassten Ertrags- und Aufwandsposten sowie alle erfolgsneutral im Eigenkapital erfassten Ergebnisbestandteile entweder in einer einzigen Aufstellung oder in zwei miteinander verbundenen Aufstellungen dargestellt werden. Der Konzern hat entschieden, eine einzige Aufstellung vorzulegen.

Der (vorzeitig angewandte) überarbeitete IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse" führt wesentliche Änderungen bezüglich der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen ein, die nach dem Anwendungszeitpunkt stattfinden. Es ergeben sich Auswirkungen auf die Bewertung von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss, die Bilanzierung von Transaktionskosten, die erstmalige Erfassung und die Folgebewertung einer bedingten Gegenleistung sowie sukzessive Unternehmenserwerbe. Diese Neuregelungen werden sich auf die Ansatzhöhe des Geschäfts- oder Firmenwerts, auf das Ergebnis der Berichtsperiode, in der ein Unternehmenszusammenschluss erfolgt, und auf künftige Ergebnisse auswirken. Diese Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurde prospektiv angewandt und hatte in der Berichtsperiode keine Auswirkung, da keine derartigen Sachverhalte vorlagen.

Der (vorzeitig angewandte) überarbeitete IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse" schreibt vor, dass eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen, die nicht zum Verlust der Beherrschung führt, als Transaktionen mit Anteilseignern

in ihrer Eigenschaft als Anteilseigner bilanziert wird. Aus einer solchen Transaktion kann daher weder ein Geschäfts- oder Firmenwert noch ein Gewinn oder Verlust resultieren. Außerdem wurden Vorschriften zur Verteilung von Verlusten auf Anteilseigner des Mutterunternehmens und die Anteile ohne beherrschenden Einfluss und die Bilanzierungsregelungen für Transaktionen, die zu einem Beherrschungsverlust führen, geändert.

Die Neuregelungen werden sich auf künftige Erwerbe oder Verluste der Beherrschung an Tochterunternehmen und Transaktionen mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss auswirken. Diese Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurde prospektiv angewandt und hatte in der Berichtsperiode keine Auswirkung, da keine derartigen Sachverhalte vorlagen.

Die Änderung zu IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ sieht zusätzliche Angaben über die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte und das Liquiditätsrisiko vor. Die Änderung verlangt eine quantitative Analyse der Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten auf Grundlage einer dreistufigen Hierarchie für jede Klasse von Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden. Zusätzlich ist nun bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert der Stufe 3 eine Überleitung zwischen Anfangs- auf Endsaldo vorgeschrieben sowie Angabe wesentlicher Umgliederungen zwischen den Stufen 1 und 2 der Ermittlungshierarchie. Mit der Änderung werden ferner die Anforderungen für Angaben von Liquiditätsrisiken in Bezug auf Geschäftsvorfälle, die sich auf Derivate beziehen, und von für Zwecke des Liquiditätsmanagements eingesetzten Vermögenswerten klargestellt.

Die Angaben zur Ermittlung von beizulegenden Zeitwerten werden in der Erläuterung Punkt 25 dargestellt. Die Angaben zum Liquiditätsrisiko erfahren keine wesentlichen Änderungen durch die Neuregelung; sie werden in der Erläuterung Punkt 25.4. dargestellt.

Verbesserungen zu IFRS 2008: Im Mai 2008 veröffentlichte das Board erstmals einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS-Standards mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Der Sammelstandard sieht für jeden geänderten IFRS eine eigene Übergangsregelung vor. Aus den nachfolgend aufgelisteten Neuregelungen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

- AS 1 Darstellung des Abschlusses
- IAS 7 Geldflussrechnung
- IAS 8 Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern
- IAS 10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- IAS 16 Sachanlagen
- IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer
- AS 20 Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand
- IAS 23 Fremdkapitalkosten
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse
- IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen
- IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationsländern
- IAS 31 Anteile an Joint Ventures
- IAS 34 Zwischenberichterstattung
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
- IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

Aus den nachfolgend erstmals angewendeten Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:
- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards und IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse – Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen
- IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung und IAS 1 Darstellung des Abschlusses: Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – geeignete Grundgeschäfte

- IFRIC 9 Neubeurteilung eingebetteter Derivate und IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
- IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen (vorzeitig angewandt)
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme
- IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
- IFRIC 16 Absicherungen einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 17 Sachausschüttungen an Eigentümer
- IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden
- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
- IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung

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 bedeuten, dass die Bilanzierung sämtlicher Joint Ventures von Quotenkonsolidierung auf Equitykonsolidierung retrospektiv umzustellen ist.

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wird davon ausgegangen, dass diese Neuregelung erstmals für das Geschäftsjahr 2011 anzuwenden sein wird. Die Auswirkung auf die Eröffnungsbilanz 2010 bzw. auf den Konzernjahrsabschluss 2009 würden sich gegebenenfalls wie folgt darstellen:

VERMÖGENSWERTE	31.12.2009	*ungeprüft* ± Restatement	*ungeprüft* 1.1.2010
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen & Investment Property	500.625.953	(206.607.691)	294.018.261
Immaterielle Vermögenswerte	1.319.066	11.736	1.330.802
Assoziierte Unternehmen	9.337.412	2.807.315 [1)]	12.144.727
Andere finanzielle Vermögenswerte	67.421.539	47.911.270 [2)]	115.332.809
Latenter Steueranspruch	1.112.352	(900.497)	211.855
	579.816.321	(156.777.867)	423.038.454
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte, Wertpapiere & kurzfristige Forderungen	19.123.077	(5.961.062)	13.162.015
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11.933.442	(4.553.197)	7.380.244
SUMME VERMÖGENSWERTE	**610.872.840**	**(167.292.127)**	**443.580.713**

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallend	62.101.705	28.211.662	90.313.368
Minderheitsanteile	(1.949.100)	(6.235)	(1.955.335)
	60.152.605	28.205.427	88.358.033
Langfristige Schulden			
Darlehen und Kredite	418.559.227	(184.857.611)	233.701.617
Rückstellungen & sonstige Verbindlichkeiten	4.609.584	(910.425)	3.699.160
Latente Steuerschulden	16.159.365	(1.170.066)	14.989.299
	439.328.176	(186.938.101)	252.390.075
Kurzfristige Schulden			
Darlehen und Kredite	70.552.125	(978.251)	69.573.875
Rückstellungen & sonstige Verbindlichkeiten	40.839.933	(7.581.202)	33.258.731
	111.392.058	(8.559.453)	102.832.606
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	**610.872.840**	**(167.292.127)**	**443.580.713**

Wären die Joint Ventures im Geschäftsjahr 2009 nicht quotenkonsolidiert, sondern nach der Equitymethode in den Konzernabschluss miteinbezogen worden, würde sich das Konzernergebnis wie folgt ergeben:

	2009	*ungeprüft* ± Restatement	*ungeprüft* 2009
Umsatzerlöse			
Segment Hotels & Resorts	79.607.960	(33.197.714)	46.410.246
Segment Development & Asset-Management	5.649.884	(1.362.262)	4.287.622
	85.257.844	**(34.559.976)**	**50.697.868**
Erträge aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen	2.287.656	–	2.287.656
Bestandsveränderungen	1.264.444	–	1.264.444
Sonstige betriebliche Erträge	2.108.265	(328.199)	1.780.066
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(40.494.771)	17.416.259	(23.078.512)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	(1.591.607)	444.574	(1.147.033)
Personalaufwand	(27.078.425)	9.700.367	(17.378.058)
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(78.396.131)	18.560.948	(59.835.183)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13.700.081)	2.923.770	(10.776.311)
± Firmenwerte	(1.429.626)	–	(1.429.626)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	**(71.772.433)**	**14.157.743**	**(57.614.690)**
Finanzerträge	3.937.050	2.176.255 [3]	6.113.305
Finanzierungsaufwendungen	(23.698.197)	6.391.655	(17.306.543)
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	(824.292)	(3.791.672) [4]	(4.615.964)
Ergebnis vor Steuern	**(92.357.873)**	**18.933.981**	**(73.423.892)**
Ertragssteuern	(1.092.990)	61.980	(1.031.011)
Latente Ertragssteuern	783.616	(651.505)	132.112
Jahresergebnis	**(92.667.247)**	**18.344.455** [5]	**(74.322.791)**
Davon entfallen auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens	(86.519.399)	18.344.455	(68.174.944)
- Minderheitsanteile	(6.147.847)	–	(6.147.847)
	(92.667.247)	18.344.455	(74.322.791)

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 Jahresverlust 2009 der Warimpex-Gruppe um Euro 18.344.455,– geringer, 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 werden 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.

Ein nicht beherrschender Anteil ist das Eigenkapital eines Tochterunternehmens, das einem Mutterunternehmen weder unmittelbar noch mittelbar zugeordnet wird. Diese Anteile werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzern-Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzernbilanz erfolgt innerhalb des Eigenkapitals, getrennt vom auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapital. Verluste werden den nicht beherrschenden Anteilen auch dann zugeordnet, wenn dies zu einem negativen Saldo führt. Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

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 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:

Zuschreibung und Wertminderung von Sachanlagen, Anlagen in Bau und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern überprüft halbjährlich, ob Sachanlagen, Anlagen in Bau und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien wertgemindert sind. Dies erfordert eine Schätzung des erzielbaren Betrages. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Sollte der Buchwert eines Vermögenswertes den erzielbaren Betrag übersteigen, wird der Vermögenswert auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. Der erzielbare Betrag wird anhand eines externen Gutachtens ermittelt. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwandes eine Änderung in den Schätzungen ergeben hat, die zu einem höheren erzielbaren Betrag führt. Ist dies der Fall, so wird der Buchwert des Vermögenswertes auf seinen höheren erzielbaren Betrag zugeschrieben. 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.

Zur Ermittlung des Nutzungswertes werden die zukünftigen geschätzten Cashflows unter Anwendung eines Abzinsungssatzes vor Steuern und unter Berücksichtigung angemessener Risikokomponenten auf den Barwert abgezinst. Die Basis für die prognostizierten Cashflows bilden die genehmigten Budgets der Hotels (Segment „Hotels & Resorts“) bzw. die projizierten zukünftigen Cashflows nach Fertigstellung der Projektabwicklungen abzüglich noch anfallender Herstellungskosten (Segment „Development & Assetmanagement“).

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. Die Basis für diese Bewertungen bilden ebenfalls die prognostizierten Cashflows auf Grundlage der genehmigten Budgets der Hotels (Segment „Hotels & Resorts“) bzw. die projizierten zukünftigen Cashflows nach Fertigstellung der Projektabwicklungen bezüglich noch anfallender Herstellungskosten. Bei den bewerteten Vermögenswerten bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten.

Der erzielbare Betrag ist stark abhängig von dem verwendeten Kapitalisierungssatz (Yield) sowie von den erwarteten künftigen Mittelzuflüssen und der für Zwecke der Extrapolation verwendeten Wachstumsrate. Aufgrund der derzeitigen Finanz- und Wirtschaftskrise besteht eine erhöhte Planungsunsicherheit. Insbesondere in den Märkten in Osteuropa bestehen diesbezüglich beträchtliche Unsicherheiten, die auch in den nächsten Geschäftsjahren zu wesentlichen Anpassungen der Buchwerte führen können.

Der Yield spiegelt die gegenwärtigen Bewertungen des Marktes hinsichtlich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows wider. Der Yield für die Berechnung lag bei den in Polen gelegenen Hotelbetrieben in einer Bandbreite von 6,5 % bis 9,5 % (Vorjahr: 6,25 % bis 9,0 %), bei den in der Tschechischen Republik gelegenen in einer Bandbreite von 7,0 % und 9 % (Vorjahr: 7,0 % und 7,5 %) und für Russland 11 % und 12 % (Vorjahr 10 %).

Bei einem 0,5 % niedrigerem Yield würde das Wertminderungserfordernis um Euro 5,7 Mio. sinken, bei 0,5 % höherem Yield würde sich das Wertminderungserfordernis um Euro 5,9 Mio. erhöhen.

Von der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise wurde insbesondere die Tourismusbranche getroffen. Dies führte zu einem Rückgang der Zimmerauslastung sowie des durchschnittlich erzielbaren Zimmerpreises und hat somit einen direkten Einfluss auf die projizierten zukünftigen Cashflows.

Wären die erwarteten Cashflows um 10 % höher (niedriger), würde das Wertminderungserfordernis um Euro 20,91 Mio. (Euro 28,54 Mio.) sinken (steigen).

Im Berichtsjahr kam es – im Wesentlichen im ersten Halbjahr – bei Sachanlagen, Anlagen in Bau und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu einem Bruttowertminderungserfordernis in Höhe von Euro 73.434.076,– (2008: Euro 13.020.542,–). Hiervon konnten bis 31. Dezember aufgrund gestiegener erzielbarer Beträge Euro 12.342.822,– wieder zugeschrieben werden. Siehe hierzu Erläuterungen 7.04. Die Buchwerte dieser Vermögenswerte werden in Erläuterung Punkt [10] und [11] dargestellt.

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 2009 belief sich der Wert aller aktiven latenten Steuern auf Euro 24.445.839,– (2008: Euro 11.802.757,–), wovon tatsächlich Euro 1.112.352,– (2008: Euro 3.836.593,–) 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

2.06.1. 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.

2.06.2. 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 Wertminderung 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.

2.06.3. Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden

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

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, nicht 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.

2.06.4. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

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

Vermögenswerte, die mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden

Gibt es einen objektiven Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Vermögenswerten 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 Vermögenswerts zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht die fortgeführten Anschaffungskosten übersteigt.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte
Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in den Finanzaufwendungen erfasst und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte entfernt.

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 Instruments objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der ergebniswirksamen Erfassung der Wertminderung aufgetreten ist.

2.06.5. 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.

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

Konzern als Leasingnehmer
Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und 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.

Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

Konzern als Leasinggeber
Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert.

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 2,8 Mio. (2008: 3,1 Mio.), ab einem und bis zu drei Jahre Euro 2,6 Mio. (2008: 2,7 Mio.), drei bis fünf Jahre Euro 1,0 Mio. (2008: 1,1 Mio) und mehr als fünf Jahre Euro 0,0 Mio. (2008: 0).

2.06.7. 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 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

Hier handelt es sich um die Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cashflows, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert, einer bilanzierten Verbindlichkeit wie z.B. variabel verzinstem Fremdkapital oder mit einer höchstwahrscheinlich eintretenden künftigen Transaktion verbundenen Risiko oder dem Währungsrisiko einer nicht bilanzierten festen Verpflichtung zugeordnet werden kann.

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

Die im sonstigen Ergebnis 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 sonstigen Ergebnis erfassten Beträge Teil der Anschaffungskosten im Zugangszeitpunkt des nicht finanziellen Vermögenswerts bzw. der nicht finanziellen Schuld.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im sonstigen Ergebnis 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 Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im sonstigen Ergebnis 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.

2.06.8. Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Der Konzern verwendet folgende Hierarchie zur Bestimmung und zum Ausweis beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten je Bewertungsverfahren:
Stufe 1: notierte (unangepasste) Preise auf aktiven Märkten für gleichartige Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.

Stufe 2: Verfahren, bei denen sämtliche Input-Parameter, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken, entweder direkt oder indirekt beobachtbar sind.

Stufe 3: Verfahren, die Input-Parameter verwenden, die sich wesentlich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

2.07. 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.

Fremdwährungstransaktionen und Salden

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

Im Segment Hotels & Resorts werden darüber hinaus – wenn die jeweilige Landeswährung nicht der funktionalen Währung entspricht – die laufenden Erträge und Aufwendungen auf der Basis von monatlichen Zwischenabschlüssen mit dem jeweiligen gewichteten Durchschnittskurs, bei wesentlichen Transaktionen mit dem Tageskurs umgerechnet. Alle Umrechnungsdifferenzen werden erfolgswirksam erfasst.

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

Umrechnung der Abschlüsse von in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen

Die Vermögenswerte und Schulden der ausländischen Geschäftsbetriebe werden zum Stichtagskurs in Euro umgerechnet. Die Umrechnung von Erträgen und Aufwendungen erfolgt, je nach Position, zum Kurs am Tag des Geschäftsvorfalls (Zinsaufwendungen), Durchschnittskursen oder historischen Kursen (Abschreibungen). Die hieraus resultierenden Umrechnungsdifferenzen werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Der für einen ausländischen Geschäftsbetrieb im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag wird bei der Veräußerung dieses ausländischen Geschäftsbetriebes in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgegliedert.

Folgende Umrechnungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss zum 31.12.2009 Anwendung:

		31.12.2009	(Vorjahr)
Polnischer Zloty	(PLN/EURO)	4,1082	4,1724
Tschechische Krone	(CZK/EURO)	26,465	26,930
Ungarischer Forint	(HUF/EURO)	270,84	264,78
Schweizer Franken	(CHF/EURO)	1,4836	1,4850
US-Dollar	(USD/EURO)	1,4406	1,3917
Russischer Rubel	(RUB/EURO)	43,3883	41,4411
Rumänischer Leu	(RON/EURO)	4,2282	3,9860

2.08. Sachanlagen

Die Bewertung des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibung und Wertminderung. Die Normalabschreibungen orientieren sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Anlagengegenstände. Sollten einzelne Komponenten unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, erfolgt die Abschreibung entsprechend der 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 linearen Abschreibungen liegen voraussichtliche Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

In den Herstellungskosten selbsterstellter 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 Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werde als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

2.09. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Bilanzierung erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibung und Wertminderung. Die 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 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.

2.10. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- und Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt und der Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss bewertet der Erwerber die Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst.

Erwirbt der Konzern ein Unternehmen, beurteilt er die geeignete Klassifizierung und Designation der finanziellen Vermögenswerte und übernommenen Schulden in Übereinstimmung mit den Vertragsbedingungen, wirtschaftlichen Gegebenheiten und zum Erwerbszeitpunkt vorherrschenden Bedingungen. Dies beinhaltet auch eine Trennung der in Basisverträgen eingebetteten Derivate.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen wird der vom Erwerber zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zum beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt neu bestimmt und der daraus resultierende Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst.

Die vereinbarte bedingte Gegenleistung wird zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Nachträgliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts einer bedingten Gegenleistung, die einen Vermögenswert oder eine Schuld darstellt, werden in Übereinstimmung mit IAS 39 entweder in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung oder im sonstigen Ergebnis erfasst. Eine bedingte Gegenleistung, die als Eigenkapital eingestuft ist, wird nicht neu bewertet, und ihre spätere Abgeltung wird im Eigenkapital bilanziert.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gegenleistung über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Liegt diese Gegenleistung unter dem beizulegenden Zeitwert des Reinvermögens des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst.

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

Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder 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 Einheiten) darstellt und ein Teil des Geschäftsbereichs dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung des Geschäftsbereiches berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereiches und dem Teil der zurückbehaltenen zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

2.11. 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 etwa „Marken“ oder „Kundenstöcke“ erworben wurden. Bei den bislang erworbenen Immobilien (entweder Hotels oder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) wurden keine derartigen immateriellen Vermögenswerte identifiziert.

2.12. 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 Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens erfasst. Der mit einem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben und nicht separat auf eine Wertminderung überprüft. Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des assoziierten Unternehmens.

Unmittelbar im sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen werden vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und – sofern zutreffend – im sonstigen Ergebnis des Konzerns dargestellt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und 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.

Nach Anwendung der Equitymethode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an assoziierten Unternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert des Anteils als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.

Die Entwicklung der assoziierten Unternehmen wird in Erläuterung Punkt 14 detailliert dargestellt.

2.13. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Sämtliche Vermögenswerte werden halbjährlich 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 beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. 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 Cashflows unter Anwendung eines Abzinsungssatzes vor Steuern und unter Berücksichtigung angemessener Risikokomponenten auf den Barwert abgezinst. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich der Veräußerungskosten wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt (siehe Erläuterung 2.04.)

Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird, mit Ausnahme von Geschäfts- und Firmenwerten, 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.

2.14. Andere finanzielle Vermögenswerte

In den anderen finanziellen Vermögenswerten werden „Darlehen an Joint Ventures“ erfasst. Ihnen stehen „Erhaltene Darlehen von Joint Ventures“ gegenüber; beide haben 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.

2.15. Vorräte

Die Bewertung der Handelswarenvorräte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren Nettoveräußerungswert. 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 Nettoveräußerungswert bewertet.

2.16. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

2.17. 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.

2.18. Pensionen und andere Leistungen an Arbeitnehmer

Rückstellungen für Dienstnehmer- und Vorstandsansprüche aus Abfertigungs- und Jubiläumsgeldansprüchen werden vorwiegend für die in Österreich beschäftigten Personen gebildet, da für Mitarbeiter in Polen, Tschechien und Ungarn die gesetzlichen Voraussetzungen entweder nicht oder nur sehr eingeschränkt gelten.

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

Im Jahr 2007 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 (projected unit credit method) errechnet. Der berücksichtigte Gehalts-/Rententrend wurde mit 2,125 % (Vorjahr 2,7 %) für die Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgeldansprüche mit 2,125 % (Vorjahr: 2,125 %) 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 1.475.012,– (Vorjahr Euro 1.215.996,–) enthalten.

2.19. 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 Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgswirksam im Zeitpunkt des Überganges der maßgebenden Chancen und Risiken erfasst.
- Zinserträge werden erfasst, wenn die Zinsen entstanden sind.
- Erträge aus Dividenden werden mit Rechtsanspruch auf Zahlung erfasst.

2.20. Steuern

2.20.1. 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.

2.20.2. 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 Geschäftsfalls weder das bilanzielle Ergebnis vor Steuern noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst.

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

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

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

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

2.20.3. 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.

2.21. 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.

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

Aus den nachfolgend bereits von der EU übernommenen Standards und Interpretationen, welche nicht vorzeitig angewendet wurden, ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- IAS 32 Klassifizierung von Bezugsrechten

[03] Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften

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

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Beteiligung direkt	Beteiligung indirekt	Konsolidierungsart[1] 2009	Konsolidierungsart[1] 2008	Stamm- bzw. Grundkapital	Währung	Segment[2]	Ø Personal[3]	funktionale Währung 2009	funktionale Währung 2008
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	VK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Palais Hansen Immobilien-entwicklung GmbH	A-Wien	–	26,57%	EK	EK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH	D-München	–	50%	QK	QK	25.000	EUR	H&R	17	EUR	EUR
Recoop Tour a.s.	CZ-Prag	–	100%	VK	VK	24.000.000	CZK	H&R	144	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	80	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.	D-München	50%	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Revital z.R.t.[5]	HU-Budapest	100%	–	VK	VK	220.500.000	HUF	D&A	12	HUF	HUF
PAX-Invest kft[5]	HU-Budapest	–	fusioniert	VK	VK	fusioniert	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[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	–	EUR	EUR
Evropský Investicni Holding a.s.	CZ-Prag	–	100%	VK	VK	100.000.000	CZK	H&R	43	EUR	EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100%	–	VK	VK	33.200.000	CZK	H&R	45	EUR	EUR
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Prag	100%	–	VK	VK	200.000	CZK	D&A	–	CZK	CZK
Balnex 1 a.s.[7]	CZ-Prag	–	–	VK	VK	155.000.000	CZK	H&R	107	EUR	EUR
KHD s.r.o.[7]	CZ-Prag	–	–	VK	VK	2.000.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
MEP s.r.o.	CZ-Prag	100%	–	VK	VK	82.800.000	CZK	H&R	1	EUR	EUR
MEP s.r.o. (vormals Balnex I 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	79	EUR	EUR

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 Revital z.R.t. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der Paxinvest kft (übertragende Gesellschaft) fusioniert.
6) Die Gesellschaften UBX Katowice Sp.z.o.o. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der Xanti Sp.z.o.o. (übertragende Gesellschaft) fusioniert.
7) Die Konsolidierung dieser Gesellschaften erfolgt trotz zivilrechtlichem Verkauf der Gesellschaften, da der Konzern weiterhin die Mehrheit der Chancen und Risiken eines Eigentümers trägt.
8) Das Projekt „GATX“ wird als assoziiertes Unternehmen bilanziert, da durch das Projektdevelopment bzw. das Assetmanagement durch die Gesellschaft Warimpex Polska Sp.z.o.o. maßgeblicher Einfluss besteht.

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Beteiligung direkt	Beteiligung indirekt	Konsolidierungsart[1] 2009	Konsolidierungsart[1] 2008	Stamm- bzw. Grundkapital	Währung	Segment[2]	Ø Personal[3]	funktionale Währung 2009	funktionale Währung 2008
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Prag	100%	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	56	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 Plzen s.r.o.	CZ-Prag	50%	–	QK	QK	200.000	CZK	H&R	20	EUR	EUR
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxembourg	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	58	EUR	EUR
Hotel Paris II s.a.r.l.	F-Paris	50%	–	QK	QK	50.000	EUR	H&R	37	EUR	EUR
Warimpex Polska Sp.z.o.o.	PL-Warschau	100%	–	VK	VK	9.095.000	PLN	D&A	13	PLN	PLN
EI Invest Sp.z.o.o.	PL-Warschau	71%	10%	VK	VK	1.300.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
Thermo Energia Sp.z.o.o.	PL-Warschau	–	90%	VK	VK	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	1	EUR	EUR
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Krakau	100%	–	VK	VK	11.207.000	PLN	H&R	73	EUR	EUR
Evita Investments Sp. z o.o.	PL-Warsaw	100%	–	VK	VK	2.000.000	PLN	D&A	–	PLN	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	57	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	33,33%	16,67%	QK	QK	81.930.000	PLN	H&R	133	EUR	EUR
RLX Dvorak s.a.r.l.[7]	LU-Luxemburg	–	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
WX Rondo One Holding s.a.r.l.	LU-Luxemburg	70%	–	VK	VK	400.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Roundabout s.a.r.l.[8]	LU-Luxemburg	–	10%	EK	EK	55.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Phoesia Sp. z o.o.[8]	PL-Warsaw	–	10%	EK	EK	50.000	PLN	D&A	–	PLN	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	VK	50.000	PLN	H&R	96	EUR	EUR
angelo Bydgoszcz Sp. z o.o.	PL-Warsaw	–	100%	VK	VK	50.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
WX Bialystok 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	61	EUR	EUR
UBX Katowice Sp.z.o.o.[6]	PL-Warschau	50%	–	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Xcanti Sp.z.o.o.[6]	PL-Warschau	–fusioniert		QK	QK	–	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Sugura S.A.	LU-Luxemburg	100%	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Comtel Focus S.A.	RO-Bukarest	–	100%	VK	VK	10.232.402	RON	H&R	72	EUR	EUR
Reitano Holdings Limited	Cyprus	60%	–	VK	VK	4.275.187	EUR	H&R	–	EUR	EUR
SAO Horeka Koltsovo	RU-Ekaterinenburg	–	60%	VK	VK	157.600.000	RUB	H&R	6	RUB	RUB
OOO RusAvia Horeka	RU-Ekaterinenburg	–	60%	VK	VK	1.000.000	RUB	H&R	44	RUB	RUB
OAO Avielen AG	RU-St.Petersburg	50%	–	QK	QK	370.000.500	RUB	H&R	5	EUR	EUR

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Beteiligung direkt	Beteiligung indirekt	Konsolidierungsart[1] 2009	Konsolidierungsart[1] 2008	Stamm- bzw. Grundkapital	Währung	Segment[2]	Ø Personal[3]	Währung 2009	Währung 2008
Teilkonzern LOUVRE											
WX-Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxemburg	100%	–	VK	VK	80.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
SCG-Louvre Warimpex Investment Holding s.a.r.l.	LU-Luxemburg	–	50%	QK	QK	1.012.500	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Louvre Warimpex Development GesmbH	A-Wien	–	50%	QK	QK	50.000	EUR	H&R	3	EUR	EUR
Louvre Warimpex Development Sp.z.o.o.	PL-Warsaw	–	50%	QK	QK	200.000	PLN	H&R	2	PLN	PLN
LWIH Property Holding (Poland) Sp z.o.o. Holding Sp.z.o.o.	PL-Warschau	–	50%	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
LWHP3 Poland Sp z.o.o.	PL-Warschau	–	50%	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
LWHP4 Poland Sp z.o.o.	PL-Warschau	–	50%	QK	–	50.000	PLN	H&R	–	PLN	–
Silesia Hotels Sp z.o.o.	PL-Warschau	–	50%	QK	–	647.550	PLN	H&R	–	PLN	–
Louvre Warimpex Kft.	HU-Budapest	–	50%	QK	QK	12.500.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Full House Kft.	HU-Budapest	–	50%	QK	QK	15.000.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Louvre Warimpex Property HU2 kft	HU-Budapest	–	50%	QK	QK	500.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Louvre Warimpex Property HU3 kft	HU-Budapest	–	50%	QK	QK	500.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF

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 Revital z.R.t. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der Paxinvest kft (übertragende Gesellschaft) fusioniert.
6) Die Gesellschaften UBX Katowice Sp.z.o.o. (aufnehmende Gesellschaft) wurde im Berichtsjahr mit der Xanti Sp.z.o.o. (übertragende Gesellschaft) fusioniert.
7) Die Konsolidierung dieser Gesellschaften erfolgt trotz zivilrechtlichem Verkauf der Gesellschaften, da der Konzern weiterhin die Mehrheit der Chancen und Risiken eines Eigentümers trägt.
8) Das Projekt „GATX“ wird als assoziiertes Unternehmen bilanziert, da durch das Projektdevelopment bzw. das Assetmanagement durch die Gesellschaft Warimpex Polska Sp.z.o.o. maßgeblicher Einfluss besteht.

[04] Unternehmenszusammenschlüsse und andere Konsolidierungskreisänderungen sowie Erwerb von Minderheitsanteilen

4.01. Verkauf von Gesellschaftsanteilen

Mit Vertrag vom 22. Juni 2009 wurde die Gesellschaft „Bocca kft“ verkauft. Der Verkauf hat auf den Konzernabschluss folgende Auswirkungen:

	EURO
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3.992.995)
Finanzfonds	(52.778)
	(4.045.773)
Sonstige Rücklagen (Währungsdifferenzen)	19.230
Darlehen an Warimpex	(505.348)
Kredite und Darlehen fremd – langfristig	4.079.771
Latente Steuerschulden	57.500
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	82.276
	3.733.429
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Gesellschaftsanteile	(312.344)
Vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile	6.800.000
Direkt zurechenbare Kosten im Zusammenhang mit Gesellschaftsveräußerungen	(4.200.000)
Nettoertrag aus der Gesellschaftsveräußerung	2.287.656

Cashflow

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	6.800.000
Direkt zurechenbare Kosten im Zusammenhang mit Gesellschaftsveräußerungen	(4.200.000)
• Vereinnahmte Entgelte aus Unternehmensveräußerungen	2.600.000
• Abgeflossene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(52.778)
	2.547.222

4.02. Verwässerung Avielen auf 50 %

Im Vorjahr wurde in der Gesellschaft OAO Avielen AG eine Kapitalerhöhung von allen JV-Partnern beschlossen und gezeichnet. Allerdings hatte der JV-Partner „Flughafen St. Petersburg“ zum Stichtag 31.12.2008 seinen Anteil noch nicht einbezahlt, wodurch sich die Anteile der Warimpex zum Vorjahresabschluss auf 58,8235 % erhöht haben. Im Berichtszeitraum wurde vom JV-Partner nun die Kapitalerhöhung in das Joint Venture einbezahlt, wodurch sich die Anteile der Warimpex am Joint Venture wieder zurück auf 50 % verwässerten. Die Verwässerung hat folgende Auswirkung auf den Konzernabschluss:

	EURO
Sachanlagen	(1.211.780)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(2.423.560)
Anteiliges Darlehen von Warimpex	3.023.437
Sonstige Vermögenswerte	(302.630)
Finanzfonds	(269.216)
Latente Steuerforderungen	(26.559)
	(1.210.309)
Kredite und Darlehen fremd – langfristig	1.210.309
	1.210.309

4.03. Unternehmenserwerbe des Vorjahres

Im Vorjahr wurden weitere 50 % an dem Joint Venture „UBX-Krakau Sp.z.o.o." um Euro 4,5 Mio. erworben, wodurch sich der Warimpex Anteil auf 100 % erhöhte. Die Gesellschaft „Reitano Holdings Limited" wurde um US$ 12,748 Mio. (Euro 8,4 Mio.) erworben, und am Joint Venture „Thermoenergia Sp.z.o.o." wurde der Anteil von 40 % auf 90 % aufgestockt.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Unternehmenserwerbe des Vorjahres 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 kurzfristige 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	

[05] Anteile an Joint Ventures

Sämtliche quotal konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen sind mit folgenden Werten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 enthalten:

	Stand zum 01.01.2009	Konsolidierungskreisänderungen	Jahresveränderung Berichtsjahr	Stand zum 31.12.2009
Langfristiges Vermögen	196.383.560	(3.849.874)	15.567.128	208.100.814
Kurzfristiges Vermögen	5.791.265	–	169.797	5.961.062
Zahlungsmittel	7.600.783	(269.216)	(2.778.370)	4.553.197
	209.775.608	(4.119.089)	12.958.554	218.615.073
Eigenkapital	(4.519.355)	–	(20.878.757)	(25.398.112)
Darlehen Warimpex*)	40.099.630	(3.023.437)	11.439.438	48.515.631
Langfristige Schulden	165.041.603	(2.430.395)	24.326.893	186.938.101
Kurzfristige Schulden	9.153.730	1.334.742	(1.929.019)	8.559.453
	209.775.608	(4.119.089)	12.958.554	218.615.073

	2008	2009
Umsatzerlöse	33.364.830	34.559.976
Betriebsergebnis	509.606	(14.157.743)
Finanzergebnis	(6.897.544)	(8.567.909)
Ergebnis vor Steuern	(6.387.938)	(22.725.652)
Ergebnis nach Steuern	(7.360.536)	(22.136.127)

*) 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 23 Beteiligungen an Joint Ventures, von welchen 21 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.l.“ ist Pächter des Hotel Dreamcastle Paris (Finanzierungsleasing), „Hotel Paris II s.a.r.l.“ ist Pächter vom Hotel Magic Circus 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, das Joint Venture „Leuchtenbergring GmbH & Co KG“ besitzt, das Joint Venture „Leuchtenbergring Hotelbetriebs GesmbH“ betreibt das Hotel angelo München, das Joint Venture „UBX-Plzen s.r.o.“ besitzt und betreibt das Hotel „angelo Plzen“.

Die Konsolidierungskreisänderungen betreffen die unter Erläuterung Punkt 4.02. beschriebene Verwässerung der Anteile an der OAO Avielen AG, St. Petersburg.

[06] Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in zwei operative Segmente: „Hotels & Resorts“ und „Development & Asset Management“. 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 2009 und 2008.

Überblick der operativen Segmente

	„Hotels & Resorts“		„Development & Asset Management“		Gesamtkonzern	
	2009	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Außenumsätze	79.607.960	86.662.545	5.649.884	7.705.726	85.257.844	94.368.271
Innenumsätze	(2.893.279)	(3.751.053)	2.893.279	3.751.053	–	–
Segmentergebnis	(61.632.481)	(3.295.800)	(10.139.952)	(116.481)	(71.772.433)	(3.412.282)
Investitionen in Sachanlagen	83.425.771	116.137.031	14.692.650	14.782.356	98.118.421	130.919.387
Investitionen in Finanzanlagen	–	–	30.746.275	9.370.309	30.746.275	9.370.309
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Konsolidierungskreisänderungen	(1.211.780)	25.090.265	(6.416.555)	(2.093.192)	(7.628.335)	22.997.072
	82.213.992	141.227.296	39.022.370	22.059.472	121.236.361	163.286.768
planmäßige Abschreibungen	(15.824.086)	(12.037.670)	(1.480.790)	(900.556)	(17.304.877)	(12.938.226)
Wertminderung	(58.720.847)	(8.204.725)	(2.370.407)	(4.871.078)	(61.091.254)	(13.075.803)
davon auf sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	(3.008.178)	–	–	–	(3.008.178)	–
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	12.349.628	18.141.953	(1.198.165)	(6.679.866)	11.151.463	11.462.087
Vermögen	472.407.129	501.958.354	138.465.711	140.231.294	610.872.840	642.189.648
Schulden brutto	(480.473.024)	(423.586.493)	(70.247.211)	(73.097.123)	(550.720.235)	(496.683.616)
konzerninterne Finanzierung	54.271.681	56.052.137	(54.271.681)	(56.271.301)	–	(219.164)
Schulden netto	(426.201.343)	(367.534.356)	(124.518.892)	(129.368.425)	(550.720.235)	(496.902.780)
Ø Mitarbeiter	1.381	1.367	85	90	1.466	1.457

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, Magic Circus Paris, Airporthotel Bukarest, andel’s Krakau, Amber Baltic und Hotel Sobieski, angelo München und angelo Plzeň; Neueröffnungen im Berichtsjahr: andel’s Berlin, andel’s Lódź und angelo Ekaterinburg) unterteilt. „Others“ beinhaltet das Hotel Chopin in Krakau, das Hotel Liner in Ekaterinburg und den Golfplatz in PL, Miedzyzdroje.

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		Up-Market		Others	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Umsatzerlöse	15.380.005	21.632.575	58.210.868	58.206.600	5.892.111	6.703.273
Materialkosten	(7.408.300)	(9.256.773)	(24.399.404)	(23.565.115)	(1.888.911)	(2.140.316)
Personalkosten	(4.929.799)	(6.382.557)	(15.737.205)	(14.001.922)	(1.483.065)	(1.576.530)
Gross Operating Profit	**3.041.906**	**5.993.246**	**18.074.259**	**20.639.562**	**2.520.135**	**2.986.427**
Employees Hotel	*308*	*351*	*907*	*822*	*134*	*156*
Zimmer absolut	*661*	*661*	*3.572*	*2.531*	*370*	*432*
Anteil Joint Venture	*(202)*	*(202)*	*(1.038)*	*(684)*	*–*	*–*
Zimmer absolut für Konzern	*459*	*459*	*2.535*	*1.848*	*370*	*432*
davon verfügbare Zimmer						
Total	660	661	3.498	2.530	311	431
Anteil Joint Venture	(202)	(202)	(1.082)	(763)	–	–
Zeitkomponente	–	–	(96)	(54)	–	(21)
verfügbare Zimmer Konzern	**458**	**459**	**2.320**	**1.713**	**311**	**411**
Zimmer verkauft	265	294	1.289	1.109	207	259
durchschnittliche Auslastung	**58%**	**64%**	**56%**	**65%**	**67%**	**63%**
Managementfee	(628.130)	(1.188.973)	(3.281.618)	(3.711.521)	(414.992)	(377.647)
Franchisegebühren	–	–	–	(163.001)	–	–
Pacht/Mieten	–	–	(920.631)	(261.840)	(108.180)	(161.488)
Kursdifferenzen	155.123	3.672	346.653	(373.300)	(100.922)	119.441
Property Costs	(332.013)	(716.967)	(1.148.615)	(1.797.267)	(150.916)	(98.117)
Net Operating Profit	**2.236.886**	**4.090.977**	**13.070.049**	**14.332.632**	**1.745.125**	**2.468.616**
sonstige Umsätze nach GOP	1.348	(5.533)	3.184	54.776	120.444	70.854
sonstige Kosten nach GOP	(310.909)	(291.691)	(2.143.333)	(1.493.580)	(113.012)	(301.398)
Pre-Opening-Kosten	–	–	(686.430)	(363.986)	–	–
Abschreibungen und Wertminderungen	(9.694.624)	(5.531.346)	(46.830.361)	(12.124.336)	(15.523.466)	(919.181)
Beitrag zum Betriebsergebnis	**(7.767.299)**	**(1.737.592)**	**(36.586.891)**	**405.506**	**(13.770.908)**	**1.318.890**

	Luxury		Up-Market		Others	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	7.219.287	11.036.993	20.374.916	24.888.115	–	–
• Deutschland	–	–	7.716.084	1.077.029	–	–
• Polen	8.160.718	10.595.583	13.434.698	12.646.020	3.753.843	4.793.982
• Frankreich	–	–	14.330.933	17.052.381	–	–
• Rumänien	–	–	2.168.313	2.543.054	–	–
• Russland	–	–	185.923	–	2.138.268	1.909.291
	15.380.005	21.632.575	58.210.868	58.206.600	5.892.111	6.703.273
davon GOP in						
• Tschechien	81.033	2.074.412	7.241.960	10.099.847	–	–
• Deutschland	–	–	1.395.825	366.077	–	–
• Polen	2.960.874	3.918.834	5.232.940	4.532.233	1.643.236	2.242.325
• Frankreich	–	–	3.609.728	5.217.367	–	–
• Rumänien	–	–	378.255	424.039	–	–
• Russland	–	–	215.551	–	876.899	744.102
	3.041.906	5.993.246	18.074.259	20.639.562	2.520.135	2.986.427
davon Betriebsergebnis in						
• Tschechien	(8.120.763)	(2.363.222)	(11.468.192)	2.906.425	–	–
• Deutschland	–	–	(5.669.494)	(149.134)	–	–
• Polen	353.463	625.630	(9.867.825)	1.414.618	420.464	664.097
• Frankreich	–	–	(969.846)	1.167.416	–	–
• Rumänien	–	–	(4.851.757)	(4.933.819)	–	–
• Russland	–	–	(3.759.777)	–	(14.191.373)	654.793
	(7.767.299)	(1.737.592)	(36.586.891)	405.506	(13.770.908)	1.318.890
Summe Ergebnisbeitrag Operating Hotels					**(58.125.098)**	**(13.196)**
abzüglich Aufwendungen für						
Projektentwicklungskosten für in Bau befindliche Hotels					(2.635.396)	(2.878.704)
Projektentwicklungskosten für in Planung befindliche Hotels					(871.986)	(403.901)
Segmentbeitrag zum Betriebsergebnis					**(61.632.481)**	**(3.295.800)**

Segment-Cashflow „Hotels & Resorts“

	Luxury		Up-Market		Others	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Einzahlungen	15.461.832	22.182.580	57.197.007	58.213.120	5.633.996	6.887.896
Zinserträge	17.452	90.962	697.575	156.428	105.433	38.851
Materialkosten	(7.958.940)	(10.472.739)	(24.868.422)	(27.252.268)	(2.579.019)	(2.372.702)
Personalkosten	(5.183.662)	(6.533.776)	(16.756.489)	(14.507.869)	(1.593.007)	(1.686.250)
Sonstige Auszahlungen	(584.782)	(878.733)	(4.329.225)	(2.075.422)	(311.091)	(107.851)
Ertragsteuern	–	–	(1.574.217)	(783.469)	–	(210.177)
	1.751.899	**4.388.293**	**10.366.229**	**13.750.520**	**1.256.311**	**2.549.768**
davon in						
• Tschechien	(602.824)	1.263.876	3.882.523	6.655.520	–	–
• Deutschland	–	–	1.551.370	(142.578)	–	–
• Polen	2.354.723	3.124.417	3.676.698	4.362.495	1.067.949	1.943.506
• Frankreich	–	–	1.313.526	2.830.451	–	–
• Rumänien	–	–	(90.658)	44.632	–	–
• Russland	–	–	32.769	–	188.362	606.261
	1.751.899	4.388.293	10.366.229	13.750.520	1.256.311	2.549.768
Summe Operating Hotels					**13.374.439**	**20.688.581**
abzüglich Auszahlungen für						
Projektentwicklungskosten für in Bau befindliche Hotels					(413.362)	(2.276.301)
Projektentwicklungskosten für in Planung befindliche Hotels					(611.449)	(270.327)
Segment-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit					**12.349.628**	**18.141.953**

Segmentvermögensstruktur „Hotels & Resorts“

a) Hotels in Betrieb

zum 31. Dezember	Luxury 2009	Luxury 2008	Up-Market 2009	Up-Market 2008	Others 2009	Others 2008
Sachvermögen	79.526.977	88.909.252	281.043.269	221.622.753	51.448.949	29.461.186
Sonstige langfristig	2.082	428.616	730.569	972.751	8.713	1.096.935
Sonstige kurzfristig	1.494.533	1.740.249	13.685.668	5.830.166	638.640	651.375
Zahlungsmittel	1.340.796	1.879.309	6.144.488	11.103.196	449.691	890.978
Gesamtvermögen	**82.364.388**	**92.957.427**	**301.603.994**	**239.528.867**	**52.545.993**	**32.100.474**
Bankkredite	(56.664.974)	(60.188.573)	(273.690.624)	(158.689.949)	(11.388.959)	(12.033.163)
Sonstige langfristig	–	–	(754.405)	(114.232)	–	–
Sonstige kurzfristig	(1.250.751)	(1.676.154)	(30.052.726)	(9.429.273)	(660.525)	(680.722)
Fremdschulden	**(57.915.724)**	**(61.864.727)**	**(304.497.754)**	**(168.233.454)**	**(12.049.484)**	**(12.713.885)**
1) Latente Steuern	–	(674.911)	(6.346.642)	(13.690.996)	(3.334.309)	(3.751.482)
2) Darlehen von JV	(10.542.134)	(10.160.798)	(13.942.350)	(5.009.799)	–	–
Gesamtschulden	**(68.457.858)**	**(72.700.436)**	**(324.786.746)**	**(186.934.249)**	**(15.383.792)**	**(16.465.366)**

b) Hotels in Entwicklung

zum 31. Dezember	in Bau befindlich 2009	in Bau befindlich 2008	in Planung 2009	in Planung 2008	Total 2009	Total 2008
Sachvermögen	21.150.009	109.280.806	11.949.428	12.150.628	445.118.632	461.424.625
Sonstige langfristig	265.201	3.551.102	52.719	(2.786.241)	1.059.285	3.263.165
Sonstige kurzfristig	808.132	4.465.674	13.762	41.335	16.640.734	12.728.799
Zahlungsmittel	992.656	10.159.030	660.846	509.252	9.588.477	24.541.765
Gesamtvermögen	**23.215.998**	**127.456.612**	**12.676.755**	**9.914.974**	**472.407.129**	**501.958.354**
Bankkredite	(7.492.402)	(67.887.513)	–	–	(349.236.959)	(298.799.198)
Sonstige langfristig	–	(610.047)	(3.096)	–	(757.500)	(724.279)
Sonstige kurzfristig	(1.758.548)	(12.723.094)	(251.723)	99.850	(33.974.272)	(24.409.393)
Fremdschulden	**(9.250.950)**	**(81.220.654)**	**(254.819)**	**99.850**	**(383.968.731)**	**(323.932.870)**
1) Latente Steuern	30.752	160.903	(312.393)	(148.399)	(9.962.592)	(18.104.885)
2) Darlehen von JV	(4.022.073)	(8.713.463)	(3.763.462)	(1.709.015)	(32.270.019)	(25.593.076)
Gesamtschulden	**(13.242.272)**	**(89.773.215)**	**(4.330.674)**	**(1.757.564)**	**(426.201.343)**	**(367.630.831)**

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		Up-Market		Others	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Stand zum 1. Jänner	88.909.252	93.764.697	221.622.753	183.175.182	29.461.186	20.159.085
• Unternehmenszusammenschlüsse	–	–	–	–	–	7.302.866
• Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	21.122.751	–	3.261.094
• Investitionen	195.923	550.867	20.096.824	13.276.650	24.703.014	1.089.435
Segmentumgliederungen	19.150	–	121.098.836	16.274.567	151.935	–
Abgänge	45.901	58.456	(27.155.800)	(390.506)	–	–
Abschreibungen	(3.717.873)	(3.724.708)	(10.259.579)	(6.792.387)	(1.629.148)	(1.159.177)
Wertminderungen	(5.925.377)	(1.740.061)	(44.367.946)	(5.043.503)	(703.393)	(162.554)
Währungseffekte	–	–	8.181	–	(534.646)	(1.029.564)
Stand 31. Dezember	79.526.977	88.909.252	281.043.269	221.622.753	51.448.949	29.461.186
davon in						
• Tschechien	35.549.479	42.907.272	88.481.467	105.187.032	–	–
• Polen	43.977.498	46.001.981	85.168.022	52.425.309	19.681.682	20.259.169
• Deutschland	–	–	56.346.468	11.161.414	–	–
• Frankreich	–	–	34.351.832	34.076.878	–	–
• Rumänien	–	–	14.039.799	18.772.120	–	–
• Russland	–	–	2.655.681	–	31.767.267	9.202.017
Stand 31. Dezember	79.526.977	88.909.252	281.043.269	221.622.753	51.448.949	29.461.186

b) Hotels in Entwicklung	in Bau befindlich		in Planung		Total	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Stand zum 1. Jänner	109.280.806	51.126.507	12.150.628	5.307.911	461.424.626	353.533.382
• Unternehmenszusammenschlüsse	–	–	–	–	–	7.302.866
• Konsolidierungskreisänderungen	(1.211.780)	(11.799.807)	–	–	(1.211.780)	12.584.038
• Investitionen	36.146.487	96.008.531	1.980.899	5.075.819	83.123.147	116.001.302
Segmentumgliederungen	(120.574.586)	(24.118.320)	(19.150)	2.154.961	676.186	(5.688.792)
Abgänge	–	–	–	–	(27.109.899)	(332.050)
Abschreibungen	–	(4.911)	(5.565)	(16.688)	(15.612.164)	(11.697.872)
Wertminderungen	(2.490.918)	(1.235.042)	(2.225.036)	(23.566)	(55.712.670)	(8.204.725)
Währungseffekte	–	(696.152)	67.652	(347.808)	(458.813)	(2.073.524)
Stand 31. Dezember	21.150.009	109.280.806	11.949.428	12.150.628	445.118.632	461.424.625
davon in						
• Tschechien	–	–	2.409.400	2.419.150	126.440.347	150.513.454
• Polen	9.602.500	49.555.470	272.184	273.029	158.701.886	168.514.958
• Deutschland	–	38.836.967	3.106.373	5.331.409	59.452.840	55.329.790
• Frankreich	–	–	–	–	34.351.832	34.076.878
• Rumänien	–	–	–	–	14.039.799	18.772.120
• Russland	11.547.509	20.888.369	–	–	45.970.457	30.090.386
• Teilkonzern Louvre	–	–	6.161.471	4.127.040	6.161.471	4.127.040
Stand 31. Dezember	21.150.009	109.280.806	11.949.428	12.150.628	445.118.632	461.424.625

Entwicklung der Segmentfinanzverbindlichkeiten „Hotels & Resorts“

a) Hotels in Betrieb	Luxury		Up-Market		Others	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Kredite zum 1. Jänner	(60.188.573)	(63.128.224)	(158.689.949)	(109.053.170)	(12.033.163)	(12.337.312)
• Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	(9.396.525)	–	–
• Neuverschuldung	–	–	(78.141.852)	(27.254.355)	–	–
• Tilgung	3.557.292	2.973.343	28.524.271	4.016.157	650.789	310.735
• Zinskapitalisierung	(33.692)	(33.692)	(398.730)	125.542	(6.585)	(6.585)
• Segmentverschiebungen	–	–	(64.768.619)	(17.018.467)	–	–
• Währungseffekte	–	–	(215.746)	(109.131)	–	–
Kredite zum 31. Dezember	**(56.664.974)**	**(60.188.573)**	**(273.690.624)**	**(158.689.949)**	**(11.388.959)**	**(12.033.163)**
JV-Darlehen zum 1. Jänner	(10.160.798)	(9.416.223)	(5.009.799)	(8.670.042)	–	–
• Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	(839.309)	–	–
• Neuverschuldung	(381.336)	–	(2.854.992)	(1.549.615)	–	–
• Tilgung	–	–	–	9.211.273	–	–
• Zinskapitalisierung	–	(744.575)	–	–	–	–
• Segmentverschiebungen	–	–	(6.077.559)	(3.162.106)	–	–
• Währungseffekte	–	–	–	–	–	–
JV-Darlehen zum 31. Dezember	(10.542.134)	(10.160.798)	(13.942.350)	(5.009.799)	–	–

b) Hotels in Entwicklung	in Bau befindlich		in Planung		Total	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Kredite zum 1. Jänner	(67.887.513)	(14.659.092)	–	(232.765)	(298.799.198)	(199.410.564)
• Konsolidierungskreisänderungen	–	27.634	–	–	–	(9.368.891)
• Neuverschuldung	(4.730.477)	(67.858.200)	–	–	(82.872.329)	(95.112.555)
• Tilgung	–	4.098.125	–	10.022	32.732.351	11.408.382
• Zinskapitalisierung	–	–	–	–	(439.007)	85.265
• Segmentverschiebungen	65.125.588	10.504.019	–	228.821	356.969	(6.285.627)
• Währungseffekte	–	–	–	(6.078)	(215.746)	(115.209)
Kredite zum 31. Dezember	**(7.492.402)**	**(67.887.513)**	**–**	**–**	**(349.236.959)**	**(298.799.198)**
JV-Darlehen zum 1. Jänner	(8.713.463)	(7.224.759)	(1.709.015)	(374.084)	(25.593.076)	(25.685.108)
• Konsolidierungsänderungen	403.436	(165.322)	–	–	403.436	(1.004.632)
• Neuverschuldung	(2.085.588)	(4.117.443)	(1.893.738)	(1.625.402)	(7.215.654)	(7.292.460)
• Tilgung	–	–	–	–	–	9.211.273
• Zinskapitalisierung	–	–	(160.709)	(77.574)	(160.709)	(822.149)
• Segmentverschiebungen	6.077.559	2.794.061	–	368.045	–	–
• Währungseffekte	295.983	–	–	–	295.983	–
JV-Darlehen zum 31. Dezember	(4.022.073)	(8.713.463)	(3.763.462)	(1.709.015)	(32.270.019)	(25.593.076)

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.

Segmentumgliederungen betreffen Umgliederungen in ein anderes Segment, während Segmentverschiebungen innerhalb eines Segmentes stattfinden.

6.02. Das Segment „Development & Asset Management“

Hinsichtlich des eingesetzten bzw. gebundenen Kapitals wird dieses Segment unterteilt in „Asset Management“ (sämtliche Büro- und 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).

Segmentergebnis „Development & Asset Management“

	Asset Management		Development		Others	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Umsatzerlöse	3.145.029	3.797.159	1.365.508	2.986.180	1.139.347	922.387
Verkauf von Gesellschaften	(199.624)	518.222	2.487.280	13.023.444	–	313.251
Ertrag aus der Auflösung						
± Firmenwerte	(1.429.626)	(6.749.986)	–	–		
Sonstige betriebliche Erträge	–	–	102.008	5.125.042	–	–
Bestandsveränderungen	–	–	1.264.444	(377.922)	–	–
Materialaufwand	(981.837)	(1.366.405)	(398.390)	(313.829)	(1.054.773)	(897.823)
Projektentwicklungskosten	–	–	(1.163.234)	(908.834)	–	–
Personalaufwand	(9.201)	(29.168)	(3.584.213)	(4.785.453)	–	(24.206)
Abschreibungen	(924.911)	(426.712)	(453.180)	(409.157)	(102.699)	(64.686)
Wertminderung	(558.772)	(3.024.945)	(1.702.234)	(1.846.134)	(109.400)	–
Sonstige betr. Aufwendungen	(302.474)	(310.183)	(6.649.707)	(5.268.367)	(19.292)	1.644
Segmentbetriebsergebnis	**168.210**	**(842.032)**	**(10.161.343)**	**474.983**	**(146.817)**	**250.567**
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	–	–	225.709	68.567	–	–
• Polen	1.305.138	1.082.573	517.921	609.970	1.139.347	922.387
• Deutschland	283.568	277.351	–	–	–	–
• Österreich	–	–	487.985	1.887.136	–	–
• Ungarn	1.556.324	2.437.235	160.377	477.804	–	–
• andere	–	–	(26.484)	(57.297)	–	–
	3.145.029	3.797.159	1.365.508	2.986.180	1.139.347	922.387
davon Betriebsergebnis in						
• Tschechien	–	–	178.862	3.898.015	–	–
• Polen	292.942	170.389	(2.240.182)	(2.181.510)	(146.817)	(62.685)
• Deutschland	(70.927)	(1.143.483)	(1.961)	(2.135)	–	–
• Österreich	–	–	(7.765.198)	546.719	–	–
• Ungarn	(53.807)	152.643	(311.596)	(1.248.955)	–	–
• andere	2	(21.580)	(21.269)	(537.151)	–	313.251
	168.210	(842.032)	(10.161.343)	474.983	(146.817)	250.567

Segment-Cashflow „Development & Asset Management“

	Asset Management		Development		Others	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Einzahlungen Vermietung	3.141.938	3.919.261	1.462.545	2.381.152	1.055.169	962.643
Einzahlungen Development	–	–	2.270.124	1.472.692	–	–
Zinserträge	30.736	86.267	997.018	296.087	90	209
Auszahlungen Development	404	(34.393)	(1.315.057)	(921.541)	–	–
Materialkosten	(776.521)	(1.505.277)	(350.659)	(559.556)	(1.011.798)	(844.690)
Personalkosten	(9.281)	(29.213)	(4.211.161)	(6.444.992)	–	(24.206)
Sonstige Auszahlungen	(211.752)	(50.220)	(1.881.813)	(5.002.414)	(49.753)	7.192
Ertragsteuern	(30.553)	(19.855)	(307.843)	(369.010)	–	–
Segmentcashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**2.144.971**	**2.366.569**	**(3.336.845)**	**(9.147.584)**	**(6.291)**	**101.149**
Nettoeinzahlungen aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen			2.600.000	14.206.715	–	–
Segment-Ccashflow inkl.Veräußerungserlöse	2.144.971	2.366.569	(736.845)	5.059.132	(6.291)	101.149
davon in						
• Tschechien	–	–	(144.881)	(139.779)	–	–
• Polen	895.681	644.634	(464.011)	(384.298)	(6.291)	101.149
• Deutschland	225.247	250.397	(2.013)	7.372	–	–
• Frankreich	–	–	(136.315)	(147.899)	–	–
• Österreich	–	–	(2.419.600)	(7.879.238)	–	–
• Ungarn	1.023.641	1.505.931	(287.574)	(110.756)	–	–
• Russland	404	(34.393)	187.074	(63.125)	–	–
• Rumänien	–	–	–	(2.154)	–	–
• Teilkonzern Louvre	–	–	(33.709)	(376.735)	–	–
• andere	–	–	(35.817)	(50.972)	–	–
	2.144.971	2.366.569	(3.336.845)	(9.147.584)	(6.291)	101.149

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	Vermietet		In Renovierung		Zwischensumme	
zum 31. Dezember	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Sachvermögen	18.020.320	20.026.237	24.631.185	19.905.771	42.651.505	39.932.008
Finanzvermögen	–	–	459.793	517.388	459.793	517.388
Sonstige langfristig	17.513	19.068	306.480	306.955	323.993	326.024
Sonstige kurzfristig	129.018	220.252	–	–	129.018	220.252
Zahlungsmittel	542.801	2.752.213	523.172	276.506	1.065.973	3.028.719
Gesamtvermögen	**18.709.651**	**23.017.771**	**25.920.631**	**21.006.620**	**44.630.282**	**44.024.391**
Bankkredite	(20.297.458)	(26.345.434)	–	–	(20.297.458)	(26.345.434)
Sonstige langfristig	(435.227)	(436.204)	–	–	(435.227)	(436.204)
Sonstige kurzfristig	(404.797)	(1.731.418)	(143.876)	(6.780)	(548.673)	(1.738.198)
Fremdschulden	**(21.137.482)**	**(28.513.057)**	**(143.876)**	**(6.780)**	**(21.281.358)**	**(28.519.837)**
[1] Latente Steuern	(515.735)	312.701	(456.323)	(890.180)	(972.058)	(577.479)
[2] Darlehen von JV	(1.309.170)	(431.391)	(5.543.556)	(1.873.663)	(6.852.726)	(2.305.053)
Gesamtschulden	**(22.962.387)**	**(28.631.747)**	**(6.143.755)**	**(2.770.623)**	**(29.106.142)**	**(31.402.370)**

b) Development	Primär		Others		Total	
zum 31. Dezember	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Sachvermögen	12.587.709	11.733.501	1.538.951	1.606.394	56.778.165	53.271.903
Finanzvermögen	76.144.212	61.082.747	–	91.303	76.604.005	61.691.438
Sonstige langfristig	(9.405.171)	(6.903.579)	9.337.412	9.244.118	256.234	2.666.563
Sonstige kurzfristig	2.109.929	13.676.147	243.396	134.408	2.482.343	14.030.807
Zahlungsmittel	1.257.779	5.448.050	21.213	93.814	2.344.964	8.570.583
Gesamtvermögen	**82.694.457**	**85.036.865**	**11.140.972**	**11.170.037**	**138.465.711**	**140.231.294**
Bankkredite	(78.579.458)	(87.052.169)	(595.684)	(687.326)	(99.472.600)	(114.084.930)
Sonstige langfristig	(3.416.857)	(3.994.420)	–	–	(3.852.084)	(4.430.624)
Sonstige kurzfristig	(6.043.689)	(2.450.362)	(273.299)	(203.072)	(6.865.661)	(4.391.632)
Fremdschulden	**(88.040.004)**	**(93.496.951)**	**(868.983)**	**(890.398)**	**(110.190.345)**	**(122.907.186)**
[1] Latente Steuern	(5.224.715)	(1.979.721)	–	(45.240)	(6.196.773)	(2.602.440)
[2] Darlehen von JV	(1.279.048)	(1.126.625)	–	(330.645)	(8.131.774)	(3.762.324)
Gesamtschulden	**(94.543.767)**	**(96.603.298)**	**(868.983)**	**(1.266.282)**	**(124.518.892)**	**(129.271.950)**

Entwicklung des Segmentsachvermögens „Development & Asset Management“

a) Asset Management	Vermietet		In Renovierung		Zwischensumme	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Stand zum 1. Jänner	20.026.237	18.069.195	19.905.771	13.631.066	39.932.008	31.700.261
• Konsolidierungskreisänderungen	(3.992.995)	–	(2.423.560)	(2.742.561)	(6.416.555)	(2.742.561)
• Investitionen	360.042	850.486	10.738.965	10.731.217	11.099.006	11.581.704
Segmentumgliederungen	2.259.081	3.457.946	(2.935.266)	–	(676.186)	3.457.946
Abschreibungen	(343.332)	(574.817)	(654.724)	(133.268)	(998.056)	(708.086)
Wertminderung	(289.841)	(1.779.033)	–	(1.580.683)	(289.841)	(3.359.716)
Zuschreibungen	–	–	–	–	–	–
Währungseffekte	1.128	2.460	–	–	1.128	2.460
Stand 31. Dezember	18.020.320	20.026.237	24.631.185	19.905.771	42.651.505	39.932.008
davon in						
• Polen	8.206.410	8.136.897	–	–	8.206.410	8.136.897
• Deutschland	1.767.893	2.064.066	–	–	1.767.893	2.064.066
• Ungarn	8.046.018	9.825.274	6.990.559	6.908.004	15.036.577	16.733.278
• Russland	–	–	17.640.626	12.997.767	17.640.626	12.997.767
Stand 31. Dezember	18.020.320	20.026.237	24.631.185	19.905.771	42.651.505	39.932.008

b) Development	Primär		Others		Total	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Stand zum 1. Jänner	11.733.501	13.670.750	1.606.394	1.269.595	53.271.903	46.640.605
• Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	649.369	(6.416.555)	(2.093.192)
• Investitionen	3.461.724	3.169.665	131.920	30.987	14.692.650	14.782.356
Segmentumgliederungen	–	2.230.846	–	–	(676.186)	5.688.792
Abgänge	(163.805)	(23.308)	–	–	(163.805)	(23.308)
Abschreibungen	(457.579)	(396.990)	(102.699)	(64.686)	(1.558.334)	(1.169.762)
Wertminderung	(1.971.166)	(7.639.691)	(129.957)	–	(2.390.964)	(10.999.407)
Zuschreibungen	–	–	–	–	–	–
Währungseffekte	(14.966)	722.229	33.294	(278.870)	19.456	445.819
Stand 31. Dezember	12.587.709	11.733.501	1.538.951	1.606.394	56.778.165	53.271.903
davon in						
• Tschechien	1.226.219	1.226.219	–	–	1.226.219	1.226.219
• Polen	8.780.338	9.526.609	1.538.951	1.606.394	18.525.698	19.269.899
• Deutschland	2.158.143	318.928	–	–	3.926.035	2.382.994
• Österreich	394.230	6.400.285	–	–	394.230	6.400.285
• Ungarn	28.780	55.018	–	–	15.065.357	16.788.296
• Russland	–	(5.793.557)	–	–	17.640.626	7.204.210
Stand 31. Dezember	12.587.709	11.733.501	1.538.951	1.606.394	56.778.165	53.271.903

Entwicklung der Segmentfinanzverbindlichkeiten „Development & Asset Management“

a) Asset Management	Vermietet		In Renovierung		Zwischensumme	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Kredite zum 1. Jänner	(26.345.434)	(14.900.734)	–	(120.092)	(26.345.434)	(15.020.825)
• Konsolidierungsänderungen	3.861.766	–	–	55.268	3.861.766	55.268
• Neuverschuldung	(2.968.681)	(6.132.735)	–	–	(2.968.681)	(6.132.735)
• Tilgung	583.220	45.851	–	58.733	583.220	104.584
• Zinskapitalisierung	(38.589)	(53.241)	–	–	(38.589)	(53.241)
• Segmentverschiebungen	4.610.261	(5.304.576)	–	–	4.610.261	(5.304.576)
• Währungseffekte	–	–	–	6.090	–	6.090
Kredite zum 31. Dezember	**(20.297.458)**	**(26.345.434)**	**–**	**–**	**(20.297.458)**	**(26.345.434)**
JV-Darlehen zum 1. Jänner	(431.391)	(690.365)	(1.873.663)	–	(2.305.053)	(690.365)
• Konsolidierungsänderungen	–	–	806.872	–	806.872	–
• Neuverschuldung	91.177	265.057	(4.146.121)	(1.873.663)	(4.054.943)	(1.608.606)
• Tilgung	–	1.886.400	–	–	–	1.886.400
• Zinskapitalisierung	–	–	–	–	–	–
• Segmentverschiebungen	(968.957)	(1.892.481)	(330.645)	–	(1.299.602)	(1.892.481)
JV-Darlehen zum 31. Dezember	(1.309.170)	(431.391)	(5.543.556)	(1.873.663)	(6.852.726)	(2.305.053)

b) Development	Primär		Others		Total	
für das Jahr	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Kredite zum 1. Jänner	(87.052.169)	(35.361.201)	(687.326)	(613.737)	(114.084.930)	(50.995.763)
• Konsolidierungsänderungen	(287.343)	(1.375.000)	–	(327.442)	3.574.423	(1.647.173)
• Neuverschuldung	(17.386.562)	(64.777.449)	(44.029)	7.903	(20.399.272)	(70.902.282)
• Tilgung	31.802.914	1.804.783	142.650	147.894	32.528.783	2.057.262
• Zinskapitalisierung	(309.388)	304.664	–	–	(347.977)	251.423
• Segmentverschiebungen	(4.967.230)	11.590.202	–	–	(356.969)	6.285.627
• Währungseffekte	(379.680)	761.831	(6.979)	98.056	(386.660)	865.977
Kredite zum 31. Dezember	**(78.579.458)**	**(87.052.169)**	**(595.684)**	**(687.326)**	**(99.472.600)**	**(114.084.930)**
JV-Darlehen zum 1. Jänner	(1.126.625)	(2.099.632)	(330.645)	(44.273)	(3.762.324)	(2.834.271)
• Konsolidierungsänderungen	–	–	–	(330.645)	806.872	(330.645)
• Neuverschuldung	(825.397)	(1.126.625)	–	–	(4.880.340)	(2.735.232)
• Tilgung	–	207.151	–	31.309	–	2.124.860
• Segmentverschiebungen	968.957	1.892.481	330.645	–	–	–
• Währungseffekte	(295.983)	–	–	12.964	(295.983)	12.964
JV-Darlehen zum 31. Dezember	(1.279.048)	(1.126.625)	–	(330.645)	(8.131.774)	(3.762.324)

[07] Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

7.01. Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

In den Umsatzerlösen sind Verrechnungen mit Joint Ventures in Höhe von Euro 312.089,– (Vorjahr Euro 1.149.123,–) und Verrechnungen mit nahestehenden Unternehmen in Höhe von Euro 0,– (Vorjahr Euro 10.000,–) enthalten. An assoziierte Unternehmen wurden Euro 38.400,– (Vorjahr Euro 250.000,–) verrechnet.

Kursgewinne in Höhe von Euro 458.787,– (Vorjahr Kursverluste Euro 413.392,–) beinhalten Nettowährungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von Euro 424.971,–.

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 4.019.642,– (Vorjahr Euro 4.677.881,–) und an „Intercont“ in Höhe von Euro 305.099,– (Vorjahr Euro 600.261,–) 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	**2009**	2008
Löhne und Gehälter	20.519.523	20.122.100
Sozialversicherungsbeiträge	4.849.414	4.877.964
Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben	734.218	1.042.425
Freiwilliger Personalaufwand	26.716	42.075
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	1.156.821	1.110.837
Zahlungen im Zusammenhang mit Abfertigungen und Pensionen	52.156	114.804
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	81.879	39.406
	27.420.727	27.349.611
Veränderung des Sozialkapitals gem. Erläuterung Punkt 21	(342.303)	325.150
	27.078.425	27.674.761

Von den Löhnen und Gehältern entfallen Euro 1.044.271,– (Vorjahr 1.039.326,–) auf Vorstände. Im Berichtsjahr, wie auch schon im Vorjahr, wurde an die Vorstandsmitglieder kein Bonus ausbezahlt.

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 68.779,– (Vorjahr 58.571,–) sowie an Aufsichtsratmitglieder, welche zugleich Vorstände der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG sind, Euro 15.740,– (Vorjahr 16.730,–) Tantiemen bezahlt.

Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 1.466 (Vorjahr 1.457) Arbeitnehmer beschäftigt.

Bezogen auf die Mitarbeiter – ohne Vorstandsmitglieder – sind die Bruttolohn- und Gehaltskosten im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2,02 % gestiegen. Die durchschnittlich beschäftige Mitarbeiteranzahl hat sich, obwohl im Berichtsjahr drei neue Hotels eröffnet wurden, nur um 0,67 % erhöht.

7.04. Abschreibungen und Wertminderungen

Zum Stichtag 31. Dezember wurden für sämtliche Immobilien Bewertungsgutachten eingeholt. Diesen Bewertungen zugrunde liegen Annahmen hinsichtlich der weiteren Ertragsentwicklung, welche die am Bilanzstichtag geltenden Marktbedingungen widerspiegeln. IFRS-konform wurden für sämtliche Vermögenswerte, bei welchen der Impairmenttest Abwertungsbedarf zeigte, auf den am Bewertungsstichtag niedrigeren Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten abgewertet. Die Position setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

	Sonstige immaterielle Vermögenswerte		Sachanlagen und Anlagen in Bau		Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	
Beträge in Euro 1.000	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
planmäßige Abschreibung	150	137	16.391	12.379	764	477
Wertminderungen	3.008	–	70.136	10.051	290	2.970
Zuschreibungen	–	–	(12.343)	–	–	–
	3.158	137	74.184	22.430	1.054	3.447

Die Zuschreibungen im Geschäftsjahr wurden ausschließlich im 2. Halbjahr vorgenommen und betreffen zur Gänze im 1. Halbjahr erfasste Wertminderungen.

7.05. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2009	2008
Pre-Opening-Kosten	805.365	658.986
Rechtsberatungskosten	1.284.169	2.402.862
Administrationskosten	2.131.366	2.020.613
Werbung	546.193	979.708
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	375.579	463.667
Property Costs	2.770.340	2.542.244
Franchise-Beendigungskosten Holiday Inn (Frankreich)*	1.250.000	–
Aufwendungen im Zusammenhang mit Garantien**	5.030.377	370.072
Kursverluste	–	413.392
Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen	(349.007)	378.348
übrige	314.485	1.042.566
	14.158.868	11.272.460

*) Im Berichtsjahr hat sich die Gesellschaft entschlossen, das Hotel Holiday Inn in Disney Resort Paris nicht länger als Franchisehotel zu führen, und es wurde eine Kündigungsoption in Anspruch genommen. Die Kosten der vorzeitigen Vertragsauflösung betrugen vertragskonform Euro 2,5 Mio., welche im Ausmaß der Konzernbeteiligung aufwandswirksam verbucht wurden.

**) Im Zusammenhang mit einer in Vorjahren verkauften Gesellschaft wurde für das Geschäftsjahr 2008 eine GOP-Garantie in Höhe von Euro 1,99 Mio abgerechnet. Die Zahlung wurde von einem hierfür hinterlegten Depotkonto (bilanziert unter der Position „Andere finanzielle Vermögenswerte') getätigt. Für das Jahr 2009 wurde eine Rückstellung in Höhe von Euro 3,04 Mio. gebildet.

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.

Im Geschäftsjahr 2009 sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 104.000 und für sonstige Bestätigungsleistungen von Euro 88.000 angefallen.

7.06. Finanzierungsaufwendungen

	2009	2008
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Darlehen	17.691.838	18.007.379
Zinsen für Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	58.807	199.315
Zinsen für Darlehen von Joint Ventures	1.084.691	1.196.955
Abzinsungsaufwand zu sonstigen Ausleihungen	2.960.432	3.056
	21.795.768	19.406.705
Zinskomponente für Sozialkapital	165.764	174.053
Zinsaufwendungen zu derivativen Finanzinstrumenten	217.205	59.069
Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten	358.553	1.282.563
Finanzierungskosten	1.290.547	453.108
Ergebnis aus dem Verkauf von Wertpapieren, zur Veräußerung verfügbar	(596.914)	5.949.000
	23.698.197	27.324.497

Im laufenden Geschäftsjahr hat die Gesellschaft ein im Vorjahr erworbenes Derivat (CMS Spread CAP) um Euro 1.603.000,– verkauft. Abzüglich Marktwert per 31. Dezember 2008 wurde ein Nettoertrag in Höhe von Euro 155.249,– erzielt. Im Zusammenhang mit diesem Derivat wurden weiters Zinserträge in Höhe von Euro 210.000,– vereinnahmt.

Betreffend Konditionen zu verzinslichen Krediten und Darlehen wird auf Erläuterung Punkt 20.5. verwiesen. Finanzierungskosten beinhalten Bereitstellungsprovisionen sowie mittels der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen.

Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten betreffen nicht realisierte Verluste aus der Stichtagsbewertung zweier Bankkredite, welche hinsichtlich Währungsrisiko nicht gesichert sind, siehe Erläuterung Punkt 20 sowie Erläuterung Punkt 26.2.

7.07. Finanzerträge

	2009	200
Zinserträge aus dem Cashmanagement	1.225.852	1.175.290
Zinsen für Finanzanlagen	100.740	67.729
Zinsen für Darlehen an Joint Ventures	2.295.171	2.094.197
Zinsen für Darlehen an Related Parties	105.286	–
	3.727.050	3.337.216
Zinserträge aus derivativen Finanzinstrumenten	210.000	161.960
Noch nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	168.398
	3.937.050	3.667.574

Betreffend der Position „Noch nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten“ siehe Erläuterung Punkt 26.3.

[08] Ertragsteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragsteueraufwand und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns (geltender Körperschaftssteuersatz in Österreich) für das Geschäftsjahr 2009 in Höhe von 25 % (2008: 25 %) setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
Ergebnis vor Steuern	**(92.357.873)**	**(29.439.156)**
Konzernergebnis vor Steuern *25 % (Vorjahr 25 %)	23.089.468	7.359.789
± Steuersatzänderungen	347.738	1.119.483
± abweichende ausländische Steuersätze	(5.066.799)	(2.406.666)
± steuerfreies Ergebnis gem. § 10 KStG	(1.550.827)	3.857.138
± permanente Differenzen	(224.793)	(948.613)
± Abschlag auf bislang bilanzierte temporäre Differenzen	(15.154.945)	(5.683.404)
± Aktivierung von bislang nicht bilanzierten temporären Differenzen	114.093	70.289
± Auswirkungen von Firmenwerten	(407.525)	(1.681.989)
± Auswirkungen von erfolgsneutralen Veränderungen	(1.057.995)	–
± Währungsauswirkung	(397.789)	(1.635.185)
	(309.374)	50.843
Effektivsteuersatz	-0,33%	0,17%

Erträge aus Steuersatzänderungen betreffen die im Jahr 2009 erfolgte Herabsetzung des Körperschaftsteuersatz in Tschechien von bisher 21 % auf 19 %.
Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden keine latenten Ertragsteuerschulden 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	
	2009	2008	**2009**	2008
Unterschiede in den Sachanlagen	8.813.723	2.160.137	(21.638.056)	(28.878.773)
Neubewertung von Anlagevermögen	–	–	(1.305.610)	(1.305.610)
Temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen und Joint Ventures	670.515	1.120.826	(5.844.349)	(4.527.654)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	54.848	51.500	(692.586)	(336.244)
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	259.575	301.954	–	–
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	10.646.385	11.377.505	(869.384)	(1.776.331)
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	18.191.413	12.908.123	–	–
Wertminderungen auf latente Steuern*)	(23.333.487)	(7.966.164)	–	–
	15.302.972	19.953.880	(30.349.984)	(36.824.613)
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde	(14.190.620)	(16.117.287)	14.190.620	16.117.287
	1.112.352	3.836.593	(16.159.365)	(20.707.325)

*) Wertminderungen auf latente Steuern betreffen überwiegend Verlustvorträge und Unterschiede in den Sachanlagen, welche nicht in absehbarer Zeit mit steuerpflichtigen Gewinnen verrechnet werden können.

Die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen entwickelten sich wie folgt:

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2009	2008	**2009**	2008
Stand der Abgrenzungen zum 1. Jänner	3.836.593	4.208.795	20.707.325	19.074.381
Zugang aus Unternehmenszusammenschlüssen	(76.515)	81.253	58.895	2.784.347
im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung				
im Zusammenhang mit				
• Währungsumrechnungen	(47.841)	(18.295)	(165.359)	(237.796)
• Cashflow Hedges	–	–	(139.579)	(8.518)
• Neubewertung (IFRS 3)	–	–	(918.416)	918.416
im Periodenergebnis erfasste Veränderung				
• für Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung klassifiziert wurden	–	–	–	1.279
• übrige Veränderungen	(2.599.885)	(435.159)	(3.383.501)	(1.824.784)
Stand zum 31. Dezember	1.112.352	3.836.593	16.159.365	20.707.325

[09] Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 39.599.999 (Vorjahr 36 Mio.) nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Am 23. Oktober 2009 hat die Gesellschaft ihr Kapital um 3.599.999 Stück neue, auf den Inhaber lautende stimmberechtigte Stammaktien (Stückaktien) erhöht. Der Ausgabekurs betrug Euro 2,25/Stück.

Noch bis zum 31. Dezember 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Bandbreite des Erwerbspreises ist mit Euro 0,5 bis Euro 8,40 festgelegt. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 66.500 Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von Euro 4,53/Aktie erworben wurden.

Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner 2009 bis 31. Dezember 2009 in Umlauf waren, beträgt 36.604.185 Stück (Vorjahr 35.977.771 Stück).

	lfd. Jahr	Vorjahr
Stückaktien 01.01.–23.10.	36.000.000	36.000.000
Stückaktien 24.10.–31.12.	39.599.999	36.000.000
abzüglich eigene Aktien	-66.500	-64.500
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien	36.604.185	35.977.771

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 2009 wurden die im Zuge der Kapitalerhöhung emittierten Aktien zeitanteilig in die Berechnung miteinbezogen und die eigenen Aktien abgezogen.

Widerruf der Ermächtigung des Vorstandes gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.9.2011 in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 9.000.000,– durch Ausgabe von bis zu 9.000.000 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Barzahlung oder Sacheinlage auf höchstens bis zu EUR 45.000.000,– zu erhöhen, den Gegenstand von Sacheinlagen und die Person, von der die Gesellschaft den Gegenstand erwirbt, das Ausmaß der jeweiligen Ausübung, den Ausgabebetrag sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

Ermächtigung des Vorstands, innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital um bis zu EUR 18.000.000,– durch Ausgabe von bis zu 18.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, mit oder ohne Ausschluss des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Einzelabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2009 die Grundlage für die Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist einen Jahresverlust in Höhe von Euro -70.154.421,– aus. Unter Anrechnung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von Euro 47.481.168,– beträgt der Bilanzverlust Euro -22.673.253,–. Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, für des Geschäftsjahr 2009 keine Dividende auszuschütten und den gesamten Bilanzverlust von Euro -20.689.919,– auf neue Rechnung vorzutragen.

Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):	**2009**	2008
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Jahresergebnis	(86.519.399)	(29.170.641)
Ergebnis je Aktie	(2,36)	(0,80)

Aktionärsstruktur	am 31. Dezember 2009		am 31. Dezember 2008	
	%	Stück	%	Stück
Amber Privatstiftung	14,5%	5.735.000	15,9%	5.735.000
Bocca Privatstiftung	14,4%	5.721.999	15,9%	5.721.999
Herr Dkfm. Georg Folian	19,2%	7.612.300	21,0%	7.563.000
Herr Dr. Franz Jurkowitsch	19,1%	7.570.000	21,1%	7.611.300
Dr. Alexander Jurkowitsch	0,8%	309.000	0,7%	266.000
Mag. Christian Fojtl	0,7%	265.000	0,7%	256.000
Eigene Aktien	0,2%	66.500	0,2%	64.500
Free Float	31,1%	12.320.200	24,4%	8.782.201
		39.599.999		36.000.000

[10] Sachanlagen

31. Dezember 2008 in Euro	*Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte*	*Bauten einschließlich Bauten auf fremdem Grund*	*Betriebs- und Geschäftsausstattung, Hotelinventar*	*Finanzierungsleasing**	*Technische Anlagen*	*Summe*
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
Zugänge durch Zukäufe von Gesellschaftanteilen	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
31. Dezember 2009						
Buchwerte zum 1. Jänner 2009	80.064.549	344.517.260	14.351.649	33.620.886	1.587.542	474.141.885
Zu-/Abgänge durch sonstige Konsolidierungskreisänderungen	–	(1.211.780)	–	–	–	(1.211.780)
Zugänge aus Investitionen	6.466.686	68.952.004	9.732.531	1.425.910	131.781	86.708.912
Abgänge	(6.701.898)	(20.617.020)	44.580	–	–	(27.274.339)
Umgliederungen	–	(15.490.330)	15.490.330	–	–	–
Abschreibungen	(326.481)	(8.659.441)	(5.732.217)	(1.570.592)	(101.808)	(16.390.538)
Wertminderungsaufwand	(3.810.972)	(51.993.745)	(1.879.119)	–	(109.400)	(57.793.236)
Effekte aus Währungsumrechnung	69.554	(420.746)	(122.654)	–	33.377	(440.470)
Buchwerte zum 31. Dezember 2009	75.761.437	315.076.201	31.885.099	33.476.205	1.541.491	457.740.434
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	80.194.815	412.584.002	49.330.033	38.329.161	1.950.096	582.388.106
Kumulierte Abschreibungen	(4.433.377)	(97.507.800)	(17.444.933)	(4.852.957)	(408.604)	(124.647.672)
	75.761.437	315.076.201	31.885.099	33.476.205	1.541.491	457.740.434
darin enthalten:						
• in Bau befindliche Anlagen	24.639.487	54.992.901	1.387.348	–	–	81.019.736

Im Berichtsjahr mussten Wertminderungen zu „Sachanlagen“ in Höhe von Euro 57.793.236,– (Vorjahr 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 444.068.657,– (Vorjahr Euro 457.205.507,–) dienen als erstrangige Sicherheit für Kredite des Konzerns (Erläuterung Punkt 20.1.). In den Zugängen sind aktivierte Bauzinsen in Höhe von Euro 2.828.462,– (Vorjahr Euro 1.438.919,–) enthalten. Der diesbezügliche Finanzierungskostensatz beträgt Euribor + 1,5–2,5 %.

*) Finanzierungsleasing betrifft mit Euro 6.658.902,– (Vorjahr Euro 6,7 Mio.) ein grundstücksähnliches Recht, mit Euro 24.757.334,– (Vorjahr Euro 24,9 Mio.) Gebäude und mit Euro 2.059.969,– (Vorjahr Euro 2,0 Mio.) Betriebs- und Geschäftsausstattung und Hotelinventar.

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:	2009	2008
• Gebäude (sowie Finanzierungsleasing)	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 die Restnutzungsdauer, zerlegt.

Die Zugänge aus Investitionen betreffen folgende Projektvorhaben	2009	2008
Fertigstellung „Hotel andel's Łódź“	28.458.670	36.027.594
Fertigstellung „Hotel andel's Berlin“	10.544.049	31.249.735
Fertigstellung „Hotel angelo Ekaterinburg“	27.471.758	13.685.968
Baufortschritt „Airportcity St. Petersburg“ (Hotelteil)	3.953.919	3.494.409
Baufortschritt „angelo Katowice“	7.024.152	4.123.664
Renovierung „Hotel Magic Circus, Paris“	1.778.428	366.619
Grundstücksankäufe Joint Venture Louvre	1.976.232	4.434.602
Renovierung Hotel Diplomat in CZ, Prag	128.200	820.715
Renovierung Hotel Dvořák in CZ, Prag	221.001	361.858
Renovierung „Hotel Dreamcastle“ Paris	348.599	322.980
Renovierung Hotel Palace in CZ, Prag	–	49.484
Fertigstellung „Hotel angelo Plzeń“	–	7.286.132
Fertigstellung „Hotel angelo München“	–	5.293.003
Erweiterung „Hotel angelo Airport Bukarest“	–	5.299.503
Erweiterung „Hotel Savoy Prag“	–	146.659
Ankauf Nebengrundstück „Parcour Tower“	–	1.288.932
Grundstücksankäufe Berlin (Vorjahr PL, Bialystok „Bialystok Shopping')	1.839.214	926.035
sonstige Projektentwicklungen und laufende Ersatzinvestitionen in Hotelbetrieben	2.964.691	3.985.756
	86.708.912	119.163.650

Cashflow	2009	2008
Einzahlungen aus Verkäufen	27.912.317	4.698.932
vereinbarte Entgelte für Investitionen	(86.708.912)	(119.163.650)
± Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Investitionen	6.501.719	9.195.382
± Latente Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit erworbenen Sachanlagen	166.351	156.912
± Steuerverrechnungen im Zusammenhang mit Investitionen	106.459	(2.297.138)
± Veränderung von Rückstellungen iZ mit Investitionen	934.005	–
+ Versicherungsvergütungen	325.000	–
- Verzugszinsen auf Baurechnungen	(786.722)	–
- Vertragsauflösungsgebühr Holiday Inn Frankreich	(1.250.000)	–
	(80.712.100)	(112.108.494)

Einzahlungen aus verkauften Sachanlagen betrifft im Wesentlichen den Verkauf „Hotel andel's Krakau“, (Vorjahr: „Villa Margareta'). Siehe hierzu Erläuterung Punkt 23.5.

[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 entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	2009	2008
Nettowerte zum 1. Jänner	39.255.822	17.679.162
Konsolidierungskreisänderungen	(6.416.555)	(3.649.379)
Investitionen	11.099.006	11.581.704
Umgliederungen von Sachanlagen	–	17.089.012
Abschreibungen	(764.042)	(477.454)
Wertminderungsaufwand	(289.841)	(2.969.683)
Effekte aus der Währungsumrechnung	1.128	2.460
Buchwerte zum 31. Dezember	42.885.519	39.255.822

Im Berichtsjahr mussten Wertminderungen zu „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in Höhe von Euro 289.841,– (Vorjahr 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.

	2009	2008
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	46.403.420	43.778.462
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen	(3.517.901)	(4.522.640)
Buchwerte zum 31. Dezember	42.885.519	39.255.822
davon in Bau befindlich	25.285.909	24.490.684
davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Darlehen und Kredite	42.159.946	38.500.324
darin enthaltener Grundwert	3.645.131	4.672.103
Zeitwert gemäß Gutachten zum Jahresende bezogen auf den Konzernanteil	*65.420.000*	*65.449.173*
Ergebnis aus „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien':		
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	3.175.244	3.243.364
Betriebskosten	(981.837)	(1.130.300)
im Ergebnis erfasste Instandhaltungen	–	(5.512)
Nettomietertrag	2.193.407	2.107.552

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

Cash Flow	**2009**	2008
vereinbarte Entgelte für Investitionen	(11.099.006)	(11.581.704)
± Steuerverrechnungen im Zusammenhang mit Investitionen	46.758	(42.339)
± Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Investitionen	(1.468.694)	1.525.350
	(12.520.943)	(10.098.693)

[12] Immaterielle Vermögenswerte

in EUR	Datenverarbeitungs-programme	sonstige immat. Vermögenswerte	Geschäfts- oder Firmenwerte	Summe
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)
Wertminderungen	–	–	(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
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	923.531	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
Buchwerte zum 1. Jänner 2009	252.781	3.149.523	2.350.892	5.753.197
Abgänge	(15.174)	–	–	(15.174)
Zugänge aus Investitionen	310.503	–	–	310.503
Abschreibungen	(150.296)	–	–	(150.296)
Wertminderungsaufwand	–	(3.008.178)	(1.429.626)	(4.437.804)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(15)	(141.346)	–	(141.360)
Buchwerte zum 31. Dezember 2009	397.799	–	921.266	1.319.066
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.209.307	3.008.178	921.266	5.138.751
Kumulierte Abschreibungen	(811.508)	(3.008.178)	–	(3.819.685)
	397.799	–	921.266	1.319.066

Im Rahmen eines im Vorjahr getätigten Unternehmenszusammenschlusses wurde eine Kaufoption für ein angrenzendes Grundstück als „sonstiger immaterieller Vermögenswert“ identifiziert und in Höhe von Euro 3.521.127,– zugeordnet. Im Berichtsjahr wurde dieser Vermögensgegenstand im Rahmen der durchgeführten Impairmenttests mit Euro 3.008.178,– wertberichtigt.

[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:

	2009	2008
GHB Grassi GmbH (Hotel Diplomat)	–	304.952
UBX Praha 1 s.r.o. (Hotel angelo Prag)	921.266	921.266
Reitano Holdings Ltd, CY-Nicosia (Hotel Liner & angelo Ekaterinburg)	–	675.986
UBX Krakau Sp.z.o.o. (Hotel andel's Krakau)	–	428.131
EI Invest Sp.z.o.o. (Energieprojekt)	–	20.557
	921.266	2.350.892

Im Berichtsjahr mussten Firmenwerte in Höhe von Euro 1.429.626,– abgewertet werden, da die dem Firmenwert zugrundeliegenden Ertragsentwicklungen nicht mehr gegeben waren. Im Detail betroffen war der auf das „Hotel Diplomat" entfallende Firmenwert GHB Grassi GmbH mit Euro 304.952,–, für das Hotel „Liner & angelo Ekaterinburg" mit Euro 675.986,– sowie für das Hotel „andel's Krakau" entfallende Firmenwert in Höhe von Euro 428.131,–.

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 6,5 % bis 9,5 % (Vorjahr: 6,25 % bis 9,0 %), bei den in der Tschechischen Republik gelegenen in einer Bandbreite von 7,0 % und 9% (Vorjahr: 7,0 % und 7,5 %) und für Russland 11 % und 12 % (Vorjahr 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.

[14] Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Warimpex bilanziert zwei Gesellschaften als assoziierte Unternehmen, da maßgeblicher Einfluss besteht:

1) An der „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH" ist die Warimpex-Gruppe zum Bilanzstichtag mit 26,57 % beteiligt.

Gemeinsam mit den übrigen Eigentümern hat sich die Warimpex zur Entwicklung genannter Immobilie verpflichtet. Im Berichtsjahr konnte die Denkmalschutzgenehmigung (bildet die Grundlage für die Baugenehmigung) erwirkt werden. Die aufgrund der derzeitigen Planung veranschlagten Gesamtinvestitionskosten wurden mit Euro 120 Mio. angesetzt, die Eigenmittelfinanzierung soll 45 % betragen.

2) Über die 70-prozentige Tochtergesellschaft „WX Rondo One Holding s.a.r.l." ist die Warimpex 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 %.

Der im Rahmen des Werthaltigkeitstests für die Bestimmung des erzielbaren Betrag herangezogene beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten beruht auf einer aktuellen Markttransaktion (siehe Erläuterung 27).

	Palais Hansen 26,57 %		GATX 10,5 %		Total	
	2009	2008	**2008**	2008	**2009**	2008
Kapitalanteil	9.300	9.300	8.250	8.250	17.550	17.550
kum. Kapitalzuschüsse, Darlehen	9.766.538	8.896.871	2.747.567	2.645.479	12.514.106	11.542.351
kumulierte Wertminderung	(3.188.682)	(2.369.951)	(5.562)	–	(3.194.243)	(2.369.951)
	6.587.156	6.536.220	2.750.256	2.653.729	9.337.412	9.189.950
Umsatzerlöse	–	–	38.400	–	38.400	–
lfd. Zinsverrechnungen	–	–	100.740	67.729	100.740	67.729
lfd. Ergebniszuweisung	(818.731)	(2.369.951)	(5.562)	–	(824.292)	(2.369.951)
Bilanzsumme in Euro Mio.	60,3	54,9	22,90	12,6	83	67
Schulden in Euro Mio.	(35,5)	30,3	(20,13)	–	(56)	30
Erträge in Euro Mio.	0,0	–	0,63	–	1	–
Periodenergebnis in Euro Mio.	(1,2)	(4,1)	(0,04)	–	(1)	(4)

[15] Andere finanzielle Vermögenswerte

	2009	2008
Ausleihungen	10.072.799	5.187.352
Anzahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse	15.131	1.015.131
Darlehen an Joint Ventures	49.152.575	36.550.216
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	6.042.600	5.030.377
Darlehen an leitende Mitarbeiter	–	100.661
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	1.475.012	1.215.996
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	663.422	1.040.514
	67.421.539	50.140.248

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.". Sowie eine langfristige Kaufpreisforderung in Höhe von Euro acht Mio., welche mit 12% auf fünf Jahre abgezinst wurde.

Die Position Darlehen an Joint Ventures werden in Erläuterung Punkt 20.6. im Detail beschrieben.

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betreffen mit Euro 3.037.170,– (Vorjahr Euro 5.030.377,–) die im Jahr 2005 verkaufte Gesellschaft andel's Praha a.s. (siehe hierzu auch Erläuterung Punkt 23.4.) und mit Euro 3.005.430,– (Vorjahr Euro 0,–) das im Berichtsjahr verkaufte Hotel „andel's Krakau“ (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

	2009	2008
Warenvorräte	1.698.813	1.602.909
noch nicht fertig gestellte Immobilienprojekte	1.314.444	50.000
	3.013.257	1.652.909

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 fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:	2009	2008
Buchwerte zum 1. Jänner	50.000	768.650
Bestandserhöhung	1.314.444	–
Bestandsverringerung (Verkauf von Wohnungen)	(50.000)	(377.922)
Veränderung Wertberichtigungen	–	(301.331)
Währungseffekte	–	(39.396)
Buchwerte zum 31. Dezember	1.314.444	50.000

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

	2009	2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.237.907	6.005.584
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	7.054.041	6.723.074
Forderungen aus Verkäufen	488.500	8.000.000
Geleistete Anzahlungen	396.928	477.590
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	1.395.351	1.212.508
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	122.379	–
Forderungen gegenüber Joint Ventures	195.835	435.779
Forderungen gegenüber anderen nahestehenden Personen	712	606
Rechnungsabgrenzungen	1.133.925	514.624
	16.025.579	23.369.764

Forderungen aus Verkäufen betrifft einen vertraglich geregelten Rückbehalt im Zusammenhang mit dem im Jahr 2009 verkauften Hotel „andel's Krakau“

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stellen sich hinsichtlich ihrer Fälligkeiten wie folgt dar:	**2009**	2008
• weder überfällig noch wertberichtigt	3.147.255	4.772.785
• 30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	1.112.234	558.055
• 60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	360.955	264.767
• 90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	328.472	124.160
• 120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	226.118	17.725
• >120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	62.874	268.092
• wertberichtigte Forderungen	253.702	451.904
	5.491.609	6.457.488

Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:	**2009**	2008
• Stand zum 1. Jänner	(451.904)	(444.006)
• Verbrauch von Wertberichtigungen	207.318	56.748
• Auflösung von Wertberichtigungen	(5.839)	(11.249)
• Dotierung von Wertberichtigungen	4.741	(77.956)
• Währungseffekte	(8.018)	24.559
	(253.702)	(451.904)

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

[18] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	2009	2008
Kassenbestand	402.804	255.156
Guthaben bei Kreditinstituten	10.836.677	26.661.458
Kurzfristige Einlagen	133.960	498.634
Depotkonten zu kurzfristigen Bridgeloans	560.000	5.027.099
Für Projektkredite eingerichtete Depotkonten	–	670.000
	11.933.442	33.112.348

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 11.933.442,– (Vorjahr Euro 33.112.348,–).

Zum 31. Dezember 2009 verfügt der Konzern über nicht in Anspruch genommene Kontokorrentkreditlinien, für die alle für die Inanspruchnahme notwendigen Bedingungen bereits erfüllt waren, in Höhe von Euro 2.708.017 (2008: Euro 3.726.288).

[19] Sonstige Rücklagen

in EUR	*Neubewertungs-rücklagen*	*unrealisierte Gewinne/ Verluste*	*Fremd-Währungs-differenzen*	*Gesamt*
Stand zum 01. 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
Stand zum 01. Jänner 2009	9.274.108	215.253	(1.206.401)	8.282.960
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	(19.230)	(19.230)
Neubewertung von Grundstücken und Gebäuden	(4.833.769)	–	–	(4.833.769)
(latente) Steuern Neubewertung	918.416	–	–	918.416
Fremdwährungsdifferenzen	–	–	(472.722)	(472.722)
(latente) Steuern Fremdwährungsdifferenzen	–	–	100.196	100.196
Gewinne/Verluste aus Hedging	–	(734.628)	–	(734.628)
(latente) Steuern Hedging	–	139.579	–	139.579
Stand zum 31. Dezember 2009	5.358.755	(379.796)	(1.598.156)	3.380.802

[20] Finanzverbindlichkeiten

	2009	2008
Kurzfristig		
Kontokorrentkredite	49.863.817	56.273.713
Bridgeloans	–	18.487.683
Projektkredite	12.774.259	7.954.481
Kredite, die am Bilanzstichtag die Vertragskriterien nicht erfüllen	6.762.229	7.261.804
Sonstige Darlehen	819.641	29.313
	70.552.125	90.006.995
Langfristig		
Projektkredite	337.318.404	284.311.609
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		
• verzinsliche Bankverbindlichkeiten	27.829.871	26.531.826
• unverzinsliche Kaufoption und Darlehen	8.888.737	8.355.962
Darlehen von Joint Ventures		
• verzinsliche gem. Erläuterung Punkt 20.6.	40.401.793	29.355.399
• unverzinsliche	2.450.995	650.995
Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	1.669.429	3.026.742
	418.559.227	352.232.532
Gesamtsumme Finanzverbindlichkeiten	489.111.353	442.239.527

20.1. Hypothekarisch besicherte Finanzverbindlichkeiten – Übersicht

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von gesamt Euro 367.466.829,– (Vorjahr Euro 344.547.404,–) sind durch Grundstücke und Gebäude besichert und haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand zum 1.1.2009	Konsolidierungskreisänderungen	Neuverschuldung	Tilgung	sonstige Veränderungen	Stand zum 31.12.2009
a) gewidmete, hypothekarisch besicherte Projektkredite vollkonsolidierter Gesellschaften						
Hotel andel's Lodz	33.833.284	–	16.166.716	–	–	50.000.000
Hotel Diplomat	34.406.569	–	–	(2.513.506)	18.757	31.911.820
Ekaterinburg	21.569.807	–	16.758.975	–	365.597	38.694.379
Hotel angelo Airporthotel	18.487.683	–	12.000.000	(18.487.683)	–	12.000.000
Hotel andel's Krakau	15.470.715	–	29.250	(15.499.965)	–	–
Hotel Palace	14.876.500	–	–	(1.352.000)	–	13.524.500
Hotel Chopin	12.033.163	–	–	(650.789)	6.585	11.388.959
Hotel angelo Praha	10.327.898	–	2.139.502	(613.658)	–	11.853.742
Bürohaus Erszebet	9.052.834	–	2.779.340	–	–	11.832.175
Hotel Amber Baltic	8.462.627	–	–	(1.139.341)	(21.131)	7.302.156
Hotel Savoy	7.454.637	–	–	(789.975)	–	6.664.662
Hotel Le Palais	6.876.973	–	–	(415.317)	–	6.461.657
Bürohaus Cetelem	4.214.899	(4.200.000)	–	(14.899)	–	–
Gasheizwerk Warschau	384.831	–	–	(84.818)	559	300.572
Gasleitung Warschau	241.270	–	–	(57.831)	38	183.477
Bürohaus Sajka	82.207	–	–	(82.207)	–	–
Hotel Dvořák	21.135.056	–	–	(1.399.041)	11.042	19.747.057
	218.910.954	(4.200.000)	49.873.783	(43.101.030)	381.448	221.865.155
quotenkonsolidierte Joint Ventures						
Hotel InterContinental 50 %	30.980.463	–	–	(1.000.000)	33.692	30.014.155
Hotel Dream Castle 50 %	18.529.951	–	–	(222.275)	–	18.307.675
Hotel andel's Berlin 50 %	29.020.161	–	5.229.839	–	–	34.250.000
Hotel Magic Circus Paris 50%	8.001.875	–	1.850.000	–	2.500	9.854.375
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.680.994	–	436	–	–	15.681.430
Hotel & Bürohaus Sobieski 25 %	8.380.836	–	–	(272.462)	38.589	8.146.963
Bürohaus Parkur Tower 50 %	5.607.559	–	–	(213.653)	–	5.393.906
Hotel angelo Katowice 50 %	2.732.612	–	4.759.791	–	–	7.492.402
Hotel angelo Plzeň 50 %	6.702.000	–	–	(250.832)	9.600	6.460.768
	344.547.404	(4.200.000)	61.713.848	(45.060.252)	465.829	357.466.829
b) sonstige Darlehen						
kurzfristige Betriebsmittelkredite	56.273.713	–	11.947.929	(18.737.505)	379.680	49.863.817
langfristige Betriebsmittelkredite	–	–	27.550.113	–	–	27.550.113
kurzfristige Darlehen	29.313	625.577	160.027	–	4.724	819.641
langfristige Darlehen von Joint Ventures	29.355.399	(1.210.309)	12.095.994	–	160.709	40.401.793
Leasing-Kaufoptionen & Darlehen	8.355.962	–	–	–	532.774	8.888.737
unverzinsliche Darlehen	650.995	–	1.800.000	–	–	2.450.995
langfristige Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	3.026.742	–	99.683	(1.463.378)	6.382	1.669.429
	97.692.124	(584.731)	53.653.745	(20.200.883)	1.084.270	131.644.524
Finanzverbindlichkeiten total	442.239.528	(4.784.731)	115.367.594	(65.261.135)	1.550.098	489.111.353

20.2. Nicht in Anspruch genommene Projektkredite

Zum 31. Dezember 2009 verfügt der Konzern über nicht in Anspruch genommene Projektkreditlinien in Höhe von Euro 3.640.437 (2008: Euro 41.108.472).

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 1,174 Mio (2008: Euro 1,118) Mio.

20.4. 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:

	2010	2011	2012	2013	2014	>5 Jahre	Summe
Euro 1.000	538	561	585	521	539	4.017	(6.762)

20.5. Zinskonditionen zu kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten

Gesamtsumme der Finanzverbindlichkeiten	**2009**	2008
• davon unverzinslich	11.339.731	9.006.957
davon aus Finanzierungsleasing	8.888.737	8.355.962
• davon fix verzinslich	175.935.560	103.873.295
• davon variabel verzinslich	301.836.062	329.359.275
	489.111.353	442.239.527

Bandbreite der Verzinsung		**2009**	2008
• Kontokorrentkredite	EURIBOR	+ 1,5% - 2,25%	1,5%-2,25%
• Projektkredite, inkl. jener, die zum Bilanzstichtag die Vertragskriterien nicht erfüllen	WIBOR / CHF-LIBOR / EURIBOR	+ 0,5% - 2,25%	0,5%-2,25%
• Bridgeloans	EURIBOR	+ 3%	+ 3%
• Darlehen von Joint Ventures	EURIBOR	+ 1,5% - 2,5%	1,5%-2,5%
• Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	EURIBOR	+ 1,5% - 2,5%	1,5%-2,5%
• Sonstige Darlehen	EURIBOR	+ 1,0% - 1,5%	1,0%-1,5%

Hinsichtlich Marktwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten siehe Erläuterung Punkt 26.

20.6. 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 15) 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 Darlehen an Joint Ventures gem. Erläuterung Punkt 15)			erhaltene Darlehen von Joint-Venture-Partnern		
	Stand 1.1.2009	Veränderung	Stand 31.12.2009	Stand 1.1.2009	Veränderung	Stand 31.12.2009
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	(10.125.281)	(367.456)	(10.492.737)	10.160.798	381.336	10.542.134
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	(2.215.812)	(196.950)	(2.412.762)	2.171.934	193.050	2.364.984
Joint Venture LOUVRE	(2.839.674)	(911.932)	(3.751.606)	1.702.574	2.054.186	3.756.759
GF Ramba Sp.z.o.o.	(980.963)	128.144	(852.819)	978.907	(109.671)	869.236
Hotelinvestments s.a.r.l.	(1.660)	(1.601)	(3.261)	1.608	1.657	3.265
Melica Sp.z.o.o.	(830.719)	(49.150)	(879.869)	836.801	43.068	879.869
Hotel Paris II S.a.r.l.	(127.021)	(49.446)	(176.467)	133.026	250.000	383.026
UBX II France S.a.r.l.	–	(52.587)	(52.587)	–	50.000	50.000
UBX Katowice Sp.z.o.o.	(1.534.401)	(462.074)	(1.996.475)	1.533.750	461.160	1.994.910
Avielen	(9.676.630)	(7.196.298)	(16.872.929)	3.306.462	4.560.241	7.866.702
UBX Plzeň s.r.o.	(2.271.164)	(138.162)	(2.409.326)	2.287.872	184.341	2.472.213
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	(5.782.930)	(2.477.393)	(8.260.323)	6.077.559	2.151.368	8.228.927
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	(61.655)	(552.851)	(614.506)	61.565	551.781	613.346
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	(96.191)	(274.230)	(370.421)	96.104	273.615	369.719
UBX 3 s.r.o.	(6.116)	(372)	(6.488)	6.441	262	6.703
	(36.550.216)	(12.602.359)	(49.152.575)	29.355.399	11.046.394	40.401.793

20.7. 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 2.18.)

in EUR	freiwillige Pensions-leistungen	Zusagen für Jubiläums-gelder	gesetzliche Ansprüche aus Abferti-gungen	Jubiläums-geldern	Gesamt
Stand zum 01. 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 Verluste	(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
Stand zum 01. Jänner 2009	1.831.316	93.155	1.554.484	49.345	3.528.300
Laufender Dienstzeitaufwand	48.150	–	(323.869)	(12.277)	(287.996)
Versicherungsmathematische Gewinne	(54.307)	–	–	–	(54.307)
in den Personalkosten erfasste Veränderung	(6.157)	–	(323.869)	(12.277)	(342.303)
Zinsaufwand	97.453	–	66.476	1.835	165.764
Währungseffekte PLN/EURO	329	1.456	–	–	1.785
Stand zum 31. Dezember 2009	1.922.941	94.611	1.297.091	38.904	3.353.547

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

	2009	2008	2007	2006	2005
• Leistungsorientierte Verpflichtungen	3.353.547	3.528.300	3.047.836	3.112.611	3.850.618
• Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste	(54.307)	(52.580)	(496.664)	53.609	(17.143)

21.2. Sonstige Rückstellungen

in EUR	kurzfristige	langfristige	Gesamt
Stand zum 01. Jänner 2008	1.033.507	322.193	1.355.700
Konsolidierungskreisänderungen	(36.773)	–	(36.773)
Inanspruchnahme	(334.770)	(136.739)	(471.509)
Zuführung	154.239	370.072	524.312
Effekte aus Wechselkursänderungen	157	–	157
Stand zum 31. Dezember 2008	816.361	555.526	1.371.887
Stand zum 01. Jänner 2009	816.361	555.526	1.371.887
Konsolidierungskreisänderungen	(22.745)	–	(22.745)
Inanspruchnahme	(283.327)	(201.614)	(484.941)
Zuführung	4.157.775	–	4.157.775
Auflösung	–	(353.913)	(353.913)
Effekte aus Wechselkursänderungen	(1.606)	–	(1.606)
Stand zum 31. Dezember 2009	4.666.457	–	4.666.457

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 Euro 3,04 Mio. Cashflow Garantie für das Hotel „andel's Prag“ sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Projekt „Le Palais Warschau“ in Höhe von Euro 1 Mio.

Der prognostizierte Cashflow hieraus ist grundsätzlich mit bis zu zwölf Monaten anzusetzen.

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

	2009	2008
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.940.602	19.177.956
Verzinsliche Baurechnungen aus der Fertigstellung „andel's Lodz“	12.453.281	–
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	642.459	519.739
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	966.239	947.098
Kaufpreisverbindlichkeiten für Investitionen	1.966.590	2.500.000
sonstige Verbindlichkeiten	3.654.211	2.958.730
Erhaltene Anzahlungen	901.896	924.202
	35.525.278	27.027.724

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von Euro 139.553,– (Vorjahr Euro 315.422,–), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von 478.807,– (Vorjahr Euro 606.798,–) sowie nicht verbrauchte Urlaubsansprüche in Höhe von Euro 412.635,– (Vorjahr Euro 431.072,–) enthalten.

Zu Konditionen zu Transaktionen zu nahestehenden 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 2009.

Aus der Fertigstellung des Hotel „andel's Lodz“ sind Baurechnungen in Höhe von Euro 12,45 Mio. gegenüber dem Generalunternehmer offen. Es wurde eine Verzinsung in Höhe von 5 % vereinbart.

[23] Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

23.1. Rechtsstreitigkeiten

23.1.1. Bauprojekt Airportcity in St. Petersburg

Die Gesellschaft „GlavPromStroy“ (GPS) wurde im Jahr 2007 vom Joint Venture „OAO Avielen AG“ als Generalunternehmer für das Projekt Airportcity in St. Petersburg beauftragt. GPS hat im Vorjahr den vereinbarten Terminplan nicht eingehalten, woraufhin die Zusammenarbeit aufgekündigt wurde 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 „OAO Avielen AG“ 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 rd. Euro 2–3 Mio. auf. Zum Bilanzstichtag ist ein Ausgang des anhängigen Verfahrens nicht abschätzbar.

23.1.2. Fertigstellung Hotelprojekt „andel’s Berlin“

Im Zusammenhang mit Planungsleistungen für das Hotel „andel’s Berlin“ bestehen zum Abschlussstichtag zwischen der 50-prozentigen JV-Tochtergesellschaft „UBX 1 Berlin GmbH“ und dem Auftragnehmer „Walter Maier Ingenieure GmbH“ („WMI“) gegenseitige ungeklärte gerichtsanhängige Ansprüche, welche sich einerseits mit maximal Euro 0,8 Mio. von der UBX 1 Berlin GmbH zu leistender Vergütungspflicht an die „WMI“, und andererseits mit einem Rückforderungsanspruch aufgrund von Überzahlungen für die UBX 1 Berlin GmbH in Höhe von Euro 1,3 Mio. niederschlagen könnten.

23.2. Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit dem Projekt „Le Palais Warschau“ bestanden hinsichtlich Zeitpunkt des Baubeginnes Verpflichtungen gegenüber der Stadt Warschau. Da im Berichtsjahr mit dem Bau nicht begonnen wurde (die Baugenehmigung für ein Hotel wurde ersetzt durch Antrag auf Baugenehmigung für ein Bürohaus), wurden diese Verpflichtungen schlagend und sind im Berichtsjahr mit Euro 934.005,– in den „sonstigen kurzfristigen Rückstellungen“ gem. Erläuterung Punkt 21.2. berücksichtigt.

23.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

Eventualverbindlichkeit gemäßß Erläuterung Punkt 23.4.	1.000.000 EURO
Im Zusammenhang mit dem Verkauf Hotel andel’s Krakau	
Garantie gemäß Erläuterung Punkt 23.5.	3.005.430 EURO
Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Hotel „Euro-Disney“ Paris	
Garantie gemäß Erläuterung Punkt 23.8.	26.412.219 EURO
Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Hotel „Magic Circus“ Paris	
Garantie gemäß Erläuterung Punkt 23.9.	10.635.875 EURO

23.4. Garantien im Zusammenhang mit Hotel andel’s Prag (verkauft 2005)

Betreffend der im Jahr 2005 veräußerten Gesellschaftsanteilen wurde gegenüber dem Käufer eine GOP-Garantie, besichert duch ein Sperrdepotkonto, in Höhe von Euro fünf Mio. abgegeben. Bis zum 31. Dezember 2009 wurde diese Garantie bis auf Euro 3.037.169,51 in Anspruch genommen; für den Beobachtungszeitraum 2009 wurde in verbleibender Höhe des Sperrdepotkontos eine Rückstellung eingestellt. Siehe hierzu auch Erläuterung [15]. 21.2. und 7.05.

Im Zusammenhang mit den 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.

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

23.5. Garantien im Zusammenhang mit Hotel andel's Krakau (verkauft 2009)

Im Berichtsjahr hat das Tochterunternehmen „UBX Krakau Sp.z.o.o." ihre Immobilie, das Hotel „andel's Krakau", an einen internationalen Fonds verkauft und den Hotelbetieb auf 15 Jahre zurückgepachtet. Die jährliche Pacht beträgt Euro 2 Mio. und ist indexiert. Zur Besicherung wurde ein Sperrdepot in Höhe von Euro 3 Mio. hinterlegt.

Des Weiteren hat die Warimpex im Zusammenhang mit dem Verkauf dem Manager, der Vienna International AG, garantiert, dass im Falle das der neue Eigentümer des Hotels den Managementvertrag vorzeitig auflöst, eine Abschlagszahlung in Höhe der durchschnittlichen Management Fee I + II der letzten drei Geschäftsjahre multipliziert mit zwei zu leisten hat.

23.6. Mietverpflichtung Vladinvest s.r.o.

Die 100-prozentige Konzerngesellschaft „Vladinvest s.r.o." hat mit der unter Erläuterung Punkt 23.4. verkauften Immobilien-Besitz-Gesellschaft einen Generalmietvertrag über sonstige Geschäftsflächen im Ausmaß von 4.356,1 m², 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 30.09.2017. Eine in den Vorjahren gebildete Drohverlustrückstellung konnte im Berichtsjahr aufgelöst werden, da aus dieser Untervermietung künftig keine Fehlbeträge resultieren werden.

23.7. OAO Avielen AG

Im Berichtsjahr hat die Projektgesellschaft „OAO Avielen" das Grundstück, auf dem das Projekt „Airportcity St. Petersburg" errichtet wird, von der Stadt St. Petersburg erworben. Bedingung für den Erwerb war die Verpflichtung der Investorengruppe, die vom Flughafen St. Petersburg gehaltenen Gesellschaftsanteile über 15 % abzulösen.

Warimpex beabsichtigt im 1. Halbjahr 2010 5 % der zu übernehmenden Anteile erwerben und dadurch 55 % an der Gesellschaft halten.

Ende des Berichtszeitraumes waren rd. 70 % der vorgesehenen Bauleistung erfüllt.

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

23.8. Hotel „Euro Disney Paris"

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing bestehen vom Leasinggeber Andienungsrechte an die Warimpex und den JV-Partner UBM Realitätenentwicklung AG. Warimpex haftet für den 50-prozentigen Anteil des JV-Partners solidarisch.

Die über die bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten hinausgehenden Verpflichtungen aus dieser Solidarhaftung betragen zum Bilanzstichtag Euro 26,4 Mio. (2008: Euro 26,1 Mio.).

23.9. Hotel „Magic Circus Paris"

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing bestehen vom Leasinggeber Andienungsrechte an die Warimpex und den JV-Partner UBM Realitätenentwicklung AG. Warimpex haftet für den 50-prozentigen Anteil des JV-Partners solidarisch.

Die über die bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten hinausgehenden Verpflichtungen aus dieser Solidarhaftung betragen zum Bilanzstichtag Euro 10,6 Mio. (2008: Euro 8,8 Mio.).

[24] Angabe über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Amber Privatstiftung

A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a HG Wien), hält am Bilanzstichtag 14,5 % 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 14,4 % 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 19,1 % Warimpex-Aktien.

Dkfm. Georg Folian

Ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 19,2 % Warimpex-Aktien.

Dr. Alexander Jurkowitsch

Ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 0,8 % Warimpex-Aktien.

Mag. Christian Fojtl

Ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 0,7 % Warimpex-Aktien.
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.

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

24.1. Transaktionen mit der Amber-/Bocca Privatstiftung

Im Berichtsjahr fanden keine Transaktionen statt.

24.2. Transaktionen mit anderen Vorstandsmitgliedern

Im Berichtsjahr fanden keine Transaktionen statt.

24.3. Transaktionen mit Vienna International	2009	2008
Verrechnungsstand zum 1. Jänner	(937.285)	(922.314)
verrechnete Management Fee	(4.019.642)	(4.677.881)
verrechnete Verwaltungsumlagen	–	10.000
± Zahlungen	3.994.209	4.652.909
Verrechnungsstand zum 31. Dezember	(962.718)	(937.285)

24.4. Transaktionen mit leitenden Angestellten

Im Berichtsjahr wurde ein in Vorjahren gewährtes Darlehen in Höhe von Euro 100.661,– inkl. endfälliger Zinsen rückbezahlt.

24.5. Joint Ventures

	2009	2008
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen gem. Erläuterung Punkt 7.01.	312.089	1.149.123
Ausgegebene Darlehen an Joint Ventures gem. Erläuterung Punkt 20.6.	49.152.575	36.550.216
Zinserträge, die Joint Ventures betreffen, gem. Erläuterung Punkt 7.07.	2.295.171	2.094.197
Darlehen von Joint Ventures gem. Erläuterung Punkt 20.6.	(40.401.793)	(29.355.399)
Zinsaufwendungen, die Joint Ventures betreffen, gem. Erläuterung Punkt 7.06.	(1.084.691)	(1.196.955)

24.6. Sonstige Angaben

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

- Dr. Alarich Fenyves, Aufsichtsratsvorsitzender bis 11.09.2009
- Dir. Heinrich Geyer, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ab 16.10.2009 Aufsichtsratsvorsitzender
- Mag. Wolfgang Mitterberger, ab 16.10.2009 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Dr. Viktor Igalffy-Igaly, Mitglied
- William Henry Marie de Gelsey, Mitglied
- Dkfm. Günter Korp, Mitglied ab 16.10.2009
- Harald Wengust, Mitglied ab 16.10.2009

Die Aufsichtsratsmitglieder der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG erhielten im Berichtsjahr Euro 72.000,– (Vorjahr 101.000,–) Tantiemen.

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr Euro 1.060.011,– (Vorjahr 1.056.056,-). 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 mögliche Zinsänderungsrisiken abfangen sollen.

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

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien 2009	**aus Zinsen**	**aus der Folgebewertung**			
in Euro Mio.		zum Fair Value	Währungs-umrechnung	Wert-berichtigung/ Abschreibung	**Netto-ergebnis 2009**
Kredite und Forderungen (LaR)	(1,7)	–	–	–	(1,7)
Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte (AfS)	0,2	–	–	0,6	0,8
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FL)	(17,7)	–	–	–	(17,7)

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien 2008	**aus Zinsen**	**aus der Folgebewertung**			
in Euro Mio.		zum Fair Value	Währungs-umrechnung	Wert-berichtigung/ Abschreibung	**Netto-ergebnis 2008**
Kredite und Forderungen (LaR)	1,0	–	–	–	0,6
Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte (AfS)	0,2	–	–	(5,9)	(5,8)
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FL)	(18,0)	–	–	–	(18,0)

Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien und Klassen

Euro Mio. Bewertungskategorie nach IAS 39		Buchwerte 31.12.2009	fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value erfolgs-wirksam	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2009
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	11,9	11,9				11,9
LaR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen*)	7,8	7,8				7,8
LaR	Andere finanzielle Vermögenswerte	67,4	67,4				67,4
AfS	Available for Sale Financial Assets	–		–			–
HfT	Derivative Finanzinstrumente	0,1		–	0,1		0,1
	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	–		–			–
Summe finanzielle Vermögenswerte		**87,3**	**87,2**	**–**	**0,1**	**–**	**87,3**
FL	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige**)	33,6	33,6				33,6
	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	0,5		0,5			0,5
FL	Darlehen und Kredite	406,7	406,7				403,3
	Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	37,1				37,1	37,1
Summe finanzielle Schulden		**477,8**	**440,3**	**0,5**	**–**	**37,1**	**474,4**

Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien und Klassen – Vorjahr

Euro Mio. Bewertungskategorie nach IAS 39		Buchwerte 31.12.2008	fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value erfolgs-wirksam	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2008
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
Summe 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
Summe finanzielle Schulden		**467,0**	**440,1**	**–**	**–**	**26,9**	**418,6**

*) Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen (siehe Erläuterung Punkt 17) enthalten nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von Euro 8,2 Mio. (Vorjahr Euro 7,2 Mio.).
**) Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten (siehe Erläuterung Punkt 22) enthalten nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von Euro 1,9 Mio. (Vorjahr Euro 2,3 Mio.).

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente wurden der Stufe 2 zugeordnet.

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 Zinsaufwands des Konzerns erfolgt durch eine Kombination von festverzinslichen und variabel verzinslichen Fremdkapital. Die Richtlinien des Konzerns 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.

Zum 31. Dezember 2009 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps ca. 39,4 % (2008: 25,3 %) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der Zinssätze (aufgrund der Auswirkung auf variabal verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant. Die Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital betragen Euro 0,7 Mio. (Vorjahr Euro 0,04 Mio.).

	Erhöhung/Verringerung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern
2009		
Euribor	+50	(2.091.605)
CHF-Vibor	+50	(40.600)
WIBOR	+50	(2.775)
Euribor	– 50	2.091.605
CHF-Vibor	– 50	40.600
WIBOR	– 50	2.775
2008		
Euribor	+50	(1.529.581)
CHF-Vibor	+50	(41.675)
Bubor	+50	(3.787)
Euribor	– 50	1.529.581
CHF-Vibor	– 50	41.675
Bubor	– 50	3.787

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 358.553,– (Vorjahr Euro 1.282.563,–) 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:

	2009	2008		**2009**	2008
CHF	33.036.062	12.567.001	in Euro	22.267.499	8.462.627
PLN	1.988.571	2.612.345	in Euro	484.049	626.101
			in Euro	466.359.805	433.150.799
				489.111.353	442.239.527

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 55,6 % der Personalkosten, 58,7 % des Material- und Leistungseinsatzes, 13,7 % der Developmentkosten und 17,2 % 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 2009	+	(365.108)	(1.089.771)	(877.453)	(97.650)	(35.979)	13.870	(2.452.091)
	–	365.108	1.068.053	859.906	95.589	35.371	(13.922)	2.410.105
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

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

		CZK ±5 %	PLN ±5 %	RON ±5 %	HUF ± 5 %	RUB ± 10 %	Total
Sensitivität 2009	+	(78.468)	588.131	(165)	16.095	(86.591)	439.002
	–	78.468	(588.131)	165	(16.095)	86.591	(439.002)
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

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. Frei werdende 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 2009 waren 20,7 % (2008: 24, 8 %) der Finanzverbindlichkeiten binnen einem Jahr fällig.

Zum Stichtag zeigt der Konzernabschluss kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von Euro 96 Mio. Im Jahr 2010 wird es notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln.

Zum 31. Dezember 2009 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungen.

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2009

in Euro 1.000	binnen 1 Jahr fällig	1 bis 3 Jahre	3 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	Über 10 Jahre	Summe
Verzinsliche Darlehen und Kredite	81.627	85.991	128.024	157.108	77.029	529.778
Sonstige Schulden (langfristig)	–	–	980	791	–	1.771
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	35.525	–	–	–	–	35.525
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–
Ertragsteuerschulden	181	–	–	–	–	181
	117.333	85.991	129.004	157.899	77.029	567.256

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2008

in Euro 1.000	Jederzeit fällig	Bis 3 Monate	3 bis 12 Monate	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	Summe
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

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 Eigenkapitalquote 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 2009 9,8 % (Vorjahr 22,7 %).

[26] Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite „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 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden.

	Buchwerte		Beizulegender Zeitwert	
	2009	2008	**2009**	2008
Finanzielle Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	11.933.442	33.112.348	11.933.442	33.112.348
Andere finanzielle Vermögenswerte	67.421.539	50.140.248	67.421.539	50.140.248
Derivative Finanzinstrumente	84.241	1.736.933	84.241	1.736.933
	79.439.222	84.989.528	79.439.222	84.989.528
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Kurzfristige Darlehen	(819.641)	(29.313)	(819.641)	(29.313)
Derivative Finanzinstrumente	(467.205)	(5.290)	(467.205)	(5.290)
Variabel verzinsliche Darlehen	(359.278.471)	(346.323.633)	(351.913.889)	(327.966.665)
Festverzinsliche Darlehen	(84.250.000)	(62.853.445)	(88.463.772)	(65.902.892)
	(444.815.318)	(409.211.681)	(441.664.508)	(393.904.160)

Der beizulegende Zeitwert für die Darlehen wurde ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme aufgrund der bestehenden Konditionen mit am 31. Dezember 2009 marktüblichen Konditionen für Neufinanzierungen verglichen wurden.

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte wurde der jeweilige Marktpreis verwendet. Der beizulegende Zeitwert 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.

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,– für das Geschäftsjahr **zum 31. Dezember 2009**	innerhalb eines Jahres	2011	2012	2013	2014	über fünf Jahre	Summe
Zahlungsmittel und -äquivalente	11.933	–	–	–	–	–	11.933
Bridgeloans	–	–	–	–	–	–	–
Finanzierungsleasing	(1.502)	(1.536)	(1.570)	(1.606)	(1.642)	(29.195)	(37.051)
Kredite, welche die Vertragskondititionen am Bilanzstichtag nicht erfüllen	(6.762)	–	–	–	–	–	(6.762)
Kontokorrentkredite	(49.864)	–	–	–	–	–	(49.864)
	(46.195)	(1.536)	(1.570)	(1.606)	(1.642)	(29.195)	(81.743)
Diplomat (bis 2017)	(2.850)	(2.929)	(3.010)	(3.094)	(3.180)	(16.849)	(31.912)
Palace (bis 2017)	(1.372)	(1.382)	(1.392)	(1.402)	(1.442)	(6.535)	(13.525)
Chopin (bis 2016)	(674)	(717)	(762)	(810)	(860)	(7.566)	(11.389)
angelo Prag (bis 2016)	(602)	(628)	(651)	(680)	(708)	(8.584)	(11.854)
Amber Baltic (bis 2016)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.460)	(7.302)
Savoy (bis 2016)	(858)	(881)	(906)	(931)	(957)	(2.132)	(6.665)
Dvořák (bis 2016)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(13.914)	(19.747)
Elsbet (bis 2016)	(4.196)	(314)	(334)	(335)	(377)	(6.276)	(11.832)
angelo München (bis 2013)	–	–	(15.681)	–	–	(15.681)	
angelo Plzeň (bis 2014)	(140)	(190)	(290)	(340)	(5.494)	(5)	(6.461)
angelo Ekaterinburg (bis 2013)	(1.038)	(1.600)	(2.125)	(33.932)	–	–	(38.694)
Sobieski (bis 2021)	(188)	(188)	(7.772)	–	–	–	(8.147)
Parkur Tower (bis 2016)	(2.058)	(208)	(219)	(234)	(248)	(2.428)	(5.394)
Gasleitung (2012)	(55)	(55)	(74)	–	–	–	(183)
angelo Airport Bukarest (bis 2013)	–	(635)	(1.271)	(10.094)	–	–	(12.000)
Sienna (bis 2016)	(1.188)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.438)	(23.639)	(30.014)
angelo Katowice (2024)	2.661	(195)	(390)	(480)	(540)	(8.548)	(7.492)
andel's Łódź (2023)	–	(1.100)	(1.225)	(1.425)	(1.550)	(44.700)	(50.000)
andel's Berlin (2023)	(500)	(500)	(750)	(1.150)	(1.200)	(30.150)	(34.250)
	(15.393)	(15.108)	(24.756)	(74.173)	(20.329)	(172.784)	(322.543)
	(61.587)	**(16.644)**	**(26.326)**	**(75.779)**	**(21.971)**	**(201.979)**	**(404.286)**

26.2. Zinsänderungsrisiko originärer Finanzinstrumente – Fortsetzung

Beträge in Euro 1.000,– für das Geschäftsjahr **zum 31. Dezember 2008**	innerhalb eines Jahres	2010	2011	2012	2013	über fünf 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 Vertragskondititionen 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 Łódź (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)
	(60.461)	**(13.725)**	**(16.152)**	**(17.475)**	**(53.685)**	**(214.567)**	**(376.065)**

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:

	2009	2008
Finanzkredit Hotel Le Palais, Prag (bis 31.12.2010)		
Underlying: 3-Monats-Euribor 5,75 %		
Nominalbetrag zum 31. Dezember	6.461.657	6.876.973
Zeitwert zum 31. Dezember	–	(5.248)
Finanzkredit Hotel Chopin, Krakau (bis 30.09.2016)		
Underlying: 3-Monats-Euribor 3,91 %		
Nominalbetrag zum 31. Dezember	11.388.959	12.033.163
Zeitwert zum 31. Dezember	(467.205)	267.423
Finanzkredit Hotel angelo, Prag (bis 31.12.2014)		
Underlying: 3-Monats-Euribor 4 %		
Nominalbetrag zum 31. Dezember	11.853.742	–
Zeitwert zum 31. Dezember	84.241	–
Finanzkredit Hotel Sobieski, Warschau (ausgelaufen im Jänner 2010)		
(im Ausmaß der Konzernbeteiligung)		
Underlying: 3-Monats-Euribor (3,866 %/4,5 %)		
Nominalbetrag zum 31. Dezember	8.146.963	8.380.836
Zeitwert zum 31. Dezember	–	16.824

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.

[27] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. Februar 2010 wurden 16,69 % am assoziierten Unternehmen „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“ um Euro 7,25 Mio. an einen Mitinvestor verkauft. Nach diesem Verkauf bleibt Warimpex in dem Projekt mit 9,88 % investiert.

Nach dem Bilanzstichtag wurden kurzfristig Schulden in Höhe von Euro 30,5 Mio. neu verhandelt. Die Laufzeit dieser Schulden wurde bis 30.06.2011 verlängert.

Wien, am 22. März 2010

Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes

Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

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 2009 bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Konzernbuchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie 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 des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

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 Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie 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 auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung 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.

*) Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses in einer von der bestätigten (ungekürzten deutschsprachigen) Fassung abweichenden Form (zB 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.

Auf Grund 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 2009 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der 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 Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 22. März 2010

ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

MAG. ALEXANDER WLASTO E.H.
Wirtschaftsprüfer

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

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 22. März 2010

Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender
Zuständigkeit umfasst:
Strategie, Investor Relations und
Unternehmenskommunikation

Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen
Finanzmanagement und Personal

Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Informationsmanagement,
Organisation und Recht

Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau und IT

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 2009 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 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 2009 fanden sechs 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 2009 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. März 2010 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 gebilligt, der hiermit festgestellt ist. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem aufgestellten Konzernabschluss und Konzernlagebericht einverstanden. Den Vorschlag des Vorstandes, für das Geschäftjahr 2009 keine Dividende auszuschütten, hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Aufgrund des überraschenden Ablebens des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Alarich Fenyves im September 2009 wurden entsprechende Änderungen im Aufsichtsrat beschlossen: Harald Wengust wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung für die restliche Funktionsdauer des ausgeschiedenen Mitgliedes in den Aufsichtsrat gewählt. Weiters trat Dkfm. Günter Korp für denselben Zeitraum als neues Aufsichtsratmitglied in das Gremium ein. Nach Abstimmung im Aufsichtsrat übernahm Heinrich Geyer den Aufsichtsratsvorsitz, Mag. Wolfgang Mitterberger ist sein Stellvertreter.

Der Aufsichtrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für das im Berichtsjahr 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 22. März 2010

Heinrich Geyer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Award Winning andel's Hotel Łódź

European Hotel Design Award 2009 in the category **"Architecture of the Year"** for the conversion of an existing building to hotel use in London

CIJ Award 2009 in the category **"Best Hotel Development"** and **"Best Development Overall"** in Warsaw

Contract Interiors Awards 2010 in the category **"Adaptive Reuse"** in New York

CEE Real Estate Quality Award **"Hotel, Leisure & Residential Development of the Year 2009"** by CEE Insight Forum and The Financial Times, in Warsaw

MIPIM Award 2010 in Cannes
"Special Tribute to the Guest of Honour"

ktura

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2009

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

ERNST & YOUNG

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

	Anschaffungswerte Stand 01.01.2009	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2009	EUR kumulierte Abschreibung	Buchwert 31.12.2009	Abschreibung	Zuschreibung	Vorjahr in 1000 EUR Ab-schreibung	Zu-schreibung	Buch-wert
A. Anlagevermögen											
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Datenverarbeitungsprogramme	69.449,45	6.959,69	-	76.409,14	-32.525,01	43.884,13	13.253,44	-	13	-	50
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	69.449,45	6.959,69	-	76.409,14	-32.525,01	43.884,13	13.253,44	-	13	-	50
II. Sachanlagen											
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	166.389,58	-88.175,97	78.213,61	33.277,91	-	33	-	111
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	867.261,88	5.518,80	-49.260,95	823.519,73	-551.387,68	272.132,05	163.595,62	-	213	-	454
Summe Sachanlagen	1.033.651,46	5.518,80	-49.260,95	989.909,31	-639.563,65	350.345,66	196.873,53	-	246	-	566
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	70.834.851,18	5.326.407,63	-112.719,76	76.048.539,05	-18.919.204,30	57.129.334,75	16.582.932,76	-	-	-	68.499
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	105.033.238,26	40.739.814,49	-38.541.713,15	107.231.339,60	-41.273.155,59	65.958.184,01	33.602.274,37	-	12.152	-	90.708
3. Beteiligungen	7.909.439,86	-	-	7.909.439,86	-2.968.125,00	4.764.446,18	176.868,68	-	-	-	4.941
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	36.707.683,89	8.712.706,16	-	45.420.390,05	-14.464.133,06	30.956.256,99	9.778.975,46	-	-	-	32.023
5. Sonstige Ausleihungen	14.534.411,61	15.489.495,49	-300.000,00	29.723.907,10	-8.686.472,33	21.037.434,77	2.776.456,64	-	2.186	145	8.624
6. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung	1.215.996,43	259.016,03	-	1.475.012,46	-	1.475.012,46	-	-	-	-	1.216
7. Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	1.015.130,67	-	-1.000.000,00	15.130,67	-	15.130,67	-	-	-	-	1.015
Summe Finanzanlagen	237.250.751,90	70.527.439,80	-39.954.432,91	267.823.758,79	-86.311.090,28	181.335.799,83	62.917.507,91	-	14.338	145	207.026
	238.353.852,81	70.539.918,29	-40.003.693,86	268.890.077,24	-86.983.178,94	181.730.029,62	63.127.634,88	-	14.597	145	207.642
B. Umlaufvermögen											
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände											
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					50.496,84						1.740
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen					1.579.028,34						2.828
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht					233.797,22						91
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände					62.455,12	1.925.777,52					15.698
II. Wertpapiere und Anteile						144.970,00					83
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten						6.617.920,26					9.814
(davon als Risikodepot gesperrt EUR 6.602.599,51 Vorjahr TEUR 9.684)											
C. Rechnungsabgrenzungsposten						65.109,15					1.037
						190.483.806,55					238.934

PASSIVA

	EUR		Vorjahr 1000EUR	
A. Eigenkapital				
I. Grundkapital	39.599.999,00		36.000	
II. Kapitalrücklagen	64.499.998,75		60.000	
III. Gewinnrücklagen				
1. gesetzliche Rücklagen	3.000.000,00		3.000	
2. freie Rücklagen	7.208.981,42		7.209	
IV. Rücklage für Eigene Aktien	144.970,00		83	
V. Bilanzgewinn				
(davon Gewinnvortrag EUR 47.481.168,09 Vorjahr TEUR 36.762)	-22.735.017,68	91.718.931,49	47.481	153.773
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.297.091,00		1.554	
2. Rückstellungen für Pensionen	1.901.535,00		1.810	
3. sonstige Rückstellungen	7.147.647,51	10.346.273,51	1.050	4.415
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.117.574,47		78.148	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558.188,03		306	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.307.093,07		1.763	
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
(davon aus Steuern EUR 00 Vorjahr TEUR 207)				
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 74.234,50 Vorjahr TEUR 50)	452.412,65	86.435.268,22	528	80.746
D. Passive Rechnungsabgrenzungen		1.983.333,33		-
		190.483.806,55		238.934

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009

	2009		2008	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		3.973.561,05		5.293
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00		2	
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	575.881,57		0	
c) Übrige	168.784,37	744.665,94	0	2
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
Aufwendungen für bezogene Leistungen		-1.857.876,00		-355
4. Personalaufwand				
a) Löhne	72.221,69		62	
b) Gehälter	2.731.591,10		2.812	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-365.408,97		386	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	87.538,92		24	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	474.720,76	-3.000.663,50	561	-3.845
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-210.126,97		-259
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 15 fallen	80.999,98		0	
b) Übrige	10.577.579,23	-10.658.579,21	4.606	-4.606
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebserfolg)		**-11.009.018,69**		**-3.770**
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 5.707.862,33 (2008 TEUR 5.402)		8.249.593,89		8.479
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 334.423,39 (2008 TEUR 345)		466.669,74		986
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		3.188.443,62		30.838
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens davon aus Abschreibung EUR 60.141.051,27 (2008 TEUR 12.360) davon aus verbundenen Unternehmen EUR 50.185.207,13 (2008 TEUR 12.152)		-63.926.051,27		-19.393
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 216.100,13 (2008 TEUR 61)		-7.057.125,43		-6.603
13. Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzerfolg)		**-59.078.469,45**		**14.307**
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**-70.087.488,14**		**10.537**
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-66.932,63		-26
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss		**-70.154.420,77**		**10.511**
17. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-61.765,00		208
Jahresverlust/-gewinn		**-70.216.185,77**		**10.719**
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		47.481.168,09		36.762
19. Bilanzverlust/-gewinn		**-22.735.017,68**		**47.481**

Anhang für das Geschäftsjahr 2009
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 sind 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:

	31.12.2009	Vergl.Vorjahr
(davon an verbundene Unternehmen EUR 55.477.703,88 Vorjahr TEUR42.388)	107.794.965,10	61.553.057,84

Eventualverbindlichkeiten betreffen überwiegend Garantien für Projektfinanzierungen von Beteiligungsgesellschaften.

1.4. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN:

Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat Ende des Berichtsjahres keine derivativen Finanzgeschäfte offen.

Sonstige vertragliche Verpflichtungen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2002 ihre Anteile an der UBX (France) s.a.r.l. zunächst an die UBX (Luxembourg) s.a.r.l. und diese 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 ihrer Tochtergesellschaft der Sienna Hotel Sp.z.o.o, Warschau, Polen im Rahmen eines Letter of Support zugesichert, dass erforderlichen Falles ausreichend finanzielle Unterstützung gewährt wird, um die operative Tätigkeit dieser Tochtergesellschaft bis zum 30. November 2010 zu sichern.

Die Gesellschaft hat ihrer Tochtergesellschaft der Chopin Sp.z.o.o, Krakau, Plen im Rahmen eines Letter of Support zugesichert, dass erforderlichen Falles ausreichend finanzielle Unterstützung gewährt wird, um die operative Tätigkeit dieser Tochtergesellschaft bis zum 31. Dezember 2010 zu sichern.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ:

2.1. ANLAGEVERMÖGEN:

	31.12.2009	Vergl.Vorjahr
2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:	43.884,13	50.177,88

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:	350.345,66	565.593,50

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 343.310,04; für die folgenden fünf Jahre EUR 1.716.550,20. 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: 57.129.334,75 68.498.579,64

Verbundenes Unternehmen	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschluss-stichtag	Eigenkapital in EURO *1)	Ergebnis des letzen Geschäfts-jahres in EURO *1)
Warimpex Leasing AG	A-Wien	100,00%	31.12.2009	325.276,12	318.098,62
Warimpex Polska Sp.z.o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2009	-53.848,68	26.547,26
Multidevelopment Sp.z.o.o	PL-Warschau	100,00%	31.12.2009	-332.706,08	-97.096,00
El Invest Sp.z.o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2009	124.436,11	-53.940,66
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2009	-5.041.212,69	-493.859,87
Evita Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2009	75.291,83	-366.014,71
MEP s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2009	8.159.066,54	109.588,05
Vladinvest s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2009	-346.919,70	-63.112,64
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2009	565.969,67	-135.769,29
Grassi Hotelbeteiligungs- und			31.12.2009		
Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2009	11.826.905,17	58.372,53
Le Palais Praha s.r.o	CZ-Prag	100,00%	31.12.2009	-638.757,11	-1.326.447,35
Hotel Palace Praha s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2009	-2.707.133,30	-2.033.841,76
Warimpex s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2009	5.817,87	-779,93
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2009	520.779,15	124.255,37
Synergie Patrimoine S.A	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2009	-67.165,36	-23.559,44
Sugura S.A	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2009	72.574,16	72.026,89
Goulds Investments S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2009	-16.604,22	-19.768,01
WX Rondo One Holding S.A.	LU-Luxembourg	75,00%	31.12.2009	301.381,19	-75.951,46
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2009	73.825,80	-115.744,86
WX Bialystok Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2009	3.847,37	-10.786,86
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2009	7.388,66	-10.570,33
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2009	-126.416,48	-159.653,43
Revital Rt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2009	577.214,45	-44.421,74
Elsbet kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2009	419.811,47	23.025,39
Warimpex-Investconsult kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2009	118.552,36	-50.164,27
WX Hotel B1 kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2009	9.779,80	-2.810,83
WX-Leuchtenbergring GesmbH	D-München	100,00%	31.12.2009	-24.142,57	-4.861,79
Avielen OOO	RU-St.Pertersburg	58,82%	31.12.2009	4.993.179,18	-1.087.687,29
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100,00%	31.12.2009	n/a	n/a
Reitano Holdings Ltd.	CY-Nicosia	60,00%	31.12.2009	4.320.885,76	-18.228,63
Hotel Holding Company o.o.o	Kiev	100,00%	31.12.2009	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.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden i.H.v. EUR 16.582.932,76 (Vorjahr TEUR 0), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 0,- (Vorjahr TEUR 0) durchgeführt.

	31.12.2009	Vergl.Vorjahr
2.1.3.2. Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und sonstige Ausleihungen:	65.958.184,01	90.708.314,59

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden i.H.v. EUR 46.157.706,47 (Vorjahr TEUR 14.338,-), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 0, (Vorjahr TEUR 145) durchgeführt.

2.1.3.3. Beteiligungen: 4.764.446,18 4.941.314,86

Beteiligung	Sitz der Gesellschaft	Höhe des Anteils am Eigenkapital	letzter Abschluss-stichtag	Eigenkapital in EURO *1)	Ergebnis des letzen Geschäfts-jahres in EURO *1)
UBX 3 s.r.o.	CZ-Prag	50,00%	31.12.2009	-21.344,78	-8.665,47
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Plzen	50,00%	31.12.2009	-4.775.439,96	-2.045.702,23
UBX Development (France) s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2009	695.881,95	75.415,35
Hotel Paris II s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2009	-2.900.037,64	-3.286.309,49
UBX 1 Objekt Berlin GesmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2009	-7.953.723,69	-6.708.318,12
UBX 2 Objekt Berlin GesmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2009	20.954,46	-1.885,60
UBX 3 Objekt Berlin GesmbH (vormals Ingoldstadt)	D-Berlin	50,00%	31.12.2009	18.697,83	-2.035,82
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxembourg	50,00%	31.12.2009	-9.624,76	-3.322,64
Europa Hawk s.a.r.l.	LU-Luxembourg	25,00%	31.12.2009	-580.797,93	-291.021,84
UBX-Katowice Sp.z.o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2009	188.657,56	-291.534,40
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2009	-12.221.920,53	-1.230.703,86

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden i.H.v. EUR 176.868,68 (Vorjahr TEUR 0), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 0,- (Vorjahr TEUR 0) durchgeführt.

2.1.3.4. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung: 1.475.012,46 1.215.996,43

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: 1.925.777,52 15.697.516,12

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 18.892,74 (Vorjahr TEUR 9) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN: 65.109,15 1.037.465,14

Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von EUR 6.400.632,03 (Vorjahr TEUR 3.935) wurden nicht bilanziert.

2.4. RÜCKSTELLUNGEN:

2.4.1. Rückstellungen für Abfertigungen: 1.297.091,00 1.554.484,00

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: 1.901.535,00 1.810.239,00

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.

2.4.3. Sonstige Rückstellungen: 7.147.647,51 1.049.936,37

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Drohverlustrückstellungen im Zusammenhang mit gegebenen Garantien. Für eine Garantie im Zusammenhang mit der in Vorjahren verkauften Gesellschaft 'Andel's Prag s.r.o.' besteht ein Depotkonto in Höhe von Euro 3 Mio. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

2.5. VERBINDLICHKEITEN: 86.435.268,22 80.745.983,16

Verbindlichkeiten wurden grundsätzlich zu ihren Rückzahlungswerten bilanziert. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um Finanzverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus gewährten Barvorlagen.

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten beträgt:	bis zu einem Jahr	1-5Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.152.231,15	24.965.343,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	558.188,03	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.307.093,07	-
Sonstige Verbindlichkeiten	452.412,65	-

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG:

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse:

Umsatzerlöse betreffen überwiegend Verrechnungen mit verbundenen und nahe stehenden Unternehmen.

Personalaufwand:

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind EUR 17.445,03 (Vorjahr Euro 16.903,47) MVK-Beiträge enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Diese Position betrifft im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten und Reisekosten, sowie Einzelwertberichtigungen zu Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von Euro 1.937.956,56 (Vorjahr 0,).

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 'Bocca kft'.

4. SONSTIGE ANGABEN:

4.1. PERSONALSTAND:

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2009 durchschnittlich 2 Arbeiter (Vorjahr 2) und 30 Angestellte (Vorjahr 34).

4.2. GESAMTNENNBETRAG DER AKTIEN:

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 39.599.999 (Vorjahr 36 Mio) nennbetragslose Stückaktien zerlegt.

In der am 16. Oktober 2009 abgehaltenen a.o. HV folgende Beschlüsse gefasst:
Widerruf der Ermächtigung des Vorstandes gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.9.2011 in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 9.000.000,- durch Ausgabe von bis zu 9.000.000 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Barzahlung oder Sacheinlage auf höchstens bis zu EUR 45.000.000,- zu erhöhen, den Gegenstand von Sacheinlagen und die Person, von der die Gesellschaft den Gegenstand erwirbt, das Ausmaß der jeweiligen Ausübung, den Ausgabebetrag sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

Ermächtigung des Vorstands, innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital um bis zu EUR 18.000.000,- durch Ausgabe von bis zu 18.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, mit oder ohne Ausschluss des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

Am 23. Oktober 2009 hat die Gesellschaft ihr Kapital um 3.599.999 Stück neue, auf den Inhaber lautende stimmberechtigte Stammaktien (Stückaktien) erhöht. Der Ausgabekurs betrug Euro 2,25/Stück.

Noch bis zum 31. Dezember 2010 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlichen höchstzulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals zu erwerben. Die Bandbreite des Erwerbspreises ist mit Euro 0,5 bis Euro 8,40 festgelegt . Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 66.500 Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von Euro 4,53/Aktie erworben wurden.

4.3. MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES:

Der Vorstand setzte sich wie folgt zusammen:

Dkfm. Georg Folian, Kaufmann, Wien
Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Kaufmann, Wien
Mag. Christian Fojtl, Kaufmann, Wien
Dr. Alexander Jurkowitsch, Kaufmann, Wien

Der Aufsichtsrat setzte sich wie folgt zusammen:

Dr. Alarich Fenyves, Aufsichtsratsvorsitzender bis 11.09.2009
Dir. Heinrich Geyer, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
ab 16.10.2009 Aufsichtsratsvorsitzender
Mag. Wolfgang Mitterberger, ab 16.10.2009 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Viktor Igalffy-Igaly, Mitglied
William Henry Marie de Gelsey, Mitglied
Dipl.Kfm. Günter Korp, Mitglied ab 16.10.2009
Harald Wengust, Mitglied ab 16.10.2009

Die Aufsichtsräte erhielten im Wirtschaftsjahr insgesamt EUR 72.000,- an Tantiemen.
Die Mitglieder des Vorstandes erhielten Bezüge in Höhe von EUR 1.044.270,64.

Der Vorstand:

Dkfm. Georg Folian

Dr. Franz Jurkowitsch

Mag. Christian Fojtl

Dr. Alexander Jurkowitsch

Wien, am 22. März 2010

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2009, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung 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 Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der

Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses.

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

Prüfungsurteil

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 der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 22. März 2010

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

ppa Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH) Martin Ohde
Wirtschaftsprüfer

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2009

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.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) erhöhte im Jänner 2010 abermals (World Economic Outlook) seine Wirtschaftsprognose gegenüber Oktober 2009 für 2009, 2010 und 2011. Für 2009 wurden die Prognosen wieder nach oben angepasst. Für den Euroraum wird von einer Kontraktion der Wirtschaft von -3,9 % (Okt. 2009 forecast: -4,2 %) für 2009 ausgegangen, für 2010 von einem Wachstum von 1,0 % (0,3 %) und für 2011 von 1,6 %. Für den CEE-Raum wird nun mit einem Wirtschaftsabschwung von -4,3 % (-5,0 %) für 2009 gerechnet, wobei der IWF für Zentral- und Osteuropa bereits 2010 wieder von einem deutlich höheren Wirtschaftswachstum in der Höhe von 2,0 % (1,8 %) ausgeht. Für 2011 wird mit einem Wachstum von 3,7 % (3,8 %) gerechnet. Die Prognose für Russland sieht nach einer deutlichen Kontraktion im Jahr 2009 von 9 % für 2010 ein Wachstum von 3,6 % und für 2011 von 3,4 % vor.

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Für 2009 wird ein BIP-Wachstum von 1,7 % erwartet. Dieses hohe Wachstum ist einerseits auf eine hohe Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand (teilfinanziert durch die EU) und andererseits auf eine Wiederbelebung der Exporte zurückzuführen. Für 2010 wird mit einem Wachstumsanstieg auf 2,5 %[1] gerechnet, um 0,75 % höher als im Herbst Forecast der Europäischen Union. Polen zeichnet sich durch einen großen Binnenmarkt und eine stabile Verbrauchernachfrage aus, zusätzlich unterstützen öffentliche Investitionen die Wirtschaft.

Der Immobilienmarkt in Warschau war 2009 von deutlich sinkenden Mieten und deutlich steigenden Leerständen (von 3 % auf 7 %) bei Büroimmobilien[2] geprägt, in der Hotellerie sanken die Auslastungszahlen nur leicht, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich jedoch aufgrund des schwächeren Zloty-Kurses.

---

[1] Europäische Kommission „Interim Forecast February 2010“
[2] CB Richard Ellis Markte View Warsaw Office Q4 2009

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 ist Warimpex seit 1. September 2009 über eine Beteiligung Pächter des Vier-Stern-plus andel's Hotel sowie Eigentümer des Drei-Stern-Hotel Chopin. Im 1. Halbjahr 2009 wurden die Lobby, Konferenzräume, Restaurant und Bar des Hotels Chopin an das neue Design angepasst.

Das andel's Krakau wurde am 1. September 2009 an DEKA verkauft. Warimpex war seit Februar 2008 über eine Beteiligung Alleineigentümer der Immobilie und wird diese auf 15 Jahre zu einer Fixpacht zurückmieten. Vienna International Hotelmanagement AG wird das Hotel weiterhin managen.

An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex über eine Beteiligung das Spa Resort Hotel Amber Baltic, sowie einen 27-Loch-Golfplatz. Im 1. Quartal 2009 wurde das Hotelschiff Hansa (62 Zimmer) geschlossen und Ende des Jahres um EUR 0,1 Millionen verkauft.

Die Auslastung des Hotels InterContinental war etwas geringer aber entwickelte sich im Geschäftjahr mit 72 % weiterhin gut (2008: 78 %) Im Hotel Sobieski zeigte sich die Auslastung ebenfalls niedriger als im Vorjahr (2009: 58 %, 2008: 67 %). Die Auslastung des Hotels Chopin verringerte sich von 71 % auf 63 %, der durchschnittliche Zimmerpreis musste auch hier verringert werden. Im andel's in Krakau konnte die Auslastung leicht erhöht werden (2009: 68 %, 2008: 65 %), der durchschnittliche Zimmerpreis wurde auch hier aufgrund des schwächeren Zloty-Kurses gesenkt.

Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic verringerte sich auf 40 % (2008: 47 %). 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 andel's in Łódź wurde am 15. Juni 2009 offiziell eröffnet. Das Hotel verfügt über 278 Zimmer und 8 Konferenzsäle mit 1.440 qm, zusätzlich hat das Hotel einen Ballsaal mit 1.330 qm und einen rooftop Spabereich inklusive Pool mit Blick über die Stadt. Das andel's ist das erste Vier-Stern-Hotel in Łódź und konnte bereits in den ersten Monaten eine Auslastung von 52 % erzielen, was über den Erwartungen liegt und einen sehr guten Start für ein neues Hotel bedeutet.

Entwicklung: 1 Hotel, 2 Bürogebäude, 1 Einkaufszentrum
Die Bauarbeiten des angelo in Katowice schritten planmäßig voran, die Eröffnung erfolgte im März 2010.

Ein über eine Beteiligungsgesellschaft in Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau soll in ein modernes Bürogebäude umgewandelt werden. An der Einreichplanung wird derzeit gearbeitet.

In Warschau ist Warimpex über ein Beteiligungsgesellschaft Eigentümerin eines der wenigen historischen Gebäude: Die Immobilie sollte ursprünglich zu einem Fünf-Stern-Luxushotel Le Palais entwickelt werden. Die erforderliche Baugenehmigung dazu wurde im September 2008 erteilt. Da in der Zwischenzeit die Büromieten im Central Business District im Jahr 2008 gestiegen waren, wurde aber entschieden, anstelle eines Hotels ein Bürogebäude zu entwickeln. Ende 2009 wurde die Baugenehmigung eingereicht.

In Białystok hat Warimpex die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit ca. 19.000 qm vermietbarer Verkaufsfläche und 11.000 qm vermietbarer Bürofläche weiter vorangetrieben.

Tschechische Republik

Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP-Wachstum in der Tschechischen Republik betrug im 3. Quartal 2009 0.8 %, für das 4. Quartal wird mit einem Wachstum in ähnlicher Höhe gerechnet. Das BIP-Wachstum betrug 2008 2,5 %, für 2009 wird eine Kontraktion der Wirtschaft von 4,8 % erwartet. Für das Jahr 2010 wird vor dem Hintergrund einer höheren Exportquote wieder mit einem BIP-Wachstum von 0,8 % gerechnet.[3]

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 und die gesunkenen Zimmerpreise, die den gesamten Prager Markt betreffen waren ein deutlicher Rückgang amerikanischer, englischer und spanischer Gäste, eine deutliche Abschwächung der Geschäftskunden und ein Rückgang im Konferenzbereich. Zusätzlich wurden 2009 zahlreiche neue Hotels in Prag eröffnet.

Bestand: 7 Hotels

In Prag besitzt Warimpex über Beteiligungsgesellschaften die drei Fünf-Stern-Hotels Palace, Le Palais und Savoy. Im Bereich der Vier-Stern-Hotels besitzt Warimpex über Beteiligungsgesellschaften das Hotel Diplomat und die angelo Hotels in Prag und Pilsen.

Im Berichtsjahr waren die Zimmer in den beiden Prager Vier-Stern-Hotels zu 66 % bzw. 51 % (2008 62 % bzw. 64%) ausgelastet, im Fünf-Stern-Segment konnten Auslastungsquoten zwischen 32 % und 53 % (2008: 40 % und 60 %) erreicht werden. Die durchschnittlichen Zimmerpreise waren in beiden Segmenten stark rückläufig.

In Plzeň wurde am 1. Oktober 2008 ein weiteres angelo Hotel mit 144 Zimmern eröffnet. Die Auslastung betrug 2009 38 %.

[3] **European Commission - European Economic Forecast Autumn 2009**

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld
Nach 0,6 % BIP-Wachstum im Jahr 2008 wird für 2009 mit einem Rückgang des BIPs um 6,5 % gerechnet. 2010 wird eine moderate Kontraktion von 0,5 % erwartet.
Eine der wesentlichen Gründe für das Schrumpfen der Wirtschaftsleistung ist die geringe Inlandsnachfrage, zum Teil als Konsequenz der IWF Auflagen und aufgrund von verschärften Kreditkonditionen für Konsumkredite.[4]

In Budapest wurden 2009 weniger Büroimmobilien fertig gestellt als 2008, der Leerstand stieg nur leicht auf das nach wie vor sehr hohe Niveau von 22% (2008: 17 %). Die Mieten verringerten sich gegenüber dem Vorjahr leicht.[5]

Bestand: 3 Büroimmobilien
In Budapest besitzt Warimpex über Beteiligungsgesellschaften die Bürohäuser Erzsebet, Dioszegi und Sajka mit insgesamt rund 17.000 qm Nutzfläche.

Im Bürohaus Csalogany mit rund 2.500 qm vermietbarer Fläche kündigte der Mieter Ende 2008 den Mietvertrag. Im 1. Quartal 2009 konnte die Immobilie als Gerichtsgebäude an die Stadt Budapest vermietet werden und Ende des 2. Quartals an einen Investor veräußert werden.

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 qm vermietbarer Fläche ist zu rund 75 % vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 800 qm vermietbarer Fläche wird derzeit im Konzern eigen genutzt.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie
Derzeit erfolgt die Modernisierung bzw. das Redevelopment der beiden Türme des Bürokomplexes Erzsebet. Bereits Anfang Mai 2009 wurde der vollständig renovierte Turm „B“ an den Mieter übergeben und ist nun zu 100 % vermietet. Für Turm „A“ laufen derzeit Mietverhandlungen, es ist geplant auch diesen Turm zu modernisieren und zu vermieten.

Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld
Die Wirtschaftsleistung Rumäniens wuchs 2008 mit einem Plus von 6,2 % sehr stark. 2009 wird vor dem Hintergrund eines massiven Rückgangs der Kapitalzuflüsse und eines schwächeren Konsums mit einer deutlichen Kontraktion des BIPs um 8,0 % gerechnet. 2010 wird ein leichtes Wachstum von 0,5 % kalkuliert.

In Bukarest waren Auslastungs- und Ertragszahlen am gesamten Markt aufgrund einer deutlichen Abschwächung der Geschäftskunden und einem Rückgang im Konferenzbereich deutlich rückläufig.

Bestand: 1 Hotel
Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 über Beteiligungsgesellschaften erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer vergrößerte und

[4] European Commission - European Economic Forecast Autumn 2009
5 CB Richard Ellis Markte View Budapest Office Q4 2009

zu einem angelo-Design-Hotel umbaute, war die Zimmerauslastung in 2009 mit 34 % (2008: 48 %) vergleichsweise schwach. Aufgrund von Kostensenkungsmaßnahmen und geänderten Wechselkursen verringerte sich jedoch der GOP (Gross Operating Profit) im Hotel im Vergleich zum Vorjahr nur gering.

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 sowie der Anlagen- und Maschinenbau verzeichneten Ende 2008 einen deutlichen Einbruch, sodass das Wirtschaftswachstum 2008 1,3 % betrug, für 2009 wird mit einer Kontraktion der Wirtschaft um 5,0 % gerechnet. 2010 soll sich aufgrund von höheren Exporten das BIP wieder um 1,2 % erhöhen.[6]

Bestand: 2 Hotels

In Deutschland ist Warimpex jeweils Hälfteeigentümer der Beteiligungsgesellschaft des angelo in München und des andel's in Berlin.

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 dem langjährigen Partner UBM realisiert wurde. Die Auslastung betrug 2009 72 % (05-12/2008: 60 %) was deutlich über dem Branchenschnitt in München lag.

In Berlin wurde Anfang März 2009 das bisher größte andel's Vier-Stern-Superior Designhotel eröffnet. Mit insgesamt 557 Zimmern auf zehn Etagen gehört das andel's Berlin zu den attraktivsten Konferenz- und Eventlocations Berlins. Das Hotel wurde als Joint Venture Projekt gemeinsam mit UBM nach nur 19 Monaten Bauzeit fertig gestellt. Die Auslastung betrug seit der Eröffnung 57 % was für ein neues Hotel einen ausgezeichneten Start bedeutet.

Entwicklung: 1 Hotel, 1 Bürogebäude

In einer zweiten Bauphase sind auf dem Areal des angelo München ein Stadtarchiv/Bürogebäude und eine Erweiterung des Hotels geplant. Neben dem andel´s in Berlin wurde in der Berichtperiode ein weiteres Grundstück erworben.

Frankreich

Wirtschaftliches Umfeld

Nach einem BIP-Wachstum von 0,4 % im Jahre 2008, schrumpfte 2009 die Wirtschaftleitung um 2,2 %. Für 2010 wird ein BIP-Wachstum von 1,2% prognostiziert.[7]

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam über Beteiligungsgesellschaften mit 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

[6] European Commission - European Economic Forecast Autumn 2009
[7] European Commission - European Economic Forecast Autumn 2009

entwickelte sich 2009 mit 69 % bzw. 54 % (Vorjahr: 81 % bzw. 70 %) rückläufig. Die Umbauarbeiten (Ausbau Konferenzflächen, Sanierung des Swimmingpools) im Hotel Magic Circus, die zu einer teilweisen Beeinträchtigung des Hotelbetriebs führten, wurden im November 2009 abgeschlossen.

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld
Die Österreichische Wirtschaft ist stark von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Osteruropa abhängig. 2008 betrug das BIP-Wachstum 2,0 %. Für 2009 wird von einer Kontraktion von 3,7 % ausgegangen, für 2010 wird wieder mit einen Wachstum von 1,1 % gerechnet.[8]

Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments
In Wien ist Warimpex über eine Beteiligungsgesellschaft 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 2012 eröffnet werden. Mit dem Luxushotelbetreiber Kempinski ist es im Spätherbst 2009 gelungen, einen renommierten Betreiber und Pächter für das Palais Hansen zu finden.

Russland

Wirtschaftliches Umfeld
Russland entwickelte sich 2008 sehr dynamisch das Wachstum betrug 5,6 %. Russland wurde durch den Einbruch der Rohstoffpreise und die starke Trendwende bei den weltweiten Kapitalflüssen schwer getroffen, das BIP schrumpfte 2009 um 9 %. 2010 wird wieder mit einen Wachstum von 3,6 % gerechnet.[9]

Bestand: 2 Hotels
In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner am Gelände des Flughafen Koltsovo in Ekaterinburg. Das Hotel wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert. Im Berichtsjahr 2009 wurde die Renovierung des Hotels aus dem eigenen Cashflow fortgesetzt.

Ebenfalls in Ekaterinburg entwickelte Warimpex ein weiteres Flughafenprojekt. Im Zuge des Flughafenausbaus wurde ein angelo Hotel geplant, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen ist. Der Baubeginn erfolgte im zweiten Quartal 2008. Die Bauarbeiten verliefen planmäßig, sodass wie geplant die Eröffnung im 3. Quartal 2009 durchgeführt werden konnte.

Entwicklung: 1 Hotel, Airport-Büros

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.

---

[8] European Commission - European Economic Forecast Autumn 2009
[9] IMF; World Economic Outlook Update January 2010

Budget-Hotels

Entwicklung: 7 Hotels

Im März 2007 vereinbarte Warimpex mit Louvre Hotels ein strategisches Joint Venture zur gemeinsamen Entwicklung von Budget-Hotels in Zentraleuropa. Mit Beginn des Jahres 2009 trat Louvre seine finanzielle Beteiligung an diesem Joint Venture an Starwood Capital Group – die ihrerseits Eigentümer von Louvre sind – ab, wird jedoch weiterhin als Partner in der Entwicklung, vor allem aber als Betreiber und Franchisor (für die Marken Premiere Classe und Campanile) für alle zu entwickelnden Hotels tätig sein. Ziel ist es, die bereits erfolgreichen Hotelmarken von Louvre Hotels, Campanile und Première Classe auch in den Heimmärkten von Warimpex zu entwickeln.

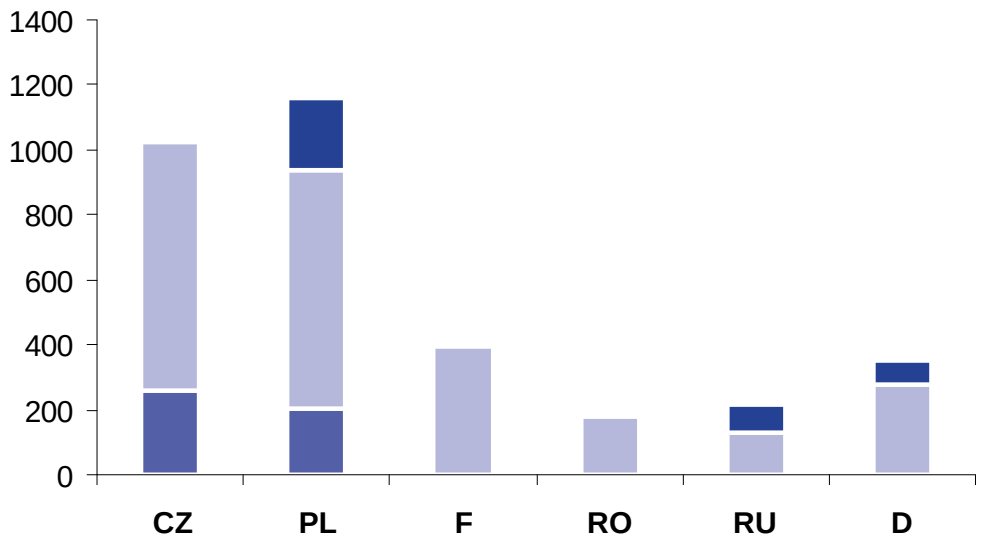
Die ersten gemeinsamen Hotels sollen Ende 2011 bzw. Anfang 2012 in Zielona Gora gefolgt von Wroclaw und Bydgoszcs eröffnet werden. In Budapest und Katowice sollen die Hotels Ende 2012 eröffnen. Die dafür passenden Grundstücke wurden erworben und die ersten Baugenehmigungen wurden bereits erteilt.

Warimpex und Starwood Capital Group stehen derzeit auch in Verhandlungen über die Entwicklung weiterer Budget-Hotels in den ungarischen Städten Debrecen und Miskolc. Weitere Grundstücke in Krakau und Gdansk sind in Verhandlung. In der Tschechischen Republik befinden sich Prag, Brünn und Ostrava sowie Bratislava und Kosice in der Slowakei im Fokus weiterer Hotelplanungen.

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

- Campanile, Budapest (284 Zimmer)
- Campanile, Zielona Gora (84 Zimmer)
- Campanile, Wroclaw (152 Zimmer)
- Campanile, Bydgoszcz (117 Zimmer)
- Campanile, Katowice (100 Zimmer)
- Premiere Classe, Wroclaw (136 Zimmer)
- Premiere Classe, Katowice (100 Zimmer)

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt)
per 31.12.200



CZ: 4 764, 5* 257*
PL: 3 220, 4* 737, 5* 202*
F: 4 397*
RO: 4 177*
Ru: 3 90; 4* 127*
D: 3 73, 4* 279*

(Beschriftung:) Tschechische Republik – Polen – Frankreich – Rumänien – Russland - Deutschland
(Legende Farben:) – Drei-Stern – Vier-Stern – Fünf-Stern

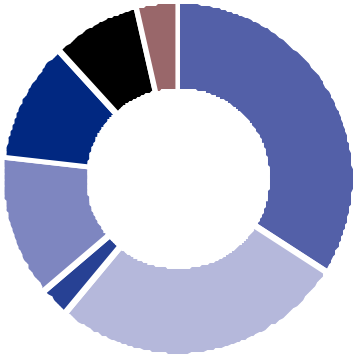
Im Vergleich zum 31. Dezember 2008 erhöhte sich die Zimmeranzahl von 2.699 Zimmern um 623 auf 3.322 Zimmer (anteilsbereinigt) per Stichtag 31. Dezember 2009. Dies ist auf die Eröffnung des andel's in Berlin, die Eröffnung des andel's in Łódź, die Eröffnung des angelo in Ekaterinburg und die Schließung des Hansa Hotelschiffs, zurückzuführen.

Geschäftsentwicklung

Das Portfolio der Warimpex-Gruppe umfasste per Ende Dezember 2009 insgesamt 25 Immobilien, davon 20 Hotels und fünf 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 27 % – Polen 34 % – Ungarn 3 % – Russland 13 % – Deutschland 11% – Frankreich 8% – Andere 4 %

Gross Asset Value (GAV) per 31.12.2009

Mit 34 % liegt der Großteil des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) in Polen, gefolgt von 27 % in der Tschechischen Republik. Durch den Fortschritt beim Entwicklungsprojekt Airportcity und die Investitionen im andel's in Berlin erhöhte sich der Anteil des Immobilienvermögens in Russland auf 13 % bzw. auf 11 % in Deutschland.

Sektoral gegliedert entfallen rund 95 % des Immobilienvermögens (ohne Entwicklungsprojekte) auf Hotel- und 5 % auf Büroimmobilien.

vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr einen Verlust iHv. 70.087 TEUR (VJ einen Gewinn iHv. 10.745 TEUR) dieser beinhaltet Abschreibungen auf Finanzanlagen iHv. 60.141 TEUR. Das Ergebnis des Vorjahres 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.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Berichtsjahr 28.194 TEUR (VJ: TEUR – 27.170 TEUR), jener aus der Investitionstätigkeit TEUR – 30.536 TEUR (VJ: TEUR – 14.302 TEUR) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 7.069 TEUR (VJ: 40.333 TEUR).

Die Bilanzsumme beträgt im Berichtsjahr 190.484 TEUR (VJ: 238.851 TEUR), die URG-Eigenkapitalquote beträgt per Stichtag 31.12.2009 48,15% (VJ: 64,35%).

Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2009 20 Hotels mit insgesamt mehr als 4.800 Zimmern (anteilsbereinigt 3.322 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit ca. 32.000 qm (anteilsbereinigt 23.000 qm) vermietbarer Fläche.

Darüber hinaus waren – abgesehen von den geplanten Budget-Hotels – 3 Hotelentwicklungsprojekte und 5 Büroentwicklungsprojekte in Bau oder fortgeschrittener Entwicklung.
Nach dem Bilanzstichtag eröffnete das angelo in Kattowice mit 557 Zimmern (279 Zimmer anteilsbereinigt).

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist

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

(a) Allgemein

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

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar 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 mögliche Zinsänderungsrisiken abfangen sollen. 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 2010 wird es notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln

(d) Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und es Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

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

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt.
Demzufolge besitzt das interne laufende Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe monatliche Berichterstattung über die notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

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

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

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

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

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

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

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

Quartalsabschlüsse werden gemäß IAS 34, Interim Financial Reporting der Abteilung Konzernrechnungswesen, aufgestellt, 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 2009 waren durchschnittlich 1.381 (Vorjahr: 1.367) Mitarbeiter im Segment „Hotel & Resorts" und 85 (Vorjahr: 90) 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 39.599.999,- und ist in 39.599.999 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	19 %
Franz Jurkowitsch	19 %
Bocca Privatstiftung	14 %
Amber Privatstiftung	14 %

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 16. Oktober 2009 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Widerruf der Ermächtigung des Vorstandes gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20.9.2011 in einer oder mehreren Tranchen um bis zu EUR 9.000.000,- durch Ausgabe von bis zu 9.000.000 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Barzahlung oder Sacheinlage auf höchstens bis zu EUR 45.000.000,- zu erhöhen, den Gegenstand von Sacheinlagen und die Person, von der die Gesellschaft den Gegenstand erwirbt, das Ausmaß der jeweiligen Ausübung, den Ausgabebetrag sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.
- Ermächtigung des Vorstands, innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital um bis zu EUR 18.000.000,- durch Ausgabe von bis zu 18.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, mit oder ohne Ausschluss des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs sowie die Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

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.

Am 23. Oktober 2009 hat die Gesellschaft ihr Kapital um 3.599.999 Stück neue, auf den Inhaber lautende stimmberechtigte Stammaktien (Stückaktien), das entspricht 9,99 Prozent des bestehenden Grundkapitals – unter Ausschluss des Bezugsrechts – bei institutionellen Anlegern platziert. Der Ausgabekurs betrug Euro 2,25 pro Aktie.

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. In der Hauptversammlung am 28. Mai 2009 wurde die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien erneuert. Dadurch wurde das Aktienrückkaufprogramm, das im Vorjahr beschlossen wurde, ersetzt. Dies ermöglicht den maximalen Erwerb von 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft für einen Stückpreis nicht über EUR 8,40.

Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmen verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland verwendet werden.

Ein Aktienrückkaufprogramm hat am 21. Juli 2008 begonnen und lief bis Ende 2008. Die Bandbreite des Erwerbspreises wurde mit EUR 3,00 bis EUR 8,00 festgelegt. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden insgesamt 66.500 Aktien zum Durchschnittskurs von EUR 4,53 zurückgekauft. Dies entspricht 0,18 % des Grundkapitals.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft ‚Grassi G1 Hotelbeteiligungs Ges.m.b.H.' hat am 2. Februar 2010 16,69% an der Beteiligung 'Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH' um Euro 7,25 Mio an einen Mitinvestor verkauft. Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat in diesem Ausmaß eingebrachte Großmütterzuschüsse refundiert bekommen.
Nach diesem Verkauf verbleibt die Warimpex in dem Projekt mit 9,88% investiert.

Nach dem Bilanzstichtag wurden kurzfristige Schulden in Höhe von Euro 30,5 Mio. neu verhandelt. Die Laufzeit dieser Schulden wurde bis 30.06.2011 verlängert,

Ausblick

Sieben Immobilienprojekte – abgesehen von den geplanten Budget-Hotels – befinden sich zurzeit in Bau oder in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium. Folgende Hotelimmobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark mit 40.000 qm Bürofläche und einem internationalen Hotel mit 300 Zimmern (geplante Eröffnung 2011-2013)

Folgende Projekte befinden sich in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium:

- Redevelopment des Bürokomplexes Erzsebet Turm „A“
- Büro Le Palais, Warschau
- Bürogebäude, Krakau
- Hotel/Bürogebäude, München
- Palais Hansen, Wien

- Shopping Center, Białystok

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

- Campanile, Budapest (284 Zimmer)
- Campanile, Zielona Gora (84 Zimmer)
- Campanile, Wroclaw (152 Zimmer)
- Campanile, Bydgoszcz (117 Zimmer)
- Campanile, Katowice (100 Zimmer)
- Premiere Classe, Wroclaw (136 Zimmer)
- Premiere Classe, Katowice (100 Zimmer

Wien, am 22. März 2010

Dkfm. Georg Folian

Dr. Alexander Jurkowitsch

Dr. Franz Jurkowitsch

Mag. Christian Fojtl

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss per 31.12.2009 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.

Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender
Zuständigkeit umfasst:
Strategie, Investor Relations und
Unternehmenskommunikation

Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen
Finanzmanagement und Personal

Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Informationsmanagement,
Organisation und Recht

Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau und IT

WWW.WARIMPEX.COM

Unternehmenskalender

24. März 2010	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2009
27. Mai 2010	Veröffentlichung 1. Quartal 2010
2. Juni 2010	Ordentliche Hauptversammlung
31. August 2010	Veröffentlichung 1. Halbjahr 2010
30. November 2010	Veröffentlichung 1.–3. Quartal 2010

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

Druck- und Satzfehler vorbehalten