JAHRESFINANZBERICHT **2012**

warímpex

KENNZAHLEN DER WARIMPEX-GRUPPE

in TEUR		2012	Veränderung	2011
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“		62.382	6 %	58.613
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“		11.227	78 %	6.312
Umsatzerlöse gesamt		*73.609*	*13 %*	*64.925*
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		212	-93 %	3.018
EBITDA		10.787	-14%	12.492
EBIT		7.414	-23 %	9.662
Ergebnis aus Joint Ventures		18.433	48 %	12.436
Periodenergebnis (Jahresergebnis)		9.665	34 %	7.240
Gesamtperiodenergebnis		12.470	95 %	6.381
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		16.324	99 %	8.209
Bilanzsumme		416.431	1 %	412.284
Eigenkapital		89.052	16 %	76.582
Gezeichnetes Kapital		54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote		21 %	2 pp	19 %
Adaptierte Eigenkapitalquote[1]		33 %	1 pp	32 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr	in Stk	54.000.000	–	54.000.000
Gewinn je Aktie	in EUR	0,14	–	0,12
Anzahl Aktien per 31.12.	in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Anzahl Hotels		21	–	21
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)		3.481	19	3.462
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien		5	–	5
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):				
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“		112.481	+ 9 %	103.443
NOP aus dem Segment „Hotels & Resorts“		28.657	+ 9 %	26.226
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“		12.756	+ 73 %	7.388
EBITDA aus dem Segment „Development & Asset Management“		8.709	–	-627
Ø Mitarbeiter im Konzern		1.114	-3 %	1.150

		31.12.2012	Veränderung	31.12.2011
Gross Asset Value (GAV)	in Mio. EUR	558,5	-8 %	605,2
Triple Net Asset Value (NNNAV)	in Mio. EUR	172,7	–	172,6
NNNAV je Aktie	in EUR	3,2	–	3,2
Ultimokurs der Aktie	in EUR	0,97	24 %	0,78

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

INHALTSVERZEICHNIS

02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe
05 Warimpex im Überblick
06 Highlights 2012
07 Corporate Governance Bericht
09 Organe der Gesellschaft
12 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden
14 Investor Relations

15 Konzernlagebericht
16 Märkte
21 Geschäftsentwicklung
22 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
28 Kennzahlen des Immobilienvermögens
30 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
32 Mitarbeiter
33 Nachhaltigkeit
33 Angaben gemäß § 243a UGB
34 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
35 Ausblick

36 Konzernabschluss der Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
37 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
38 Konzerbilanz
39 Konzern-Geldflussrechnung
40 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
41 Erläuterungen zum Konzernabschluss
105 Bestätigungsvermerk

107 Bericht des Aufsichtsrates
110 Erklärung des Vorstandes

111 Jahresabschluss
112 Bilanz
114 Gewinn- und Verlustrechnung
120 Lagebericht
131 Erklärung der gesetzlichen Vertreter

134 Ausgewählte Objekte der Warimpex-Gruppe
136 Unternehmenskalender
136 Impressum

WARIMPEX

Warimpex ist eine „hybride“ Immobiliengesellschaft, die als Asset Manager und Immobilieneigentümer Projekte so lange selbst betreibt, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann und als Developer Projekte mit Fokus auf Zentral- und Osteuropa entwickelt.

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

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht.
Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, welches wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen.

WARIMPEX IM ÜBERBLICK

Entwicklung der Warimpex-Gruppe

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

Development und Asset Management

Die Entwicklung und der Betrieb der Immobilienprojekte werden von Warimpex in Wien gemeinsam mit den lokalen Niederlassungen in 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 Inter-Continental Group oder Sheraton.

Per Ende des Jahres 2012 war Warimpex Eigentümer, Miteigentümer bzw. Pächter von 21 Business- und Luxus-Hotels mit insgesamt mehr als 4.800 (anteilsbereinigt 3.481) Zimmern sowie von fünf Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 43.000 m² (anteilsbereinigt ca. 30.000 m²) in Polen, Deutschland, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Rumänien und Frankreich.

Die Drei-Sterne-Plus- und Vier-Sterne-Hotels, welche unter den Hotelmarken angelo und andel's geführt werden, werden in Primär- und Sekundärstädten errichtet.

HIGHLIGHTS 2012

Operative Highlights

- 04/2012 Head of Terms über den beabsichtigten Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau unterfertigt
- 10/2012 Vorvertrag über den Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau unterzeichnet
- 11/2012 Gazprom neuer Mieter in der AIRPORTCITY St. Petersburg
- 12/2012 Verkauf des Hotel InterContinental abgeschlossen

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse um 13 % gesteigert
- EBITDA von EUR 10,8 Mio.
- EBIT iHv. EUR 7,4 Mio.
- Jahresergebnis iHv. EUR 9,7 Mio.
- Gewinn pro Aktie iHv. EUR 0,14
- Bewertung von CBRE ergab Immobilienvermögen von EUR 558,5 Mio.
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie unverändert bei EUR 3,2

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, i.d. Fassung vom 1. Juli 2012

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 1. Juli 2012, der für das Geschäftsjahr 2012 Anwendung fand, www.corporate-governance.at) umfasst Regeln, welche von der Gesellschaft befolgt werden müssen („L-Regeln“) bzw. Bestimmungen, welche die Gesellschaft nicht unbedingt einhalten muss, aber deren Nichteinhaltung begründet werden muss („C-Regeln“) bzw. Regeln, deren Einhaltung der Gesellschaft absolut freisteht 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.

- 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 (Prüfungsausschuss, Personalausschuss und Projektkomitee) und deren Kompetenzen genau geregelt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr sechs 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 einen Prüfungsausschuss sowie einen Projekt- und einen Personalausschuss. Ein eigener Strategieausschuss wurde nicht eingerichtet; die diesbezüglichen Agenden werden vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit wahrgenommen. Die 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".

Bezüglich der Bezüge der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie Grundsätze der Vergütungspolitik wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen (siehe die Punkte 6.03. und 24.5.).

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. Eine Frau fungiert als Prokuristin; weitere konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen gibt es derzeit nicht.

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 im „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 des „Code of Best Practice for WSE Listed Companies" (in der Fassung von Oktober 2011) aus den folgenden Gründen zu halten:

- Regel I.1 und I.12: Die Gesellschaft kommuniziert mit ihren Aktionären, Investoren und mit Analysten sowohl durch traditionelle Kommunikationsformen als auch über moderne Kommunikationsmittel wie das Internet. Ad-hoc-Meldungen, Hauptversammlungsprotokolle und andere Veröffentlichungen sind im „Investor Relations"-Bereich auf der Website der Gesellschaft unter www.warimpex.com abrufbar. Online-Übertragungen der Hauptversammlungen der Gesellschaft werden noch nicht durchgeführt, werden aber gemäß allfälligen zukünftigen Rechtsvorschriften eingeführt werden.
- Regel I.4: Kapitalmaßnahmen der Gesellschaft, mit denen der Erwerb von Aktionärsrechten verbunden ist, werden in Österreich und Polen zu denselben Zeitpunkten bzw. Zeiträumen durchgeführt; dies naturgemäß mit der Ausnahme von Hauptversammlungen, die immer an einem Ort in Österreich abgehalten werden.
- Regel I.9: WSE empfiehlt börsennotierten Unternehmen und ihren Aktionären ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Männern und Frauen in Management- und Aufsichtsratsfunktionen. In der Konzernzentrale von Warimpex besteht ein Verhältnis von 1:1 von Frauen zu Männern. Eine Frau fungiert als Prokuristin; weitere konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen bzw. im Aufsichtsrat gibt es derzeit nicht.
- Regel II.1 : Die Satzung der Gesellschaft ist auf deren Website abrufbar. Interne Dokumente, wie die Geschäftsordnungen von Gesellschaftsorganen, werden nicht veröffentlicht.
- 2: Lebensläufe werden nur für Kandidaten der Aufsichtsratswahl auf der Website veröffentlicht.
- 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 III.1: Eine Beurteilung der Tätigkeit des Aufsichtsrats sowie vom Aufsichtsrat erstellte Berichte über das Interne Kontrollsystem (IKS) und das Risikomanagementsystem werden in den Geschäftsberichten und auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. Aktionäre können hierzu im Rahmen des gesetzlichen Fragerechts in ordentlichen Hauptversammlungen Fragen stellen.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. Günter Korp
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Vorsitzender des Prüfungsausschusses/Finanzexperte
Vorsitzender des Personalausschusses
Stellvertretender Vorsitzender des Projektkomitees
Geburtsjahr: 1945, Erstbestellt: 16. Oktober 2009
Ende der laufenden Funktionsperiode 2016

Dr. Thomas Aistleitner
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Mitglied des Personalausschusses
Geburtsjahr: 1953, Erstbestellt: 11. Juni 2012
Ende der laufenden Funktionsperiode 2016

Ing. Mag. Hannes Palfinger
Mitglied des Aufsichtsrates
Mitglied des Projektkomitees
Mitglied des Prüfungsausschusses
Geburtsjahr: 1973, Erstbestellt: 3. Mai 2011
Ende der laufenden Funktionsperiode 2012
Mitglied des Aufsichtsrates der Palfinger AG

William Henry Marie de Gelsey, KCSG
Mitglied des Aufsichtsrates
Geburtsjahr: 1921, Erstbestellt: 31. Mai 2007
Ende der laufenden Funktionsperiode 2016
Mitglied des Board of Directors der
Gedeon Richter Ltd, Budapest

Harald Wengust
Mitglied des Aufsichtsrates
Vorsitzender des Projektkomitees
Stellvertretender Vorsitzender des Personalausschusses
Geburtsjahr: 1969, Erstbestellt: 16. Oktober 2009
Ende der laufenden Funktionsperiode 2016
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Informica Real Estate AG

Mag. Wolfgang Mitterberger
(bis 11. Juni 2012)
Geburtsjahr: 1966, Erstbestellt: 31. Mai 2007

Heinrich Geyer (bis 11. Juni 2012)
Geburtsjahr: 1939, Erstbestellt: 3. November1993

Vorstand

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch (r.)
Vorsitzender des Vorstandes
Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 2. September 1986
Bestellt bis 2. September 2016
Zuständigkeit umfasst:
Strategie, Investor Relations, Organisation,
Recht und Unternehmenskommunikation
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vienna International
Hotelmanagement AG, Wien

Dkfm. Georg Folian (m.)
Stellvertretender Vorsitzender
Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 2. September 1986
Bestellt bis 2. September 2016
Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen, Finanzmanagement und Personal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der
Vienna International Hotelmanagement AG, Wien

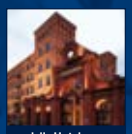
Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch (l.)
Mitglied des Vorstandes
Geburtsjahr: 1973
Erstbestellt: 31. Juli 2006
Bestellt bis 31. Juli 2016
Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau, IT und Informationsmanagement

Mag. Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes (bis 31.12.2012)
Geburtsjahr: 1964
Erstbestellt: 31. Juli 2006

MÄRKTE

POLEN
Bestand: 6 Hotels, 1 Büroimmobilie
Entwicklung: 2 Bürogebäude

Intercontinental Hotel Warsaw


andel's Hotel Łódź

andel's Hotel Cracow

Chopin Hotel Cracow

angelo Hotel Katowice

Amber Baltic Hotel Międzyzdroje

Parkur Tower Warsaw

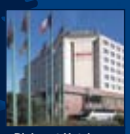
TSCHECHISCHE REPUBLIK
Bestand: 7 Hotels

Le Palais Hotel Prague

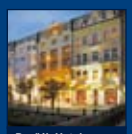
Palace Hotel Prague

Golden Tulip Savoy Prague

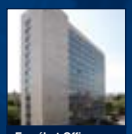
angelo Hotel Prague


Diplomat Hotel Prague

angelo Hotel Pilsen


Dvořák Hotel Karlovy Vary

UNGARN
Bestand: 3 Büroimmobilien


Erzsébet Offices Budapest

Sajka Office Budapest

Diószegi Office Budapest

RUMÄNIEN
Bestand: 1 Hotel

angelo Airporthotel Bucharest

DEUTSCHLAND
Bestand: 2 Hotels
Entwicklung: 1 Konferenzzentrum

andel's Hotel Berlin

angelo Hotel München

FRANKREICH
Bestand: 2 Hotels

Dream Castle Hotel Paris

Magic Circus Paris

ÖSTERREICH
Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments

Palais Hansen Kempinski Wien

RUSSLAND
Bestand: 3 Hotels, 1 Bürogebäude
Entwicklung: 1 Bürogebäude

Crowne Plaza St. Petersburg

Liner Airport Hotel Ekaterinburg

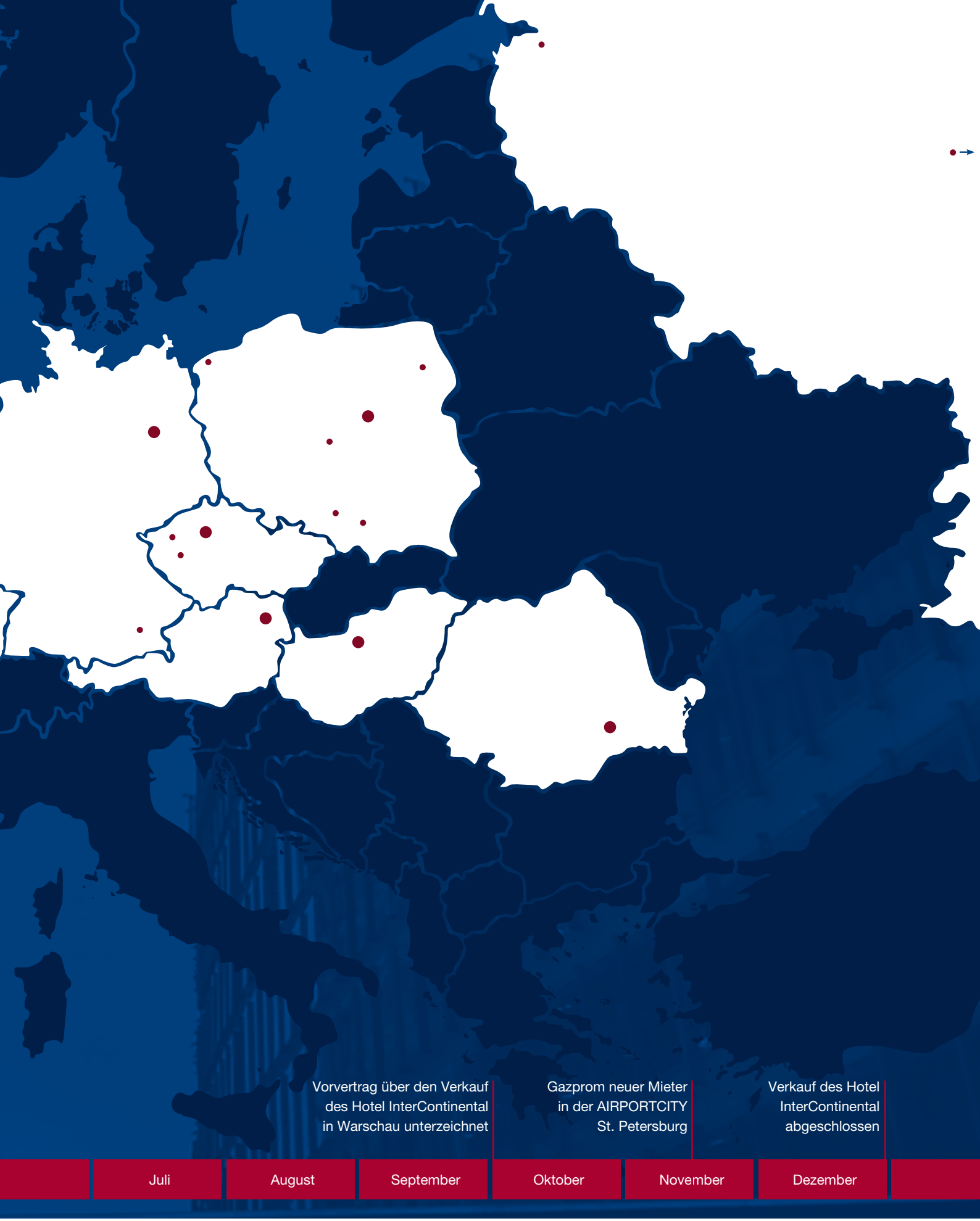
angelo Airporthotel Ekaterinburg

Business Towers St. Petersburg

MEILENSTEINE 2012

Head of Terms über den beabsichtigten Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau unterfertigt

	Jänner	Februar	März	April	Mai	Juni	


Vorvertrag über den Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau unterzeichnet
Gazprom neuer Mieter in der AIRPORTCITY St. Petersburg
Verkauf des Hotel InterContinental abgeschlossen
Juli
August
September
Oktober
November
Dezember

warímpex

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Ende 2012 war es endlich so weit: Nach einer langen Zeit großer Zurückhaltung bei Transaktionsgeschäften und Immobilienentwicklungen scheint sich der Knoten nun vollständig zu lösen. Mit dem Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau ist uns nicht nur der größte Verkauf unserer Unternehmensgeschichte sondern auch die größte Hoteltransaktion in Polen überhaupt gelungen. Außerdem verzeichnete das Hotel 2012 das beste Jahr seit Bestehen, was nicht zuletzt auf die Fußball-Europameisterschaft in Polen und der Ukraine zurückzuführen ist. Durch einen Pachtvertrag mit dem Käufer sichern wir uns die guten Cashflows dieser Top-Immobilie auch für die Zukunft.

Nachdem wir unsere Bilanzierung den ab 2013 geltenden IFRS-Regelungen entsprechend ab dem Geschäftsjahr 2011 von Quoten- auf Equitykonsolidierung umgestellt haben, fließt unsere 50 Prozent-Beteiligung am Hotel InterContinental nicht direkt in unseren Abschluss ein. Daher ist der Erfolg des Verkaufs – ein Gewinn von rund 11,6 Millionen Euro – in Kennzahlen wie dem EBITDA nicht ersichtlich. Er zeigt sich aber bei einem Blick in die Segmentberichterstattung, die Joint Ventures quotal vollständig berücksichtigt: Bei Development und Asset Management ergibt sich ein Segment-EBITDA in der Höhe von 8,7 Millionen Euro – gegenüber einem Minus von 627.000 Euro aus 2011. In den Abschluss auf Basis der Equity-Konsolidierung fließt der Verkaufserfolg erst als Ergebnis aus Joint Ventures (+ 48 % auf EUR 18,4 Mio.) ein und trägt auf diesem Weg wesentlich zum Geschäftserfolg 2012 bei: Das Jahresergebnis konnte um 34 Prozent auf 9,7 Millionen Euro und das Gesamtperiodenergebnis von 6,4 Millionen Euro auf EUR 12,5 Millionen Euro gesteigert werden. Dadurch wurde auch das Eigenkapital mit einem Plus von 16 Prozent deutlich gestärkt.

Mit dem Verkauf des Hotel InterContinental folgte – größtenteils erst nach dem Bilanzstichtag – eine Reihe weiterer guter Nachrichten. Im Transaktionsbereich waren dies die Veräußerung eines 50-Prozentanteils am angelo Hotel München inklusive eines benachbarten Baugrunds sowie der Vorvertrag über den Verkauf des erst im Februar 2013 fertiggestellten Le Palais Offices in Warschau an den IVG Warschau Fonds. Der Deal wird voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2013 abgeschlossen.

Erfreuliches kann ich insbesondere auch von unseren Projekten in Russland berichten. In St. Petersburg ist es gelungen, ein Tochterunternehmen des Gazprom Konzerns für die beiden bereits fertiggestellten Bürotürme der AIRPORTCITY zu gewinnen. Auch für das sich noch in Bau befindliche dritte Bürogebäude wurde bereits ein Letter of Intent mit einem renommierten Mieter unterzeichnet. Am Flughafen Ekaterinburg konnten wir zu Jahresbeginn 2013 mit der russischen Sberbank eine Einigung zur Refinanzierung einer kurzfristigen Verbindlichkeit für unsere beiden Hotels angelo und Liner erzielen. Die Projekte sind nun durch eine langfristige Finanzierung gesichert. Darüber hinaus entwickeln sich beide Häuser sehr gut – das angelo Hotel verzeichnete 2012 ein Umsatzplus von rund 50 Prozent.

Auch der Prager Hotelmarkt erholt sich langsam – sowohl hinsichtlich der Auslastung als auch der Preisentwicklung. Durch die Fertigstellung des Bürogebäudes Le Palais in Warschau verbesserte sich der Umsatz im Segment Development und Asset Management unter quotaler Berücksichtigung aller Joint Ventures um 73 Prozent. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf 16,3 Millionen Euro verdoppelt.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund all dieser guten Entwicklungen haben wir uns dazu entschlossen, eine Unternehmens- und eine Wandelanleihe auf dem polnischen Kapitalmarkt zu platzieren. Die Emissionserlöse in der Höhe von rund 89,6 Millionen Zloty (etwa 21,8 Millionen Euro) sollen einerseits der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten dienen, andererseits sichern wir uns so die notwendige Flexibilität für Investitionsmöglichkeiten. Dabei konzentrieren wir uns derzeit auf die zweite Bauphase des Projektes AIRPORTCITY St. Petersburg und auf den Umbau eines Bürogebäudes in Budapest.

Brachte das Jahr in den meisten Bereichen ein Plus, so gab es doch auch ein „Minus“: Ende Dezember hat unser langjähriger Vorstandskollege, Christian Fojtl, auf eigenen Wunsch den Vorstand verlassen. Er bleibt dem Unternehmen jedoch als Führungskraft in Polen erhalten, was ich persönlich sehr begrüße. Der Vorstandsposten wird im Sinne einer schlanken und effizienten Aufstellung des Unternehmens nicht nachbesetzt.

Insgesamt gilt mein Dank für das gute Geschäftsjahr 2012 allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz wesentlich zum Erfolg beigetragen haben, sowie vor allem auch Ihnen, geschätzte Aktionäre, für Ihr Vertrauen in Warimpex.

Franz Jurkowitsch

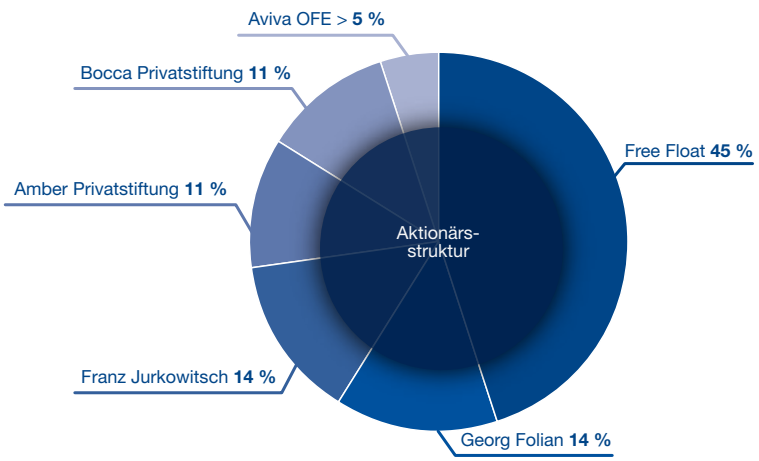
INVESTOR RELATIONS

Nach EUR 0,78 bzw. PLN 2,95 zu Jahresende 2011 erhöhte sich der Aktienkurs im 1. Quartal 2012 und stieg wieder über EUR 1,00. Im 2. Quartal war der Aktienkurs aufgrund makroökonomisch gestiegener Unsicherheiten rückläufig. Im 3. Quartal stabilisierte sich der Aktienkurs und schloss per Ende September mit EUR 0,75 bzw. PLN 3,17. Nach Unterzeichnung des Vorvertrages über den Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau stieg der Aktienkurs und schloss per 30. Dezember 2012 bei EUR 0,97 bzw. PLN 3,90.

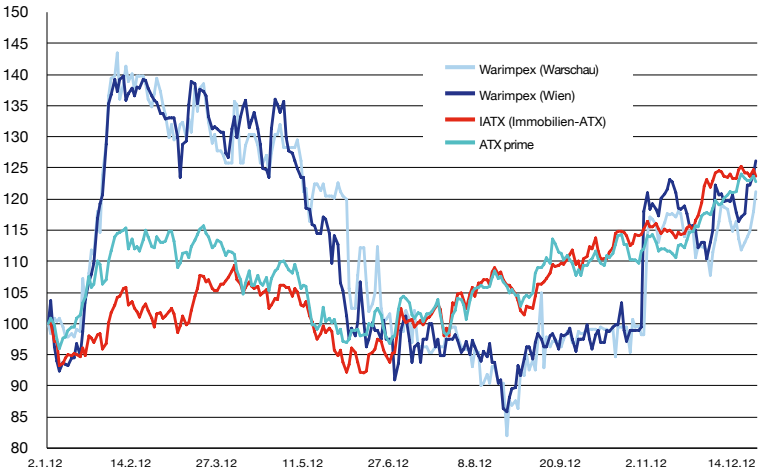
Das financial ratio per 31.12.2012 betrug 56 %.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2012 an Investorenkonferenzen in Zürs, Warschau, Prag und Frankfurt teilgenommen.

Aktionärsstruktur Stand: 15. April 2013



Kursentwicklung



Aktienkennzahlen

ISIN
AT0000827209

Anzahl Aktien per 31.12.2012
54.000.000

Tickersymbole
Stock Exchanges WXF
Reuters WXFB.VI

Jahreshoch*
EUR 1,12 | PLN 4,62

Jahrestief*
EUR 0,64 | PLN 2,64

Kurs per 31.12.2012
EUR 0,97 | PLN 3,90
* Letzte 52 Wochen

Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:

Wien
ATX Prime, Immobilien-ATX

Warschau
Market Main 50, Plus, WIG

100-Tage ø Handelsvolumen
in Wien ca. 41.000 Aktien
in Warschau ca. 9.000 Aktien

KONZERNLAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2012

MÄRKTE

POLEN

Wirtschaftliches Umfeld
Das Wirtschaftswachstum betrug im ersten Halbjahr 2012 2,9 %, für das Gesamtjahr 2012 wird mit 2 % gerechnet, was deutlich unter den Vorjahren liegt.

Der Export war relativ robust, während der Import aufgrund der geringeren Binnennachfrage Schwächen zeigte. Der private Konsum enttäuschte stark, da sich die Situation am Arbeitsmarkt verschärfte und Reallöhne zurückgingen. Für 2013 wird aufgrund der ökonomischen Unsicherheit in den europäischen Absatzmärkten mit einer Wachstumsverlangsamung auf 1,3 % gerechnet. Für 2014 wird mit einer leichten Belebung des Privatkonsums und der privaten Investitionen gerechnet, wodurch sich das Wirtschaftswachstum wieder auf 2,2 % erhöhen soll.[1]

Der Immobilieninvestmentmarkt war 2012 von Cross-Border Investitionen aus den USA und Deutschland geprägt, das Transaktionsvolumen im Q4 2012 war sehr stark, konnte aber nicht die schwachen Quartale Q2 und Q3 kompensieren; insgesamt fiel das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich um 12 %. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien betrugen 6,25 %, das ist der Spitzenwert in CEE per Ende 2012[2]. In der Hotellerie stiegen die Auslastungszahlen um 2 Prozentpunkte auf 74 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 16 % auf EUR 108.[3]

Bestand: 6 Hotels, 1 Büroimmobilie
Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Sterne-Hotel InterContinental. Warimpex und UBM haben das Hotel gemeinsam entwickelt und waren zuletzt zu je 50 Prozent an dem 414 Zimmer umfassenden Hotel beteiligt. Ende Dezember verkauften Warimpex und UBM das Hotel an WestInvest InterSelect, einen offenen Immobilienfonds des deutschen DekaBank-Konzerns. Mit einem Preis von über 100 Millionen Euro gilt der Verkauf als größter Hoteldeal in Polen.

Aufgrund des langjährigen Know-hows im Betrieb des Hotel InterContinental wurde zwischen Warimpex und UBM und dem Käufer ein Pachtvertrag abgeschlossen, aufgrund dessen im Rahmen der Transaktion das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird.

In Krakau ist Warimpex seit 2009 Pächter des Vier-Sterne-Plus andel's Hotels sowie Eigentümer des Drei-Sterne-Hotels Chopin. In Łódź eröffnete Warimpex im Juni 2009 ein weiteres andel's Hotel, und in Katowice erfolgte in einem Joint Venture mit UBM im März 2010 die Eröffnung des ersten angelo Hotels in Polen. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Die Auslastung des Hotel InterContinental blieb mit 77 % konstant (1-12 2011: 76 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte jedoch um rund 10 % erhöht werden. Einen sehr positiven Effekt hatte die Fußball-Europameisterschaft im Juli 2012. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 57 % (1-12 2011: 54 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich geringfügig. Im Hotel Chopin in Krakau wurde die thermische Sanierung der Fassade abgeschlossen, und die restlichen Zimmer wurden renoviert. Die Auslastung des Hotels Chopin erhöhte sich von 57 % auf 62 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb im Wesentlichen konstant. Im andel's Hotel in Krakau konnte ebenfalls die Auslastung deutlich gesteigert werden (1-12 2012: 74 %, 1-12 2011: 71 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhtete sich leicht. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 46 % (1-12 2011: 45 %), der durchschnittliche Zimmerpreis ging etwas zurück. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stark saisonal abhängig und nicht mit einem Stadthotel vergleichbar.

Neben den genannten Hotels besitzt Warimpex einen 50 % Anteil am Büroturm Parkur Tower in Warschau, der zu rund 90 % vermietet ist.

[1] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[2] CB Richard Ellis European Capital Markets, Q4 2012
[3] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Entwicklung: 2 Bürogebäude

In Warschau verkaufte Warimpex Ende 2010 eine Projektgesellschaft, die eines der wenigen historischen Gebäude in ein modernes Bürogebäude umwandelt („Projekt Prozna"). Warimpex hat sich als Developer verpflichtet, die Immobilie im Zuge eines Bauauftrages fertig zu stellen. Im Dezember 2012 wurden unter Beteiligung von Warimpex Vorverträge für den Weiterverkauf der Immobilie an den IVG Warschau Fonds unterzeichnet. Die erfolgreiche Fertigstellung und Eröffnung des Le Palais Bürogebäudes in Warschau erfolgte Anfang 2013. Das Closing wird für Sommer 2013 erwartet. Der Kaufvertrag steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen in Polen üblichen Closing-Voraussetzungen.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau modernisiert werden. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2010 erteilt. In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Der Verkauf dieses Entwicklungsprojekts ist geplant.

TSCHECHISCHE REPUBLIK

Wirtschaftliches Umfeld

Das BIP verringerte sich 2012 vor allem aufgrund geringerer Binnennachfrage um 1,1 %. Für das Jahr 2013 wird mit einer Stagnation gerechnet, für 2014 wird wieder von einem Wachstum von 1,9 % ausgegangen.[4]

In Prag, wo der Hotelmarkt von einem Überangebot gekennzeichnet ist, stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 0,4 Prozentpunkte auf 68,4 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 7 % auf EUR 83.[5] Erstmals wurden 2012 Zimmerkapazitäten aus dem Markt genommen.

Bestand: 7 Hotels

In Prag besitzt Warimpex die zwei Fünf-Sterne-Hotels Palace und Le Palais sowie im Bereich der Vier-Sterne-Hotels die Hotels Diplomat, Savoy und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň. Zusätzlich konsolidiert Warimpex nach IAS/IFRS das Kurhotel Dvořák in Karlsbad. Ende 2011 wurde im Hotel Savoy die Hotelmanagementgesellschaft gewechselt, Golden Tulip (Teil der Louvre/Starwood Capital Group) ist nun neuer Manager des Hotels.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Vier-Sterne-Hotels Diplomat und angelo zu 72 % bzw. 69 % (1-12 2011: 60 % bzw. 69 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich im Hotel Diplomat um rund 10 % und blieben im angelo konstant. Im Golden Tulip Savoy Hotel betrug die Auslastung 58 % (1-12 2011: 54 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich leicht. Im Fünf-Sterne-Segment lagen die Auslastungsquoten zwischen 51 % und 66 % (1-12 2011: 55 % und 62 %). Die durchschnittlichen Zimmerpreise in Euro konnten leicht erhöht werden. Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 79 % (1-12 2011: 76 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich. Im angelo Hotel in Plzeň konnte die Auslastung von 46 % auf 51 % gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich ebenfalls.

UNGARN

Wirtschaftliches Umfeld

In 2012 befand sich Ungarn in einer Rezession und das BIP verringerte sich um 1,7 %. Gründe dafür waren eine schwächere Binnennachfrage und geringere Investitionen. Für 2013 wird eine Stagnation erwartet (-0,1 %). Da sich der Export erholen und die Binnennachfrage nicht mehr weiter schrumpfen sollen, wird für 2014 wieder mit einem Wachstum von 1,3 % gerechnet.[6]

In Budapest sind im Jahresvergleich die Spitzenmieten konstant geblieben, die Prime-yields blieben ebenfalls gleich[7], der Leerstand ist nach wie vor sehr hoch. Positiv ist, dass es derzeit fast keine Neuentwicklungen in Budapest gibt.

[4] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[5] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex
[6] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[7] CB Richard Ellis CEE Offices, Market View February 2013

Bestand: 3 Büroimmobilien

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

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² vermietbarer Fläche ist zu 100 % vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist teilweise vermietet.

Von den beiden Türmen des Bürokomplexes Erzsebet wurde Turm „B“ vollständig renoviert und im Mai 2009 an den Mieter übergeben. Im Berichtszeitraum war er zu 100 % vermietet. Für Turm „A“ konnte im Berichtszeitraum ein Mieter gefunden werden. Es ist geplant, auch diesen Turm zu modernisieren und langfristig zu vermieten.

RUMÄNIEN

Wirtschaftliches Umfeld

Nach dem exportgetriebenen Wachstum in 2011 bremste sich 2012 das Wachstum auf 0,2 % ein. Für 2013 wird aufgrund höherer Binnennachfrage mit einem Wachstum von 1,6 % gerechnet.

In der „Peer Group“ (Compset) des Flughafenhotels Bukarest verringerten sich die Auslastungszahlen um 0,8 Prozentpunkte auf 45,8 %, die durchschnittlichen Zimmerpreise konnten jedoch um rund 5 % auf 300 LEI erhöht werden.[8]

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer vergrößerte sowie zu einem angelo-Design-Hotel umbaute, betrug die Zimmerauslastung 48 % (1-12 2011: 40 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich leicht.

DEUTSCHLAND

Wirtschaftliches Umfeld

Das deutsche BIP schrumpfte im 4. Quartal um 0,6 % q-o-q, für das Gesamtjahr 2012 belief sich das Wachstum auf 0,7 %. Das gesunde Fundament und insbesondere der robuste Arbeitsmarkt und die Wettbewerbsfähigkeit in Deutschland sollen das Wachstum in 2013 wieder auf 0,5 % in 2013 und 2,0 % in 2014 ansteigen lassen.[9]

In Berlin stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 2,0 Prozentpunkte auf 76,6 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 6,3 % auf EUR 111,7. In München stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 0,1 Prozentpunkte auf 76,8 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 10,4 % auf EUR 128.[10]

Bestand: 2 Hotels

In Deutschland war Warimpex in der Berichtsperiode jeweils zur Hälfte Eigentümer des angelo Hotels in München und des andel’s Hotels in Berlin. Im Jänner 2013 verkaufte Warimpex ihren Anteil am angelo Hotel München sowie an einem benachbarten Bauland an den Joint Venture-Partner.

Im angelo Hotel in München betrug die Auslastung 81 % (1-12 2011: 80 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um 10 % erhöht werden. Im andel’s Hotel Berlin betrug die Auslastung 71 % (1-12 2011: 69 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte ebenfalls leicht erhöht werden.

[8] CompSet für das angelo Airporthotel Bukarest
[9] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013“
[10] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Entwicklung: 1 Konferenzzentrum

Angrenzend an das andel's Hotel in Berlin wurde 2009 ein Grundstück für die Entwicklung eines Konferenzzentrums sowie von Geschäftsflächen erworben. Die Planungsarbeiten laufen.

FRANKREICH

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum stagnierte 2012 (0,0 %). Für 2013 wird aufgrund schrumpfender Haushaltseinkommen, steigender Arbeitslosigkeit sowie weniger Zuversicht bei Entrepreneuren mit keiner merklichen Verbesserung gerechnet (0,1 %), 2014 soll das Wachstum wieder 1,2 % betragen.[11]

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 betrug 74 % bzw. 68 % (1-12 2011: 76 % bzw. 68 %). Die durchschnittlichen Zimmerpreise konnten in beiden Hotels deutlich erhöht werden.

ÖSTERREICH

Wirtschaftliches Umfeld

Nach einem moderaten BIP-Wachstum im ersten Quartal 2012 bremste sich das Wachstum deutlich ein und brachte für das Gesamtjahr ein Wachstum von 0,7 %. Für 2013 wird von einem Wirtschaftswachstum von ebenfalls 0,7 % ausgegangen.[12]

Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group und Strauss & Partner an der Entwicklung des Ringstraßenpalais Hansen in eine hochwertige Hotel- und Wohnimmobilie beteiligt. Mit dem Hotelbetreiber Kempinski ist es gelungen, einen renommierten Betreiber und Pächter für das Palais Hansen zu finden. Mit den Bauarbeiten wurde Anfang September 2010 begonnen. Es konnten bereits vor Fertigstellung über 75 % der Wohnungen verkauft werden. Dieses erste Projekt von Warimpex in Österreich wurde im März 2013 eröffnet.

RUSSLAND

Wirtschaftliches Umfeld

Russland wurde durch den Einbruch der Rohstoffpreise und die starke Trendwende bei den weltweiten Kapitalflüssen schwer getroffen, das BIP schrumpfte 2009 um 7,8 %. 2010 und 2011 wurde allerdings wieder ein Wachstum von jeweils 4,3 % erzielt. Es wird erwartet, dass die Wirtschaft 2012 (3,4 %), 2013 (3,7 %) und 2014 (3,9 %) ebenfalls solide Zuwächse aufweisen kann. Gründe dafür sind die stärkere Investitionsnachfrage, höhere Rohstoffpreise und eine weitere Erholung der Konsumausgaben.[13]

2012 war ausreichend Mietnachfrage in St. Petersburg vorhanden, die durchschnittlichen Mieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Die Kapitalisierungsraten veränderten sich im Jahresvergleich nicht.

In St. Petersburg stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 5,9 Prozentpunkte auf 58,5 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um 2,4 % auf EUR 150,6.[14] In der „Peer Group" (Compset) Ekaterinburg erhöhten sich die Auslastungszahlen um 8,8 Prozentpunkte auf 44,4 %, die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich jedoch um rund 11 % auf 3.988 RUB.[15]

[11] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[12] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[13] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[14] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex
[15] CompSet für das angelo Airporthotel Ekaterinburg

Bestand: 3 Hotels, 1 Bürogebäude

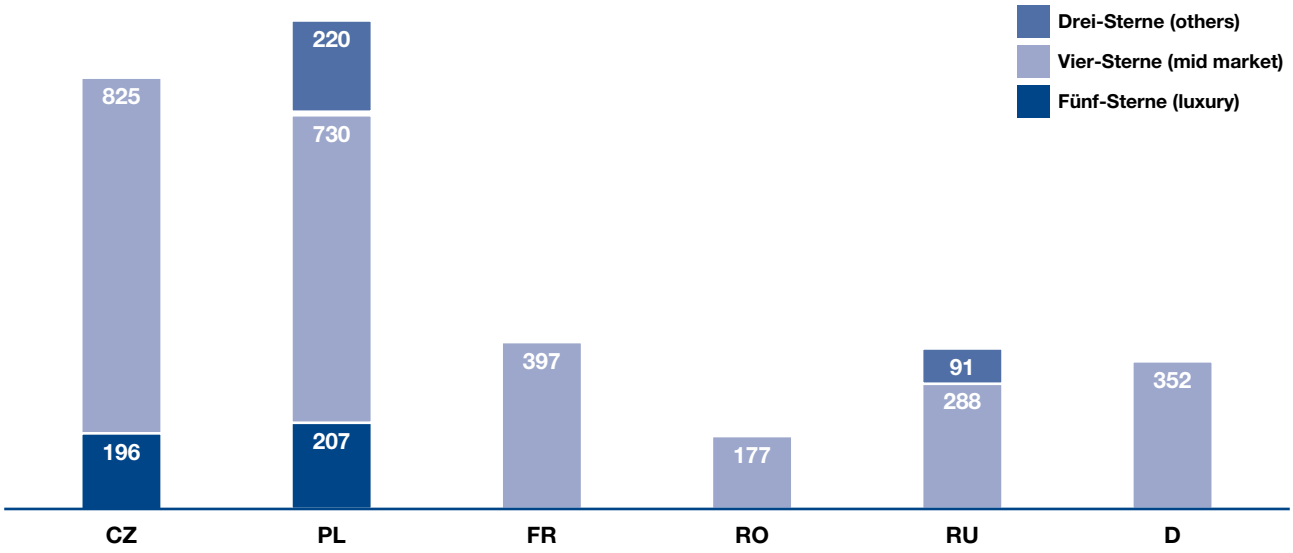
In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner sowie am Hotel angelo auf dem Gelände des Flughafens „Koltsovo“ in Ekaterinburg. Das angelo Ekaterinburg, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen ist, wurde 2009 eröffnet. In St. Petersburg hält Warimpex 55 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie ein Bürogebäude mit 17.000 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. in einem Joint Venture mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Sie ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Während das bestehende Liner Hotel weiterhin eine sehr zufriedenstellende Auslastung verbuchte, konnte auch die Auslastung im teureren angelo Hotel deutlich erhöht werden (1-12 2012: 54 %, 1-12 2011: 36 %), wobei der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro leicht gesteigert werden konnte. Das neu eröffnete Crowne Plaza in der AIRPORTCITY St. Petersburg konnte eine Auslastung von 58 % erzielen. Für die bereits fertig gestellten Bürogebäude (Jupiter 1 und 2) in St. Petersburg konnte ein Vermietungsgrad von 100 % erzielt werden.

Entwicklung: 1 Bürogebäude

In der AIRPORTCITY befindet sich ein weiteres Bürogebäude mit 15.000 m² vermietbarer Fläche im Rohbau. Es ist geplant, diesen Büroturm 2014 fertigzustellen.

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 31.12.2012

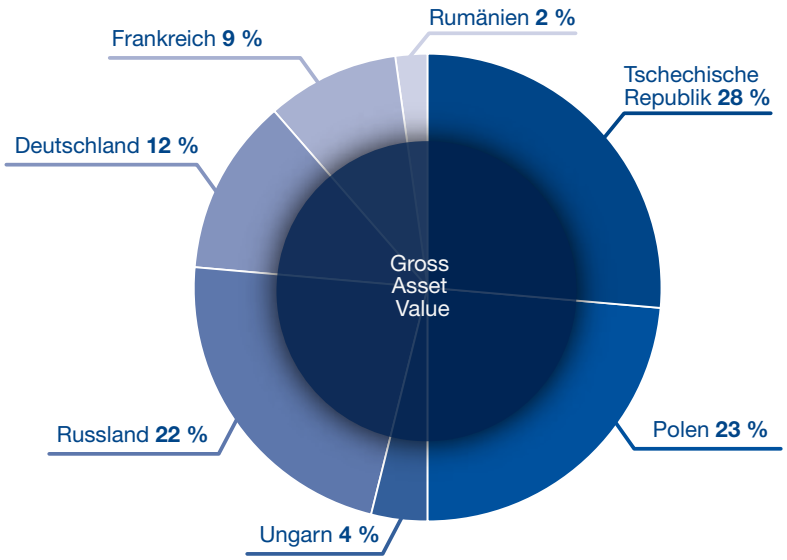


GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das Portfolio der Warimpex-Gruppe umfasste per Ende Dezember 2012 insgesamt 26 Immobilien, davon 21 Hotels und fünf Bürogebäude. Hinzu kommen zahlreiche Grundstücke sowie Entwicklungsprojekte in acht Ländern Zentral- und insbesondere Osteuropas. Der Fokus liegt vor allem auf Polen, Deutschland, der Tschechischen Republik 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 31.12.2012

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Im Jahr 2011 wurde die Bilanzierung von Joint Ventures (Gemeinschaftsunternehmen) von Quoten- auf Equity-Konsolidierung umgestellt; die Bilanzierung der Vorjahre wurde entsprechend rückwirkend angepasst.

Die Umstellung der Bilanzierungsmethode erfolgte mit der Begründung, dass der Abschluss sodann zuverlässigere und relevantere Informationen für die Adressaten des Abschlusses liefert. Dies wird auch dadurch bestärkt, dass das IASB ebenfalls die Meinung vertritt, dass eine quotale Konsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen keine adäquate Bilanzierungsmethode darstellt und dies nach dem neuen IFRS 11 ab Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1.1.2013 beginnen, nicht mehr zulässig sein wird.

Ergebnis des Geschäftsjahres 2012

Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung (1.000 EUR)	**2012**	2011	2010*
Umsatzerlöse			
Hotels & Resorts	62.382	58.613	52.950
Development & Asset Management	11.227	6.312	5.439
	73.609	**64.925**	**58.389**
Erlöse aus Immobilienverkäufen	334	12.253	20.080
Buchwerte, Kosten iZm Verkäufen	-123	-9.234	-11.323
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	**212**	**3.018**	**8.756**
Veränderung des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen	1.081	–	–1.314
Sonstige betriebliche Erträge	–	1.007	304
	1.081	**1.007**	**-1.011**
	74.901	**68.950**	**66.134**
Aufwendungen			
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	-27.974	-26.992	-26.557
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	-9.132	-3.001	-104
Personalaufwand	-19.235	-18.756	-18.628
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.773	-7.710	-7.912
Summe Aufwendungen	**-64.114**	**-56.459**	**-53.201**
EBITDA	**10.787**	**12.492**	**12.936**
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	-3.372	-2.829	1.732
EBIT (Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit)	**7.414**	**9.662**	**14.665**
Finanzerträge	2.421	3.873	592
Finanzierungsaufwendungen	-19.338	-18.894	-19.210
Ergebnis aus Joint Ventures	18.433	12.436	916
davon Verkauf Hotel Intercontinental Warschau	*11.580*	–	–
Ergebnis vor Steuern	8.930	7.077	-3.038
Jahresergebnis	**9.665**	**7.240**	**-2.036**

* rückwirkend angepasst

Umsatzentwicklung

Das operative Geschäft – der Betrieb von Hotels – entwickelte sich im Geschäftsjahr 2012 weiterhin positiv. Nach einem sehr schwierigen Jahr 2009 waren 2010 und 2011 bereits deutlich besser; dieser Trend setzte sich auch in 2012 fort. Die Kernhotelmärkte von Warimpex entwickelten sich weiterhin differenziert: Die Umsatzerlöse in den westeuropäischen Märkten München, Berlin und Paris konnten abermals gesteigert werden. In Tschechien und besonders in Prag konnten die Umsatzerlöse nach den sehr schwachen Jahren 2009 und 2010 ebenfalls deutlich gesteigert werden. Die Umsatzsteigerungen in Polen entwickelten sich unterschiedlich: Während in Warschau die Umsatzerlöse deutlich zulegten und das Hotel InterContinental das beste Jahr seit dem Bestehen verzeichnen konnte, konnte diese Dynamik in den Sekundärstädten nicht in diesem Ausmaß beobachtet werden. Nichtsdestotrotz konnten auch die Hotels in den Sekundärstädten Umsatzzuwächse verbuchen. Ebenfalls sehr positiv entwickelten sich die drei Hotels in Russland, im angelo in Ekaterinburg konnten 2012 die Umsatzerlöse um ca. 50 % erhöht werden.

Rund 85 % der Umsatzerlöse stammen aus dem operativen Betrieb von Hotelimmobilien, rd. 15 % sind den Bereichen Development und Asset Management zuzuordnen. Im Geschäftsjahr haben Erträge aus dem Verkauf von Immobilien überwiegend Joint Ventures betroffen. Diese Erträge, insbesondere der Verkauf des Hotels InterContinental in Warschau, werden nicht im operativen Ergebnis (EBIT), sondern innerhalb des Ergebnisses aus Joint Ventures gezeigt.

Der Konzernumsatz erhöhte sich um 13 % von EUR 64,9 Mio. auf EUR 73,6 Mio. im Geschäftsjahr 2012. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb stiegen im Vergleich zu 2011 von EUR 58,6 Mio. auf EUR 62,4 Mio. Der Grund für diesen Umsatzanstieg sind generelle Umsatzsteigerungen über das ganze Portfolio, aber vor allem in Prag und Ekaterinburg.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen erhöhten sich von EUR 6,3 Mio. auf EUR 11,2 Mio. Während die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros konstant blieben, stieg der Umsatz im Untersegment Development durch den Baufortschritt des Fertigungsauftrages für das Bürohaus Le Palais in Warschau.

Ertragslage

Warimpex bewertet ihr Sachanlagevermögen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren Zeitwert. Wertzuwächse des Immobilienvermögens über die fortgeschriebenen Anschaffungskosten werden nicht jährlich erfolgswirksam erfasst. 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 der Veräußerung von Immobilien

Im Geschäftsjahr erfolgten im Gegensatz zum Vorjahr keine wesentlichen Immobilienverkäufe im Bereich der vollkonsolidierten Beteiligungsgesellschaften.

Die Bestandsveränderungen betreffen größtenteils Mieterausbauten für das Bürogebäude Le Palais in Warschau, welche im Geschäftsjahr erstmalig angefallen sind.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen) und Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) (=EBITDA) verringerte sich leicht von EUR 12,5 Mio. im Jahr 2011 um 14 % auf EUR 10,8 Mio. Diese Verringerung ist vor allem auf niedrigere Erträge aus dem Verkauf von vollkonsolidierten Projektgesellschaften und Immobilien (EUR -2,8 Mio.), saldiert mit deutlich höheren Erträgen im Segment Hotels und Resorts aufgrund höherer Umsatzerlöse auf vollkonsolidierter Basis, zurückzuführen. Weiters ist zu beachten, dass der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf des Hotels InterContinental nicht in das EBITDA, sondern erst in das Ergebnis vor Steuern bzw. Jahresergebnis einfließt.

EBIT

Auf den Immobilienmärkten in Osteuropa ist eine zunehmende Stabilisierung der Immobilienwerte zu verzeichnen, im Berichtsjahr konnten außerplanmäßige Abschreibungen der Vorjahre iHv. EUR 8,9 Mio. (2011: EUR 12,9 Mio.) wieder rückgängig gemacht werden, da sich die Marktwerte zum Bilanzstichtag aufgrund besserer Auslastungszahlen und Zimmerpreise wieder stabilisierten. Nichtsdestotrotz mussten außerplanmäßige Abschreibungen iHv. EUR 1,3 Mio. (2011: EUR 3,6 Mio.) gebucht werden; die planmäßigen Abschreibungen betrugen EUR 10,9 Mio. (2011: EUR 12,1 Mio.).

Aufgrund geringerer Wertaufholungen und geringerer Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien im vollkonsolidierten Bereich verringerte sich das EBIT trotz deutlich höherer Erträge aus dem vollkonsolidierten Segment Hotels und Resorts von EUR 9,7 Mio. auf EUR 7,4 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich deutlich von EUR -2,6 Mio. auf EUR 1,5 Mio. Die Zinsen für Kontokorrentkredite, langfristige Projektfinanzierungen und sonstige Darlehen sowie Zinsen für Wandelanleihen haben sich im Geschäftsjahr 2012 gegenüber 2011von EUR 15,2 Mio. auf EUR 16,7 Mio. erhöht.

Das Finanzergebnis wurde in 2012 durch nicht zahlungswirksame Kursverluste in Zusammenhang mit der PLN-Anleihe sowie mit CHF-Krediten mit EUR 1,4 Mio. (2011: EUR 2,2 Mio. inkl. Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten) belastet.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich vor allem aufgrund von höheren Wertaufholungen zu Ausleihungen (2012: EUR 13,5 Mio., 2011: EUR 9,9 Mio.) und dem Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau (Gewinnbeitrag EUR 11,6 Mio.) von EUR 12,4 Mio. auf EUR 18,4 Mio.

Jahresergebnis

Das Jahresergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 7,2 Mio. auf EUR 9,7 Mio. Diese Verbesserung ist im Wesentlichen auf eine bessere Performance der Hotels und einem höheren Ergebnis aus Joint Ventures, saldiert mit geringeren Wertaufholungen zu Immobilien und geringeren Erlösen aus Immobilienverkäufen, zurückzuführen.

Analyse der Unternehmenssegmente

Wir verweisen diesbezüglich auf die detaillierten Erläuterungen unter Punkt 5. Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernabschluss.

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente „Hotels & Resorts" und „Development & Asset Management" definiert. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Hierbei ist der Bereich „Hotels & Resorts" mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns (inklusive Joint Ventures im Beteiligungsausmaß) 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	**2012**	2011	2010
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	112.481	103.443	96.364
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	3.637	3.556	3.519
auf den Konzern entfallender NOP	28.657	26.226	21.844

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures
** siehe Punkt 5.1., Segmentergebnis Hotels & Resorts, in den Erläuterungen zum Konzernabschluss

Im Berichtsjahr entwickelten sich die Umsatzerlöse aus den Hotels deutlich stärker als 2009, 2010 und 2011. Die durchschnittlich verfügbare Zimmeranzahl erhöhte sich um 2 % auf 3.637, während die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb von EUR 103,4 Mio. um 9 % auf EUR 112,5 Mio. gesteigert werden konnten.
Der Net Operating Profit (= NOP – entspricht dem Gross Operating Profit (GOP) ermittelt nach dem „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, abzüglich der Kosten nach GOP") erhöhte sich um 9 % auf EUR 28,7 Mio.

Segment Development & Asset Management*

in TEUR	**2012**	2011	2010
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	12.756	7.388	6.799
Segment EBITDA	8.709	-627	5.774

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management" erhöhten sich um 73 % auf EUR 12,8 Mio. Diese Erhöhung ist überwiegend auf Development-Umsätze in Zusammenhang mit der Fertigstellung der Büroimmobilie Le Palais in Warschau zurückzuführen.
Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen.
Im Geschäftsjahr 2012 veräußerte Warimpex ihren 50 %-Anteil am Hotel InterContintental in Warschau mit einem Gewinn von EUR 11,6 Mio.
Im Vorjahr veräußerte Warimpex ihren 25 % Anteil am Hotel Sobieski in Warschau. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf EUR 1,9 Mio. Ende des Vorjahres veräußerte Warimpex den 50 % Anteil am Budget-Hotel-Entwicklungs-Joint Venture an den Joint Venture Partner. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf rund EUR 1,0 Mio.

Vermögenslage

Konzernbilanz in TEUR	**2012**	2011	2010
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte	369.374	393.951	377.947
Kurzfristige Vermögenswerte	22.218	18.334	16.859
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe	24.839	–	–
Summe Vermögenswerte	**416.431**	**412.285**	**394.806**
Passiva			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	35.716	25.382	19.767
Minderheitsanteile	-664	-2.800	-3.956
Summe Eigenkapital	**89.052**	**76.582**	**69.811**
Langfristige Schulden	205.217	243.269	240.489
Kurzfristige Schulden	108.513	92.434	84.505
Schulden einer Veräußerungsgruppe	13.649	–	–
Summe Schulden	**327.379**	**335.703**	**324.995**
Summe Eigenkapital und Schulden	**416.431**	**412.285**	**394.806**

Bei Warimpex als Immobilienkonzern dominieren vor allem Sachanlagen die Aktivseite der Bilanz. Da Immobilien in der Warimpex-Gruppe in der Regel zu zwei Drittel über langfristige Projektkredite fremdfinanziert werden, dominieren langfristige Verbindlichkeiten die Passivseite.

Die Eigenkapitalquote laut Bilanz erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozentpunkte auf 21 %. 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 33 % (2011: 32 %) ergeben (NAV/angepasste Bilanzsumme).

Finanzlage Cashflows

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	**2012**	2011	2010
Betriebliche Einzahlungen	75.910	66.019	58.782
Betriebliche Auszahlungen	-59.586	-57.810	-52.286
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	**16.324**	**8.209**	**6.496**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	19.128	-1.521	-1.009
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	-34.909	-6.606	-5.495
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	**7.369**	**7.016**	**7.292**

Operativer Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich deutlich von EUR 8,2 Mio. in der Vergleichsperiode 2011 auf EUR 16,3 Mio. Sowohl im Segment Hotels & Resorts als auch im Segment Development & Assetmanagement konnte ein deutlicher Anstieg der operativen Netto Cashflows verzeichnet werden.

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.

Wir verweisen diesbezüglich auf die detaillierten Erläuterungen unter Punkt 5.1. Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernabschluss.

Cashflows aus Investitionstätigkeit

Der Nettomittelzufluss aus Investitionen betrifft vor allem Auszahlungen für Sachanlagen (EUR 2,7 Mio.) saldiert mit Einzahlungen aus Joint Ventures (EUR 21,6 Mio.), welche als wesentlichsten Bestandteil den Zufluss aus dem Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau enthalten.

Cashflows aus Finanzierungstätigkeit

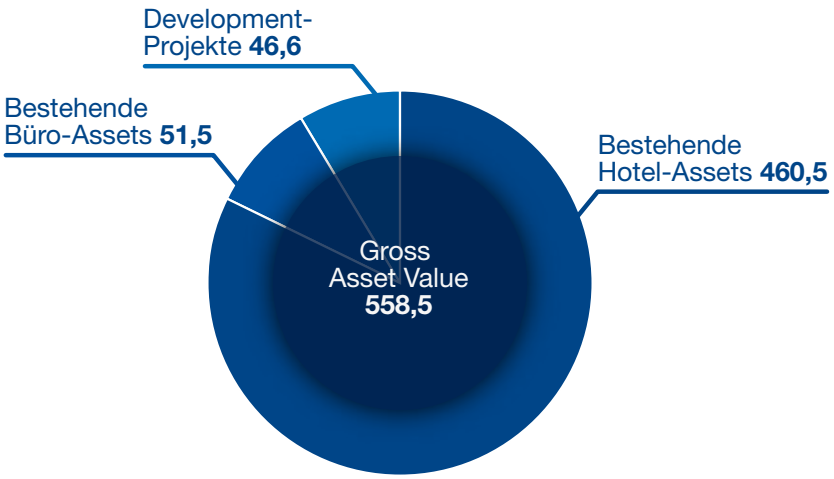
Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf die im Vorjahresvergleich geringere Aufnahme von Krediten und die höhere Tilgung von Darlehen und Krediten iHv. EUR 29 Mio. zurückzuführen.

KENNZAHLEN DES IMMOBILIENVERMÖGENS

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2012 21 Hotels mit insgesamt mehr als 5.000 Zimmern (anteilsbereinigt 3.481 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit ca. 43.000 m² (anteilsbereinigt 30.000 m²) vermietbarer Fläche.

Berechnung Gross Asset Value – Net Asset Value

Gross Asset Value



Aufgrund der Regelungen des IAS 40.12 – betreffend vom Eigentümer geführte Hotels – erfasst und bewertet Warimpex ihre Hotel-Immobilien nach IAS 16 zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Wertzuwächse des übrigen Immobilienvermögens werden ebenfalls nicht jährlich erfolgswirksam realisiert, sondern nach dem Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40.56 bewertet. 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 wird vom Immobiliengutachter das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF Approach) herangezogen.

Betreffend des Kapitalisierungsfaktors (Yield) für die Berechnung der Ertragswerte wird auf Punkt 2.04. der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 31. Dezember 2012 auf EUR 558,5 Mio. (Vorjahr: EUR 605,2 Mio.), davon EUR 225,2 Mio. (2011: EUR 272,6 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Verringerung ist vor allem auf den Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich leicht im Vergleich zum Vorjahr von EUR 172,6 Mio. auf EUR 172,7 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2012.

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

in EUR Mio.	**12/2012**		12/2011	
Eigenkapital vor Minderheiten		89,7		79,4
Firmenwerte		-0,9		-0,9
Aktive latente Steuern	-0,5		-0,4	
Passive latente Steuern	12,1	11,6	12,4	12,0
Buchwert bestehende Hotel-Assets	266,6		268,6	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	308,1	41,5	306,8	38,1
Buchwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties)	15,3		13,9	
Zeitwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties)	16,1	0,8	14,4	0,5
Buchwert Development-Projekte	9,2		8,1	
Zeitwert Development-Projekte	9,2	–	11,5	3,4
Buchwert Joint Ventures	84,9		92,3	
Zeitwert Joint Ventures	114,9	30,0	132,4	40,1
Triple Net Asset Value		**172,7**		**172,6**
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
NNNAV je Aktie in EUR		**3,2**		**3,2**

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. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

(b) Operative Risiken

Im Segment „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 Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. 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 Finanzmarktkrise und dabei im Besonderen der Zusammenbruch von bedeutenden Investmentbanken sowie die Verstaatlichung einer nicht unbedeutenden Anzahl von Banken, die Mitte September 2008 begann, hat zu einem signifikanten Ausmaß an Ungewissheit in der Welt- und Immobilienwirtschaft geführt. Seit 2011/2012 ist die aus der wachsenden Staatsverschuldung einiger EU-Staaten resultierende Euro-Krise zu beobachten, welche ebenfalls einen nachteiligen Effekt auf eine gesamtwirtschaftliche Erholung in Europa mit sich bringt. Die Auswirkungen dieser Ereignisse führten zu einem hohen Maß an Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Marktteilnehmer. Sollten sich diese Vorgänge wiederholen bzw. weiter andauern, 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.

Der Immobilientransaktionsmarkt hat nach Meinung vieler Experten das Schlimmste überstanden, das heißt die Lähmung, die vor allem Ende 2008 und im ersten Halbjahr 2009 auf den Märkten vorherrschte, hat sich gelöst, dies ist gewiss ein positives Zeichen. Verkäufe zu akzeptablen Werten sind daher wieder möglich und wahrscheinlich. Derzeit wird weiterhin an mehreren Verkäufen gearbeitet. In 2012 konnte das Hotel InterContinental in Warschau erfolgreich verkauft werden.

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 zeigt der Konzernabschluss kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Darlehen und Kredite) in Höhe von Euro 80,8 Mio. Mit der Refinanzierung der beiden Hotels in Ekaterinburg konnten EUR 37 Mio. im Februar 2013 langfristig refinanziert werden. Weiters konnte im März 2013 eine PLN-Anleihe in Höhe von rd. EUR 15,3 Mio. sowie eine PLN-Wandelanleihe in Höhe von rd. EUR 6,4 Mio. platziert werden. Nichtsdestotrotz wird es in den kommenden 12 Monaten notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausgabe einer weiteren Anleihe bzw. Wandelanleihe eine Möglichkeit der Finanzierung. Darüber hinaus kann durch Verkäufe von Projekten zusätzlich Liquidität generiert werden.

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

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

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

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

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, InterContinental Hotel Group, Golden Tulip) 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
- Prüfungsausschuss (nur für Jahresabschlüsse)

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

Quartalsabschlüsse werden gemäß IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft 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 Assetmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment „Development & 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 2012 waren durchschnittlich 1.562 (Vorjahr: 1.562) Mitarbeiter im Segment „Hotel & Resorts“ und 59 (Vorjahr: 56) Mitarbeiter im Segment „Development & Asset Management“ (inkl. Konzernzentrale) beschäftigt.

NACHHALTIGKEIT

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien in Hotel- oder Bürogebäude legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert.

ANGABEN GEMÄSS § 243A UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 54.000.000,– und ist in 54.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien bekannt.

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

Georg Folian	14,1 %
Franz Jurkowitsch	14,0 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,6 %

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung von 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu EUR 5.400.000 durch Ausgabe von bis zu 5.400.000 neuen Aktien – auch unter teilweisem oder gänzlichem Ausschluss des Bezugsrechts – zu erhöhen.

Ende April und Ende Mai 2011 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von rund PLN 66,3 Mio. (etwa EUR 16,1) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 8,5 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 12,79 (etwa EUR 3,1) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 5.179.828 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden. („Bedingtes Kapital 1“)

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 2“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Anfang März 2013 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von rund PLN 63,1 Mio. (etwa EUR 15,3 Millionen), einer Stückelung von PLN 1.000 per Schuldverschreibung (etwa EUR 243) und einer Laufzeit von drei Jahren platziert. Die Anleihe wird zum Laufzeitende zu 100 % zurückgezahlt werden. Die Schuldverschreibungen werden mit dem 6M WIBOR zuzüglich einer Zinsspanne, zahlbar halbjährlich, am 30.9. und am 31.3. eines jeden Jahres nach dem Ausgabetermin, verzinst. Die Zinsspanne, welche nach der Zeichnungsfrist ermittelt wurde, beträgt 7 % p.a.

Ein Teil der im März ausgegebenen Schuldverschreibungen im Nominale von PLN 26,75 Mio. (etwa EUR 6,5 Mio.) wurde durch Anleihegläubiger der Wandelschuldverschreibungen, welche von der Gesellschaft 2011 emittiert wurden und welche im Mai 2014 fällig werden, erworben, wobei diese ihre Wandelschuldverschreibungen eintauschten.

Ende März 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 26,5 Mio. (etwa EUR 6,4 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,875 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,06 (etwa EUR 1,7) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- und Bezugsrecht auf bis zu 3.753.541 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“).

Anleihegläubiger der Wandelschuldverschreibungen (2011) mit Fälligkeit im Mai 2014 erwarben einen Teil der im März 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von PLN 6,5 Mio. (etwa EUR 1,6 Mio.), wobei sie ihre Wandelschuldverschreibungen (2011) eintauschten. Weiters wurden PLN 6,5 Mio. (etwa EUR 1,6 Mio.) der Wandelschuldverschreibungen (2011) vorzeitig getilgt.

Es sind sohin Wandelschuldverschreibungen (2011) mit einem Nominale von PLN 26,5 Mio. (etwa EUR 6,4 Mio.) ausständig, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.071.931 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist.

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.

In der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden und als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland bzw. jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, zu veräußern.

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

AUSBLICK

Folgende Immobilien wurden als kurzfristig zur Veräußerung klassifiziert – es ist geplant, diese bis Ende 2013 zu veräußern bzw. erfolgte eine Veräußerung nach dem Bilanzstichtag:
• Joint Venture Anteil „Leuchtenbergring“, München: Der Verkauf erfolgte Anfang Jänner 2013 an den Joint Venture Partner.
• Hotel Palace, Prag: Der Verkauf ist geplant und befindet sich in Vorbereitung.

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau:
• AIRPORTCITY, St. Petersburg, Businesspark zusätzliche 15.000 m² Bürofläche
• Erszebet office tower II, Budapest, 8.000 m² Bürofläche

Warimpex konnte im 1. Quartal 2013 eine Unternehmensanleihe sowie eine Wandelanleihe auf dem polnischen Kapitalmarkt zu platzieren. Die Emissionserlöse in der Höhe von EUR 21,8 Millionen Euro sollen einerseits der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten dienen und andererseits die notwendige Flexibilität für Investitionsmöglichkeiten in der aktuellen Marktphase und die Finanzierung künftiger Entwicklungsprojekte bieten. Dabei soll ein Fokus auf die zweite Bauphase des Projektes AIRPORTCITY St. Petersburg und auf den Umbau eines Bürogebäudes in Budapest gelegt werden.

Unter den gegebenen Marktbedingungen – insbesondere dem schwierigen Zugang zu Projektfinanzierungen – wollen wir uns auch 2013 auf die Stärkung der Basis des Unternehmens konzentrieren und die Cash Flows aus dem Hotelbetrieb steigern sowie die Finanzierungsstruktur durch Refinanzierungen und Beteiligungsverkäufe optimieren.

Wien, am am 24. April 2013

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

KONZERNABSCHLUSS ZUM **31. DEZEMBER 2012**

37 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
38 Konzernbilanz
39 Konzern-Geldflussrechnung
40 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

41 Erläuterungen zum Konzernabschluss
41 Informationen zum Unternehmen
41 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
55 Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften
57 Immobilienverkäufe und andere Konsolidierungskreisänderungen
59 Segmentberichterstattung
70 Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung
75 Grundkapital, Ergebnis je Aktie
92 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
94 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements
95 Finanzinstrumente
104 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

105 Bestätigungsvermerk

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2012

in EUR	Erläuterung	2012	2011
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse – Segment Hotels & Resorts		62.382.055	58.612.991
Umsatzerlöse – Segment Development & Asset-Management		11.226.664	6.311.780
	6.01.	**73.608.719**	**64.924.772**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus Immobilienverkäufen		334.195	12.252.625
Buchwerte, Kosten iZm mit Verkäufen		(122.500)	(9.234.468)
	[04]	**211.695**	**3.018.156**
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen			
Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen	[15]	1.080.761	–
sonstige betriebliche Erträge		–	1.007.443
		1.080.761	1.007.443
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	6.02.	(27.974.234)	(26.992.040)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	6.02.	(9.132.211)	(3.000.771)
Personalaufwand	6.03.	(19.235.068)	(18.756.421)
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	6.04.	(10.927.055)	(12.061.178)
Wertminderungen	6.04.	(1.339.048)	(3.629.957)
Zuschreibungen zu Wertminderungen	6.04.	8.893.642	12.861.965
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.05.	(7.772.958)	(7.709.635)
		(67.453.442)	(59.288.038)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		**7.414.242**	**9.662.333**
Finanzerträge	6.07.	2.420.946	3.872.994
Finanzierungsaufwendungen	6.06.	(19.338.397)	(18.894.065)
Ergebnis aus Joint Ventures	13.3.	18.433.048	12.435.537
davon aus Asset Deal Hotel Intercontinental Warschau	4.01.	*11.580.357*	–
Ergebnis vor Steuern		**8.929.839**	**7.076.798**
Ertragsteuern	[07]	(542.680)	(324.316)
Latente Ertragsteuern	[07]	1.277.798	488.001
Periodenergebnis		**9.664.958**	**7.240.484**
Fremdwährungsdifferenzen		398.921	(742.423)
Verluste aus Hedging		(55.366)	(138.916)
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures		(24.774)	–
Gewinne aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	[16]	3.290.631	–
(latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(804.148)	22.340
Sonstiges Ergebnis	[19]	**2.805.263**	**(858.999)**
Gesamtperiodenergebnis		**12.470.221**	**6.381.485**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		7.587.197	6.478.723
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		2.077.761	761.761
		9.664.958	**7.240.484**
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		10.334.049	5.149.169
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		2.136.172	1.232.316
		12.470.221	6.381.485
Ergebnis je Aktie:			
unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis	[08]	0,14	0,12
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis	[08]	0,14	0,12

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2012

in EUR	Erläuterung	2012	2011
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	[09]	256.568.642	277.149.161
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	[10]	15.198.222	13.562.844
Geschäfts- und Firmenwerte	[12]	921.266	921.266
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	[11]	123.556	219.470
Joint Ventures	[13]	84.936.203	92.252.489
Andere finanzielle Vermögenswerte	[14]	11.077.694	9.493.936
Latenter Steueranspruch	[07]	548.765	351.654
		369.374.348	**393.950.821**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	[15]	1.958.116	1.497.460
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	[17]	5.835.074	5.825.035
Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar	[16]	7.279.433	3.988.802
Andere finanzielle Vermögenswerte	26.3.	2	6.795
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	[18]	7.144.968	7.015.958
		22.217.593	18.334.050
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde	[04]	24.838.793	–
		47.056.386	**18.334.050**
SUMME VERMÖGENSWERTE		**416.430.734**	**412.284.871**
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	[08]	54.000.000	54.000.000
Kapitalrücklagen		17.131.207	71.387.604
Kumulierte Ergebnisse		15.046.280	(46.797.314)
Eigene Aktien	[08]	(301.387)	(301.387)
Sonstige Rücklagen	[19]	3.839.897	1.093.045
		89.715.998	79.381.948
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		*(663.977)*	*(2.800.148)*
Gesamtsumme Eigenkapital		**89.052.021**	**76.581.800**
Langfristige Schulden			
Wandelanleihen	22.1.	15.396.168	13.774.416
Darlehen und Kredite	22.2.	172.506.498	212.224.507
Rückstellungen	[20]	4.431.127	4.017.065
Sonstige Verbindlichkeiten	[21]	773.731	866.610
Latente Steuerschulden	[07]	12.109.847	12.386.386
		205.217.370	**243.268.983**
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	[21]	25.145.363	16.385.504
Darlehen und Kredite	22.2.	80.771.904	72.414.075
Derivative Finanzinstrumente	26.3.	1.280.393	2.199.317
Ertragsteuerschulden		143.457	104.575
Rückstellungen	[20]	1.171.465	1.330.616
		108.512.582	**92.434.087**
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerten stehen	[04]	13.648.761	–
		122.161.343	**92.434.087**
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		**416.430.734**	**412.284.871**

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2012

in EUR	Erläuterung	2012	2011
Betriebliche Einzahlungen			
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		64.974.717	62.271.660
aus Immobilienprojektentwicklung		10.781.827	3.681.605
aus Zinserträgen		153.108	65.508
		75.909.651	**66.018.772**
Betriebliche Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(8.576.379)	(2.093.353)
für Material- und Leistungseinsatz		(26.285.468)	(28.023.352)
für Personalkosten		(18.318.341)	(19.080.217)
für sonstige betriebliche Aufwendungen		(6.217.523)	(8.143.175)
für Ertragsteuern		(188.139)	(469.738)
		(59.585.850)	**(57.809.834)**
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		**16.323.300**	**8.208.938**
Cashflows aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für			
den Erwerb von Sachanlagen		(2.735.935)	(2.764.887)
den Erwerb von Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(5.999)	(129.586)
den Erwerb von Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar		–	(1.078.982)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(906)	(25.262)
Andere finanzielle Vermögenswerte		(738.931)	72.107
Joint Ventures	13.4.	–	(9.550.648)
		(3.481.771)	(13.477.259)
Einzahlungen aus			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien		5.000	9.097.192
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen		–	(6.829)
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden		1.018.158	371.078
dem Verkauf von Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar		–	1.120.394
dem Rückfluss von Joint Ventures	13.4.	21.586.794	1.374.440
		22.609.952	**11.956.275**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		**19.128.181**	**(1.520.984)**
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit			
Ein- und Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern		–	(76.649)
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelanleihen		–	16.554.991
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	22.3.	8.890.284	16.181.186
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	22.3.	(29.028.729)	(24.234.889)
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		(14.770.936)	(15.030.220)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit		**(34.909.381)**	**(6.605.582)**
Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		542.601	82.373
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		(189.478)	(358.460)
Zahlungsmittel und Zahlungsmiteläquivalente zum 1. Jänner		7.015.958	7.292.046
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember		**7.369.081**	**7.015.958**
Der Bestand an Zahlungsmitteln setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:			
Zahlungsmittel des Konzerns		7.144.968	7.015.958
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde		224.112	–
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit		**7.369.081**	**7.015.958**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2012

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe	Anteile ohne beherrschen-den Einfluss	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2011	**54.000.000**	**70.921.626**	**(53.258.449)**	**(301.387)**	**2.405.011**	**73.766.801**	**(3.955.815)**	**69.810.986**
Begebung Wandelanleihe	–	465.978	–	–	–	465.978	–	465.978
Ein-/Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern	–	–	–	–	–	–	(76.649)	(76.649)
Periodenergebnis	–	–	6.478.723	–	–	6.478.723	761.761	7.240.484
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	(1.311.966)	(1.311.966)	470.555	(841.411)
Gesamtperiodenergebnis	–	–	6.461.135	–	(1.311.966)	5.149.169	1.232.316	6.381.485
Stand zum 31. Dezember 2011 = 1. Jänner 2012	**54.000.000**	**71.387.604**	**(46.797.314)**	**(301.387)**	**1.093.045**	**79.381.948**	**(2.800.148)**	**76.581.800**
Periodenergebnis	–	–	7.587.197	–	–	7.587.197	2.077.761	9.664.958
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	2.746.853	2.746.853	58.411	2.805.264
Gesamtperiodenergebnis	–	–	7.587.196	–	2.746.853	10.334.049	2.136.172	12.470.221
Auflösung von Kapitalrücklagen	–	(54.256.397)	54.256.397	–	–	–	–	–
Stand zum 31. Dezember 2012	**54.000.000**	**17.131.207**	**15.046.280**	**(301.387)**	**3.839.897**	**89.715.998**	**(663.977)**	**89.052.021**

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2012

[01] Informationen zum Unternehmen

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (die „Gesellschaft“ oder „Warimpex“) 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 2012 am 25. April 2013 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 Segmentbericht 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 Prinzips der (fortgeschriebenen) Anschaffungskosten, hiervon ausgenommen sind derivative Finanzinstrumente sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, welche zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.
Der Konzernabschluss wird unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt. Für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit sind liquiditätsschaffende Maßnahmen notwendig, für deren Umsetzung Unsicherheiten bestehen. Der Vorstand der Warimpex geht davon aus, durch geeignete Maßnahmen, die für die Unternehmensfortführung notwendige Liquidität sicher stellen zu können. Auf die Ausführungen in Erläuterung Punkt 25.4. wird diesbezüglich verwiesen.

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 nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten 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 Im Geschäftsjahr erfolgten keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Im Jahr 2011 wurde die Rechnungslegungsmethode hinsichtlich der Bilanzierung von Joint Ventures von Quotenkonsolidierung auf Verwendung der Equity-Methode umgestellt.

2.02.b Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.
Die nachfolgend angeführten Standards wurden im Jahr 2012 von der EU übernommen und am 6. Juni 2012 (Änderungen zu IAS 1 und IAS 19) bzw. am 29. Dezember 2012 (alle übrigen) veröffentlicht. Der Konzern beabsichtigt, die angeführten Standards ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

Änderungen von IAS 1 – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Die Änderung des IAS 1 führt zu einer geänderten Gruppierung von Posten, die im sonstigen Ergebnis dargestellt werden. Posten, die zu einem späteren Zeitpunkt in das Periodenergebnis umgegliedert werden, sind getrennt von solchen auszuweisen, bei denen später keine Umgliederung erfolgen wird. Daraus ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Der geänderte Standard ist erstmalig für Geschäftsjahre beginnend mit dem 1. Juli 2012 anzuwenden.

IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet)
Die Anpassungen im IAS 19 betreffen im Wesentlichen den Wegfall der Korridormethode sowie eine Neuregelung der Ermittlung von Erträgen des Planvermögens. Beide Änderungen betreffen den Konzernabschluss nicht.

IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (überarbeitet)
Der Standard wurde im Zusammenhang mit der Verabschiedung der IFRS 11 und IFRS 12 umbenannt und sein Regelungsinhalt auf die Anwendung der Equity-Methode auf Joint Ventures ausgeweitet. Da der Konzern seine Joint Ventures bereits seit 2011 nach der Equity-Methode bilanziert, ergeben sich daraus keine wesentlichen Änderungen im Konzernabschluss. Der Standard ist erstmalig für Geschäftsjahre beginnend mit dem 1. Jänner 2013 anzuwenden.

Änderungen von IAS 32, IFRS 7 – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden
Die Änderungen betreffen Klarstellungen und Präzisierungen in Bezug auf die Verrechnung von finanziellen Vermögensgegenständen und Schulden (IAS 32) und erforderliche Angaben zu Verrechnungen oder Verrechnungsvereinbarungen, auch wenn sie nicht saldiert dargestellt werden, (IFRS 7) und werden voraussichlich zu keinen wesentliche Änderungen im Konzernabschluss führen. Die geänderten Standards sind erstmalig für Geschäftsjahre beginnend mit dem 1. Jänner 2014 anzuwenden.

IFRS 10 – Konzernabschlüsse, IAS 27 – Einzelabschlüsse
IFRS 10 ersetzt die Bestimmungen des bisherigen IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse zur Konzernrechnungslegung und beinhaltet Fragestellungen aus SIC-12. IFRS 10 definiert den Begriff Beherrschung neu, was wesentliche Ermessensentscheidungen des Managements betreffend Vollkonsolidierung von Unternehmen mit sich bringt. Nach Ergebnis einer vorläufigen Analyse werden sich daraus keine wesentlichen Änderungen auf die Einbeziehung von Unternehmen in den Konzernabschluss ergeben. Der Standard ist erstmalig für Geschäftsjahre beginnend mit dem 1. Jänner 2013 anzuwenden.

IFRS 11 – Gemeinschaftliche Vereinbarungen
Dieser Standard regelt die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) und von gemeinschaftlichen Tätigkeiten (Joint Operations). Beiden Sachverhalten liegt die gemeinschaftliche Führung (Joint Control) zugrunde.
Gemeinsame Vereinbarungen kommen entweder als gemeinschaftliche Tätigkeit oder Gemeinschaftsunternehmen vor:

1. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte an den der Vereinbarung zuzurechnenden Vermögenswerten oder Verpflichtungen für deren Schulden haben. Diese Parteien werden gemeinschaftlich Tätige genannt.
2. Ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Diese Parteien werden als Partnerunternehmen bezeichnet.

Die Klassifizierung einer gemeinsamen Vereinbarung als gemeinschaftliche Tätigkeit oder Gemeinschaftsunternehmen hängt von den Rechten und Pflichten der Parteien der Vereinbarung ab. Ein Unternehmen hat die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, unter Erwägung der Struktur und Form der Vereinbarung, der zwischen den Parteien der vertraglichen Vereinbarung verabredeten Bedingungen sowie der sonstigen Fakten und Umstände zu bestimmen.

Unabhängig von dem Zweck, der Struktur oder Form der Vereinbarung hängt die Klassifizierung gemeinsamer Vereinbarungen von den Rechten und Pflichten ab, die den Parteien aus der Vereinbarung erwachsen bzw. ihnen auferlegt werden. Eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Vermögenswerte und Schulden in Bezug auf die Vereinbarung in einem eigenständigen Vehikel gehalten werden, kann entweder ein Gemeinschaftsunternehmen oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit sein.
Eine gemeinsame Vereinbarung, die nicht im Wege eines eigenständigen Vehikels strukturiert ist, ist eine gemeinschaftliche Tätigkeit. In diesen Fällen bestimmen sich die den Parteien gewährten Rechte an den Vermögenswerten, die von ihnen zu tragenden Verpflichtungen für die Schulden in Bezug auf die Vereinbarung sowie die damit einhergehenden Anrechte auf Erlöse und Verpflichtungen für Aufwendungen aus der vertraglichen Vereinbarung.

Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) sind künftig ausschließlich nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 zu bilanzieren. Die Auswirkung dieses Standards auf den Konzernabschluss wird nach vorläufiger Analyse von untergeordneter Bedeutung sein, da schon bisher die Joint Ventures nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden. Dieser Standard ist erstmalig auf Geschäftsjahre beginnend mit dem 1. Jänner 2013 anzuwenden.

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen
In diesem Standard werden die bisher in IAS 27, IAS 28 und IAS 31 geregelten Angabepflichten zusammengefasst sowie neue Angaben definiert. Nach unserer Einschätzung werden sich daraus keine wesentlichen Änderungen auf den Konzernabschluss ergeben. Dieser Standard ist erstmalig auf Geschäftsjahre beginnend mit dem 1. Jänner 2013 anzuwenden.

IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Wertes
Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Wertes fest. Nach einer ersten Einschätzung erwarten wir daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Dieser Standard ist erstmalig auf Geschäftsjahre beginnend mit dem 1. Jänner 2013 anzuwenden.

Folgende Standards bzw. Abänderungen von Standards wurden bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen:
- IFRS 9 – Finanzinstrumente
- Änderungen zu IFRS 1 (Darlehen der öffentlichen Hand)
- Verbesserungen IFRS (aus Mai 2012)

Diese Standards bzw. Abänderungen werden nach Übernahme in EU-Recht auf ihre Auswirkungen auf den Konzernabschluss untersucht.

2.03. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen. 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 Liefer- 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 die Erläuterung unter Punkt 2.05.
Ein nicht beherrschender Anteil ist das Eigenkapital eines Tochterunternehmens, das einem Mutterunternehmen weder unmittelbar noch mittelbar zugeordnet werden kann. Diese Anteile werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und in der Konzern-Bilanz separat ausgewiesen. Der Ausweis in der Konzern-Bilanz 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. Hinsichtlich der für die Unternehmensfortführung erforderlichen liquiditätsschaffenden Maßnahmen wird auf Erläuterung Punkt 2.01. und 25.4. verwiesen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund welcher ein beträchtliches Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte von 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 Finanzinvestition 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.

So konnten im Berichtsjahr auf Grund besserer Zukunftsprognosen Wertminderungsaufwendungen aus Vorjahren in Höhe von Euro 8.893.642,– wieder zugeschrieben werden. Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 6.04.
Zur Ermittlung des Nutzungswertes werden die zukünftigen geschätzten Cash Flows unter Anwendung eines Abzinsungssatzes vor Steuern und unter Berücksichtigung angemessener Risikokomponenten auf den Barwert abgezinst.
Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wurde das Discounted Cashflow-Verfahren (DCF Approach) herangezogen und der beizulegende Zeitwert von einem externen Immobiliengutachter bewertet.
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 in den Vorjahren herrschenden Finanz- und Wirtschaftskrise bestand eine erhöhte Planungsunsicherheit. Insbesondere in den Märkten in Osteuropa bestanden 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 7 % bis 9,5 % (2011: 6,25 % bis 9,5 %), bei den in der Tschechischen Republik gelegenen in einer Bandbreite von 7,5 % und 9 % (2011: 7,5 % und 9 %) und für Russland 11 % und 12,5 % (2011: 11 % und 12 %).
Der Planungszeitraum beträgt grundsätzlich zehn Jahre plus Terminal Value (Residualwert im Jahr 10). Die Bewertung beinhaltet eine länderspezifische Inflationsrate.
Bei einem 0,5 % niedrigerem Yield würden die Aufholungen an Wertminderungen um Euro 0,83 Mio steigen, bei 0,5 % höherem Yield würde sich das Wertminderungserfordernis um Euro 4,3 Mio erhöhen.
Wären die erwarteten Cash Flows um 10 % höher bzw. niedriger, würde sich eine Wertänderung der Hotels im Konzernabschluss um Euro 2,3 Mio bzw. Euro -16,7 Mio ergeben.
Bezüglich der Buchwerte dieser Vermögenswerte verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt 9 und 10.

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 2012 belief sich der Betrag aller aktiven latenten Steuern auf Euro 40.339.871,– (2011: Euro 42.985.179,–). Abzüglich der Wertberichtigungen auf latente Steuern von Euro 26.657.320,– (2011: Euro 29.773.434,–) und nach Saldierung der passiven latenten Steuern von Euro 13.133.787,– (2011: Euro 12.860.090,–) ergibt sich ein Betrag von Euro 548.765,– (2011: Euro 351.654,–), der bilanziert wurde. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter Punkt 7.

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 Equitykonsolidierung. Wir verweisen hierzu auch auf die Erläuterung unter Punkt 2.02.
Nach der Equitymethode werden Joint Ventures in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des Joint Ventures erfasst. Der mit einem Joint Venture verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben und nicht separat auf eine Wertminderung überprüft. Die Gesamtergebnisrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des Joint Ventures. Unmittelbar im sonstigen Ergebnis des Joint Ventures 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 Joint Venture werden entsprechend dem Anteil am Joint Venture eliminiert.
Der Bilanzstichtag und die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für ähnliche Geschäftsvorfälle und Ereignisse unter vergleichbaren Umständen des Joint Ventures und des Konzerns stimmen überein. Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen zusätzlichen Wertminderungsaufwand für die Anteile des Konzerns an Joint Ventures zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem Joint Venture wertgemindert sein könnte. Ist dies der Fall, so wird die Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am Joint Venture und dem Buchwert des Anteils als Wertminderungsaufwand erfolgswirksam erfasst.
Zugewiesene Ergebnisse aus dem Joint Venture werden dem Beteiligungsansatz zugeschrieben, negative Ergebniszuweisungen werden bis zur Höhe der Anschaffungskosten der Beteiligung angerechnet, darüber hinaus gehende negative Zuweisungen werden als Wertberichtigung zu gegebenen Darlehen erfasst.
Sind der Beteiligungsansatz sowie gegebene Darlehen an ein Joint Venture durch negative Ergebniszuweisungen auf Null abgewertet und weist das anteilige Eigenkapital des Joint Ventures einen darüber hinaus gehenden negativen Wert auf, so wird untersucht, ob aus Haftungen oder aus gegebenen Garantien Rückstellungsbedarf besteht.
So sind zum 31. Dezember 2012 Euro 1.037.347,– (2011: Euro 976.801,–) für Drohverluste im Zusammenhang mit Joint Ventures rückgestellt. Diesbezüglich verweisen wir auf die Erläuterung unter Punkt 20.2.
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 Equitykonsolidierung in den Abschluss des Konzerns einbezogen. Die Entwicklung der Joint Ventures wird in Erläuterung Punkt 13.2. detailliert dargestellt.

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 Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht werden 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 im sonstigen Ergebnis 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 Fälligkeit von 10-90 Tagen haben, werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer Wertberichtigung für Wertminderung angesetzt. Eine Wertberichtigung wird vorgenommen, wenn ein objektiver substantieller 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, 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

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Abschlussstichtag, ob Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung vorliegt. Bei als zur Veräußerung eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder länger anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten so einen Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ wird anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten beurteilt, während die Einschätzung des Kriteriums „länger anhaltend“ den Zeitraum betrifft, in welchem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag. Bei der Ermittlung der Wertminderung von als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Schuldinstrumenten werden die gleichen Kriterien herangezogen wie bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in den Finanzaufwendungen erfasst und aus der Rücklage für Wertänderungen von „Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ ausgebucht. 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 Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswertes einräumt.

Konzern als Leasingnehmer

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und 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 Gesamtergebnisrechnung 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 1,1 Mio (2011: 1,2 Mio), bis 3 Jahre 0,3 Mio (2011: keine), darüber hinaus liegen keine längerfristig gesicherten Mieteinnahmen vor.

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 zB 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 im Periodenergebnis erfasst wird.
Die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge werden in der Periode in die Gesamtergebnisrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis 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 das Periodenergebnis 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 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. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Werden einzelne Veräußerungsgruppen als „zur Veräußerung gehalten" klassifiziert, so werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden in Übereinstimmung mit IFRS 5 umgegliedert. Die Klassifizierung als „zur Veräußerung gehalten" erfolgt dann, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft realisiert wird. Die Veräußerung muss höchstwahrscheinlich sein, und der Vermögensgegenstand oder die Veräußerungsgruppe muss im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sein. Weitere Kriterien für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten sind diesbezügliche Vorstandsbeschlüsse sowie der erwartete Verkaufserfolg innerhalb eines Jahres. Im Berichtsjahr wurden die Vermögensgegenstände und Schulden des Tochterunternehmens „Hotel Palace s.r.o" sowie die Joint Venture-Beteiligung „Leuchtenbergring" als zur Veräußerung gehalten klassifiziert und entsprechend IFRS 5 dargestellt. Langfristige Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Mit der Klassifizierung dieses Tochterunternehmens als „zur Veräußerung gehalten" steht keine Aufgabe eines Geschäftsbereiches im Zusammenhang. Detaillierte Erläuterungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten erfolgen unter den Punkten 4.01 und 4.02..

2.08. Fremdwährungsumrechnung

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in EURO umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet.
Sollten sich die für die Bestimmung der funktionalen Währung wesentlichen Geschäftsvorfälle ändern, kann es bei einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften zu einem Wechsel der funktionalen Währung kommen. Eine Übersicht über die funktionalen Währungen 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 das Periodenergebnis umgegliedert. Die Umrechnungsdifferenzen aus monetären Posten, die Teil der Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb sind, werden zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst und bei einer Veräußerung der Nettoinvestition vom Eigenkapital in den Gewinn und Verlust umgegliedert.

Folgende Umrechnungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss zum 31.12.2012 Anwendung:

		31.12.2012	31.12.2011
Polnischer Zloty	(PLN/EURO)	4,0882	4,4168
Tschechische Krone	(CZK/EURO)	25,140	25,800
Ungarischer Forint	(HUF/EURO)	291,29	311,13
Schweizer Franken	(CHF/EURO)	1,2072	1,2156
US Dollar	(USD/EURO)	1,3194	1,2939
Russischer Rubel	(RUB/EURO)	40,2286	41,6714
Rumänischer Leu	(RON/EURO)	4,4291	4,3197

2.09. 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 09.
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 den entsprechenden Vermögenswert 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 werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

2.10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Bilanzierung erfolgt zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich 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.

2.11. 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 das Management des Mutterunternehmens 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.

Eine 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 Gesamtergebnisrechnung oder im sonstigen Ergebnis erfasst.
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 im Periodenergebnis 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.

2.12. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Der Konzern bilanziert ausschließlich erworbene Datenverarbeitungsprogramme als „immaterielle Vermögenswerte“, für welche eine Nutzungsdauer von 5 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.

2.13. Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Sämtliche Vermögenswerte werden mindestens jährlich daraufhin überprüft, ob Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen. Liegen solche Anzeichen vor, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrages vor. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und 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 Cash Flows 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, ausgenommen bei 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 Periodenergebnis 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 „sonstige Ausleihungen“ erfasst. Hinsichtlich Bewertung wird auf Erläuterung Punkt 2.06.4. verwiesen.
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 im Periodenergebnis 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).

Sämtliche langfristige Positionen des Sozialkapitals werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (projected-unit-credit-method) errechnet. Der berücksichtigte Gehalts-/Rententrend wurde mit 2,75 % (Vorjahr 3 %) für die Abfertigungsansprüche, Jubiläumsgeldansprüche und für die Pensionsansprüche angenommen. Den Berechnungen liegt ein Rechnungszinsfuß von 4 % (Vorjahre 5,125 %) zugrunde. Der Fluktuationsabschlag beträgt 0 % (Vorjahre: 0 %). Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ für Angestellte.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden in der Periode, in der sie anfallen, im Periodenergebnis 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 2.987.993,– (2011: Euro 2.213.832,–) enthalten. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert (Deckungskapital inkl. Gewinnanteil). Der auf das zum Bilanzstichtag aus dem Vorstand ausgeschiedene Vorstandsmitglied entfallende Anteil der Rückdeckungsversicherung wird mit dem Rückkaufswert angesetzt.

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.
- Zinserträge werden erfasst, wenn die Zinsansprüche entstanden sind.
- Erträge aus Dividenden werden mit Rechtsanspruch auf Zahlung erfasst.

Erlöse im Zusammenhang mit dem Verkauf von Tochtergesellschaften

- Die Ertragserfassung wird in Übereinstimmung mit IAS 27.34 bei Verlust der Beherrschung am Tochterunternehmen vorgenommen. 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.

Erlöse aus Fertigungsaufträgen nach IAS11

- Fertigungsaufträge werden nach dem Leistungsfortschritt (POC-Methode) bilanziert. Die voraussichtlichen Auftragserlöse werden entsprechend dem jeweiligen Fertigstellungsgrad unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Fertigstellungsgrad, der Grundlage für die Höhe der angesetzten Auftragserlöse ist, wird im Regelfall aus dem Verhältnis der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistung zur geschätzten Gesamtleistung ermittelt. Sofern das Ergebnis des Fertigungsauftrages nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden Auftragserlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Die Auftragskosten werden in jener Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort zur Gänze erfasst.

Die in der Periode erfassten Auftragserlöse betragen Euro 8,1 Mio. und werden unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Die zugehörigen Auftragskosten in Höhe von Euro 7,5 Mio sind in den Aufwendungen für Leistungseinsatz Projektentwicklung enthalten.

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 wird 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 im Periodenergebnis 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 wird 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. Wandelanleihen

Bei Begebung einer Wandelanleihe werden die künftigen Zahlungsströme mit dem vereinbarten Zinssatz zuzüglich einem Aufschlag, welcher angefallen wäre, hätte man eine Anleihe ohne Wandlungsrecht begeben, auf die vertragliche Laufzeit diskontiert. Der Unterschiedsbetrag des Barwertes ohne Wandlungsrecht zum Nominalwert wird als Verwässerungseffekt direkt im Eigenkapital erfasst. Die Transaktionskosten werden über die Laufzeit verteilt. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterung unter Punkt 22.1.

[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] 2012	Konsolidierungsart[1] 2011	Stamm- bzw. Grundkapital	Währung	Segment[2]	Ø Personal[3]	funktionale Währung 2012	funktionale Währung 2011
Louvre Warimpex Development GesmbH (i.L.)	A-Wien	100 %	–	VK	VK	50.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
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 Immobilienentwicklung GmbH	A-Wien	–	9,88 %	EK	EK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH	D-München	–	50 %	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Recoop Tour a.s.	CZ-Prag	–	100 %	VK	VK	24.000.000	CZK	H&R	125	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		– 39,50 %	EK	EK	100.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
- GmbH & Co. KG	D-München		– 39,50 %	EK	EK	60.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
- Verwaltungs GmbH	D-München		– 39,50 %	EK	EK	25.565	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-München	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-München	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-München	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Revital z.R.t.	HU-Budapest	100 %	–	VK	VK	220.500.000	HUF	D&A	–	HUF	HUF
Becsinvestor kft	HU-Budapest	100 %	–	VK	VK	35.380.000	HUF	D&A	–	EUR	EUR
Warimpex Investconsult kft	HU-Budapest	100 %	–	VK	VK	10.000.000	HUF	D&A	–	EUR	EUR
Elsbet kft	HU-Budapest	100 %	–	VK	VK	103.000.000	HUF	D&A	–	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	106	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	32	EUR	EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	VK	VK	33.200.000	CZK	H&R	43	EUR	EUR
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Prag	100 %		VK	VK	200.000	CZK	D&A	–	CZK	CZK
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100 %	–	VK	VK	4.557.000	CZK	H&R	116	EUR	EUR
KHD s.r.o.[4]	CZ-Prag	–	–	VK	VK	2.000.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
MEP s.r.o. (i.L.)	CZ-Prag	100 %	–	VK	VK	900.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
Hotel Palace Praha s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	VK	VK	147.000.000	CZK	H&R	63	EUR	EUR
Hotel Palace s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	48	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 %	–	EK	EK	200.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Prag	50 %	–	EK	EK	200.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxemburg	50 %	–	EK	EK	20.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
UBX Development (France) s.a.r.l.	F-Paris	50 %	–	EK	EK	50.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
UBX II (France) s.a.r.l.	F-Paris	–	50 %	EK	EK	50.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Hotel Paris II s.a.r.l.	F-Paris	50 %	–	EK	EK	650.000	EUR	H&R	–	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
Via Prop Sp.z.o.o.	PL-Warschau		100 %	VK	–	100.000	PLN	D&A	–	PLN	–
Multidevelopment Sp.z.o.o.	PL-Warschau	100 %	–	VK	VK	50.000	PLN	D&A	7	PLN	PLN

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Beteiligung direkt	Beteiligung indirekt	Konsolidierungsart[1] 2012	Konsolidierungsart[1] 2011	Stamm- bzw. Grundkapital	Währung	Segment[2]	Ø Personal[3]	funktionale Währung 2012	funktionale Währung 2011
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Krakau	100 %	–	VK	VK	11.207.000	PLN	H&R	66	EUR	EUR
Evita Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	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 Łódź Sp.z.o.o.	PL-Warschau	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	163	EUR	EUR
Goulds Investments S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Ipopema Fund S.A.	PL-Warschau	33,33 %	16,67 %	EK	–	200.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Sienna Hotel S.K.A. Lanzarota Investments Sp. (vormals Sienna Hotel Sp.z.o.o.)	PL-Warschau	–	50,00 %	EK	EK	81.930.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Lanzarota Sp.z.o.o.	PL-Warschau	33,33 %	16,67 %	EK	EK	5.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
WX Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxembourg	100 %	–	VK	VK	80.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Warimpex HU1 kft. (i.L.)	HU-Budapest	–	100 %	VK	VK	12.600.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Warimpex Property HU 2 kft	HU-Budapest	–	100 %	VK	VK	600.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
RLX Dvořák s.a.r.l.[4]	LU-Luxemburg	–	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
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	89	EUR	EUR
Prozna Development Sp. z o.o.	PL-Warschau	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	D&A	–	EUR	EUR
Kopernik Development Sp.z.o.o.	PL-Warschau	–	100 %	VK	VK	25.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
WX Bialystok Holding S.A.[5]	LU-Luxemburg	liquidiert	–	VK	VK	31.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
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 %	EK	EK	138.800	PLN	D&A	–	EUR	EUR
UBX Katowice Sp.z.o.o.	PL-Warschau	50 %	–	EK	EK	50.000	PLN	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	69	EUR	EUR
Reitano Holdings Limited	Cyprus	60 %	–	VK	VK	4.275.187	EUR	H&R	–	EUR	EUR
SAO Horeka Koltsovo	RU-Ekaterinburg	–	60 %	VK	VK	157.600.000	RUB	H&R	146	RUB	RUB
OOO RusAvia Horeka	RU-Ekaterinburg	–	60 %	VK	VK	1.000.000	RUB	H&R	–	RUB	RUB
OAO Avielen AG	RU-St. Petersburg	55 %	–	EK	EK	370.000.500	RUB	H&R	–	RUB	RUB

[1] VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitymethode
[2] zugeordnetes Segment: „D&A": „Development&Assetmanagement; „H&R": Hotels&Resorts (siehe Segmentberichterstattung Erläuterung Punkt 5.1.)
[3] Die Ø Personalangabe bezieht sich auf die Konzernbeteiligung gewichtet nach der Dauer der Konzernzugehörigkeit. Mitarbeiter von Joint Ventures werden, da diese nach der Equitymethode als Finanzbeteiligung behandelt werden, nicht dargestellt.
[4] Die Konsolidierung dieser Gesellschaften erfolgt trotz zivilrechtlichem Verkauf der Gesellschaften, da der Konzern weiterhin die Mehrheit der Chancen und Risiken eines Eigentümers trägt.
[5] Liquidierte Gesellschaften wurden zeitanteilig in den Konzernabschluss miteinbezogen.

[04] Immobilienverkäufe und andere Konsolidierungskreisänderungen

4.01. Verkäufe von Immobilien & Gesellschaftsanteilen

Im Dezember 2012 hat das Joint Venture „Sienna Hotel SKA“ die Hotelimmobilie des Intercontinental in Warschau im Rahmen eines Asset Deals veräußert. Die Anteile an dem Joint Venture werden weiterhin gehalten. Die Auswirkungen aus diesem Verkauf auf den Konzernabschluss ergeben sich daher nur aus „Ergebniszuweisungen aus Joint Ventures“ und sind mit einem Betrag von Euro 11.580.357,– enthalten.

Im November 2012 wurden 10 % an dem 49,5 %igen Joint Venture „Leuchtenbergring“, München veräußert.

Der Verkauf des Joint Ventures „Louvre“ aus dem Vorjahr wurde im Berichtsjahr abgerechnet.

Sämtliche Verkäufe haben folgende Auswirkung auf den Jahresabschluss:

	EURO
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile & Immobilien 2012	5.000
Kaufpreisanpassungen aus Verkäufen in Vorperioden	206.695
Nettoertrag aus der Gesellschaftsveräußerung	211.695

Cashflow

Einzahlungen aus dem Verkauf des 10 %-Anteils am Joint Venture „Leuchtenbergring“ bzw. die Abrechnungen aus Verkäufen aus Vorperioden setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

• Vereinbarte Entgelte aus Unternehmensveräußerungen	5.000
• Kosten im Zusammenhang mit Verkäufen aus Vorperioden	206.695
• Einzahlung aus einbehaltenen Kaufpreisbestandteilen aus Vorperioden	811.463
	1.023.158

4.02. Veräußerungsgruppen, die als „Zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert sind

Im Jänner 2013 wurden die verbleibenden Anteile an dem Joint Venture „Leuchtenbergring“ verkauft. Per 31.12.2012 wird das 39,5 %ige Joint Venture gem. IFRS 5 als „Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde“ bilanziert.
Ebenfalls als nach IFRS 5 als „zur Veräußerung gehalten“ wurden im 4. Quartal 2012 die Vermögensgegenstände und Schulden des Hotels Palace in Prag qualifiziert. Es ist ein „Betriebsverkauf“ nach tschechischem Recht geplant. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses sind die Verkaufsgespräche weit fortgeschritten.
Die Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppen Palace und Leuchtenbergring wurden in Übereinstimmung mit IFRS 5 umgegliedert. Das Nettovermögen der Veräußerungsgruppen beträgt Euro 11.190.032,– und gliedert sich im Detail wie folgt:

VERMÖGEN	zum 31.12.2012	SCHULDEN	zum 31.12.2012
Immobilen	19.930.000	Projektkredite	13.064.000
Joint Ventures	4.198.312	kurzfristige Verbindlichkeiten	584.761
Working Capital	486.369	davon an nahe stehende Unternehmen (Vienna International)	195.814
Finanzfonds	224.112		
	24.838.793		13.648.761

Die Immobilien inklusive der im Joint Venture enthaltenen Immobilien wurden zum Bilanzstichtag von einem unabhängigen externen Gutachter bewertet. Es wurde kein wesentlicher Wertminderungsbedarf festgestellt.

4.03. Verkäufe von Gesellschaftsanteilen des Vorjahres

Sämtliche Verkäufe des Vorjahres und die damit verbundene Endkonsolidierung hatten folgende Auswirkung auf den Jahresabschluss zum 31.12.2011:

	EURO
Sachanlagen	3.306.340
Anteile an Joint Ventures	(6.715.934)
kurzfristige Forderungen	(68.106)
Finanzfonds	(6.829)
	(3.484.530)
Kredite und Darlehen fremd – kurzfristig	(3.424.636)
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	141.167
	(3.283.469)
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile	12.252.625
Buchwertabgang	(6.767.999)
abgelöste Darlehen Warimpex	(2.047.707)
Kosten im Zusammenhang mit Verkäufen	(418.762)
Nettoertrag aus der Gesellschaftsveräußerung	3.018.156

Cash Flow

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

• Vereinbarte Entgelte aus Unternehmensveräußerungen	12.252.625
• abgelöste Darlehen Warimpex	(2.047.707)
• Kosten im Zusammenhang mit Verkäufen	(418.762)
• abgeflossene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(6.829)
• abzüglich am Bilanzstichtag einbehaltene Kaufpreisbestandteile auf Escrowaccounts hinterlegt	(688.963)
	9.090.363

Die oben angeführten Verkäufe betreffen im Wesentlichen die Beteiligungen an „Golf Amber Baltic sp.z.o.o.“, an „Europa Hawk s.a.r.l.“ sowie an dem Teilkonzern „Louvre“ mit Ausnahme von drei Teilkonzern-Gesellschaften.

[05] Segmentberichterstattung

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in zwei operative Segmente: „Hotels & Resorts“ und „Development & Assetmanagement“. Für die Einteilung in die Segmente werden 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 2012 sowie die Vergleichszahlen für das Vorjahr 2011.
Für Zwecke der Segmentberichterstattung werden die Joint Ventures anteilig wie die vollkonsolidierten Unternehmen in den Segmentbericht aufgenommen. Die Spalte „Überleitung Differenzrechnung“ zeigt ausschließlich die Effekte aus der Überleitung zwischen anteiliger Konsolidierung (Quotenkonsolidierung) und Equity-Bilanzierung der Joint Ventures.

5.01. 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.
Operativ tätige Hotels werden weiterhin in die Teilsegmente „Luxury“ (Hotel Palace und Le Palais; anteilsmäßig Intercont Warschau) und „Up-Market“ (Hotel Savoy, Hotel Diplomat, Dvořák, angelo Prag, Airporthotel Bukarest, andel’s Krakau, Amber Baltic, andel’s Łódź und angelo Ekaterinburg; anteilsmäßig angelo Pilzen, andel’s Berlin, Dreamcastle, Magic Circus, Airportcity St. Petersburg, angelo Katowice und angelo München (per 31.12.2012 als IFRS 5 bilanziert; wurde im Jänner 2013 verkauft) unterteilt. „Others“ beinhaltet das Hotel Chopin in Krakau und das Hotel Liner in Ekaterinburg.
Für die Steuerung dieses Teilsegments werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry“) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter „Kosten nach GOP“) herangezogen. Eine Überleitung des NOP zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit ist aus dem Segmentbericht ersichtlich.

Segmentergebnisse „Hotels & Resorts“:

Das Segment „Hotels & Resorts“ wird konzernintern nach dem Umsatzkostenverfahren betrachtet. Der GOP beinhaltet alle dem Hotelbetrieb direkt zurechenbaren Umsatzerlöse, Material- und Leistungsaufwendungen sowie direkt mit dem Hotelbetrieb entstehende Personalkosten.
Die Managementfee beträgt in der Regel 4 % von den Umsatzerlösen und 8 % vom GOP. Den „Property Costs“ werden Versicherungen, Grundsteuern, sowie operating Leasingzahlungen zugerechnet.
Andere Kosten nach GOP beinhalten Personalkosten für die Verwaltung sowie nicht direkt dem Hotel zurechenbare Aufwendungen der jeweiligen Hotel-Besitzgesellschaft.

5.02. Das Segment „Development & Asset Management“:

Hinsichtlich des eingesetzten bzw. gebundenen Kapitals wird dieses Segment unterteilt in „Assetmanagement“ (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).
Das Teilsegment „Assetmanagement“ wird dann weiters in „vermietet“ (Dioszegi, Sajka Utca und Elsbet Utca Turm B, at equity Airportcity St. Petersburg und Parkur Tower) und „in Bau befindlich“ (Elsbet Utca Turm A) unterteilt.
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.

5.1 Segmentberichterstattung
Segmentüberblick in Euro 1.000

	Hotels & Resorts		Development & Asset Management	
	2012	2011	**2012**	2011
SEGMENTPERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	112.481	103.443	12.756	7.388
Innenumsätze	(1.207)	(1.189)	1.207	1.189
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	(123)	–	12.513	3.018
Bestandsveränderungen	–	–	1.081	–
sonstige betriebliche Erträge	90	1.007	–	19
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(52.975)	(47.817)	(1.546)	(1.673)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	(9.197)	(3.107)
Personalaufwand	(27.667)	(25.957)	(4.139)	(3.717)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(7.960)	(7.976)	(2.759)	(2.555)
Segment-EBITDA	23.846	22.701	8.709	(627)
planmäßige Abschreibung	(17.091)	(18.513)	(866)	(986)
Wertminderungen	(1.082)	(2.059)	(257)	(8.952)
Zuschreibungen	6.591	16.301	5.773	–
Segmentergebnis der betr. Geschäftstätigkeit	12.264	18.430	13.358	(10.564)
Finanzerträge	1.378	37	1.141	3.893
Finanzierungsaufwendungen	(16.721)	(17.412)	(13.892)	(7.866)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	5.474	4.789
Ertragsteuern	(297)	(311)	(370)	(7)
Latente Ertragsteuern	(182)	5.805	1.666	1.907
Segmentüberblick Periodenergebnis	**(3.558)**	**6.549**	**7.378**	**(7.848)**
SEGMENTBILANZ				
Immobilien und Geschäfts-&Firmenwerte	364.029	454.577	92.824	76.440
Joint Ventures	–	–	10.326	(2.545)
Andere finanzielle Vermögenswerte	5.375	11	9.578	9.483
Latente Steueransprüche	3.299	3.177	5.938	5.257
Langfristiges Vermögen	372.702	457.765	118.666	88.635
Vorräte & Forderungen	11.093	10.589	4.124	5.985
Wertpapiere und andere finanzielle Vermögenswerte	0	7	7.279	3.989
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.399	9.393	3.743	8.053
Vermögen IFRS 5	30.623	–	9.373	–
Segmentüberblick Vermögen	**421.817**	**477.754**	**143.185**	**106.661**
Wandelanleihen, Darlehen und Kredite	271.396	335.827	109.350	122.854
sonst.Verbindlichkeiten&Rückstellungen	35.815	30.898	21.329	17.349
Schulden IFRS 5	30.055	–	–	–
Segmentüberblick Schulden	**337.266**	**366.725**	**130.680**	**140.203**
SEGMENTCASHFLOW				
Betriebliche Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	111.531	103.945	4.353	4.075
aus Immobilienprojektentwicklung	–	–	10.782	3.700
aus Zinserträgen	67	37	186	86
	111.598	103.982	15.326	7.861
Betriebliche Auszahlungen	–	–		
für Immobilienprojektentwicklungen	–	–	(8.641)	(2.783)
für Material- und Leistungseinsatz	(50.488)	(49.227)	(1.250)	(1.640)
für Personalkosten	(27.465)	(25.768)	(3.404)	(4.212)
für sonstige betriebliche Aufwendungen	(9.665)	(8.522)	69	(5.390)
für Ertragsteuern	(271)	(485)	(68)	(1)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	**23.708**	**19.981**	**2.031**	**(6.165)**
Investitionscashflow	36.238	(19.954)	5.247	(7.993)
Finanzierungscashflow	(51.537)	(11.686)	(21.695)	25.436
Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	**8.409**	**(11.660)**	**(14.416)**	**11.278**
Ø Mitarbeiter	1.562	1.562	59	56

Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. Dezember	
2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
125.237	110.832	**(51.628)**	(45.907)	**73.609**	64.925
–	–	**–**	–	**–**	–
12.390	3.018	**(12.179)**	–	**212**	3.018
1.081	–	**–**	–	**1.081**	–
90	1.026	**(90)**	(19)	**–**	1.007
(54.521)	(49.490)	**26.546**	22.498	**(27.974)**	(26.992)
(9.197)	(3.107)	**65**	107	**(9.132)**	(3.001)
(31.806)	(29.674)	**12.571**	10.917	**(19.235)**	(18.756)
(10.719)	(10.531)	**2.946**	2.821	**(7.773)**	(7.710)
32.555	22.075	**(21.768)**	(9.583)	**10.787**	12.492
(17.957)	(19.499)	**7.030**	7.437	**(10.927)**	(12.061)
(1.339)	(11.011)	**–**	7.381	**(1.339)**	(3.630)
12.363	16.301	**(3.470)**	(3.439)	**8.894**	12.862
25.622	7.865	**(18.208)**	1.797	**7.414**	9.662
2.519	3.930	**(98)**	(57)	**2.421**	3.873
(30.613)	(25.278)	**11.275**	6.384	**(19.338)**	(18.894)
5.474	4.789	**12.959**	7.647	**18.433**	12.436
(667)	(318)	**125**	(6)	**(543)**	(324)
1.484	7.712	**(206)**	(7.224)	**1.278**	488
3.819	**(1.300)**	**5.846**	**8.540**	**9.665**	**7.240**
456.853	531.017	**(184.041)**	(239.165)	**272.812**	291.853
10.326	(2.545)	**74.610**	94.797	**84.342**	92.252
14.953	9.494	**(3.875)**	–	**11.078**	9.494
9.236	8.434	**(8.688)**	(8.082)	**549**	352
491.368	546.400	**(121.994)**	(152.449)	**369.374**	393.951
15.216	16.574	**(7.423)**	(9.251)	**7.793**	7.322
7.279	3.996	**–**	–	**7.279**	3.996
11.142	17.446	**(3.997)**	(10.430)	**7.145**	7.016
39.996	–	**(15.157)**	–	**24.839**	–
565.002	**584.415**	**(148.571)**	**(172.130)**	**416.431**	**412.285**
380.746	458.681	**(112.072)**	(160.268)	**268.675**	298.413
57.145	48.247	**(12.089)**	(10.957)	**45.022**	37.290
30.055	–	**(16.406)**	–	**13.649**	–
467.945	**506.928**	**(140.567)**	**(171.225)**	**327.379**	**335.703**
115.889	108.020	**(50.914)**	(45.748)	**64.975**	62.272
10.782	3.700	**–**	(19)	**10.782**	3.682
253	123	(100)	(57)	153	66
126.924	111.843	**(51.014)**	(45.824)	**75.910**	66.019
(8.641)	(2.783)	**65**	689	**(8.576)**	(2.093)
(51.737)	(50.867)	**25.452**	22.844	**(26.285)**	(28.023)
(30.870)	(29.980)	**12.551**	10.900	**(18.318)**	(19.080)
(9.597)	(13.912)	**3.379**	5.769	**(6.218)**	(8.143)
(339)	(486)	**151**	16	**(188)**	(470)
25.740	**13.815**	**(9.416)**	**(5.606)**	**16.324**	**8.209**
41.491	(27.947)	**(22.357)**	26.426	**19.128**	(1.521)
(73.232)	13.750	**38.322**	(20.355)	**(34.909)**	(6.606)
(6.007)	**(382)**	**6.549**	**464**	**543**	**82**
1.621	1.618	**(507)**	(468)	**1.114**	1.150

Teilsegment „Hotels & Resorts“ in Euro 1.000

	Luxury		Up-Market		Others	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
ENTWICKLUNG SEGMENTERGEBNIS						
Umsatzerlöse	17.699	18.004	88.549	79.761	5.888	5.391
Materialkosten	(7.417)	(7.974)	(35.937)	(32.394)	(1.625)	(1.617)
Personalkosten	(4.321)	(5.029)	(20.805)	(18.834)	(1.346)	(1.214)
Gross Operating Profit	**5.960**	**5.002**	**31.807**	**28.534**	**2.916**	**2.561**
Employees Hotel	*234*	*271*	*1.185*	*1.122*	*124*	*131*
Zimmer absolut	*398*	*459*	*2.853*	*3.033*	*370*	*370*
Zimmer verfügbar	*400*	*458*	*2.868*	*2.730*	*369*	*368*
Zimmer verkauft	*278*	*299*	*1.838*	*1.617*	*227*	*276*
durchschnittliche Auslastung	**69 %**	**65 %**	**64 %**	**59 %**	**62 %**	**75 %**
Managementfee	(1.664)	(1.005)	(5.895)	(4.507)	(406)	(301)
Pacht/Mieten	–	–	(2.517)	(2.336)	(78)	(79)
Kursdifferenzen	352	(53)	553	(484)	(20)	44
Property Costs	(420)	(484)	(1.850)	(578)	(82)	(88)
Net Operating Profit	**4.228**	**3.460**	**22.098**	**20.629**	**2.331**	**2.137**
Revenues after GOP	(8)	–	114	128	239	168
sonstige Kosten after GOP	(41)	(486)	(4.935)	(3.070)	(181)	(265)
planmäßige Abschreibung	(739)	(3.869)	(15.245)	(13.478)	(1.107)	(1.166)
Wertminderungen	–	(233)	(1.082)	(27)	–	(1.170)
Zuschreibungen	–	1.785	5.394	14.515	1.197	–
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment „Hotels & Resorts“	**3.440**	**658**	**6.343**	**18.697**	**2.480**	**(295)**
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	6.408	7.780	25.172	22.496	–	–
• Polen	11.291	10.224	18.994	19.730	3.107	3.013
• Rumänien	–	–	2.506	2.187	–	–
• Russland	–	–	9.942	5.190	2.780	2.378
• Deutschland	–	–	13.953	13.202	–	–
• Frankreich	–	–	17.982	16.956	–	–
davon GOP in						
• Tschechien	1.194	794	8.781	8.108	–	–
• Polen	4.766	4.208	8.559	8.681	1.401	1.437
• Rumänien	–	–	884	661	–	–
• Russland	–	–	2.704	1.817	1.515	1.124
• Deutschland	–	–	4.840	4.169	–	–
• Frankreich	–	–	6.039	5.098	–	–
davon Beitrag zum Betriebsergebnis						
• Tschechien	286	(363)	2.245	5.382	–	–
• Polen	3.155	1.021	(649)	2.766	429	423
• Rumänien	–	–	(92)	360	–	–
• Russland	–	–	1.724	6.726	2.052	(719)
• Deutschland	–	–	1.190	2.285	–	–
• Frankreich	–	–	1.926	1.178	–	–
• andere	–	–	–	–	–	–

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. Dezember	
2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
–	–	**112.135**	103.156	**(50.117)**	(44.839)	**62.018**	58.317
–	–	**(44.980)**	(41.984)	**21.955**	19.426	**(23.025)**	(22.558)
–	–	**(26.472)**	(25.076)	**12.086**	10.776	**(14.386)**	(14.300)
–	**–**	**40.684**	**36.096**	**(16.076)**	**(14.637)**	**24.608**	**21.459**
		1.544	*1.524*	*(489)*	*(454)*	*1.054*	*1.070*
		3.621	*3.862*	*(1.286)*	*(1.527)*	*2.335*	*2.335*
		3.637	*3.556*	*(1.312)*	*(1.229)*	*2.324*	*2.328*
		2.343	*2.192*	*(905)*	*(831)*	*1.438*	*1.361*
		64 %	**62 %**	**69 %**	**68 %**	**62 %**	**58 %**
–	–	**(7.965)**	(5.812)	**4.372**	2.662	**(3.594)**	(3.151)
–	–	**(2.595)**	(2.415)	**0**	9	**(2.595)**	(2.405)
–	–	**885**	(493)	**(1.145)**	254	**(260)**	(239)
–	–	**(2.351)**	(1.150)	**2.978**	1.199	**626**	49
–	**–**	**28.657**	**26.226**	**(9.872)**	**(10.513)**	**18.785**	**15.713**
–	–	**346**	296	**18**	–	**364**	296
–	–	**(5.156)**	(3.821)	**812**	1.140	**(4.344)**	(2.680)
–	–	**(17.091)**	(18.513)	**6.738**	7.244	**(10.352)**	(11.269)
–	(630)	**(1.082)**	(2.059)	**–**	657	**(1.082)**	(1.402)
–	–	**6.591**	16.301	**(427)**	(3.439)	**6.164**	12.862
–	**(630)**	**12.264**	**18.430**	**(2.730)**	**(4.911)**	**9.534**	**13.519**
–	–	**31.580**	30.276	**(924)**	(860)	**30.656**	29.415
–	–	**33.392**	32.967	**(13.594)**	(12.965)	**19.798**	20.003
–	–	**2.506**	2.187	**–**	–	**2.506**	2.187
–	–	**12.722**	7.568	**(3.664)**	(857)	**9.058**	6.711
–	–	**13.953**	13.202	**(13.953)**	(13.202)	**–**	–
–	–	**17.982**	16.956	**(17.982)**	(16.956)	**–**	–
–	–	**9.975**	8.901	**(47)**	(15)	**9.928**	8.886
–	–	**14.726**	14.326	**(5.843)**	(5.355)	**8.883**	8.971
–	–	**884**	661	**–**	–	**884**	661
–	–	**4.219**	2.941	**694**	–	**4.913**	2.941
–	–	**4.840**	4.169	**(4.840)**	(4.169)	**–**	–
–	–	**6.039**	5.098	**(6.039)**	(5.098)	**–**	–
–	–	**2.531**	5.019	**53**	124	**2.583**	5.143
–	–	**2.934**	4.211	**(3.325)**	(2.248)	**(390)**	1.963
–	–	**(92)**	360	**–**	–	**(92)**	360
–	–	**3.775**	6.007	**3.658**	47	**7.433**	6.054
–	–	**1.190**	2.285	**(1.190)**	(2.285)	**–**	–
–	–	**1.926**	1.178	**(1.926)**	(1.178)	**–**	–
–	(630)	**–**	(630)	**–**	630	**–**	–

	Luxury		Up-Market		Others	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
TEILSEGMENTCASHFLOW HOTELS & RESORTS						
Einzahlungen	17.296	18.483	88.091	79.772	6.144	5.689
Zinserträge	39	27	28	10	–	–
Developmentkosten	–	–	–	–	–	–
Materialkosten	(7.557)	(8.571)	(41.104)	(38.106)	(1.827)	(2.550)
Personalkosten	(4.416)	(5.242)	(21.600)	(19.175)	(1.450)	(1.351)
Sonstige Auszahlungen	(9)	(838)	(9.409)	(7.527)	(248)	(156)
Ertragsteuern	(141)	–	(117)	(438)	(13)	(47)
operativer Cashflow Hotels & Resort	**5.213**	**3.860**	**15.888**	**14.536**	**2.607**	**1.585**
davon in						
• Tschechien	774	266	6.223	5.017	–	–
• Polen	4.439	3.594	5.232	4.091	1.421	1.324
• Rumänien	–	–	836	(514)	–	–
• Russland	–	–	(2.604)	389	1.185	261
• Deutschland	–	–	3.095	2.331	–	–
• Frankreich	–	–	3.106	3.222	–	–
• andere	–	–	–	–	–	–
TEILSEGMENTVERMÖGENSSTRUKTUR HOTELS & RESORTS						
Immobilien & Sachanlagen, Firmenwerte	9.329	68.901	332.116	353.235	27.915	27.110
sonstige Vermögenswerte langfristig	3.875	(26)	4.799	3.215	–	–
sonstige Vermögenswerte kurzfristig	1.231	988	9.709	8.389	153	1.227
Zahlungsmittel	2.513	1.587	4.601	7.397	284	409
Vermögen IFRS 5	20.640	–	9.982	–	–	–
Teilsegmentvermögen	**37.588**	**71.449**	**361.207**	**372.237**	**28.353**	**28.746**
Darlehen und Kredite	6.340	46.988	254.266	277.631	10.790	11.208
Sonstige Schulden langfristig	–	–	8.864	8.686	1.943	1.904
Sonstige Schulden kurzfristig	2.481	1.582	21.285	17.410	1.242	1.256
Schulden IFRS 5	13.649	–	16.406	–	–	–
Teilsegmentschulden	**22.470**	**48.570**	**300.821**	**303.726**	**13.975**	**14.368**
Entwicklung des Anlagevermögens Hotels & Resorts						
Stand zum 1. Jänner	68.901	78.521	353.235	320.398	27.110	27.015
Umgliederungen IFRS 5 (Vorjahr Konsolidierungskreisänderungen)	(19.930)	–	(10.417)	(8.300)	–	(118)
Segmentumbuchungen	–	(7.757)	(6.203)	36.981	–	2.439
Zugänge	643	453	4.405	4.040	382	387
Abgänge	(39.546)	–	–	–	–	–
planmäßige Abschreibung	(739)	(3.869)	(15.245)	(13.480)	(1.107)	(1.166)
Wertminderungen	–	(233)	(1.082)	(27)	–	(1.170)
Zuschreibungen	–	1.785	5.394	14.515	1.197	–
Währungseffekte	–	–	2.030	(892)	333	(277)
Anlagevermögen zum 31. Dezember	**9.329**	**68.901**	**332.116**	**353.235**	**27.915**	**27.110**
Entwicklung Finanzverbindlichkeiten Hotels & Resorts						
Darlehen und Kredite zum 1. Jänner	46.988	54.064	277.631	270.817	11.208	11.239
Umgliederungen IFRS 5 (Vorjahr Konsolidierungskreisänderungen)	(13.064)	–	(15.678)	(6.145)	–	–
Neuverschuldungen	–	–	818	195	43	366
Tilgungen	(27.588)	(2.245)	(8.681)	(5.265)	(549)	(352)
Zinskapitalisierungen	4	4	124	2.785	88	(46)
Segmentumbuchungen	–	(4.835)	–	15.074	–	–
Währungseffekte	–	–	52	171	–	–
Darlehen und Kredite zum 31. Dezember	**6.340**	**46.988**	**254.266**	**277.631**	**10.790**	**11.208**

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. Dezember	
2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
–	–	**111.531**	103.945	**(49.372)**	(44.805)	**62.159**	59.139
–	–	**67**	37	**(43)**	(26)	**23**	11
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
–	–	**(50.488)**	(49.227)	**25.390**	22.390	**(25.098)**	(26.837)
–	–	**(27.465)**	(25.768)	**12.325**	10.672	**(15.140)**	(15.095)
–	–	**(9.665)**	(8.522)	**5.742**	2.376	**(3.923)**	(6.146)
–	–	**(271)**	(485)	**148**	28	**(123)**	(457)
–	**–**	**23.708**	**19.981**	**(5.811)**	**(9.365)**	**17.898**	**10.615**
–	–	**6.997**	5.283	**4**	9	**7.001**	5.292
–	–	**11.092**	9.009	**(5.288)**	(4.350)	**5.804**	4.659
–	–	**836**	(514)	**–**	–	**836**	(514)
–	–	**(1.419)**	650	**5.675**	528	**4.256**	1.178
–	–	**3.095**	2.331	**(3.095)**	(2.331)	**–**	–
–	–	**3.106**	3.222	**(3.106)**	(3.222)	**–**	–
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
(5.331)	5.331	**364.029**	454.577	**(116.381)**	(185.222)	**247.648**	269.355
–	–	**8.674**	3.188	**(6.832)**	(2.972)	**1.842**	216
–	(10)	**11.093**	10.596	**(6.332)**	(4.906)	**4.761**	5.690
–	–	**7.399**	9.393	**(3.597)**	(6.578)	**3.802**	2.815
–	–	**30.623**	–	**(9.982)**	–	**20.640**	–
(5.331)	**5.322**	**421.817**	**477.754**	**(143.124)**	**(199.678)**	**278.693**	**278.076**
–	–	**271.396**	335.827	**(87.478)**	(134.840)	**183.918**	200.987
–	–	**10.807**	10.590	**(854)**	(834)	**9.952**	9.756
–	60	**25.008**	20.308	**(6.525)**	(5.173)	**18.483**	15.135
–	–	**30.055**	–	**(43.703)**	–	**(13.649)**	–
–	**60**	**337.266**	**366.725**	**(138.561)**	**(140.847)**	**198.705**	**225.878**
5.331	25.858	**454.577**	451.793	**(185.222)**	(182.678)	**269.355**	269.114
(5.331)	(7.983)	**(35.679)**	(16.401)	**15.749**	16.283	**(19.930)**	(118)
(5.331)	(31.168)	**(11.535)**	495	**11.535**	(495)	**–**	–
–	19.911	**5.430**	24.790	**(3.368)**	(23.453)	**2.061**	1.338
–	–	**(39.546)**	–	**39.546**	–	**–**	–
–	–	**(17.091)**	(18.515)	**6.738**	7.246	**(10.352)**	(11.269)
–	(630)	**(1.082)**	(2.059)	**–**	657	**(1.082)**	(1.402)
–	–	**6.591**	16.301	**(427)**	(3.439)	**6.164**	12.862
–	(657)	**2.363**	(1.826)	**(931)**	657	**1.432**	(1.169)
(5.331)	**5.331**	**364.029**	**454.577**	**(116.381)**	**(185.222)**	**247.648**	**269.355**
–	3.205	**335.827**	339.326	**(134.840)**	(134.826)	**200.987**	204.500
–	(1.712)	**(28.742)**	(7.857)	**15.678**	7.857	**(13.064)**	–
–	10.469	**860**	11.030	**(818)**	(10.664)	**43**	366
–	(1.769)	**(36.818)**	(9.631)	**31.317**	4.181	**(5.501)**	(5.451)
–	46	**216**	2.789	**1.185**	(1.388)	**1.402**	1.401
–	(10.239)	**–**	–	**–**	–	**–**	–
–	–	**52**	171	**–**	–	**52**	171
–	**–**	**271.396**	**335.827**	**(87.478)**	**(134.840)**	**183.918**	**200.987**

Teilsegment „Development & Asset Management“ in Euro 1.000

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	primär		other		vermietet	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
ENTWICKLUNG SEGMENTERGEBNIS						
Umsatzerlöse	9.263	4.473	715	580	2.778	2.336
Bestandveränderungen	1.081	–	–	–	–	–
Verkauf von Immobilien	12.513	3.018	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	–	19	–	–	–	–
Material- u. Leistungseinsatz	(533)	(532)	(556)	(483)	(458)	(658)
Projektentwicklungskosten	(9.197)	(3.107)	–	–	–	–
Personalkosten	(3.913)	(3.717)	–	–	(226)	–
sonst.betr.Aufwendungen	(1.959)	(2.436)	(50)	(112)	(750)	(7)
planmäßige Abschreibung	(124)	(214)	(49)	(22)	(693)	(749)
Wertminderungen	(257)	(1.460)	–	–	–	–
Zuschreibungen	716	–	–	–	2.014	–
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment „Development & Assetmanagement“	**7.590**	**(3.957)**	**60**	**(37)**	**2.665**	**921**
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	366	379	–	–	–	–
• Ungarn	–	–	–	–	1.201	1.205
• Polen	8.813	2.979	715	580	787	787
• Deutschland	–	–	–	–	73	343
• Österreich	84	1.115	–	–	–	–
• Russland	–	–	–	–	717	–
davon Beitrag zum Betriebsergebnis						
• Tschechien	(88)	(86)	–	–	–	–
• Ungarn	686	(171)	–	–	2.303	378
• Polen	868	(2.170)	60	(37)	163	319
• Russland	–	(125)	–	–	(4)	–
• Deutschland	(65)	3	–	–	203	225
• Österreich	5.900	(2.428)	–	–	–	–
• Luxemburg	288	1.021	–	–	–	–
ENTWICKLUNG SEGMENT-CASHFLOW DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Einzahlungen auf Vermietung	1.283	970	577	613	2.498	2.492
Zinserträge	111	73	21	9	54	4
Einzahlungen Development	10.782	3.700	–	–	–	–
Auszahlungen Development	(8.641)	(2.783)	–	–	–	–
Materialkosten	(448)	(510)	(501)	(456)	(301)	(675)
Personalkosten	(3.178	(4.212)	–	–	(226)	(0)
Sonstige Auszahlungen	(2.047)	(2.047)	(52)	(108)	(671)	221
Ertragsteuern	(64)	(14)	–	–	(5)	13
operativer Cashflow	**(2.202)**	**(4.822)**	**46**	**59**	**1.350**	**2.054**
davon in						
• Tschechien	(84)	(108)	–	–	–	–
• Ungarn	(169)	(33)	–	–	480	1.368
• Polen	2.560	300	46	59	503	455
• Russland	–	(6)	–	–	162	–
• Deutschland	(62)	5	–	–	206	231
• Österreich	(4.407)	(4.946)	–	–	–	–
• Luxemburg	(40)	(34)	–	–	–	–

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. Dezember	
2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
–	–	**12.756**	7.388	**(1.530)**	(1.077)	**11.227**	6.312
–	–	**1.081**	–	**–**	–	**1.081**	–
–	–	**12.513**	3.018	**(12.179)**	–	**334**	3.018
–	–	**–**	19	**–**	(19)	**–**	–
–	–	**(1.546)**	(1.673)	**220**	410	**(1.326)**	(1.262)
–	–	**(9.197)**	(3.107)	**65**	107	**(9.132)**	(3.001)
–	–	**(4.139)**	(3.717)	**226**	174	**(3.913)**	(3.543)
–	–	**(2.759)**	(2.555)	**471**	194	**(2.289)**	(2.361)
–	–	**(866)**	(986)	**291**	194	**(575)**	(792)
–	(7.492)	**(257)**	(8.952)	**–**	6.724	**(257)**	(2.228)
3.043	–	**5.773**	–	**(3.043)**	–	**2.730**	–
3.043	**(7.492)**	**13.358**	**(10.564)**	**(15.478)**	**6.708**	**(2.120)**	**(3.857)**
–	–	**366**	379	**–**	**–**	**366**	379
–	–	**1.201**	1.205	**–**	**–**	**1.201**	1.205
–	–	**10.315**	4.345	**(749)**	(761)	**9.566**	3.584
–	–	**73**	343	**(73)**	(343)	**–**	–
–	–	**84**	1.115	**9**	28	**93**	1.143
–	–	**717**	–	**(717)**	**–**	**–**	–
–	–	**(88)**	(86)	**5**	14	**(83)**	(72)
–	(927)	**2.989**	(721)	**–**	**–**	**2.989**	(721)
–	–	**1.092**	(1.888)	**(735)**	(147)	**356**	(2.035)
3.043	(6.564)	**3.039**	(6.690)	**(3.039)**	6.690	**–**	–
–	–	**138**	228	**(138)**	(228)	**–**	–
–	–	**5.900**	(2.428)	**(11.571)**	379	**(5.671)**	(2.049)
–	–	**288**	1.021	**–**	**–**	**288**	1.021
–	–	**4.353**	4.075	**(1.542)**	(943)	**2.816**	3.132
–	–	**186**	86	**(56)**	(31)	**130**	55
–	–	**10.782**	3.700	**–**	(19)	**10.782**	3.682
–	–	**(8.641)**	(2.783)	**65**	689	**(8.576)**	(2.093)
–	–	**(1.250)**	(1.640)	**62**	454	**(1.187)**	(1.186)
–	–	**(3.404)**	(4.212)	**226**	227	**(3.178)**	(3.985)
2.838	(3.456)	**69**	(5.390)	**(2.363)**	3.393	**(2.294)**	(1.998)
–	–	**(68)**	(1)	**3**	(12)	**(65)**	(13)
2.838	**(3.456)**	**2.031**	**(6.165)**	**(3.605)**	**3.759**	**(1.574)**	**(2.406)**
–	–	**(84)**	(108)	**5**	14	**(79)**	(94)
–	–	**310**	1.336	**–**	**–**	**310**	1.336
–	–	**3.108**	813	**(476)**	(446)	**2.632**	367
2.838	(3.456)	**3.000**	(3.462)	**(3.000)**	3.462	**–**	–
–	–	**144**	236	**(144)**	(236)	**–**	–
–	–	**(4.407)**	(4.946)	**9**	964	**(4.398)**	(3.981)
–	–	**(40)**	(34)	**–**	**–**	**(40)**	(34)

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	primär		other		vermietet	
	2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
SEGMENTVERMÖGENSSTRUKTUR DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Immobilien&Sachanlagen, Firmenwerte	16.910	11.547	725	679	28.624	15.710
Joint Ventures	10.326	5.335	–	–	–	(953)
sonstige Vermögenswerte langfristig	9.675	9.576	–	–	110	53
sonstige Vermögenswerte kurzfristig	9.914	5.798	255	88	504	180
Zahlungsmittel	3.325	4.221	17	31	26	117
Vermögen IFRS 5	1.418	–	–	–	7.955	–
Teilsegmentvermögen	**51.567**	**36.478**	**997**	**798**	**37.219**	**15.106**
Wandelanleihen, Darlehen und Kredite	73.336	86.133	137	115	11.804	12.532
Sonstige Schulden langfristig	6.690	6.698	–	–	636	451
Sonstige Schulden kurzfristig	8.947	4.675	147	88	951	476
Schulden IFRS 5	–	–	–	–	–	–
Teilsegmentschulden	**88.974**	**97.506**	**284**	**203**	**13.391**	**13.459**
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Stand zum 1. Jänner	11.547	9.061	679	776	15.710	20.104
Konsolidierungskreisänderungen	–	3.425	–	–	(2.936)	(3.327)
Segmentumbuchungen	5.331	–	–	–	14.163	(495)
Zugänge	325	663	28	5	115	173
Abgänge	(855)	–	–	–	–	–
planmäßige Abschreibung	(124)	(214)	(49)	(22)	(693)	(749)
Wertminderungen	(257)	(1.460)	–	–	–	–
Zuschreibungen	716	–	–	–	2.014	–
Währungseffekte	227	74	67	(80)	252	4
Anlagevermögen zum 31. Dezember	**16.910**	**11.547**	**725**	**679**	**28.624**	**15.710**
ENTWICKLUNG FINANZVERBINDLICHKEITEN DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Darlehen und Kredite zum 1. Jänner	86.133	70.709	115	217	12.532	15.243
Konsolidierungskreisänderungen	–	3.425	–	–	–	(1.792)
Neuverschuldungen	8.754	15.798	93	17	1.641	–
Begebung von Wandelanleihen	–	16.833	–	–	–	–
Tilgungen	(23.285)	(18.028)	(83)	(42)	(2.635)	(919)
Zinskapitalisierungen	433	(810)	–	–	–	–
Segmentumbuchungen	–	–	–	–	–	–
Währungseffekte	1.300	(1.794)	11	(77)	265	–
Darlehen und Kredite zum 31. Dezember	**73.336**	**86.133**	**137**	**115**	**11.804**	**12.532**

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. Dezember	
2012	2011	**2012**	2011	**2012**	2011	**2012**	2011
46.565	48.504	**92.824**	76.440	**(67.660)**	(53.943)	**25.164**	22.498
–	(6.927)	**10.326**	(2.545)	**74.610**	94.797	**84.936**	92.252
5.731	5.110	**15.515**	14.739	**(5.731)**	(5.110)	**9.785**	9.629
731	3.908	**11.403**	9.974	**(1.091)**	(4.345)	**10.312**	5.629
375	3.684	**3.743**	8.053	**(400)**	(3.852)	**3.343**	4.201
–	–	**9.373**	–	**(5.175)**	–	**4.198**	–
53.401	**54.280**	**143.185**	**106.661**	**(5.447)**	**27.548**	**137.738**	**134.209**
24.073	24.073	**109.350**	122.854	**(24.594)**	(25.428)	**84.756**	97.426
2.967	2.419	**10.293**	9.568	**(2.931)**	11.716	**7.362**	21.284
991	2.542	**11.037**	7.781	**(1.779)**	(2.896)	**9.258**	4.885
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
28.031	**29.035**	**130.680**	**140.203**	**(29.303)**	**(16.608)**	**101.376**	**123.595**
48.504	32.920	**76.440**	62.861	**(53.943)**	(41.412)	**22.498**	21.449
–	–	**(2.936)**	98	**2.936**	3.327	**–**	3.425
(7.959)	–	**11.535**	(495)	**(11.535)**	495	**–**	–
1.475	23.076	**1.942**	23.916	**(1.468)**	(23.270)	**474**	646
–	–	**(855)**	–	**855**	–	**–**	–
–	–	**(866)**	(986)	**291**	194	**(575)**	(792)
–	(7.492)	**(257)**	(8.952)	**–**	6.724	**(257)**	(2.228)
3.043	–	**5.773**	–	**(3.043)**	–	**2.730**	–
1.503	–	**2.048**	(2)	**(1.754)**	–	**294**	(2)
46.565	**48.504**	**92.824**	**76.440**	**(67.660)**	**(53.943)**	**25.164**	**22.498**
24.073	6.894	**122.854**	93.063	**(25.428)**	(10.246)	**97.426**	82.817
–	–	**–**	1.633	**–**	1.792	**–**	3.425
–	20.799	**10.489**	36.614	**(1.641)**	(20.799)	**8.848**	15.815
–	–	**–**	16.833	**–**	–	**–**	16.833
–	(3.621)	**(26.003)**	(22.610)	**2.475**	3.826	**(23.527)**	(18.784)
–	–	**433**	(810)	**–**	–	**433**	(810)
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
–	–	**1.577**	(1.870)	**–**	–	**1.577**	(1.870)
24.073	**24.073**	**109.350**	**122.854**	**(24.594)**	**(25.428)**	**84.756**	**97.426**

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung

6.01. Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge

In den Umsatzerlösen sind Verrechnungen mit Joint Ventures in Höhe von Euro 150.961,– (2011: Euro 311.053,–) enthalten.

6.02 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 3.593.624,– (2011: Euro 3.150.513,–) enthalten.

b) Leistungseinsatz für Projektentwicklung

Unter dieser Position werden Aufwendungen für bezogene Leistungen für Projekte, welche sich in Entwicklung befinden, erfasst. Im Berichtsjahr betreffen diese Aufwendungen fast ausschließlich das Projekt „Prozna Properties“.

6.03. Personalaufwand

	2012	2011
Löhne und Gehälter	(14.701.100)	(14.656.540)
Sozialversicherungsbeiträge	(2.867.318)	(2.879.668)
Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben	(626.181)	(601.191)
Freiwilliger Personalaufwand	(14.113)	(14.184)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(877.389)	(926.049)
Rückstellungsveränderungen und Aufwendungen im Zusammenhang mit Abfertigungen und Pensionen	224.016	(14.471)
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	(167.127)	(117.906)
	(19.029.211)	(19.210.010)
Veränderung des Sozialkapitals gem.Erläuterung Punkt 20	(205.857)	453.589
	(19.235.068)	(18.756.421)

Von den Löhnen und Gehältern entfallen Euro 1.442.984,– (2011: Euro 1.380.314,–) auf Vorstände. Darin enthalten sind Bonusansprüche für das Jahr 2012 in Höhe von Euro 379.360,– (2011: Euro 324.000,–).

Der Vorstandsbonus beträgt 5 % des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisses und wird bei Bedarf von den Vorständen auf freiwilliger Basis gestundet.

Die Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder betrugen im Geschäftsjahr:

Dr. Franz Jurkowitsch	424.537
Dkfm. Georg Folian	424.537
Dr. Alexander Jurkowitsch	296.661
Mag. Christian Fojtl	297.249
	1.442.984

Betreffend betriebliche Altersvorsorge bestehen für die Vorstandsmitglieder Pensionszusagen. Die Gesellschaft hat hierfür eine Pensions-Rückdeckungsversicherung abgeschlossen. Die Pensionsansprüche entstehen mit Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters von 65 Jahren.
Der Anspruch auf die Firmenpension entsteht für die Vorstandsmitglieder 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. Hinsichtlich der Rückdeckungsversicherung entsteht für die Gesellschaft in jedem Fall der Beendigung des Anstellungsvertrages vor der Vollendung des 65. Lebensjahres eines Vorstandsmitgliedes der Anspruch auf die Auszahlung des Rückkaufwertes anstelle von Pensionszahlungen.
Im Personalaufwand sind Ansprüche von Mag. Christian Fojtl enthalten, die aus der Beendigung seines Vorstandsmandates zum 31. Dezember 2012 resultieren. Auf die Angaben unter Punkt 24.3. wird verwiesen.
Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 1.114 (2011: 1.150) Arbeitnehmer beschäftigt.

6.04. Abschreibungen und Wertminderungen

	2012	2011
planmäßige Abschreibung	(10.927.055)	(12.061.178)
Wertminderungen	(1.339.048)	(3.629.957)
Zuschreibungen	8.893.642	12.861.965
	(3.372.461)	(2.829.171)

Zum Stichtag 31. Dezember wurden für sämtliche Immobilien Bewertungsgutachten von CBRE eingeholt. Diesen Bewertungen liegen Annahmen hinsichtlich der weiteren Ertragsentwicklung zugrunde, welche die am Bilanzstichtag geltenden Marktbedingungen widerspiegeln. IFRS-konform wurden für sämtliche Vermögenswerte, bei welchen der Impairmenttest Abwertungsbedarf zeigte, auf den am Bewertungsstichtag niedrigeren erzielbaren Betrag abgewertet. Im Berichtsjahr konnten aufgrund besserer Prognosen Wertminderungen aus den Vorjahren teilweise wieder aufgeholt werden.

6.05. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2012	2011
Rechtsberatungskosten	(760.689)	(1.228.363)
Administrationskosten	(1.065.760)	(1.195.624)
Werbung	(332.297)	(425.071)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(427.760)	(414.913)
Pachtzahlungen „andel's Krakau" & sonstige Mieten	(2.595.127)	(2.405.395)
Property Costs	(966.899)	(1.355.565)
Kursverluste	(536.915)	(70.609)
davon Bewertung PORR andel's Łódź	*(396.279)*	–
Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen	(238.700)	(211.746)
übrige	(848.812)	(402.348)
	(7.772.958)	(7.709.635)

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 primär Versicherungsprämien und Grundsteuern.
Im Geschäftsjahr 2012 sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 108.000,– (2011: Euro 108.000,–), für sonstige Bestätigungsleistungen von Euro 0,– (2011: Euro 0,–) und für sonstige Leistungen in Höhe von Euro 7.155,– (2011: Euro 10.900,–) angefallen.

6.06. Finanzierungsaufwendungen

	2012	2011
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Darlehen	(14.012.228)	(13.622.374)
Zinsen für Wandelanleihen	(1.240.813)	(835.747)
Zinsen für Kaufpreisstundungsvereinbarung Hotel „andel's Łódź"	(688.775)	(612.682)
Zinsen für Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	(239.483)	(155.655)
Abzinsungsaufwand zu sonstigen Ausleihungen	(536.834)	–
	(16.718.133)	(15.226.457)
Zinskomponente für Sozialkapital	(147.659)	(160.298)
Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten	(164.111)	(674.962)
Kursverluste im Zusammenhang mit der PLN-Wandelanleihe	(1.188.425)	–
Finanzierungskosten	(1.113.277)	(1.285.713)
	(19.331.604)	(17.347.430)
Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(6.792)	(1.546.635)
davon aus dem Cross Currency Swap iZm mit der Wandelanleihe 0,– (Vorjahr Euro 1.511.337)		
	(19.338.397)	(18.894.065)

Die Position „Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten" betrifft die Bewertung des Zinsswaps für das Hotel angelo Prag (siehe auch Erläuterung 26.3.).

Betreffend Konditionen zu verzinslichen Krediten und Darlehen wird auf Erläuterung Punkt 22.5. verwiesen. Finanzierungskosten beinhalten Bereitstellungsprovisionen und Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie mittels der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen.

Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten betreffen nicht realisierte Verluste aus der Stichtagsbewertung zweier Kredite, welche hinsichtlich Währungsrisiko nicht gesichert sind; siehe Erläuterung Punkt 22.3. sowie Erläuterung Punkt 25.2.

6.07. Finanzerträge

	2012	2011
Zinserträge aus dem Cashmanagement	135.617	702.599
Kursgewinne im Zusammenhang mit der PLN-Wandelanleihe	–	1.782.851
Kursgewinne iZm Finanzierungen von Tochtergesellschaften	1.311.039	–
Ergebnis aus dem Verkauf von Wertpapieren, zur Veräußerung verfügbar	–	344.985
	1.446.656	2.830.434
Noch nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	974.290	1.042.560
davon aus dem Cross Currency Swap iZm mit der Wandelanleihe Euro 972.850 (Vorjahr 0,–)		
	2.420.946	3.872.994

Die Kursgewinne iZm der Finanzierung von Tochtergesellschaften betreffen Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominiert ist.

Die Position „Noch nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten" betrifft die Bewertung des Cross Currency Swap (siehe auch Erläuterung 26.3.) sowie die ausgelaufene Back-Stock-Option (siehe auch Erläuterung 26.4.).

[07] 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 2012 in Höhe von 25 % (2011: 25 %) setzt sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
Ergebnis vor Steuern	**8.929.839**	**7.076.798**
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % (Vorjahr 25 %)	(2.232.460)	(1.769.200)
± abweichende ausländische Steuersätze	(720.609)	(377.946)
± steuerfreies Ergebnis gem. § 10 KStG	2.329.110	1.876.611
± permanente Differenzen	(457.162)	(586.712)
± Wertberichtigungen auf latente Steuern *)	1.939.390	2.272.121
± Währungsauswirkung	(123.151)	(1.251.189)
	735.118	163.686
Effektivsteuersatz	-8,23 %	-2,31 %

*) Erträge aus der Auflösung zu Wertberichtigungen auf latente Steuern resultieren im Wesentlichen aus nicht bilanzierten Verlustvorträgen, welche im Berichtsjahr verbraucht wurden; bzw. auf nicht bilanzierte latente Steuern auf wertberichtigtes Anlagevermögen, welche im Berichtsjahr teilweise wieder zugeschrieben werden konnten.

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

Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unterschieden für Joint Ventures werden ausnahmslos bilanziert. Latente Steuern im Zusammenhang mit temporären Unterschieden für Anteilen an Tochterunternehmen werden im Rahmen der „outside base differences“ bilanziert.

Aktive latente Steuern gem. IAS 12.44. (Out-side-base-differences) in Höhe von Euro 120.220,96 (2011: Euro 439.697,18) werden nicht bilanziert, da der Umkehreffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Passive latente Steuern gem. IAS 12.38 (outside base differences) in Höhe von Euro 605.889,51 (2011: Euro 477.346,23) werden nicht bilanziert, da der Umkehreffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Latente Steuerabgrenzungen betreffen im Detail

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2012	2011	**2012**	2011
Unterschiede in den Sachanlagen	5.423.799	2.720.868	(16.271.249)	(13.033.056)
Neubewertung von Anlagevermögen	–	–	(1.286.101)	(1.286.101)
Temporäre Differenzen in Verbindung mit Anteilen an Tochterunternehmen und Joint Ventures	10.529.177	13.401.561	(5.851.803)	(8.473.546)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	31.218	6.489	(1.182.815)	(1.192.494)
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	409.984	231.154	–	–
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	1.750.824	3.224.924	(651.665)	(1.261.280)
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	22.194.870	23.400.183	–	–
Wertberichtigungen auf latente Steuern*)	(26.657.320)	(29.773.434)	–	–
	13.682.552	13.211.745	(25.243.634)	(25.246.476)
Saldierung gegenüber der selben Steuerbehörde	(13.133.787)	(12.860.090)	13.133.787	12.860.090
	548.765	351.654	(12.109.847)	(12.386.386)

*) Wertberichtigungen 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 entwickelte sich wie folgt:

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2012	2011	**2012**	2011
Stand der Abgrenzungen zum 1. Jänner	351.654	305.916	(12.386.386)	(12.850.989)
im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung im Zusammenhang mit				
• Währungsumrechnungen	2.226	(5.048)	(429)	994
• Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	6.194	–	–	–
• Folgebewertung Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	(296.426)	–	(526.232)	–
• Cashflow Hedges	–	–	10.520	26.394
im Periodenergebnis erfasste Veränderung	485.118	50.787	792.680	437.214
Stand zum 31. Dezember	548.765	351.654	(12.109.847)	(12.386.386)

[08] Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 nennbetragslose Stückaktien zerlegt.

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 bis 31. Dezember 2012 in Umlauf waren, beträgt 53.933.500 Stück.

	2012	2011
Stückaktien 01.01.-31.12.	54.000.000	54.000.000
abzüglich eigene Aktien	-66.500	-66.500
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien	53.933.500	53.933.500
Verwässerungseffekt: Option zum Erwerb von Aktien	–	–
Verwässerungseffekt: Wandelanleihe	5.179.828	3.107.897
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien bereinigt um den Verwässerungseffekt	59.113.328	57.041.397

	2012	2011
Ergebnis je Aktie: (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl)		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis		
unverwässert	7.587.197	6.478.723
verwässert	8.828.009	7.314.470
Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert	0,14	0,12

Bei der Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, geteilt.

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis (nach Abzug der Zinsen auf die Wandelanleihe) durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl von Stammaktien, die sich während des Jahres im Umlauf befinden, zuzüglich der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Stammaktien, welche sich aus der Wandelanleihe ergeben würden, geteilt.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Einzelabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2012 die Grundlage für die Dividendenausschüttung. Dieser Jahresabschluss weist einen Jahresverlust in Höhe von Euro 27.636.977,– aus. Unter Anrechnung des Verlustvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von Euro 33.828.401,– und nach der Auflösung von ungebundenen und gebundenen Rücklagen zur Abdeckung eines ansonsten auszuweisenden Bilanzverlustes ergibt sich ein Bilanzergebnis von Null. Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, das Bilanzergebnis auf neue Rechnung vorzutragen.

[09] Sachanlagen

	Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte	Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grund	Betriebs- und Geschäftsausstattung, Hotelinventar	Technische Anlagen	Summe
31. Dezember 2011					
Buchwerte zum 1. Jänner 2011	48.520.398	205.676.805	19.478.174	776.441	274.451.818
Zu-/Abgänge durch sonstige Konsolidierungskreisänderungen	3.388.773	(38.571)	(43.862)	–	3.306.340
Zugänge aus Investitionen	13.614	425.985	1.366.714	5.255	1.811.568
Abschreibungen	(197.115)	(5.919.210)	(5.265.606)	(22.134)	(11.404.065)
Wertminderungsaufwand	–	(2.654.452)	(48.252)	–	(2.702.704)
Zuschreibungen	–	12.669.744	192.221	–	12.861.965
Effekte aus Währungsumrechnung	(224.023)	(731.427)	(139.884)	(80.426)	(1.175.761)
Buchwerte zum 31. Dezember 2011	**51.501.647**	**209.428.873**	**15.539.505**	**679.136**	**277.149.161**
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	54.224.838	285.388.162	35.126.172	885.345	375.624.517
Kumulierte Abschreibungen	(2.723.191)	(75.959.289)	(19.586.667)	(206.209)	(98.475.356)
	51.501.647	**209.428.873**	**15.539.505**	**679.136**	**277.149.161**
darin enthalten in Bau befindliche Anlagen	*2.319.889*	*1.164.334*	–	–	*3.484.223*
31. Dezember 2012					
Buchwerte zum 1. Jänner 2012	51.501.647	209.428.873	15.539.505	679.136	277.149.161
Zugänge aus Investitionen	509.655	189.472	1.786.831	27.818	2.513.776
Umgliederungen gem. Erläuterung Punkt 4.02.	(2.437.924)	(16.765.699)	(726.378)	–	(19.930.000)
Abschreibungen	(201.780)	(6.961.690)	(3.217.551)	(49.224)	(10.430.245)
Wertminderungsaufwand	–	(1.339.048)	–	–	(1.339.048)
Zuschreibungen	715.500	4.690.572	1.473.153	–	6.879.225
Effekte aus Währungsumrechnung	416.425	1.088.532	153.776	67.039	1.725.772
Buchwerte zum 31. Dezember 2012	**50.503.523**	**190.331.012**	**15.009.337**	**724.770**	**256.568.642**
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	52.658.440	260.913.658	35.628.391	984.472	350.184.961
Kumulierte Abschreibungen	(2.154.917)	(70.582.646)	(20.619.054)	(259.702)	(93.616.319)
	50.503.523	**190.331.012**	**15.009.337**	**724.770**	**256.568.642**
darin enthalten in Bau befindliche Anlagen	*7.388.192*	*576.075*	–	–	*7.964.267*

Im Berichtsjahr mussten Wertminderungen zu „Sachanlagen“ in Höhe von Euro 1.339.048,– (2011: Euro 2.702.704,–) vorgenommen werden, da der durch ein externes Gutachten ermittelte erzielbare Betrag am Abschlußstichtag niedriger als der Buchwert war.

Andererseits konnten im Berichtsjahr Zuschreibungen zu im Vorjahr vorgenommenen Wertminderungen zu Sachanlagen in Höhe von Euro 6.879.225,– (2011: Euro 12.861.965,–) vorgenommen werden, da der durch ein externes Gutachten ermittelte erzielbare Betrag am Abschlussstichtag höher als der Buchwert zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten war.

Sachanlagen mit einem Buchwert von Euro 254.324.588,– (2011: Euro 274.585.581,–) dienen als erstrangige Sicherheit für Kredite des Konzerns (Erläuterung Punkt 22.3.).

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:	**2012**	2011
• 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.

[10] 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. Die Position entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	2012	2011
Nettowerte zum 1. Jänner	13.562.844	14.893.989
Investitionen	20.921	147.217
Abschreibungen	(399.960)	(555.471)
Wertminderungsaufwand	–	(927.253)
Zuschreibungen	2.014.417	–
Effekte aus der Währungsumrechnung	–	4.362
Buchwerte zum 31. Dezember	15.198.222	13.562.844
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	18.463.356	18.438.831
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen	(3.265.134)	(4.875.988)
Buchwerte zum 31. Dezember	15.198.222	13.562.844
Zeitwert gemäß Gutachten zum Jahresende bezogen auf den Konzernanteil	*16.050.000*	*14.420.000*
davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Darlehen und Kredite	*15.198.222*	*13.740.000*
darin enthaltener Grundwert	*1.466.781*	*1.466.781*

Ergebnis aus „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“:	**2012**	2011
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	1.201.019	1.205.492
Betriebskosten	(237.740)	(247.729)
Instandhaltungen	(113.584)	–
Nettomietertrag	849.695	957.763

Zuschreibungen zu „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ in Höhe von Euro 2.014.417,– wurden für eine Immobilie bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungskosten durchgeführt, weil sich der Wert gegenüber dem Vorjahr wieder stabilisiert hat.

[11] Immaterielle Vermögenswerte

	Datenverarbeitungs-programme	Geschäfts- oder Firmenwerte	Summe
31. Dezember 2011			
Buchwerte zum 1. Jänner 2011	295.867	921.266	1.217.133
Zugänge aus Investitionen	25.262	–	25.262
Abschreibungen	(101.643)	–	(101.643)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(16)	–	(16)
Buchwerte zum 31. Dezember 2011	**219.470**	**921.266**	**1.140.737**
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	4.099.994	921.266	5.021.260
Kumulierte Abschreibungen	(3.880.524)	–	(3.880.524)
	219.470	**921.266**	**1.140.737**
31. Dezember 2012			
Buchwerte zum 1. Jänner 2012	219.470	921.266	1.140.737
Zugänge aus Investitionen	906	–	906
Abschreibungen	(96.850)	–	(96.850)
Effekte aus der Währungsumrechnung	31	–	31
Buchwerte zum 31. Dezember 2012	**123.556**	**921.266**	**1.044.823**
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	4.135.121	921.266	5.056.387
Kumulierte Abschreibungen	(4.011.565)	–	(4.011.565)
	123.556	**921.266**	**1.044.823**

[12] Geschäfts- und Firmenwerte

Die im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen Geschäfts- und Firmenwerte wurden zur Überprüfung der Werthaltigkeit dem Hotel angelo Prag zugeordnet.

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

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wurde das Discounted Cashflow-Verfahren (DCF Approach) herangezogen. Der Kapitalisierungsfaktor (Yield) für die Berechnung lag bei 8,0 % (Vorjahr 8,0 %). Der Yield spiegelt die gegenwärtige Bewertung des Marktes hinsichtlich der Unsicherheiten bezüglich der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows wider. Die Basis für den prognostizierten Cashflow bildet das genehmigte Budget des Hotels angelo Prag.

[13] Joint Ventures

Der Konzern hat zum Ende des Berichtsjahres folgende Beteiligungen an Joint Ventures mit folgenden Tätigkeiten:

UBX Development (France) s.a.r.l.	Holding für UBX II (France) s.a.r.l.
UBX II (France) s.a.r.l.	Pächter Hotel DreamCastle Paris (Finanzierungsleasing)
Hotelinvestments s.a.r.l.	(Garantiegeber für UBX II (France) s.a.r.l.)
Hotel Paris II s.a.r.l.	Pächter Hotel Magic Circus Paris (Finanzierungsleasing)
Ipopema Fund S.A.	(besitzt die Anteile an der sienna Hotel S.K.A.
Sienna Hotel S.K.A. Lanzarota Investments Sp.	
(vormals Sienna Hotel Sp.z.o.o.)	betreibt das Hotel Intercont in Warschau
Lanzarote Sp.z.o.o.	(Komplimentär Sienna Hotel S.K.A.)
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H	besitzt und betreibt das Hotel andel's Berlin
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	(Besitz/Entwicklung Nebengrundstück Hotel andel's Berlin)
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	(Besitz/Entwicklung Nebengrundstück Hotel andel's Berlin)
Berlin Konferenz Betriebs GmbH	(SPV für Projektentwicklung in UBX 2&3 Berlin GesmbH)
Bürohaus Leuchtenbergring	
- GmbH & Co Besitz KG	(Kommanditist für -GmbH & Co KG), bilanziert unter Anwendung von IFRS 5
- VerwaltungsGmbH	(Komplementär für -GmbH & Co KG), bilanziert unter Anwendung von IFRS 5
- GmbH & Co KG	(besitzt das Hotel angelo München, beschäftigt sich mit der Projekterweiterung) bilanziert unter Anwendung von IFRS 5
Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH	Pächter Hotel angelo München, bilanziert unter Anwendung von IFRS 5
UBX Katowice Sp.z.o.o.	besitzt und betreibt das Hotel angelo Katowice
UBX Plzen s.r.o.	besitzt und betreibt das Hotel angelo Plzen
UBX 3 s.r.o.	(Hotelprojektentwicklung in Tschechien)
GF Ramba Sp.z.o.o.	besitzt und betreibt das Bürohaus Parkur Tower
OAO Avielen AG	besitzt und betreibt das Hotel Airportcity St. Petersburg
	besitzt und betreibt den Büroturm Jupiter 1&2 in St. Petersburg
	entwickelt den Büroturm Zeppelin in St. Petersburg

13.1. Aufgliederung Bilanzposition Joint Ventures

	2012	2011
Anteile an Joint Ventures	38.382.271	38.176.378
zugewiesene Ergebnisse aus Joint Ventures	(24.400.803)	(24.495.870)
Ausleihungen an Joint Ventures	76.261.596	96.718.873
kumulierte Wertberichtigungen zu Ausleihungen	(5.306.861)	(18.146.892)
	84.936.203	92.252.489

13.2. Entwicklung der Bilanzposition Joint Ventures

	2012	2011
Buchwerte zum 1. Jänner	92.252.489	78.511.087
± Veränderung von Beteiligungsansätzen	228.392	8.614.634
(darin enthaltene Erhöhung aus Sacheinlage)	–	*6.073.135*
Abgänge der Beteiligungsansätze durch Verkauf	–	(668.750)
Umgliederungen gem. Erläuterung Punkt 4.02.	(22.500)	–
± zugewiesene Ergebnisse	146.425	(6.187.508)
(darin enthaltene Ergebniszuweisungen „sonstiges Ergebnis“)	*(24.774)*	–
Abgänge der Ergebniszuweisungen durch Verkauf	–	(972.468)
Umgliederungen gem. Erläuterung Punkt 4.02.	(59.312)	–
± Ausleihungen an Joint Ventures	(16.340.777)	4.350.212
Rückzahlungen von Ausleihungen durch Verkauf	–	(8.562.744)
Umgliederungen gem. Erläuterung Punkt 4.02.	(4.116.500)	–
± Wertberichtigungen zu Ausleihungen an Joint Ventures	12.840.031	13.679.999
(darin enthaltene Umbuchung „zugewiesene Ergebnisse“)	–	*6.073.135*
Verbrauch von Wertberichtigungen durch Verkauf	–	3.488.028
Buchwerte zum 31. Dezember	84.936.203	92.252.489

13.3. Ergebnis aus Joint Ventures

zugewiesene Ergebnisse	179.153	(114.373)
verrechnete Ausleihungszinsen	5.474.410	4.788.637
Wertberichtigungen zu Ausleihungen	(697.841)	(2.249.317)
Zuschreibungen zu Ausleihungen	13.537.872	9.856.180
± Rückstellungen i.Z. mit Joint Ventures	(60.546)	154.409
	18.433.048	12.435.537
davon Verkauf Hotel Intercont Warschau	*11.580.357*	–
	17.843.866	12.435.537

13.4. Cash Flow aus Joint Ventures

Buchwertveränderungen aus Bilanz	7.316.286	(25.887.672)
laufendes Jahresergebnis aus Joint Ventures	18.433.048	12.435.537
sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures	(24.774)	–
abzüglich Veränderung von Rückstellungen iZm Joint Ventures	60.546	(154.409)
Abgang durch Verkäufe	–	(6.715.934)
Umgliederungen gem. Erläuterung Punkt 4.02.	(4.198.312)	–
	21.586.794	(20.322.479)

13.5. Sonstige Angaben zu Joint Ventures

Die nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligungen an Joint Ventures. Die Beträge werden im Ausmaß der Beteiligung angegeben:

Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures	**2012**	2011
Kurzfristige Vermögenswerte	26.577.504	19.680.855
Langfristige Vermögenswerte*)	196.603.556	247.246.805
Kurzfristige Schulden	(37.591.552)	(31.222.973)
Langfristige Schulden	(177.585.192)	(234.799.350)
Eigenkapital	8.004.316	905.336

Anteil an den Erlösen und dem Ergebnis des Joint Ventures	**2012**	2011
Umsatzerlöse	51.628.488	45.951.504
Ergebnis	7.113.109	897.654

*) ohne Überhänge aus von den Joint Venture-Partnern nicht entsprechend ihres Unternehmensanteils gewährten Krediten

[14] Andere finanzielle Vermögenswerte

	2012	2011
Ausleihungen & sonstige langfristige Forderungen	5.081.821	5.743.229
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	1.507.879	1.510.675
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	2.987.993	2.213.832
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	1.500.000	26.200
	11.077.694	9.493.936

Ausleihungen betreffen überwiegend eine langfristige unverzinste Kaufpreisforderung in Höhe von Euro 8 Mio, welche mit 12 % auf eine Laufzeit von zunächst 5 Jahren abgezinst wurde. Der iZm mit einer Änderung in der Einschätzung resultierende Abzinsungsaufwand beträgt rd. 0,5 Mio und wurde ergebniswirksam erfasst.

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betreffen das im Jahr 2009 verkaufte Hotel „andel's Krakau" (siehe hierzu auch Erläuterung Punkt 23.5.). Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte betreffen eine nicht frei verfügbare Besicherung (finanzieller Vermögenswert) im Zusammenhang mit dem Kredit „Angelo Airport Bukarest".

Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen betreffen eine für Pensionszusagen an Vorstände abgeschlossene Rückdeckungsversicherung. Sonstige langfristige Forderungen stehen im Zusammenhang mit langfristigen Projektkrediten und sind an das finanzierende Institut verpfändet.

[15] Vorräte

	2012	2011
Warenvorräte	833.920	1.497.460
noch nicht fertig gestellte Immobilienprojekte	1.124.196	–
	1.958.116	1.497.460

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

Die noch nicht fertig gestellten Immobilienprojekte betreffen Investitionen in in Bau befindliche fremde Gebäude (Projekt „Prozna“ in Warschau). Es handelt sich im Wesentlichen um Mieterausbauten, welche voraussichtlich im Sommer 2013 übergeben werden. Wir verweisen weiters auf die Ausführungen unter Punkt 23.2.

[16] Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar

Die Entwicklung der Position stellt sich wie folgt dar:	2012	2011
Stand zum 1. Jänner	3.988.802	3.366.870
Zugänge (Zuschüsse Palais Hansen)	–	1.078.982
Abgänge durch Verkäufe	–	(446.862)
Sonstige Umgliederungen und Bewegungen	–	(10.188)
Folgebewertung	3.290.631	–
Stand zum 31. Dezember	7.279.433	3.988.802

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere betreffen eine 9,88-prozentige Beteiligung an der „Palais Hansen Immobilienentwicklung GesmbH“, welche Eigentümerin des Palais Hansen ist. Der Hotel- und Wohnungsumbau des Palais Hansen wurde im Berichtsjahr zum überwiegenden Teil abgeschlossen. Die Hoteleröffnung erfolgte im März 2013. Für über 75 % der Wohnungen lagen zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung bereits Kaufverträge mit Wohnungskäufern vor. Da für diese Beteiligung kein aktiver Markt besteht, basiert die Folgebewertung im Wesentlichen im Wohnungsbereich auf Kaufpreisen aus den Vergleichstransaktionen und im Hotelbereich auf einem nach dem Discounted Cashflow-Verfahren ermittelten Fair Value.

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

	2012	2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.358.544	2.109.987
(davon aus der Errichtung Bürohaus Le Palais Warschau)	*1.026.056*	–
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	312.760	57.813
Forderungen aus Verkäufen	–	811.463
Geleistete Anzahlungen	740.678	135.061
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	801.527	1.799.717
Forderungen gegenüber Joint Ventures	76.948	295.090
Rechnungsabgrenzungen	544.617	615.905
	5.835.074	5.825.035

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

• weder überfällig noch wertberichtigt	2.446.029	1.407.887
• 30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	532.395	341.762
• 60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	125.571	200.594
• 90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	88.259	89.494
•120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	18.872	39.741
• >120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	147.417	30.509
• wertberichtigte Forderungen	313.172	223.098
	3.671.715	2.333.085

Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

• Stand zum 1. Jänner	(223.098)	(235.047)
• Verbrauch von Wertberichtigungen	–	234.681
• Dotierung von Wertberichtigungen	(84.090)	(229.410)
• Währungseffekte	(5.984)	6.677
• Stand zum 31. Dezember	(313.172)	(223.098)

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

[18] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

	2012	2011
Kassenbestand	156.848	157.860
Guthaben bei Kreditinstituten	6.511.935	5.542.033
Depotkonten zu Projektkrediten	476.185	1.316.065
	7.144.968	7.015.958

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 7.144.968,– (2011: Euro 7.015.958,–).

[19] Sonstige Rücklagen

	Neubewertungsrücklage	*unrealisierte Gewinne/ Verluste*	*Fremdwährungsdifferenzen*	*gesamt*
Stand zum 1. Jänner 2011	**5.358.755**	**(444.935)**	**(2.508.809)**	**2.405.011**
Fremdwährungsdifferenzen	–	–	(1.195.390)	(1.195.390)
(latente) Steuern Fremdwährungsdifferenzen	–	–	(4.054)	(4.054)
Gewinne/Verluste aus Hedging	–	(138.916)	–	(138.916)
(latente) Steuern Hedging	–	26.394	–	26.394
Stand zum 31. Dezember 2011	**5.358.755**	**(557.458)**	**(3.708.252)**	**1.093.045**
= Stand zum 1. Jänner 2012				
Fremdwährungsdifferenzen	–	–	341.090	341.090
(latente) Steuern Fremdwährungsdifferenzen	–	–	7.410	7.410
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	(24.774)	(24.774)
Folgebewertung Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	–	3.290.631	–	3.290.631
Gewinne/Verluste aus Hedging	–	(55.366)	–	(55.366)
(latente) Steuern Hedging & Folgebewertung	–	(812.138)	–	(812.138)
Stand zum 31. Dezember 2012	**5.358.755**	**1.865.669**	**(3.384.526)**	**3.839.897**

Die Veränderung der sonstigen Rücklagen im Geschäftsjahr beträgt Euro 2.746.853,–, welche gemeinsam mit dem auf die Anteile ohne beherrschenden Einfluss entfallenden Betrag in Höhe von Euro 58.411,– dem sonstigen Ergebnis in Höhe von Euro 2.805.263,– entspricht.

[20] Rückstellungen

20.1. Sozialkapital (Erläuterung Punkt 2.17.)

	freiwillige Zusagen für Pensions-leistungen	*gesetzliche Ansprüche aus Abferti-gungen*	*Jubiläums-gelder*	*gesamt*
Stand zum 1. Jänner 2011	**1.995.893**	**1.273.211**	**64.451**	**3.333.555**
Laufender Dienstzeitaufwand 2011	55.098	(295.007)	9.864	(230.045)
Versicherungsmathematische Gewinne 2011	(223.544)	–	–	(223.544)
in den Personalkosten erfasste Veränderung 2011	(168.446)	(295.007)	9.864	(453.589)
Zinsaufwand 2011	102.289	54.201	3.808	160.298
Stand zum 31. Dezember 2011	**1.929.736**	**1.032.405**	**78.123**	**3.040.264**
= Stand zum 1. Jänner 2012				
Laufender Dienstzeitaufwand 2012	(43.684)	109.863	9.036	75.216
Verbrauch 2012	(218.698)	(147.713)	–	(366.411)
Versicherungsmathematische Verluste 2012	497.052	–	–	497.052
in den Personalkosten erfasste Veränderung 2012	234.671	(37.850)	9.036	205.857
Zinsaufwand 2012	96.486	47.541	3.632	147.659
Stand zum 31. Dezember 2012	**2.260.893**	**1.042.096**	**90.791**	**3.393.780**

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

	2012	2011	2010	2009	2008
• Leistungsorientierte Verpflichtungen	3.393.780	3.040.264	3.333.555	3.234.434	3.528.300
• Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste	497.052	(223.544)	(57.045)	(54.307)	(52.580)

20.2. Sonstige Rückstellungen

	kurzfristige	langfristige	gesamt
Stand zum 1. Jänner 2011	**543.738**	**1.131.210**	**1.674.948**
Konsolidierungskreisänderungen	(7.938)	–	(7.938)
Inanspruchnahme	(22.391)	–	(22.391)
Zuführung	824.903	–	824.903
Auflösung	–	(154.409)	(154.409)
Effekte aus Wechselkursänderungen	(7.698)	–	(7.698)
Stand zum 31. Dezember 2011	**1.330.616**	**976.801**	**2.307.417**
= Stand zum 1. Jänner 2012			
Inanspruchnahme	(50.850)	–	(50.850)
Zuführung	(95.889)	60.546	(35.343)
Auflösung	–	–	–
Umgliederungen gem. Erläuterung Punkt 4.02.	(18.514)	–	(18.514)
Effekte aus Wechselkursänderungen	6.102	–	6.102
Stand zum 31. Dezember 2012	**1.171.465**	**1.037.347**	**2.208.812**

Der prognostizierte Cashflow aus den kurzfristigen Rückstellungen beträgt grundsätzlich bis zu 12 Monate; die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich Rückstellungen im Zusammenhang mit Joint Ventures, wenn das anteilige Eigenkapital niedriger ist als bewertbare Vermögenswerte zur Verfügung stehen. Ein Cashflow hieraus könnte nur durch Schlagendwerden von Garantien im Zusammenhang mit diesen Joint Ventures kommen.

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

	2012	2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.190.291	2.602.895
(davon aus der Errichtung Bürohaus Le Palais Warschau)	*1.270.920*	–
Verzinsliche Baurechnungen aus der Fertigstellung „andel's Łódź"	8.676.736	7.591.682
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	298.801	16.874
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen	4.707.840	2.567.736
sonstige Verbindlichkeiten	3.502.536	2.834.224
Erhaltene Anzahlungen	3.769.159	772.094
(davon aus der Errichtung Bürohaus Le Palais Warschau)	*2.993.561*	–
	25.145.363	**16.385.504**
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		
Erhaltene Kautionen	767.162	860.275
Leasingverbindlichkeiten (operating)	6.569	6.334
	773.731	**866.609**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von Euro 1.341.923,– (2011: Euro 618.445,–), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von 351.758,– (2011: Euro 350.909,–) sowie nicht verbrauchte Urlaubsansprüche in Höhe von Euro 534.327,– (2011: Euro 347.651,–) enthalten.

Zu Konditionen zu Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird auf die Erläuterung unter Punkt 24 verwiesen.

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.

Aus der Fertigstellung des Hotels „andel's Łódź" sind Baurechnungen in Höhe von Euro 8,68 Mio (2011: Euro 7,59 Mio.) gegenüber dem Generalunternehmer offen. Die Fälligkeit wurde bis 30. Juni 2013 verlängert; die Verzinsung beträgt 11,2 %.

[22] Finanzverbindlichkeiten

22.1. Wandelanleihen

Im Vorjahr wurde eine in PLN denominierte Wandelanleihe in Höhe von PLN 66,25 Mio (Euro 16,8 Mio) begeben. Die Stückelung beträgt PLN 250.000,–. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist am 6. Mai 2014 zur Rückzahlung fällig. Zinszahlungstermine sind jeweils der 6. November und der 6. Mai eines jeweiligen Jahres. Die Verzinsung beträgt 8,5 %.

Die Inhaber der Wandelanleihe können diese zu einem Wandlungspreis von PLN 12,79 (rd. Euro 3,25) jederzeit auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft wandeln.

22.2. Darlehen und Kredite

	2012	2011
Kurzfristig		
Kontokorrentkredite	19.106.605	36.824.207
Bridgeloans	–	3.595.436
Projektkredite	51.966.230	16.771.297
Kredite, die am Bilanzstichtag die Vertragskriterien nicht erfüllen*)	6.339.897	6.335.897
Sonstige Darlehen	3.359.172	8.887.239
	80.771.904	72.414.075
Langfristig		
Wandelanleihen	15.396.168	13.774.416
Projektkredite	168.892.509	209.361.144
Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	3.613.990	2.863.363
	187.902.666	225.998.923
Gesamtsumme Finanzverbindlichkeiten	**268.674.570**	**298.412.998**

*) siehe Erläuterung Punkt 22.4.

Betreffend Fälligkeiten der einzelnen Projektkredite siehe Erläuterung Punkt 26.2.

22.3. Finanzverbindlichkeiten – Übersicht

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt Euro 224.567.795,– (2011: Euro 253.610.204,–) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Die Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

	Stand zum 01.01.11	Konsolidierungs-kreisänderungen	Neuverschuldung und Zins-kapitalisierungen	Tilgung	sonstige Veränderungen	Stand zum 31.12.2011
a) gewidmete, hypothekarisch besicherte Projektkredite vollkonsolidierter Gesellschaften						
Hotel Amber Baltic	7.387.866	–	–	(641.513)	219.731	6.966.084
Hotel andel's Łódź	50.000.000	–	–	(1.100.000)	–	48.900.000
Hotel angelo Bukarest	11.000.000	–	–	–	–	11.000.000
Hotel angelo Ekaterinburg[1]	37.312.100	–	417.862	–	–	37.729.962
Hotel angelo Prag	11.251.598	–	–	(628.678)	–	10.622.921
Hotel Chopin	10.694.351	–	–	(351.570)	6.585	10.349.366
Hotel Diplomat	29.065.368	–	–	(1.308.315)	18.767	27.775.820
Hotel Dvořák[2]	20.955.710	–	–	(400.000)	11.042	20.566.752
Hotel Le Palais	6.465.657	–	–	(133.760)	4.000	6.335.897
Hotel Palace	13.524.500	–	–	(445.500)	–	13.079.000
Hotel Savoy	5.276.245	–	–	(441.288)	–	4.834.956
Bürohaus Erszebet	11.638.441	–	–	(512.820)	–	11.125.622
Gasleitung Warschau	130.095	–	–	(42.455)	(9.831)	77.809
Entwicklungsgrundstück Louvre, Ungarn	–	3.424.636	–	(553.462)	–	2.871.174
	214.701.931	**3.424.636**	**417.862**	**(6.559.361)**	**250.294**	**212.235.361**
b) Betriebsmittelkredite Holding[3]	**50.489.304**	**–**	**6.973.408**	**(13.669.043)**	**–**	**43.793.669**
c) Sonstige						
Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	1.663.401	–	372.654	–	827.309	2.863.363
Darlehen von Finanzinstituten	20.209.182	–	–	(3.805.462)	455.231	16.858.950
Wandelanleihen	–	–	13.774.416	–	–	13.774.416
sonstige Darlehen	253.137	–	8.835.125	(201.023)	–	8.887.239
	22.125.720	**–**	**22.982.194**	**(4.006.485)**	**1.282.540**	**42.383.968**
Finanzverbindlichkeiten total	**287.316.955**	**3.424.636**	**30.373.464**	**(24.234.889)**	**1.532.834**	**298.412.998**

[1] wurde im Jänner 2013 langfristig umfinanziert

[2] darin enthalten ein unverzinsliches Darlehen in Höhe von Euro 1,8 Mio.

[3] davon überwiegend finanziert durch den Raiffeisensektor, teilweise hypothekarisch besichert

davon kurzfristig	langfristig	Stand zum 01.01.12	Umgliederung IFRS 5	Neuverschuldung und Zins-kapitalisierungen	Tilgung	sonstige Veränderungen	**Stand zum 31.12.2012**	davon kurzfristig	langfristig
633.280	6.332.804	6.966.084	–	–	(641.513)	52.298	6.376.869	637.687	5.739.182
1.350.000	47.550.000	48.900.000	–	999.795	–	–	49.899.795	3.099.590	46.800.205
1.270.590	9.729.410	11.000.000	–	–	(636.230)	–	10.363.770	390.000	9.973.770
1.360.827	36.369.135	37.729.962	–	–	(553.646)	(246.701)	36.929.614	36.929.614	–
650.820	9.972.101	10.622.921	–	–	(650.725)	–	9.972.196	680.082	9.292.114
671.898	9.677.468	10.349.366	–	–	(548.876)	6.585	9.807.075	707.652	9.099.423
2.420.365	25.355.455	27.775.820	–	–	(1.454.929)	18.767	26.339.658	3.132.437	23.207.221
600.000	19.966.752	20.566.752	–	–	(1.000.341)	11.042	19.577.453	600.000	18.977.453
6.335.897	–	6.335.897	–	–	–	4.000	6.339.897	6.339.897	–
3.700.500	9.378.500	13.079.000	(13.064.000)	–	(15.000)	–	–	–	–
885.584	3.949.372	4.834.956	–	–	–	–	4.834.956	1.877.864	2.957.092
3.873.886	7.251.735	11.125.622	–	–	(156.014)	265.353	11.234.961	890.415	10.344.546
77.809	–	77.809	–	–	(82.562)	4.753	–	–	–
2.871.174	–	2.871.174	–	–	149.714	–	3.020.888	3.020.888	–
26.702.629	**185.532.732**	**212.235.361**	**(13.064.000)**	**999.795**	**(5.590.122)**	**116.097**	**194.697.132**	**58.306.126**	**136.391.006**
36.824.207	**6.969.462**	**43.793.669**	**–**	**5.989.845**	**(17.910.541)**	**–**	**31.872.973**	**19.106.605**	**12.766.368**
–	2.863.363	2.863.363	–	136.067	–	614.560	3.613.990	–	3.613.990
–	16.858.950	16.858.950	–	2.764.372	–	111.813	19.735.135	–	19.735.135
–	13.774.416	13.774.416	–	–	–	–	15.396.168	–	15.396.168
8.887.239	–	8.887.239	–	–	(5.528.067)	–	3.359.172	3.359.172	–
8.887.239	**33.496.729**	**42.383.968**	**–**	**2.900.439**	**(5.528.067)**	**726.373**	**42.104.465**	**3.359.172**	**38.745.292**
72.414.075	**225.998.923**	**298.412.998**	**(13.064.000)**	**9.890.079**	**(29.028.730)**	**842.470**	**268.674.570**	**80.771.903**	**187.902.666**

22.4. Kredite, die am Bilanzstichtag die Vertragskriterien nicht erfüllen)

Finanzverbindlichkeiten, welche die Vertragskriterien („Financial Covenants") zum Bilanzstichtag nicht erfüllen und dadurch Kreditgebern die grundsätzliche Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vereinbarten Laufzeit unter den kurzfristigen Krediten ausgewiesen. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit Kreditgebern im Hinblick auf Weiterführung bzw. Änderungen der Kreditverträge.

Es handelt sich um einen Hotelkredit in Tschechien, welcher formal bereits seit 2006 die Vertragskriterien nicht erfüllt. Im Berichtsjahr wurden die Zinsen vertragskonform bedient. Für 2013 beträgt die vertragsmäßige Rückführung Euro 2.544.510,–.

22.5 Kredite, bei welchen Zahlungsverzögerungen eingetreten sind

Zum Bilanzstichtag waren für Kreditverbindlichkeiten iHv Euro 83.643.176,– Zahlungen iHv Euro 4.268.013,– offen, welche in den ersten Jännertagen 2013 bedient wurden. Es handelt sich daher um Zahlungsverzögerungen von wenigen Tagen bzw. um Zahlungen innerhalb der Respirofrist. Für den unter Punkt 22.4. angeführten Hotelkredit in Tschechien mit einem Buchwert iHv Euro 6.339.897,– waren zum Bilanzstichtag Zahlungen iHv Euro 1.258.712,– offen. Eine Änderung der Vertragsbedingungen für diesen Kredit ist in Verhandlung.

22.6. Zinskonditionen zu kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten

	2012	2011
Gesamtsumme der Finanzverbindlichkeiten		
• davon fix verzinslich	120.724.938	120.392.892
• davon variabel verzinslich	147.949.631	178.020.107
	268.674.570	298.412.998

Bandbreite der variablen Verzinsung		**2012**	2011
• Kontokorrentkredite	EURIBOR (EONIA) +	1,5 % - (+5,25 %)	1,5 %-2,25 %
• Projektkredite, inkl. jener, die zum Bilanzstichtag die Vertragskriterien nicht erfüllen	WIBOR / CHF-LIBOR / EURIBOR / SMR +	1,3 % - 4,5 %	0,5 %-2,25 %
• Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	EURIBOR +	1,5 % - 2,5 %	1,5 %-2,5 %
• Sonstige Darlehen	EURIBOR	–	1,0 %-3,5 %

Hinsichtlich der Marktwerte der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt 26.

22.7. Darlehen von Minderheitsgesellschaftern

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

[23] Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

23.1. Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen am Bilanzstichtag keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten, welche eine signifikante Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

23.2. Vertragliche Leistungsverpflichtungen

Im Zusammenhang mit der verkauften Gesellschaft „Prozna Properties Sp.z.o.o." hat sich die Warimpex verpflichtet, die verkaufte Liegenschaft gegen ein Fixentgelt in Höhe von Euro 12,5 Mio zu einem First-Class-Büroobjekt umzubauen und zurückzumieten. Im Geschäftsjahr wurde der Weiterverkauf vom derzeitigen Eigentümer der Liegenschaft vertraglich fixiert. Gemäß vertraglicher Vereinbarung übernimmt es Warimpex, für das umgebaute Bürogebäude Mieter zu akquirieren und das Gebäude nach Erreichen einer bestimmten Vorvermietungsquote an den neuen Käufer zu übergeben.

23.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

Eventualverbindlichkeit gemäß Erläuterung Punkt 23.4.	1.000.000	EURO
Im Zusammenhang mit dem Verkauf Hotel andel's Krakau		
Garantie gemäß Erläuterung Punkt 23.5.	3.000.000	EURO
Garantie für erhaltene Vorauszahlungen iZm Projekt Prozna (Le Palais)	3.000.000	EURO
im Zusammenhang mit Joint Ventures		
Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Hotel „Dream Castle" Paris		
Garantie gemäß Erläuterung Punkt 23.7.	20.720.427	EURO
Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Hotel „Magic Circus" Paris		
Garantie gemäß Erläuterung Punkt 23.8.	9.444.564	EURO
Vertragliche Haftung iZm Kredit andel's Berlin	33.725.000	EURO
Vertragliche Haftung iZm Kredit angelo München	2.500.000	EURO
Vertragliche Haftung iZm Kredit angelo Plzen	5.712.653	EURO
Vertragliche Haftung iZm Kredit Parkur Tower, Warschau	4.325.000	EURO
Vertragliche Haftung iZm Kredit Avielen, St. Petersburg	6.635.750	EURO
Unternehmensgarantie iZm Miete Hotel Intercontinental, Warschau	3.100.000	EURO

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

Betreffend der im Jahr 2005 veräußerten Gesellschaftsanteile wurde gegenüber dem Käufer eine GOP-Garantie, besichert durch ein Sperrdepotkonto, in Höhe von Euro 5 Mio abgegeben. Bis zum 31. Dezember 2012 wurde diese Garantie zur Gänze in Anspruch genommen.

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)

2009 hat das Tochterunternehmen „UBX Krakau Sp.z.o.o." ihre Immobilie, das Hotel „andel's Krakau", an einen internationalen Fonds verkauft und den Hotelbetrieb auf 15 Jahre zurück gepachtet. Die jährliche Pacht beträgt Euro 2 Mio und ist indexiert. Zur Besicherung wurde ein Sperrdepot in Höhe von Euro 1,5 Mio hinterlegt.

Desweiteren hat die Warimpex im Zusammenhang mit dem Verkauf dem Manager, der Vienna International AG, garantiert, dass im Falle, dass 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 2 geleistet wird.

23.6. Mietverpflichtung Vladinvest s.r.o.

Die 100 %ige 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 m^2, 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 auf 12 Jahre abgeschlossen und endet am 30.09.2017.

23.7. Hotel „Dream Castle 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 %igen Anteil des JV-Partners solidarisch.

23.8. 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 %igen Anteil des JV-Partners solidarisch.

[24] Angabe über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Amber Privatstiftung
A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,6 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ist mit 30,4 % an der Vienna International AG beteiligt. Sie gilt als nahe stehendes Unternehmen, da Herr Dr. Franz Jurkowitsch Stiftungsbegünstiger ist.

Bocca Privatstiftung
A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,6 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ist mit 30,4 % an der Vienna International AG beteiligt. Sie gilt als nahe stehendes Unternehmen, da Herr Dkfm. Georg Folian Stiftungsbegünstigter ist.

Dr. Franz Jurkowitsch
ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 14,0 % Warimpexaktien.

Dkfm. Georg Folian
ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 14,1 % Warimpexaktien.

Dr. Alexander Jurkowitsch
ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 0,6 % Warimpexaktien.

Mag. Christian Fojtl war im Berichtsjahr bis einschließlich 31.12.2012 Vorstandsmitglied in der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Sein Vorstandsmandat endete mit Ablauf des 31. Dezember 2012. Herr Fojtl hält am Bilanzstichtag 0,5 % Warimpexaktien.
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 Dresdnerstraße 87, ist bis auf das Hotel Intercontinental Warschau, Crowne Plaza St. Petersburg und das Hotel Savoy Prag als Manager für sämtliche Konzernhotels tätig.
Darüber hinaus besitzen die Amber Privatstiftung und die Bocca Privatstiftung sowohl Anteile an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG als auch an der Vienna International AG (siehe Anmerkung oben).

Sämtliche Tochterunternehmen und Joint-Ventures
(siehe Erläuterung Punkt 3)

24.1. Transaktionen mit der Amber/Bocca Privatstiftung

Im Berichtsjahr gab es keine Transaktionen mit der Amber- bzw. Bocca Privatstiftung.

	2012	2011
24.2. Transaktionen mit Vorständen, die an der Gesellschaft mit mehr als 10 % beteiligt sind		
Verrechnungsstand zum 1. Jänner	(340.170)	(154.240)
Bonusansprüche	(227.616)	(194.400)
verrechnete Kontokorrentzinsen	–	–
± Zahlungen	(217.805)	8.470
Verrechnungsstand zum 31. Dezember	(785.590)	(340.170)
24.3. Transaktionen mit anderen Vorstandsmitgliedern		
Verrechnungsstand zum 1. Jänner	(232.113)	(103.119)
Ansprüche iZm der Auflösung eines Vorstandsvertrags	(917.415)	–
Bonusanspruch	(151.744)	(129.600)
± Zahlungen	382.832	606
Verrechnungsstand zum 31. Dezember	(918.440)	(232.113)
24.4. Transaktionen mit Vienna International AG		
Verrechnungsstand zum 1. Jänner	(1.995.453)	(1.271.922)
verrechnete Management Fee	(3.593.624)	(3.150.513)
± Zahlungen	2.585.268	2.426.982
Verrechnungsstand zum 31. Dezember	(3.003.809)	(1.995.453)

Für nicht vollkonsolidierte Joint Venture-Gesellschaften wurden Management Fees in Höhe von Euro 2.263.377,– verrechnet.

24.5. Sonstige Angaben

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG setzt sich wie folgt zusammen:
Dkfm. Günter Korp, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mag. Wolfgang Mitterberger, stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis 11. Juni 2012)
Dr. Thomas Aistleitner, stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates (ab 11. Juni 2012)
Dir. Heinrich Geyer, 2. stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis 11. Juni 2012)
Harald Wengust, Mitglied des Aufsichtsrates
William de Gelsey, Mitglied des Aufsichtsrates
Ing. Mag. Hannes Palfinger, Mitglied des Aufsichtsrates

Die Aufsichtsratsmitglieder der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG erhielten im Berichtsjahr Euro 110.000,– (Vorjahr 95.000,–) Tantiemen, welche wie folgt auf die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats entfallen:

Dkfm. Günter Korp	25.000
Mag. Wolfgang Mitterberger	20.000
Dir. Heinrich Geyer	20.000
Harald Wengust	15.000
William de Gelsey	15.000
Ing. Mag. Hannes Palfinger	15.000
	110.000

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betragen im Berichtsjahr Euro 1.442.984,– (2011: Euro 1.380.314,–). Darin sind Bonusansprüche für 2012 in Höhe von Euro 379.360,– (2011: Euro 324.000,–) enthalten. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter Punkt 6.03. Vom Jahresaufwand für Abfertigungen und Pensionen betreffen Euro 115.626,– (2011: Euro -244.578,–) Aufwendungen für Vorstandsmitglieder.

[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 2012	**aus Zinsen**	**aus der Folgebewertung**			
in Euro Mio.		zum Fair Value	Erträge aus Verkäufen	Wert-berichtigung/ Abschreibung	**Netto-ergebnis 2012**
Kredite und Forderungen (LaR)	(0,4)	–	–	–	(0,4)
Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte (AfS)	–	3,3	–	–	3,3
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FL)	(15,9)	–	–	–	(15,9

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien 2011	**aus Zinsen**	**aus der Folgebewertung**			
in Euro Mio.		zum Fair Value	Erträge aus Verkäufen	Wert-berichtigung/ Abschreibung	**Netto-ergebnis 2011**
Kredite und Forderungen (LaR)	0,7	–	–	–	0,7
Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte (AfS)	–	–	–	0,3	0,3
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (FL)	(15,1)	–	–	–	(15,1)

Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien und Klassen

Euro Mio. Bewertungskategorie nach IAS 39		Buchwerte 31.12.2012	fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2012
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7,1	7,1	–	–	–	7,1
LaR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen *)	5,3	5,3	–	–	–	5,3
LaR	Andere finanzielle Vermögenswerte	11,1	11,1	–	–	–	11,1
AfS	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	7,3	–	7,3	–	–	7,3
HfT	Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–
	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	–		–			–
	Summe finanzielle Vermögenswerte	**30,8**	**23,5**	**7,3**	**–**	**–**	**30,8**
FL	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige **)	18,6	18,6	–	–	–	18,6
	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	1,3	–	(0,2)	1,5	–	1,3
FL	Darlehen und Kredite	265,1	265,1	–	–	–	265,1
	Summe finanzielle Schulden	**285,0**	**283,7**	**(0,2)**	**1,5**	**–**	**285,0**

Finanzinstrumente nach Bewertungskategorien und Klassen – 2011

Euro Mio. Bewertungskategorie nach IAS 39		Buchwerte 31.12.2011	fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2011
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7,0	7,0	–	–	–	7,0
LaR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen *)	5,2	5,2	–	–	–	5,2
LaR	Andere finanzielle Vermögenswerte	9,5	9,5	–	–	–	9,5
AfS	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	4,0	–	4,0	–	–	4,0
HfT	Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–
	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	–	–	–	–	–	–
	Summe finanzielle Vermögenswerte	**25,7**	**21,7**	**4,0**	**–**	**–**	**25,7**
FL	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige **)	13,6	13,6	–	–	–	13,6
	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	2,2	–	0,7	1,5	–	2,2
FL	Darlehen und Kredite	295,5	295,5	–	–	–	295,5
	Summe finanzielle Schulden	**311,4**	**309,2**	**2,2**	**–**	**–**	**311,4**

*) Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen (siehe Erläuterung Punkt 17) enthalten nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von Euro 1,6 Mio (2011: Euro 0,7 Mio).

**) Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten (siehe Erläuterung Punkt 21) enthalten nicht finanzielle Verpflichtungen in Höhe von Euro 6,0 Mio (2011: Euro 2,1 Mio).

Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente („Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar“ sowie die „derivativen Finanzinstrumente“) wurden der Stufe 3 (siehe Erläuterungen Punkt 2.06.8.) 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 festverzinslichem und variabel verzinslichem 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 2012 waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps ca 44,9 % (2011: 40,3 %) 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 (auf Grund der Auswirkung auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	Erhöhung/Verringerung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern
2012		
Euribor	+50	(798.408)
CHF-Vibor	+50	(38.178)
WIBOR	+50	(195)
Euribor	-50	798.408
CHF-Vibor	-50	38.178
WIBOR	-50	195
2011		
Euribor	+50	(1.325.836)
CHF-Vibor	+50	(39.189)
WIBOR	+50	(520)
Euribor	- 50	1.325.836
CHF-Vibor	- 50	39.189
WIBOR	- 50	520

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 164.111,– (2011: Euro 674.962,–) enthalten.

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

Währungsrisiken im Zusammenhang mit der PLN-Wandelanleihe wurden durch einen Cross Currency Swap abesichert. Siehe hierzu Erläuterung Punkt 26.3.

Die Währungsstruktur der Finanzverbindlichkeiten setzt sich wie folgt zusammen:

	2012	2011		**2012**	2011
CHF	31.522.411	28.961.712	in Euro	26.112.004	23.825.034
PLN	65.304.647	64.759.723	in Euro	15.396.168	13.852.224
EUR			in Euro	227.166.398	260.735.739
				268.674.570	298.412.998

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 sind und die Projektfinanzierungen in Euro zu bedienen sind.

Rund 59,6 % (Vorjahr: 67,2 %) der Personalkosten, 68,8 % (Vorjahr: 77,0 %) des Material- und Leistungseinsatzes und 19,2 % (Vorjahr: 28,3 %) der sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen in anderen Währungen als der funktionalen Währung der die Kosten verursachenden operativen Einheit an; wohingegen die Umsätze überwiegend in der funktionalen Währung der operativen Einheit erzielt werden. Ebenso unterliegen die Projektentwicklungskosten, welche fast ausschließlich das Projekt Bürohaus Le Palais Warschau betreffen, zur Gänze dem Kursänderungsrisiko PLN/EURO.

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 sonstige Ergebnis ergeben sich nicht.

	CHF±5 %	CZK±5 %	PLN±5 %	RON±5 %	Total
Sensitivität 2012					
+	(1.305.600)	(958.110)	(1.344.669)	(93.590)	(3.701.970)
-	1.305.600	938.981	1.333.040	91.762	3.669.383
Sensitivität 2011					
+	(1.191.252)	(1.114.669)	(1.284.511)	(85.386)	(3.675.817)
-	1.191.252	1.092.772	1.272.617	83.729	3.640.369

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

	CZK±5 %	PLN±5 %	RON±5 %	HUF±5 %	RUB±5 %	Total
Sensitivität 2012						
+	(57.445)	236.127	5.229	1.675	6.246	191.832
-	57.445	(236.127)	(5.229)	(1.675)	(6.246)	(191.832)
Sensitivität 2011						
+	(39.846)	352.934	(35.721)	7.107	(37.903)	246.571
-	39.846	(352.934)	35.721	(7.107)	37.903	(246.571)

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.

Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist ebenfalls als eher gering einzuschätzen, da diese überwiegend kurzfristige Veranlagungen bei Finanzinstituten bzw. Forderungen gegenüber Kreditkartengesellschaften betreffen.

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 & Assetmanagement werden die erwarteten Development-Vorkosten aus Konzernmitteln budgetiert. In Bau befindliche Vermögenswerte hingegen werden aus jeweils spezifisch zuordenbaren Projektfinanzierungen getragen. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Finanzierung von Akquisitionen bzw. für die Eigenmittelanteile von Neuprojektentwicklungen, sowie der Rückführung bestehender Betriebsmittellinien verwendet.

Zum Stichtag zeigt der Konzernabschluss kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von Euro 80,8 Mio sowie andere kurzfristige Schulden in Höhe von Euro 41,4 Mio.

Nach konzerneinheitlichen Richtlinien sollten nicht mehr als 35 % des Fremdkapitals innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Zum 31. Dezember 2012 waren 37,7 % (2011: 29,8 %) der Finanzverbindlichkeiten binnen einem Jahr fällig.

Anfang 2013 wurden Kredite in Höhe von Euro 36,9 Mio langfristig refinanziert bzw Schulden iHv Euro 3,3 Mio getilgt. Berücksichtigt man diese Rückführungen nach dem Bilanzstichtag, waren 26,3 % der Finanzverbindlichkeiten binnen eines Jahres fällig.

Der Immobilientransaktionsmarkt hat nach Meinung vieler Experten das Schlimmste überstanden, das heißt der Stillstand, welcher vor allem Ende 2008 und im ersten Halbjahr 2009 auf den Märkten vorherrschte, ist überwunden. Verkäufe zu akzeptablen Werten sind daher wieder möglich und wahrscheinlich. So ist es im Berichtsjahr gelungen, die größte Transaktion des polnischen Hotelmarktes, den Verkauf des Hotels Intercont Warschau, zu realisieren.

Zur Sicherstellung der für die Unternehmensfortführung benötigten Liquidität wird es in den kommenden zwölf Monaten notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln sowie zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren. Entsprechende Maßnahmen wurden bereits durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen im 1. Quartal 2013 eingeleitet. Die Ausgabe einer weiteren Anleihe und/oder Wandelanleihe ist eine Möglichkeit der Finanzierung. Darüber hinaus ist geplant, durch Verkäufe von Projekten zusätzliche Liquidität zu generieren. Diesbezüglich wird ergänzend auf die Ausführungen unter Punkt 27 verwiesen.

Zum 31. Dezember 2012 weisen die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, nicht abgezinsten Zahlungsverpflichtungen.

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012

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	101.160	72.343	56.623	36.175	36.289	302.589
Wandelanleihen	1.309	16.051	–	–	–	17.359
Sonstige Darlehen (kurzfristig)	3.359	–	–	–	–	3.359
Sonstige Schulden (langfristig)	–	–	774	–	–	774
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	26.117	–	–	–	–	26.117
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–
Ertragsteuerschulden	143	–	–	–	–	143
	132.088	88.393	57.397	36.175	36.289	350.342

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2011

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	85.031	95.288	63.368	59.919	29.438	333.043
Wandelanleihen	1.171	15.531	–	–	–	16.701
Sonstige Darlehen (kurzfristig)	9.376	–	–	–	–	9.376
Sonstige Schulden (langfristig)	–	–	867	–	–	867
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	16.811	–	–	–	–	16.811
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	–	–	–
Ertragsteuerschulden	105	–	–	–	–	105
	112.493	110.818	64.234	59.919	29.438	376.902

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 ausschüttbare Gewinne zu erzielen.

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

Im Berichtsjahr konnte die Eigenkapitalquote von 18,6 % im Vorjahr auf 21,4 % gesteigert werden, womit diese Kennzahl wieder in der erwünschten Bandbreite liegt.

Das Bonitätsrating sollte zumindest dem „Investment Grade“ entsprechen, um eine Kapitalbeschaffung über Anleihen und Wandelanleihen bzw. die Finanzierung bei Kreditinstituten zu guten Konditionen zu ermöglichen.

[26] Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ sowie „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“. Auf der Passivseite sind „Wandelanleihen“,„Verzinsliche Darlehen und Kredite“ und „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ vom Begriff der originären 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	
	2012	2011	**2012**	2011
finanzielle Vermögenswerte				
Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	7.144.968	7.015.958	7.144.968	7.015.958
Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar	7.279.433	3.988.802	7.279.433	3.988.802
Andere finanzielle Vermögenswerte	11.077.694	9.493.936	11.077.694	9.493.936
Derivative Finanzinstrumente	2	6.795	2	6.795
finanzielles Vermögen IFRS 5	710.481	–	710.481	–
	26.212.578	20.505.491	26.212.578	20.505.491
finanzielle Verbindlichkeiten				
Kurzfristige Darlehen	(3.359.172)	(8.887.239)	(3.359.172)	(8.887.239)
Derivative Finanzinstrumente	(1.280.393)	(2.199.317)	(1.280.393)	(2.199.317)
Variabel verzinsliche Darlehen	(144.335.642)	(175.156.744)	(140.160.462)	(173.296.667)
Festverzinsliche Darlehen	(101.969.598)	(97.731.237)	(102.697.675)	(102.992.614)
Wandelanleihen	(15.396.168)	(13.774.416)	(15.396.168)	(13.774.416)
Schulden IFRS 5	(13.648.761)	–	(13.648.761)	–
	(279.989.734)	(297.748.952)	(276.542.630)	(301.150.253)

Der beizulegende Zeitwert für die Darlehen wurde ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme auf Grund der bestehenden Konditionen mit am 31. Dezember 2012 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.

Darlehen von Minderheitsgesellschaftern zählen nicht zu den originären Finanzinstrumenten.

Beträge in Euro 1.000,– für das Geschäftsjahr **zum 31. Dezember 2012**	innerhalb eines Jahres	2014	2015	2016	2017	über fünf Jahre	Summe
Zahlungsmittel und -äquivalente	7.145	–	–	–	–	–	7.145
Kredite, welche die Vertragskondititionen am Bilanzstichtag nicht erfüllen	(6.340)	–	–	–	–	–	(6.340)
Kontokorrentkredite	(19.107)	(12.766)	–	–	–	–	(31.873)
sonstige Darlehen	(3.359)	(19.735)	–	–	–	–	(23.094)
Wandelanleihe	–	(15.396)	–	–	–	–	(15.396)
Summe kurzfristig	(21.661)	(47.898)	–	–	–	–	(69.558)
Amber Baltic (bis 2016)	(638)	(638)	(638)	(638)	(638)	(3.188)	(6.377)
andel's Łódź (2023)	(2.100)	(1.000)	(1.250)	(1.500)	(1.800)	(42.250)	(49.900)
angelo Airport Bukarest (bis 2027)	(390)	(500)	(550)	(660)	(660)	(7.604)	(10.364)
angelo Ekaterinburg (bis 2013)[1]	(36.930)	–	–	–	–	–	(36.930)
angelo Prag (bis 2016)	(680)	(708)	(737)	(767)	(7.080)	–	(9.972)
Chopin (bis 2014)	(708)	(9.099)	–	–	–	–	(9.807)
Diplomat (bis 2017)	(3.132)	(3.204)	(3.276)	(3.351)	(13.377)	–	(26.340)
Dvořák (bis 2016)	(600)	(800)	(900)	(1.000)	(14.477)	(1.800)	(19.577)
Elsbet (bis 2014)	(500)	(10.735)	–	–	–	–	(11.235)
Entwicklungsgrundstück Ungarn	(3.021)	–	–	–	–	–	(3.021)
Palace (bis 2017) = IFRS 5	–	–	–	–	–	–	–
Savoy (bis 2016)	(1.878)	(974)	(996)	(988)	–	–	(4.835)
Summe langfristig	(50.393)	(27.774)	(8.363)	(8.820)	(24.421)	(68.586)	(188.357)
Summe Total	**(72.053)**	**(75.671)**	**(8.363)**	**(8.820)**	**(24.421)**	**(68.586)**	**(257.916)**

[1] wurde im Februar 2013 langfristig umfinanziert

Beträge in Euro 1.000,– für das Geschäftsjahr **zum 31. Dezember 2011**	innerhalb eines Jahres	2013	2014	2015	2016	über fünf Jahre	Summe
Zahlungsmittel und -äquivalente	7.016	–	–	–	–	–	7.016
Kredite, welche die Vertragskonditionen am Bilanzstichtag nicht erfüllen	(6.336)	–	–	–	–	–	(6.336)
Kontokorrentkredite	(36.824)	(6.969)	–	–	–	–	(43.794)
sonstige Darlehen	(8.887)	–	(16.859)	–	–	–	(25.746)
Wandelanleihe	–	–	(13.774)	–	–	–	(13.774)
Summe kurzfristig	(45.031)	(6.969)	(30.633)	–	–	–	(82.634)
Amber Baltic (bis 2016)	(633)	(633)	(633)	(633)	(633)	(3.800)	(6.966)
andel's Łódź (2023)	(1.350)	(1.500)	(1.600)	(1.800)	(2.000)	(40.650)	(48.900)
angelo Airport Bukarest (bis 2013)	(1.271)	(635)	(635)	(635)	(635)	(7.188)	(11.000)
angelo Ekaterinburg (bis 2013)	(1.000)	(2.250)	(34.480)	–	–	–	(37.730)
angelo Prag (bis 2016)	(651)	(680)	(708)	(737)	(767)	(7.080)	(10.623)
Chopin (bis 2016)	(672)	(947)	(1.007)	(1.070)	(6.654)	–	(10.349)
Diplomat (bis 2017)	(2.420)	(2.908)	(3.004)	(3.103)	(3.205)	(13.135)	(27.776)
Dvořák (bis 2016)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(14.733)	(20.567)
Elsbet (bis 2016)	(4.143)	(266)	(283)	(300)	(6.133)	–	(11.126)
Entwicklungsgrundstück Ungarn	(2.871)	–	–	–	–	–	(2.871)
Gasleitung (2012)	(78)	–	–	–	–	–	(78)
Palace (bis 2017)	(3.701)	(1.402)	(1.442)	(1.522)	(1.572)	(3.441)	(13.079)
Savoy (bis 2016)	(886)	(915)	(945)	(976)	(1.114)	–	(4.835)
Summe langfristig	(20.842)	(13.304)	(45.903)	(11.943)	(23.880)	(90.027)	(205.899)
Summe Total	**(65.873)**	**(20.273)**	**(76.537)**	**(11.943)**	**(23.880)**	**(90.027)**	**(288.534)**

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:

	2012	2011
Finanzkredit Hotel Chopin, Krakau (bis 30.09.2016)		
Underlying: 3-Monats-EURIBOR iHv 3,91 %		
Nominalbetrag zum 31. Dezember	9.807.075	10.349.366
Zeitwert zum 31. Dezember	(741.906)	(686.541)

Die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts wird, da es sich um einen Cash-Flow-Hedge handelt, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen.

Finanzkredit Hotel angelo, Prag (bis 31.12.2014)		
Underlying: 3-Monats-EURIBOR iHv 4 %		
Nominalbetrag zum 31. Dezember	9.972.196	10.622.921
Zeitwert zum 31. Dezember	2	6.795

Cross Currency Swap – PLN-Wandelanleihe (bis 7. Mai 2014)

Jeweils am 6. November und 6. Mai (beginnend mit 6. November 2011, endend mit 6. Mai 2014) erhält die Gesellschaft 8,5 % Zinsen für den Nominalbetrag von PLN 38,2 Mio und zahlt 6,7 % Zinsen für den Nominalbetrag von Euro 9.714.514,21.

Zeitwert zum 31. Dezember	(538.486)	(1.511.337)

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

26.4. Andere derivative Finanzgeschäfte

Zum 31. Dezember 2011 hatte die Wiener Städtische Versicherungs AG das von Warimpex eingeräumte Recht, 1.440.000 Stück Aktien zum Preis von Euro 2,00 zu kaufen oder eine Barabfindung in Höhe der Differenz aus Schlusskurs der Warimpex-Aktie am Tag vor dem Ausübungstag und Euro 2,00/Aktie zu verlangen. Diese Option ist im Mai 2012 ausgelaufen und besteht daher zum Bilanzstichtag nicht mehr.

[27] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. Jänner 2013 fand das Closing für den Verkauf der Konzernanteile an den Leuchtenbergring-Gesellschaften in München an den Joint Venture-Partner statt. Davon sind das Hotel angelo München sowie weitere Immobilien in München betroffen. Die zugehörigen Joint Venture-Anteile wurden zum Bilanzstichtag nach IFRS 5 bilanziert. Die finanzielle Auswirkung (Cashflow-Beitrag) aus dieser Transaktion beträgt rd. Euro 5,78 Mio.

Im Februar 2013 konnte eine langfristige Refinanzierung des Projektkredits über rd. Euro 37 Mio für die beiden Hotels in Ekaterinburg erzielt werden. Die Laufzeit dieses zum 31. Dezember 2012 als kurzfristig ausgewiesenen Kredits beträgt nunmehr zehn Jahre.

Ende Februar wurde die Fälligkeit eines als kurzfristig ausgewiesenen Betriebsmittelkredits in Höhe von rd. Euro 6 Mio bis 2014 verlängert.

Anfang März 2013 wurde eine Unternehmensanleihe in Polen erfolgreich platziert. Der Nominalwert der Emission beträgt PLN 63,1 Mio (ca. Euro 15,3 Mio); der Zinssatz 7 % + 6M WIBOR mit halbjährlicher Zahlung. Die Laufzeit beträgt drei Jahre. Ein Anteil von PLN 26,75 Mio (ca. Euro 6,5 Mio) wurde aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen aus 2011, mit Laufzeit bis 2014, getauscht.

Ende März 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 26,5 Mio (etwa Euro 6,4 Mio) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,875 % p.a., zahlbar halbjährlich, in Polen erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,06 festgesetzt. Ein Anteil von PLN 6,5 Mio (ca. Euro 1,6 Mio) wurde aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen aus 2011 getauscht. Weiters wurden vom Emissionserlös PLN 6,5 Mio (ca. Euro 1,6 Mio) zur vorzeitigen Tilgung der Wandelschuldverschreibungen 2011 verwendet.

Wien, am 24. April 2013

Dr. Franz Jurkowitsch Vorstandsvorsitzender	**Dkfm. Georg Folian** Stellvertretender Vorstandsvorsitzender	**Dr. 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 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2012 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 2012 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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 24. April 2013

ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

Mag. Helmut Maukner	Mag. Hans-Erich Sorli
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Grundsätzliches

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde in regelmäßigen Sitzungen vom Vorstand über bedeutsame Geschäftsvorfälle, den Gang der Geschäfte sowie die Lage der Gesellschaft während des Geschäftsjahres 2012 unterrichtet und hat alle ihm von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. Darüber hinaus trat der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit dem Vorsitzenden des Vorstandes regelmäßig in Kontakt, um vor allem über Strategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement zu sprechen. Wesentliches Thema in den Aufsichtsratssitzungen war es, dem Aufsichtsrat über die wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen in Zentral- und Osteuropa zeitnah und umfassend zu berichten und die Chancen und Risiken zu diskutieren. Ebenfalls regelmäßiger Bestandteil der Beratungen waren die Umsatz- und Ergebnisentwicklung, die Liquiditätsvorschau sowie die Finanzlage der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex als auch zu den polnischen „Best Practices in Public Companies“ bekannt. Der Aufsichtsrat hat die darin festgelegten Kompetenzen und Verantwortungen wahrgenommen und hat sich mit der Einhaltung der Bestimmungen dieser Regelwerke beschäftigt. Satzung und Geschäftsordnung des Vorstandes und des Aufsichtsrates werden laufend an Neuerungen angepasst. 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. Im Hinblick auf die Emittenten-Compliance-Verordnung 2007 in der geltenden Fassung (ECV) wurde dem Aufsichtsrat der Jahresbericht des Compliance-Verantwortlichen vorgelegt und erläutert.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllten die gesetzlichen Mindestanwesenheitserfordernisse. Daneben wurden zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, und zwar ein Umlaufbeschluss des Aufsichtsrats im April 2012 zur Feststellung des Jahresabschlusses und ein Umlaufbeschluss des Personalausschusses vom Dezember 2012, mit dem der Rücktritt des Mag. Fojtl als Mitglied des Vorstands zur Kenntnis genommen wurde.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat zum Zweck, seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten sowie die Ausführung seiner Beschlüsse zu überwachen, und soweit gesetzliche Erfordernisse es verlangen, aus seiner Mitte drei ständige Ausschüsse bestellt, und zwar den Prüfungsausschuss, den Projektausschuss und den Personalausschuss. Ein eigener Strategieausschuss wurde nicht eingerichtet; die diesbezüglichen Agenden werden vom Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit wahrgenommen. Die Ausschüsse werden jeweils für die Funktionsdauer ihrer Mitglieder gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

Prüfungsausschuss

Der Aufsichtsrat hat gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats einen ständigen Ausschuss zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns bestellt (Prüfungsausschuss). Der Prüfungsausschuss hat auch den Konzernabschluss geprüft und einen Vorschlag für die Auswahl des Abschlussprüfers erstattet und darüber dem Aufsichtsrat berichtet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Dipl. Kfm. Günter Korp, gehört dem Prüfungsausschuss als jene Person an, die über besondere Kenntnisse und praktische Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen und in der Berichterstattung verfügt (Finanzexperte). Dem Prüfungsausschuss gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats unabhängig sind.

Projektausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen ständigen Ausschuss bestellt, der für die Überprüfung und Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichten Geschäften gemäß dem Gesetz und der Geschäftsordnung des Vorstands, sofern die Gesamttransaktionskosten nicht mehr als EUR 50.000.000 übersteigen (Projektausschuss), zuständig ist. Wenn die Gesamttransaktionskosten des beabsichtigten Geschäfts die oben genannte Betragsgrenze übersteigt, obliegt die Prüfung und die Erteilung der Zustimmung eines solchen Geschäfts dem gesamten Aufsichtsrat. Der Projektausschuss wird vom Aufsichtsratsmitglied Harald Wengust geleitet und ihm gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats unabhängig sind.

Personalausschuss

Der Aufsichtsrat hat einen ständigen Ausschuss bestellt, der für Personalangelegenheiten zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand zuständig ist (Vergütung, Unterbreitung von Vorschlägen zur Besetzung frei werdender Mandate im Vorstand und Nachfolgeplanung) (Personalausschuss). Der Personalausschuss ist zum Abschluss von Dienstverträgen mit den Mitgliedern des Vorstands berechtigt. Der Personalausschuss wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats Dipl. Kfm. Günter Korp geleitet, und ihm gehören darüber hinaus noch zwei Aufsichtsratsmitglieder an, die gemäß der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats unabhängig sind.

Veränderungen im Aufsichtsrat

In der am 11. Juni 2012 abgehaltenen 26. ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wurden sämtliche Beschlussanträge angenommen. Dr. Thomas Aistleitner wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Dkfm. Günter Korp, Harald Wengust und William Henry Marie de Gelsey wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt. In der auf die 26. ordentliche Hauptversammlung folgenden Aufsichtsratssitzung wurde Dkfm. Günter Korp wieder zum Aufsichtsratsvorsitzenden bestimmt und Dr. Thomas Aistleitner neu zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Das Aufsichtsratsmandat von Mag. Wolfgang Mitterberger ist durch Zeitablauf ausgelaufen; Heinrich Geyer legte sein Mandat am 12. Juni 2012 zurück. Der Aufsichtsrat besteht daher nur mehr aus fünf Mitgliedern.

Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau

Im Oktober 2012 hat die Gesellschaft gemeinsam mit der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft das Hotel InterContinental in Warschau, Polen an „WestInvest InterSelect“, einen offenen Immobilienfonds des deutschen Deka Bank-Konzerns, verkauft. Die Heads of Terms über die Veräußerung wurden am 24. April 2012 unterfertigt. Der Kaufvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen in Polen üblichen Closing-Voraussetzungen abgeschlossen.

Das Closing fand im Dezember 2012 in Warschau, Polen statt. Mit einem Preis von über EUR 100 Millionen gilt der Verkauf als größter Hoteldeal in Polen. Eine Kaufpreisbesserung wurde für den Fall einer guten Performance des Hotels vereinbart, womit der Kaufpreis noch höher ausfallen könnte. Die Gesellschaft und die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft haben die CORE-Immobilie gemeinsam entwickelt und waren zuletzt zu je 50 % an dem 414 Zimmer, Suiten und Appartements umfassenden Fünf-Sterne-Hotel beteiligt. Um auch in den nächsten Jahren von der Entwicklung profitieren zu können, wird das Hotel zu einer Fixpacht zurück gemietet und bis 2027 unter der Marke „InterContinental“ weiter betrieben.

Ausscheiden des Vorstandsmitglieds Mag. Christian Fojtl

Das Vorstandsmitglied Mag. Christian Fojtl ist per 31. Dezember 2012 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand der Gesellschaft ausgeschieden. Mag. Christian Fojtl bleibt dem Unternehmen als Führungskraft in Polen erhalten. Der Personalausschuss des Aufsichtsrats hat den mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2012 erklärten Rücktritt von Mag. Christian Fojtl per Umlaufbeschluss zur Kenntnis genommen und den Gesamtaufsichtsrat davon informiert. Der Personalausschuss hat weiters beschlossen, dem Gesamtaufsichtsrat keinen Vorschlag für die Besetzung des frei werdenden Postens zu unterbreiten. Somit hat sich der Vorstand der Gesellschaft von vier auf drei Mitglieder verkleinert.

Der Vorstand setzt sich nunmehr aus Dr. Franz Jurkowitsch (Vorstandsvorsitzender), Dkfm. Georg Folian (Stellvertretender Vorstandsvorsitzender) und Dr. Alexander Jurkowitsch zusammen. Mag. Christian Fojtls Aufgaben in den Bereichen Organisation und Recht wurden von dem Vorstandsvorsitzenden Dr. Franz Jurkowitsch übernommen. Die Agenda „Informationsmanagement“ wurde vom Vorstandsmitglied Dr. Alexander Jurkowitsch übernommen.

Feststellung des Jahresabschlusses 2012

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2012 wurden von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Diese Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Den gesetzlichen Vorschriften wurde voll entsprochen, sodass uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt wurden.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Corporate Governance Bericht wurden vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 24. April 2013 behandelt und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgeschlagen. Der Aufsichtsrat hat diese sowie den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und gebilligt. Den Vorschlag des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012 keine Dividende auszuschütten, hat der Aufsichtsrat ebenfalls geprüft und gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde festgestellt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat auch berichtet, dass er die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das am 31.12.2013 endende Geschäftsjahr vorschlägt.

Der Aufsichtsrat hat den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für das im Berichtsjahr trotz schwieriger Rahmenbedingungen erbrachte Engagement und wünscht dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg.

Wien, im April 2013

Dipl. Kfm. Günter Korp
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das 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.

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender
Zuständigkeit umfasst:
Strategie, Investor Relations,
Unternehmenskommunikation,
Organisation und Recht

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

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

JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

112 Bilanz
114 Gewinn- und Verlustrechnung
120 Lagebericht
131 Erklärung der gesetzlichen Vertreter

134 Ausgewählte Objekte der Warimpex-Gruppe
136 Unternehmenskalender
136 Impressum

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

AKTIVA

	EUR Anschaffungswerte					EUR Buchwerte	
	Stand 01.01.2012	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2012	kumulierte Abschreibung	Buchwert 31.12.2012
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Datenverarbeitungsprogramme	76.409,14	-	-	-	76.409,14	-69.034,45	7.374,69
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	76.409,14	-	-	-	76.409,14	-69.034,45	7.374,69
II. Sachanlagen							
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	-	166.389,58	-166.389,57	0,01
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	839.694,90	13.796,66	-43.813,46	-	809.678,10	-787.028,84	22.649,26
Summe Sachanlagen	1.006.084,48	13.796,66	-43.813,46	-	976.067,68	-953.418,41	22.649,27
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	62.920.491,29	6.250,00	-364.067,90	-	62.562.673,39	-30.056.766,68	32.505.906,71
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	78.307.740,42	5.670.518,25	-2.536.392,58	-	81.441.866,09	-55.215.349,96	26.226.516,13
3. Beteiligungen	38.177.799,01	35.053,27	-27,17	1.666.667,00	39.879.492,11	-22.934.006,91	16.945.485,20
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	78.353.388,85	5.370.407,78	-17.020.641,80	-	66.703.154,83	-2.058.522,59	64.644.632,24
5. Sonstige Ausleihungen	31.247.539,44	590.879,10	-4.861.499,51	-1.666.667,00	25.310.252,03	-4.248.912,00	21.061.340,03
6. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung	2.213.831,89	774.161,12	-	-	2.987.993,01	-	2.987.993,01
7. Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	15.130,67	-	-15.130,67	-	-	-	-
Summe Finanzanlagen	291.235.921,57	12.447.269,52	-24.797.759,63	0,00	278.885.431,46	-114.513.558,14	164.371.873,32
	292.318.415,19	12.461.066,18	-24.841.573,09	0,00	279.937.908,28	-115.536.011,00	164.401.897,28

B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	202,60	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.822.131,10	
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49.061,00	
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.116.500,00	6.987.894,70
II. Eigene Anteile		64.505,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.502.599,08
(davon als Risikodepot gesperrt: EUR 2.434.570,03; Vorjahr: TEUR 2.546)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		40.900,30
		173.997.796,36

31. Dezember 2012

PASSIVA

Ab-schreibung	Zu-schreibung	Vorjahr in TEUR Ab-schreibung	Vorjahr in TEUR Zu-schreibung	Vorjahr in TEUR Buch-wert		EUR	EUR	Vorjahr in TEUR	
					A. Eigenkapital				
					I. Grundkapital	54.000.000,00		54.000	
10.387,46	-	13	-	18	II. Kapitalrücklagen, gebunden	25.109.580,50		79.366	
10.387,46	-	13	-	18	III. Gewinnrücklagen				
					1. gesetzliche Rücklagen	3.000.000,00		3.000	
11.657,78	-	33	-	11	2. freie, versteuerte Rücklagen	-		7.209	
50.856,31	-	99	-	60	IV. Rücklage für Eigene Aktien	64.505,00		52	
62.514,09	-	132	-	71	V. Bilanzverlust				
					(davon Verlustvortrag EUR -33.828.401,38;				
51.848,03	27.000,00	7.434	99	32.525	Vorjahr: TEUR -10.731)	0,00	82.174.085,50	-33.828	109.799
15.701.093,06	2.291.439,28	14.765	4.305	36.502					
16.746.145,73	-	2.377	-	31.990	B. Rückstellungen				
		-	-		1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.042.096,00		1.032	
1.496.409,96	-	-	1.542	77.791	2. Rückstellungen für Pensionen	2.260.893,00		1.930	
536.834,37	2.759.296,29	-	-	24.776	3. sonstige Rückstellungen	8.543.747,94	11.846.736,94	1.337	4.299
-	-	-	-	2.214					
-	-	-	-	15	C. Verbindlichkeiten				
34.532.331,15	5.077.735,57	24.576	5.946	205.813	1. Wandelanleihen	16.567.190,23		16.555	
					2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.608.108,13		60.653	
34.605.232,70	5.077.735,57	24.721	5.946	205.902	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	341.854,66		462	
					4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.394.696,26		8.755	
					5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,				
					mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	317.219,52		-	
				18	6. Sonstige Verbindlichkeiten				
				2.839	(davon aus Steuern EUR 0.,00; Vorjahr: TEUR 0)				
				290	(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 78.283,26; Vorjahr: TEUR 70)	6.089.571,77	78.318.640,57	11.835	98.260
				86					
				52	D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.658.333,35		1.800
				4.900					
				71					
				214.158			173.997.796,36		214.158
					Haftungsverhältnisse		130.022.733,18		109.443

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG 31. Dezember 2012

Gewinn - und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Jänner 2012 bis 31. Dezember 2012

	EUR	EUR	Vorjahr in TEUR	
1. Umsatzerlöse		1.677.269,58		2.755
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) übrige	117.297,84	117.297,84	217	217
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-45.505,37		-151
4. Personalaufwand				
a) Löhne	-84.319,59		-75	
b) Gehälter	-3.030.938,16		-3.010	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-126.041,66		280	
d) Aufwendungen für Altersversorgung	153.236,27		169	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-440.276,93	-3.528.340,07	-440	-3.076
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-72.901,55		-145
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige	-2.402.024,70	-2.402.024,70	-4.248	-4.248
7. Betriebsergebnis		-4.254.204,27		-4.648
8. Erträge aus Beteiligungen				
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.280.838,19; Vorjahr: TEUR 0)		10.693.614,29		-
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		12.707.581,19		9.229
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.815.328,92; Vorjahr: TEUR 3.204)				
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		465.547,43		394
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 420.361,43; Vorjahr: TEUR 346)				
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		2.318.439,28		6.677
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.318.439,28; Vorjahr: TEUR 4.305)				
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-43.407.217,49		-25.553
(davon aus Abschreibungen EUR 33.995.496,78; Vorjahr: TEUR 24.576)				
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 24.323.235,54; Vorjahr: TEUR 22.199)				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
(davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 713.689,79; Vorjahr: TEUR 255)		-5.797.119,73		-9.314
14. Finanzerfolg		-23.019.155,04		-18.567
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**-27.273.359,31**		**-23.215**
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-350.982,68		-9
17. Jahresfehlbetrag		**-27.624.341,99**		**-23.224**
18. Auflösung von gebundenen Kapitalrücklagen		54.256.396,95		0
19. Auflösung von freien Gewinnrücklagen		7.208.981,42		0
20. Zuweisung zu (Auflösung von) Rücklagen für eigene Aktien		-12.635,00		127
21. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-33.828.401,38		-10.731
22. Bilanzgewinn/-verlust		**0,00**		**-33.828**

Anhang für das Geschäftsjahr 2012 der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

1. ALLGEMEINE ANGABEN:

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG mit Sitz in Wien ist ein einen 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.

Der Jahresabschluss wird unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt. Für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit sind liquiditätsschaffende Maßnahmen notwendig, für deren Umsetzung Unsicherheiten bestehen. Der Vorstand der Warimpex geht davon aus, durch geeignete Maßnahmen die für die Unternehmensfortführung notwendige Liquidität sicherstellen zu können. Im Geschäftsjahr konnten die kurzfristigen Verbindlichkeiten von Euro 62,4 Mio. auf Euro 28,2 Mio. reduziert werden. Zur Sicherstellung der für die Unternehmensfortführung benötigten Liquidität wird es in den kommenden zwölf Monaten wiederum notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln sowie zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren. Entsprechende Maßnahmen wurden bereits durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen im 1. Quartal 2013 eingeleitet. Darüber hinaus ist geplant, durch Verkäufe von Projekten zusätzliche Liquidität zu generieren.

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 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bei der Summierung von Beträgen können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

1.2. UMRECHNUNG VON FREMDWÄHRUNGEN:

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

1.3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE:	31.12.2012	31.12.2011
(davon an verbundene Unternehmen Euro 96.913.175,06; Vorjahr TEUR 52.849)	130.022.733,18	109.443.489,61

Haftungen betreffen überwiegend Garantien für Projektfinanzierungen von Beteiligungsgesellschaften.

1.4. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN:

Derivative Finanzinstrumente

1.4.1. Back-Stock-Option

Im Zuge der Kapitalerhöhung vom 11. Mai 2010 wurde der Wiener Städtischen Versicherung AG als Gegenleistung für die Übernahme einer Platzierungsgarantie das Recht eingeräumt, binnen 24 Monaten nach Abschluss der Kapitalerhöhung 1.440.000 Stück Aktien zum Preis von Euro 2,00/Aktie zu kaufen oder eine Barabfindung in Höhe der Differenz aus dem Schlusskurs der Warimpex-Aktie am Tag vor dem Ausübungstag und Euro 2,00/Aktie zu verlangen. Diese Option ist im Mai 2012 ausgelaufen, sodass diese Verpflichtung zum Bilanzstichtag nicht mehr besteht.

1.4.2. Cross Currency Swap

Im Zusammenhang mit der in 2011 begebenen Wandelanleihe wurden zwei Cross Currency Swaps abgeschlossen. Jeweils am 6. November und 6. Mai (beginnend mit 6. November 2011, endend mit 6. Mai 2014) erhält die Gesellschaft 8,5% Zinsen für den Nominalbetrag von PLN 38,2 Mio und zahlt 6,7% Zinsen für den Nominalbetrag von Euro 9.714.514,21. Der beizulegende Wert dieser Cross Curreny Swaps beträgt am 31.12.2012 Euro - 538.486,49 (Vorjahr: TEUR - 1.511) und ist in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr ist im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen erfasst.

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 die 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. entwickelten Projektes "Dream Castle" bestehen Verpflichtungen unter anderem aus Andienungsrechtsverträgen, nach welchen die Anteile an der UBX (Luxembourg) s.a.r.l. bei Vorliegen bestimmter Gründe anteilig an die Gesellschaft und die UBM AG 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, da eine Andienung nur im Falle einer Verzögerung in der Bedienung der Leasingfinanzierung (zum diskontierten Restwert) möglich wäre. Zum Bilanzstichtag lagen keine Verzögerungen in der Bedienung dieser Leasingfinanzierung vor. Darüber hinaus liegt der diskontierte Restwert zum Bilanzstichtag weit unter dem Marktwert der Immobilie.

Für Beteiligungsgesellschaften, welche nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften ein 'Negatives Eigenkapital' aufweisen, wird es vor Feststellung des lokalen Einzelabschlusses erforderlich sein, seitens der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG Patronatserklärungen abzugeben.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ:

	31.12.2012	31.12.2011
2.1. ANLAGEVERMÖGEN:		
2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:	7.374,69	17.762,15

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

2.1.2. Sachanlagen:	22.649,27	71.366,70

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

Die Verpflichtungen aus nicht in der Bilanz ausgewiesenen Sachanlagen betragen für das folgende Geschäftsjahr Euro 254.540 (Vorjahr: TEUR 142); für die folgenden fünf Jahre Euro 966.045 (Vorjahr: TEUR 901). Die Mietverpflichtung für das Büro ist bis September 2016 befristet.

2.1.3. Finanzanlagen:

Die Finanzanlagen - ausgenommen das Deckungskapital der Rückdeckungsversicherung - werden grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bilanziert. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung wird eine außerplanmäßige Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Zuschreibungen erfolgen, wenn sich herausstellt, dass die Gründe für eine Abschreibung nicht mehr bestehen, bis zur Höhe der Anschaffungskosten. Die Bewertung basiert im Wesentlichen auf externen Immobiliengutachten unter Berücksichtigung von gewidmeten Finanzverbindlichkeiten.

2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen:	32.505.906,71	32.524.504,74

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%	31.12.2012	570.501,75	106.414,33
Grassi Hotelbeteiligungs- und					
Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2012	5.596.907,69	48.271,27
Louvre Warimpex Development GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2012	0,00	1.163.863,09
Warimpex Polska Sp.z.o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2012	-141.151,17	87.230,65
Multidevelopment Sp.z.o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2012	-853.386,89	67.575,59
EI Invest Sp.z.o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2012	354.001,32	76.514,22
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2012	-5.307.264,53	781.070,39
Evita Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2012	65.352,08	-3.518,79
MEP s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2012	2.286.489,28	-24.835,05
Vladinvest s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2012	-415.075,58	34.128,88
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2012	754.494,83	390.493,24
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2012	194.709,63	-800.556,88
Hotel Palace Praha s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2012	-9.026.213,21	-1.632.020,68
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2012	-2.704,85	-318,22
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2012	547.671,29	-187.314,02
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2012	-3.377.825,05	-69.178,38
Sugura S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2012	-5.111.005,50	-300.239,03
Goulds Investments S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2012	-65.497,37	-19.879,27
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2012	1.665.511,10	-878,10
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2012	-29.011,29	-14.267,61
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2012	-2.660.780,29	330.614,51
Revital Rt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2012	117.866,15	-15.599,06
Elsbet kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2012	71.051,50	-121.290,63
Warimpex-Investconsult kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2012	14.712,85	-43.877,16
Becsinvestor kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2012	406.528,99	-63.461,15
Warimpey HU1 Kft. (in Liquidation)	HU-Budapest	100,00%	31.12.2012	-128.006,58	-21.041,03
Warimpex Property HU2 kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2012	18.188,37	80.999,52
WX-Leuchtenbergring GesmbH	D-München	100,00%	31.12.2012	-44.853,19	-10.306,20
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100,00%	31.12.2012	n/a	n/a
Reitano Holdings Ltd.	CY-Nicosia	60,00%	31.12.2012	-472.232,60	-250.565,42
Hotel Holding Company o.o.o	Kiev	100,00%	31.12.2012	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 in Höhe von Euro 51.848,03 (Vorjahr TEUR 7.434), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 27.000 (Vorjahr TEUR 99) vorgenommen.

	31.12.2012	31.12.2011
2.1.3.2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie sonstige Ausleihungen:	111.932.488,40	139.069.485,98

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 17.734.338 (Vorjahr TEUR 14.765), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 5.050.736 (Vorjahr TEUR 5.847) vorgenommen. Die Restlaufzeiten der Ausleihungen sind größer als ein Jahr.

2.1.3.3. Beteiligungen: 16.945.485,20 31.989.937,83

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%	31.12.2012	56.737,21	-9.877,65
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Plzen	50,00%	31.12.2012	-2.989.242,97	-765.927,86
UBX Development (France) s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2012	428.254,31	65.365,11
Hotel Paris II s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2012	1.197.531,03	1.310.711,49
UBX 1 Objekt Berlin GesmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2012	12.361.585,52	-2.330.435,92
UBX 2 Objekt Berlin GesmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2012	-78.086,67	-80.890,02
UBX 3 Objekt Berlin GesmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2012	-41.850,12	-43.524,35
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxembourg	50,00%	31.12.2012	-23.935,84	-2.814,94
UBX-Katowice Sp.z.o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2012	6.180.538,38	-1.812.091,17
Avielen OOO	RU-St.Pertersburg	50,00%	31.12.2012	33.657.787,29	-26.949.607,99
IPOPEMA 66 Fundusz	PL-Warschau	33,33%	31.12.2012	32.029.749,98	10.244.657,56

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

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 16.746.146 (Vorjahr TEUR 2.377), Zuschreibungen wurden wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

2.1.3.4. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung: 2.987.993,01 2.213.831,89

Unter dieser Position wird das Deckungskapital inkl. Gewinnanteil für die zur Deckung von Pensionszusagen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung ausgewiesen. Jener Anteil des Deckungskapitals, für welchen ein Rückkauf der Rückdeckungsversicherung geplant ist, wurde mit dem Rückkaufswert inklusive Gewinnanteil bewertet.

2.2. UMLAUFVERMÖGEN:

2.2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände: 6.987.894,70 3.232.721,12

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 wie im Vorjahr 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 keine Erträge (Vorjahr TEUR 16) enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN: 40.900,30 71.117,02

Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von Euro 930.031,35 wurden unter Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß §198 UGB nicht angesetzt.

2.4. EIGENKAPITAL 82.174.085,50 109.798.427,49

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in Euro 54.000.000 (Vorjahr 54.000.000) nennbetragslose Stückaktien zerlegt.

Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 66.500 Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von Euro 4,53/Aktie erworben wurden. Gem. § 225 (5) UGB werden die eigenen Aktien unter "eigene Anteile" im Umlaufvermögen ausgewiesen und wurde im Eigenkapital eine Rücklage in gleicher Höhe gebildet. Die eigenen Aktien sind zum Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs bewertet.

Im Geschäftsjahr wurden zum Ausgleich eines ansonsten auszuweisenden Bilanzverlustes freie Rücklagen in Höhe von Euro 7.208.981,42 und gebundene Kapitalrücklagen in Höhe von Euro 54.256.396,95 aufgelöst.

2.5. RÜCKSTELLUNGEN:

2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen: 1.042.096,00 1.032.405,00

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach den Vorgaben des IAS 19 unter Ansatz eines Zinssatzes von 4% (Vorjahr 5,125%) ermittelt. Die Berechnung beinhaltet keinen Fluktuationsabschlag. Das Pensionsantrittsalter wurde mit 65 Jahre für Männer (Vorjahr 65 Jahre) und 65 Jahre (Vorjahr 65 Jahre) für Frauen angesetzt. Für das mit Stichtag 31.12.2012 ausscheidende Vorstandsmitglied Mag. Christian Fojtl wurde der Abfertigungsanspruch in voller Höhe in die Verbindlichkeiten eingestellt.

2.5.2. Rückstellungen für Pensionen: 2.260.893,00 1.929.736,00

Die Pensionsrückstellungen wurden nach den Vorgaben des IAS 19 mit einem Zinssatz von 4% (Vorjahr 5,125%) berechnet. Pensionsansprüche bestehen für vier Vorstandsmitglieder ab einem Alter von 65 Jahren und sind nicht wertgesichert. Der Rententrend wurde mit 3% angenommen. Zur Abdeckung der Pensionszusagen besteht eine Rückdeckungsversicherung, welche im Anlagevermögen unter "Deckungskapital Rückdeckungsversicherung" ausgewiesen wird. Der Anspruch des zum 31.12.2012 ausscheidenden Vorstandsmitglied Mag. Christian Fojtl wurde vertragsgemäß berücksichtigt.

	31.12.2012	31.12.2011
2.5.3. Sonstige Rückstellungen:	8.543.747,94	1.337.284,00

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.
Die Rückstellungen betreffen mit einem Betrag in Höhe von Euro 8.195.347 (Vorjahr: TEUR 977) Rückstellungen für drohende Verluste bzw. Haftungen aus Beteiligungsunternehmen, mit deren Eintritt tatsächlich gerechnet werden muss. Darüber hinaus wurden Rückstellungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und betreffend Personal (Jubiläumsgeld, Urlaub) gebildet.

2.6. VERBINDLICHKEITEN:	78.318.640,57	98.260.032,07

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

Im Jahr 2011 wurde eine in PLN denominierte Wandelanleihe in Höhe von PLN 66,25 Mio begeben. Die Stückelung beträgt PLN 250.000,-. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist am 6. Mai 2014 zur Rückzahlung fällig. Zinszahlungstermine sind jeweils der 6. November und der 6. Mai eines jeweiligen Jahres.

Die Inhaber der Wandelanleihe können diese zu einem Wandlungspreis von PLN 12,79 (rd. Euro 3,1 zum Stichtagskurs) jederzeit in auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft wandeln.

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

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten beträgt:	bis zu einem Jahr		1-5 Jahre	
	31.12.2012	Vorjahr	31.12.2012	Vorjahr
Wandelanleihen	-	-	16.567.190,23	16.555.104,23
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.106.605,13	41.374.729,19	32.501.503,00	19.277.776,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	341.854,66	461.960,35	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.394.696,26	8.755.107,09	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	317.219,52	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	4.991.772,28	11.835.354,61	1.097.799,49	-
	28.152.147,85	62.427.151,24	50.166.492,72	35.832.880,83

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von Euro 2.215.609,22 enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen rd. Euro 1,5 Mio. auf nahestehende Personen und EUR 0,5 Mio. auf derivative Finanzinstrumente.

2.7. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	1.658.333,35	1.800.000,01

Passive Rechnungsabgrenzungen resultieren aus einem im Jahr 2009 vereinnahmten Garantieentgelt, welches über die Kreditlaufzeit im Zusammenhang mit dem verrechneten Garantieentgelt aufgelöst wird.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG:

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse:

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Umsätze aus Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen und an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhätnis entsteht.

Personalaufwand:

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Euro 109.864,- (Vorjahr TEUR - 295) Jahresaufwand an Abfertigungsrückstellungen und -verbindlichkeiten sowie Euro 16.178,- (Vorjahr TEUR 15) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 147.659 (Vorjahr TEUR 54) ist in den "Zinsen und ähnlichen Aufwendungen" enthalten.

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen für Vorstandsmitglieder Euro 60.846 (Vorjahr TEUR 245) und für leitende Angestellte Euro 125.075 (Vorjahr TEUR 104). Für Angestellte ergibt sich ein Ertrag aus der Rückstellungsveränderung in Höhe von Euro 76.057 (Vorjahr TEUR 107). Die angeführten Beträge resultieren zur Gänze aus der Veränderung der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten gegenüber dem zum 31.12.2012 ausscheidenden Vorstandsmitglied.

Der Ertrag aus Pensionen beträgt Euro 153.236,27 (Vorjahr TEUR 169) und resultiert aus der Veränderung der Rückdeckungsversicherung sowie der Dotierung der Pensionsrückstellung und betrifft zur Gänze Pensionszusagen für Vorstandsmitglieder.
Im Personalaufwand sind ebenfalls die vertragsgemäßen Beendigungsansprüche von Mag. Christian Fojtl enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

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

Im Geschäftsjahr 2012 sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 108.000,- (Vorjahr TEUR 108) und für sonstige Leistungen in Höhe von Euro 7.155,- (Vorjahr Euro 10.900,-) angefallen.

4. SONSTIGE ANGABEN:

4.1. PERSONALSTAND:

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2012 durchschnittlich 2 Arbeiter (Vorjahr 2) und 29,5 Angestellte (Vorjahr 31).

4.2. ANGABEN ZU AKTIEN:

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

Zum genehmigten Kapital wird wie folgt ausgeführt:
Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung von 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu EUR 5.400.000 durch Ausgabe von bis zu 5.400.000 neuen Aktien – auch unter teilweisem oder gänzlichem Ausschluss des Bezugsrechts – zu erhöhen.
Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

4.3. MITGLIEDER DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES:

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dkfm. Georg Folian, Kaufmann, Wien
Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Kaufmann, Wien
Mag. Christian Fojtl, Kaufmann, Wien (bis 31. Dezember 2012)
Dr. Alexander Jurkowitsch, Kaufmann, Wien

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

Dipl.Kfm. Günter Korp, Aufsichtsratsvorsitzender
Mag. Wolfgang Mitterberger, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (bis 11. Juni 2012)
Dr. Thomas Aistleitner, stellvertretender Aufsichtsratvorsitzender (ab 11. Juni 2012)
Dir. Heinrich Geyer, 2. stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (bis 11. Juni 2012)
William Henry Marie de Gelsey, Mitglied
Harald Wengust, Mitglied
Ing. Mag. Hannes Palfinger, Mitglied

Prokura war im Geschäftsjahr an folgende Personen erteilt:

Dr. Daniel Folian
DI Christoph Salzer
Mag. Florian Petrowsky
Angelika Gaudmann

Die Aufsichtsräte erhielten im Geschäftsjahr insgesamt Euro 110.000,- (Vorjahr TEUR 95) an Tantiemen.
Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 1.437.050,- (Vorjahr TEUR 1.380) inklusive Bonusanspruch.
Der Bonusanspruch für das Geschäftsjahr 2012 beträgt Euro 379.360,- (Vorjahr TEUR 324).

Der Vorstand:

Dkfm. Georg Folian

Dr. Franz Jurkowitsch

Dr. Alexander Jurkowitsch

Wien, am 24. April 2013

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2012

1. Analyse Märkte und Immobilien im Konzern

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft als Konzernmuttergesellschaft ist eng mit der Entwicklung der Märkte verbunden, in welchen die Beteiligungsgesellschaften tätig sind. Im Folgenden werden die Entwicklung der Märkte sowie der Bestandsimmobilien des Konzerns dargestellt.

Polen

Wirtschaftliches Umfeld
Das Wirtschaftswachstum betrug im ersten Halbjahr 2012 2,9 %, für das Gesamtjahr 2012 wird mit 2 % gerechnet, was deutlich unter den Vorjahren liegt.
Der Export war relativ robust, während der Import aufgrund der geringeren Binnennachfrage Schwächen zeigte. Der private Konsum enttäuschte stark, da sich die Situation am Arbeitsmarkt verschärfte und Reallöhne zurückgingen. Für 2013 wird aufgrund der ökonomischen Unsicherheit in den europäischen Absatzmärkten mit einer Wachstumsverlangsamung auf 1,3 % gerechnet. Für 2014 wird mit einer leichten Belebung des Privatkonsums und der privaten Investitionen gerechnet, wodurch sich das Wirtschaftswachstum wieder auf 2,2 % erhöhen soll.[1]

Der Immobilieninvestmentmarkt war 2012 von Cross-Border Investitionen aus den USA und Deutschland geprägt, das Transaktionsvolumen im Q4 2012 war sehr stark, konnte aber nicht die schwachen Quartale Q2 und Q3 kompensieren; insgesamt fiel das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich um 12 %. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien betrugen 6,25 %, das ist der Spitzenwert in CEE per Ende 2012[2]. In der Hotellerie stiegen die Auslastungszahlen um 2 Prozentpunkte auf 74 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 16 % auf EUR 108.[3]

Bestand: 6 Hotels, 1 Büroimmobilie
Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotel InterContinental.

Warimpex und UBM haben das Hotel gemeinsam entwickelt und waren zuletzt zu je 50 Prozent an dem 414 Zimmer umfassenden Hotel beteiligt. Ende Dezember verkauften Warimpex und UBM das Hotel an WestInvest InterSelect, einen offenen Immobilienfonds des deutschen DekaBank-Konzerns. Mit einem Preis von über 100 Millionen Euro gilt der Verkauf als größter Hoteldeal in Polen.

Aufgrund des langjährigen Know-hows im Betrieb des Hotel InterContinental wurde zwischen Warimpex und UBM und dem Käufer ein Pachtvertrag abgeschlossen, aufgrund dessen im Rahmen der Transaktion das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird.

In Krakau ist Warimpex seit 2009 Pächter des Vier-Stern-Plus andel's Hotels sowie Eigentümer des Drei-Stern-Hotels Chopin. In Łódź eröffnete Warimpex im Juni 2009 ein weiteres andel's Hotel, und in Katowice erfolgte in einem Joint Venture mit UBM im März 2010 die Eröffnung des ersten angelo Hotels in Polen. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Die Auslastung des Hotels InterContinental blieb mit 77 % konstant (1-12 2011: 76 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte jedoch um rund 10 % erhöht werden. Einen sehr positiven Effekt hatte die Fußball-Europameisterschaft im Juli 2012. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 57 % (1-12 2011: 54 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich geringfügig. Im Hotel Chopin in Krakau wurde die thermische Sanierung der Fassade abgeschlossen, und die restlichen Zimmer wurden renoviert. Die Auslastung des Hotels Chopin

[1] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[2] CB Richard Ellis European Capital Markets, Q4 2012
[3] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

erhöhte sich von 57 % auf 62 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb im Wesentlichen konstant. Im andel's Hotel in Krakau konnte ebenfalls die Auslastung deutlich gesteigert werden (1-12 2012: 74 %, 1-12 2012: 71 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhtete sich leicht. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 46 % (1-12 2011: 45 %), der durchschnittliche Zimmerpreis ging etwas zurück. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stark saisonal abhängig und nicht mit einem Stadthotel vergleichbar.

Neben den genannten Hotels besitzt Warimpex einen 50 % Anteil am Büroturm Parkur Tower in Warschau, der zu rund 90 % vermietet ist.

Entwicklung: 2 Bürogebäude
In Warschau verkaufte Warimpex Ende 2010 eine Projektgesellschaft, die eines der wenigen historischen Gebäude in ein modernes Bürogebäude umwandelt ("Projekt Prozna"). Warimpex hat sich als Developer verpflichtet, die Immobilie im Zuge eines Bauauftrages fertig zu stellen. Im Dezember 2012 wurden unter Beteiligung von Warimpex Vorverträge für den Weiterverkauf der Immobilie an den IVG Warschau Fonds unterzeichnet. Die erfolgreiche Fertigstellung und Eröffnung des Le Palais Bürogebäudes in Warschau erfolgte Anfang 2013. Das Closing wird für Sommer 2013 erwartet. Der Kaufvertrag steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Immobilientransaktionen in Polen üblichen Closing-Voraussetzungen.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau modernisiert werden. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2010 erteilt. In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Der Verkauf dieses Entwicklungsprojekts ist geplant.

Tschechische Republik

Wirtschaftliches Umfeld
Das BIP verringerte sich 2012 vor allem aufgrund geringerer Binnennachfrage um 1,1 %. Für das Jahr 2013 wird mit einer Stagnation gerechnet, für 2014 wird wieder von einem Wachstum von 1,9 % ausgegangen.[4]

In Prag, wo der Hotelmarkt von einem Überangebot gekennzeichnet ist, stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 0,4 Prozentpunkte auf 68,4 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 7 % auf EUR 83.[5] Erstmals wurden 2012 Zimmerkapazitäten aus dem Markt genommen.

Bestand: 7 Hotels
In Prag besitzt Warimpex die zwei Fünf-Stern-Hotels Palace und Le Palais sowie im Bereich der Vier-Stern-Hotels die Hotels Diplomat, Savoy und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň. Zusätzlich konsolidiert Warimpex nach IAS/IFRS das Kurhotel Dvořák in Karlsbad. Ende 2011 wurde im Hotel Savoy die Hotelmanagementgesellschaft gewechselt, Golden Tulip (Teil der Louvre/Starwood Capital Group) ist nun neuer Manager des Hotels.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Vier-Stern-Hotels Diplomat und angelo zu 72 % bzw. 69 % (1-12 2011: 60 % bzw. 69 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich im Hotel Diplomat um rund 10 % und blieben im angelo konstant. Im Golden Tulip Savoy Hotel betrug die Auslastung 58 % (1-12 2011: 54 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich leicht. Im Fünf-Stern-Segment lagen die Auslastungsquoten zwischen 51 % und 66 % (1-12 2011: 55 % und 62 %). Die durchschnittlichen Zimmerpreise in Euro konnten leicht erhöht werden. Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 79 % (1-12 2011: 76 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich. Im angelo Hotel in Plzeň konnte die Auslastung von 46 % auf 51 % gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich ebenfalls.

[4] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[5] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld
In 2012 befand sich Ungarn in einer Rezession und das BIP verringerte sich um 1,7 %. Gründe dafür waren eine schwächere Binnennachfrage und geringere Investitionen. Für 2013 wird eine Stagnation erwartet (-0,1 %). Da sich der Export erholen soll und die Binnennachfrage nicht mehr weiter schrumpfen soll, wird für 2014 wieder mit einem Wachstum von 1,3 % gerechnet.[6]

In Budapest sind im Jahresvergleich die Spitzenmieten konstant geblieben, die Prime-yields blieben ebenfalls gleich[7], der Leerstand ist nach wie vor sehr hoch. Positiv ist, dass es derzeit fast keine Neuentwicklungen in Budapest gibt.

Bestand: 3 Büroimmobilien
In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsebet, Dioszegi und Sajka mit insgesamt rund 17.000 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² vermietbarer Fläche ist zu 100 % vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist teilweise vermietet.

Von den beiden Türmen des Bürokomplexes Erzsebet wurde Turm „B“ vollständig renoviert und im Mai 2009 an den Mieter übergeben. Im Berichtszeitraum war er zu 100 % vermietet. Für Turm „A“ konnte im Berichtszeitraum ein Mieter gefunden werden. Es ist geplant, auch diesen Turm zu modernisieren und langfristig zu vermieten.

Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld
Nach dem exportgetriebenen Wachstum in 2011 bremste sich 2012 das Wachstum auf 0,2 % ein. Für 2013 wird aufgrund höherer Binnennachfrage mit einem Wachstum von 1,6 % gerechnet.

In der "Peer Group" (Compset) des Flughafenhotels Bukarest verringerten sich die Auslastungszahlen um 0,8 Prozentpunkte auf 45,8 %, die durchschnittlichen Zimmerpreise konnten jedoch um rund 5 % auf 300 LEI erhöht werden.[8]

Bestand: 1 Hotel
Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer vergrößerte sowie zu einem angelo-Design-Hotel umbaute, betrug die Zimmerauslastung 48 % (1-12 2011: 40 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich leicht.

Deutschland

Wirtschaftliches Umfeld
Das deutsche BIP schrumpfe im 4. Quartal um 0,6 % q-o-q, für das Gesamtjahr 2012 belief sich das Wachstum auf 0,7 %. Das gesunde Fundament und insbesondere der robuste Arbeitsmarkt und die Wettbewerbsfähigkeit in Deutschland sollen das Wachstum in 2013 wieder auf 0,5 % in 2013 und 2,0 % in 2014 ansteigen lassen.[9]

In Berlin stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 2,0 Prozentpunkte auf 76,6 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 6,3 % auf EUR 111,7. In München stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 0,1 Prozentpunkte auf 76,8 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 10,4 % auf EUR 128.[10]

[6] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013“
[7] CB Richard Ellis CEE Offices, Market View February 2013
[8] CompSet für das angelo Airporthotel Bukarest
[9] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013“
[10] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Bestand: 2 Hotels
In Deutschland war Warimpex in der Berichtsperiode jeweils zur Hälfte Eigentümer des angelo Hotels in München und des andel's Hotels in Berlin. Im Jänner 2013 verkaufte Warimpex ihren Anteil am angelo Hotel München sowie an einem benachbarten Bauland an den Joint Venture-Partner.

Im angelo Hotel in München betrug die Auslastung 81 % (1-12 2011: 80 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um 10 % erhöht werden. Im andel's Hotel Berlin betrug die Auslastung 71 % (1-12 2011: 69 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte ebenfalls leicht erhöht werden.

Entwicklung: 1 Konferenzzentrum
Angrenzend an das andel´s Hotel in Berlin wurde 2009 ein Grundstück für die Entwicklung eines Konferenzzentrums sowie von Geschäftsflächen erworben. Die Planungsarbeiten laufen.

Frankreich

Wirtschaftliches Umfeld
Das Wirtschaftswachstum stagnierte 2012 (0,0 %). Für 2013 wird aufgrund schrumpfender Haushaltseinkommen, steigender Arbeitslosigkeit sowie weniger Zuversicht bei Entrepreneuren mit keiner merklichen Verbesserung gerechnet (0,1 %), 2014 soll das Wachstum wieder 1,2 % betragen.[11]

Bestand: 2 Hotels
In Paris ist Warimpex gemeinsam 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 betrug 74 % bzw. 68 % (1-12 2011: 76 % bzw. 68 %). Die durchschnittlichen Zimmerpreise konnten in beiden Hotels deutlich erhöht werden.

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld
Nach einem moderaten BIP-Wachstum im ersten Quartal 2012 bremste sich das Wachstum deutlich ein und brachte für das Gesamtjahr ein Wachstum von 0,7 %. Für 2013 wird von einem Wirtschaftswachstum von ebenfalls 0,7 % ausgegangen.[12]

Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments
In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und Strauss & Partner an der Entwicklung des Ringstraßenpalais Hansen in eine hochwertige Hotel- und Wohnimmobilie beteiligt. Mit dem Hotelbetreiber Kempinski ist es gelungen, einen renommierten Betreiber und Pächter für das Palais Hansen zu finden. Mit den Bauarbeiten wurde Anfang September 2010 begonnen. Es konnten bereits vor Fertigstellung über 75 % der Wohnungen verkauft werden. Dieses erste Projekt von Warimpex in Österreich wurde im März 2013 eröffnet.

Russland

Wirtschaftliches Umfeld
Russland wurde durch den Einbruch der Rohstoffpreise und die starke Trendwende bei den weltweiten Kapitalflüssen schwer getroffen, das BIP schrumpfte 2009 um 7,8 %. 2010 und 2011 wurde allerdings wieder ein Wachstum von jeweils 4,3 % erzielt. Es wird erwartet, dass die Wirtschaft 2012 (3,4 %), 2013 (3,7 %) und 2014 (3,9 %) ebenfalls solide Zuwächse aufweisen kann. Gründe dafür sind die stärkere Investitionsnachfrage, höhere Rohstoffpreise und eine weitere Erholung der Konsumausgaben.[13]

2012 war ausreichend Mietnachfrage in St. Petersburg vorhanden, die durchschnittlichen Mieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Die Kapitalisierungsraten veränderten sich im Jahresvergleich nicht.

[11] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[12] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"
[13] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2013"

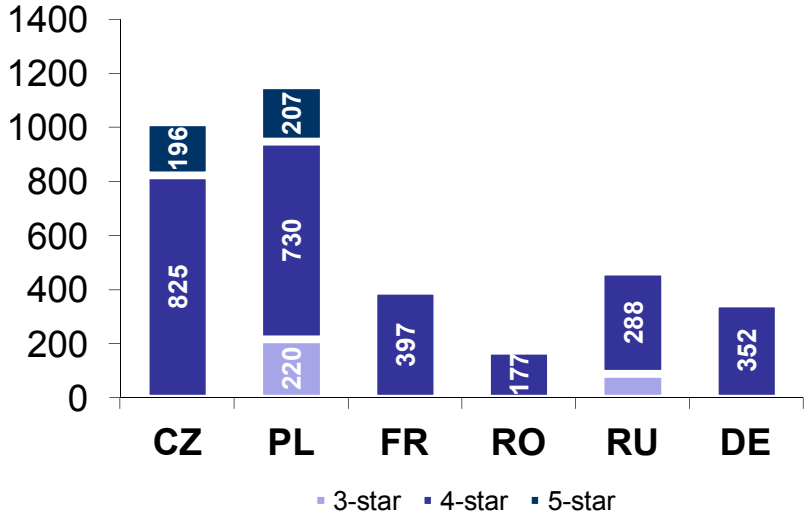
In St. Petersburg stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 5,9 Prozentpunkte auf 58,5 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um 2,4 % auf EUR 150,6.[14] In der "Peer Group" (Compset) Ekaterinburg erhöhten sich die Auslastungszahlen um 8,8 Prozentpunkte auf 44,4 %, die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich jedoch um rund 11 % auf 3.988 RUB.[15]

Bestand: 3 Hotels, 1 Bürogebäude
In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner sowie am Hotel angelo auf dem Gelände des Flughafens „Koltsovo" in Ekaterinburg. Das angelo Ekaterinburg, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen ist, wurde 2009 eröffnet. In St. Petersburg hält Warimpex 55 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie ein Bürogebäude mit 17.000 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. in einem Joint Venture mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2". Sie ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Während das bestehende Liner Hotel weiterhin eine sehr zufriedenstellende Auslastung verbuchte, konnte auch die Auslastung im teureren angelo Hotel deutlich erhöht werden (1-12 2012: 54 %, 1-12 2011: 36 %), wobei der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro leicht gesteigert werden konnte. Das neu eröffnete Crowne Plaza in der AIRPORTCITY St. Petersburg konnte eine Auslastung von 58 % erzielen. Für die bereits fertig gestellten Bürogebäude (Jupiter 1 und 2) in St. Petersburg konnte ein Vermietungsgrad von 100 % erzielt werden.

Entwicklung: 1 Bürogebäude
In der AIRPORTCITY befindet sich ein weiteres Bürogebäude mit 15.000 m² vermietbarer Fläche im Rohbau. Es ist geplant, diesen Büroturm 2014 fertigzustellen.

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt)
per 31.12.2012



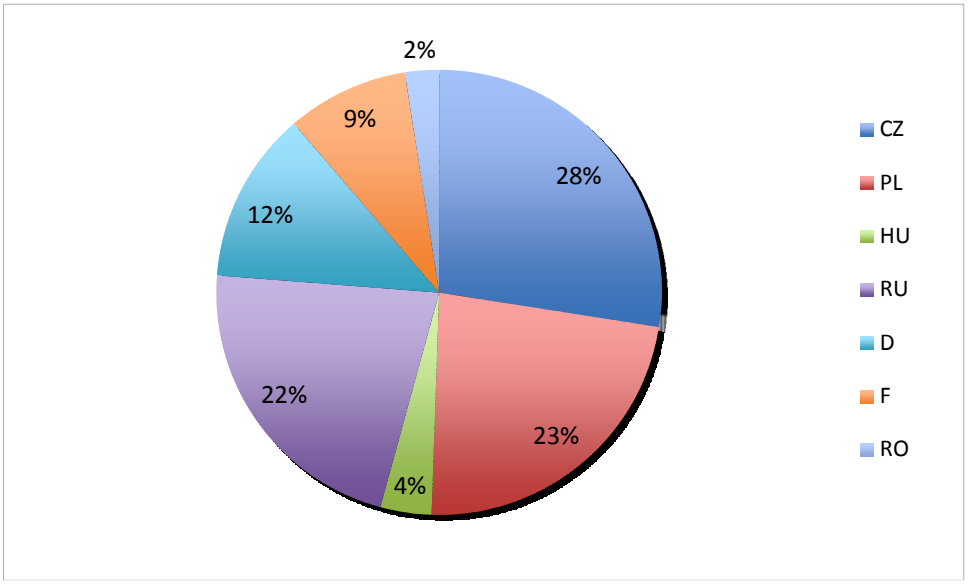
CZ: 4 825, 5* 196*
PL: 3 220, 4* 730, 5* 207*
F: 4 397*
RO: 4 177*
Ru: 3 91; 4* 288*
D: 4 352*

[14] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex
[15] CompSet für das angelo Airporthotel Ekaterinburg

Das Portfolio der Warimpex-Gruppe umfasste per Ende Dezember 2012 insgesamt 26 Immobilien, davon 21 Hotels und fünf Bürogebäude. Hinzu kommen zahlreiche Grundstücke sowie Entwicklungsprojekte in acht Ländern Zentral- und insbesondere Osteuropas. Der Fokus liegt vor allem auf Polen, Deutschland, der Tschechischen Republik 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 31.12.2012

2. Geschäftsentwicklung (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage)

Der Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR -27.273 (Vorjahr: TEUR -23.215). Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Finanzanlagen iHv. TEUR 33.995 (Vorjahr: TEUR 24.576). Dem stehen Erträge aus Beteiligungen iHv. TEUR 10.694 (Vorjahr: 0) sowie Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen iHv. TEUR 12.708 (Vorjahr: TEUR 9.229) gegenüber. Der Finanzerfolg verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um TEUR -4.452 und beträgt TEUR -23.019 im Geschäftsjahr.

Im betrieblichen Bereich konnte trotz geringerer Umsätze ein im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 0,4 höheres Betriebsergebnis erzielt werden. Dies ist im Wesentlichen auf Einsparungen beim sonstigen betrieblichen Aufwand zurückzuführen. Das Betriebsergebnis beläuft sich auf TEUR -4.254 (Vorjahr: TEUR -4.648).

Die Verbindlichkeiten konnten im Geschäftsjahr um rd. TEUR 19.941 reduziert werden. Zum Bilanzstichtag betrugen die kurzfristigen Verbindlichkeiten TEUR 28.152 (Vorjahr: TEUR 62.427); die langfristigen Verbindlichkeiten TEUR 50.166 (Vorjahr: TEUR 35.833).

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR -5.330 (Vorjahr: TEUR -3.689), jener aus Investitionstätigkeit TEUR 11.977 (Vorjahr: TEUR -11.649) und der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -9.044 (Vorjahr: TEUR 15.810).

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 40.160 auf TEUR 173.998 reduziert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 4 7% (Vorjahr: 51 %).

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2012 21 Hotels mit insgesamt mehr als 5.000 Zimmern (anteilsbereinigt 3.481 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit ca. 43.000 m² (anteilsbereinigt 30.000 m²) vermietbarer Fläche.

3. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Als Muttergesellschaft eines internationalen Konzerns ist Warimpex im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt. Die Risikoberichterstattung erfolgt aufgrund der engen Verknüpfung zwischen Muttergesellschaft und Beteiligungsunternehmen aus Konzernsicht.

(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. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

(b) Operative Risiken

Im Segment „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 (siehe Punkt 3 (c)).

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 Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. Das Objekt- und Facility- Management liefert dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

(c) Zinsänderungs-, 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 Finanzmarktkrise und dabei im Besonderen der Zusammenbruch von bedeutenden Investmentbanken sowie die Verstaatlichung einer nicht unbedeutenden Anzahl von Banken, die Mitte September 2008 begann, hat zu einem signifikanten Ausmaß an Ungewissheit in der Welt- und Immobilienwirtschaft geführt. Seit 2011/2012 ist die aus der wachsenden Staatsverschuldung einiger EU-Staaten resultierende Euro-Krise zu beobachten, welche ebenfalls einen nachteiligen Effekt auf eine gesamtwirtschaftliche Erholung in Europa mit sich bringt. Die Auswirkungen dieser Ereignisse führten zu einem hohen Maß an Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Marktteilnehmer. Sollten sich diese Vorgänge wiederholen bzw. weiter andauern, 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.

Der Immobilientransaktionsmarkt hat nach Meinung vieler Experten das Schlimmste überstanden, das heißt die Lähmung, die vor allem Ende 2008 und im ersten Halbjahr 2009 auf den Märkten vorherrschte, hat sich gelöst, dies ist gewiss ein positives Zeichen. Verkäufe zu akzeptablen Werten sind daher wieder möglich und wahrscheinlich. Derzeit wird weiterhin an mehreren Verkäufen gearbeitet. In 2012 konnte das Hotel InterContinental in Warschau erfolgreich verkauft werden.

Im Geschäftsjahr konnte die Muttergesellschaft die kurzfristigen Verbindlichkeiten von Euro 62,4 Mio. auf Euro 28,2 Mio. reduzieren. Zur Sicherstellung der für die Unternehmensfortführung benötigten Liquidität wird es in den kommenden zwölf Monaten notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln sowie zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren. Entsprechende Maßnahmen wurden bereits durch die Ausgabe von Schuldverschreibungen im 1. Quartal 2013 eingeleitet. Darüber hinaus ist geplant, durch Verkäufe von Projekten zusätzliche Liquidität zu generieren.

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

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

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

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

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, InterContinental Hotel Group, Golden Tulip) 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
- Prüfungsausschuss (nur für Jahresabschlüsse)

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

Quartalsabschlüsse werden gemäß IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft und gebilligt.

4. Mitarbeiter

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Warimpex-Gruppe sind ihre Mitarbeiter.

Vor allem im Hotelsektor ist qualifiziertes und serviceorientiertes Personal für die Reputation und damit verbunden für die Auslastung eines Hauses ausschlaggebend. Auch die erfahrenen Assetmanager leisten einen bedeutenden Beitrag zum Erfolg der Unternehmensgruppe. Das gute Betriebsklima zeigt sich in der sehr geringen Fluktuation der letzten Jahre im Segment „Development & 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 2012 waren durchschnittlich 1.562 (Vorjahr: 1.562) Mitarbeiter im Segment „Hotel & Resorts“ und 59 (Vorjahr: 56) Mitarbeiter im Segment „Development & Asset Management“ (inkl. Konzernzentrale) beschäftigt.

5. Umwelt / Nachhaltigkeit

Warimpex prägt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien das Umfeld in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht. Diese Einflussnahme bringt ein hohes Maß an Verantwortung mit sich, das wir als integrativen Bestandteil unserer Unternehmenskultur, aber auch als zentrale Säule unseres Erfolges verstehen und annehmen. Dies gilt für Neubauten, aber auch für Altgebäude. Bei der Weiterentwicklung von bestehenden Immobilien in Hotel- oder Bürogebäude legen wir auf die Vorgaben des Denkmalschutzes und der historischen Merkmale der jeweiligen Immobilie besonderen Wert.

6. Angaben gemäß § 243a UGB

Das Grundkapital der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG beträgt EUR 54.000.000,- und ist in 54.000.000 auf Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Dem Vorstand sind keine Beschränkungen der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien bekannt.

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

Georg Folian	14,1 %
Franz Jurkowitsch	14,0 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,6 %

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung von 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital um bis zu EUR 5.400.000 durch Ausgabe von bis zu 5.400.000 neuen Aktien – auch unter teilweisem oder gänzlichem Ausschluss des Bezugsrechts – zu erhöhen.

Ende April und Ende Mai 2011 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von rd. PLN 66,3 Mio. (etwa EUR 16,1) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von Zinssatz von 8,5 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 12,79 (etwa EUR 3,1) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 5.179.828 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 1“).

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 9 Mio. Aktien verbunden ist, auszugeben („Bedingtes Kapital 2“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Anfang März 2013 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von rd. PLN 63,1 Mio. (etwa EUR 15,3 Mio.), einer Stückelung von PLN 1.000 per Schuldverschreibung (etwa EUR 243) und einer Laufzeit von drei Jahren platziert. Die Anleihe wird zum Laufzeitende zu 100 % zurückgezahlt werden. Die Schuldverschreibungen werden mit dem 6M WIBOR zuzüglich einer Zinsspanne, zahlbar halbjährlich, am 30.9. und am 31.3. eines jeden Jahres nach dem Ausgabetermin, verzinst. Die Zinsspanne, welche nach der Zeichnungsfrist ermittelt wurde, beträgt 7 % p.a..

Ein Teil der im März ausgegebenen Schuldverschreibungen im Nominale von PLN 26,75 Mio. (etwa EUR 6,5 Mio.) wurde durch Anleihegläubiger der Wandelschuldverschreibungen, welche von der Gesellschaft 2011 emittiert wurden und welche im Mai 2014 fällig werden, erworben, wobei diese ihre Wandelschuldverschreibungen eintauschten.

Ende März 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 26,5 Mio. (etwa EUR 6,4 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,875 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,06 (etwa EUR 1,7) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- und Bezugsrecht auf bis zu 3.753.541 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“).

Anleihegläubiger der Wandelschuldverschreibungen (2011) mit Fälligkeit im Mai 2014 erwarben einen Teil der im März 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von PLN 6,5 Mio. (etwa EUR 1,6 Mio.), wobei sie ihre Wandelschuldverschreibungen (2011) eintauschten. Weiters wurden PLN 6,5 Mio. (etwa EUR 1,6 Mio.) der Wandelschuldverschreibungen (2011) vorzeitig getilgt.

Es sind sohin Wandelschuldverschreibungen (2011) mit einem Nominale von PLN 26,5 Mio. (etwa EUR 6,4 Mio.) ausständig, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.071.931 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden ist.

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.

In der Hauptversammlung vom 11. Juni 2012 wurde der Vorstand ermächtigt, für die Dauer von 30 Monaten ab Beschlussfassung, eigene Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich höchstzulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Zusätzlich wurden die Verwendungsmöglichkeiten für die rückgekauften Aktien beschlossen: Neben der Möglichkeit der Einziehung sollen eigene Aktien zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Gewährung an Mitarbeiter der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens verwendet werden. Die rückgekauften Aktien können auch zur Bedienung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen verwendet werden und als Gegenleistung für den Erwerb von Immobilien, Unternehmen, Betrieben oder Anteilen an einer oder mehreren Gesellschaften im In- und Ausland bzw. jederzeit über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, zu veräußern.

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

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bezüglich der erfolgreichen Platzierungen der Schuldverschreibungen sowie der Wandelschuldverschreibungen verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt 6. Ende Februar 2013 wurde die Fälligkeit eines als kurzfristig ausgewiesenen Betriebsmittelkredits in Höhe von rd. Euro 6 Mio bis 2014 verlängert.

Auf Konzernebene ist es gelungen, den Joint Venture-Anteil "Leuchtenbergring" an den Joint Venture-Partner gewinnbringend zu verkaufen. Ebenso konnte eine zunächst kurzfristige Projektfinanzierung für die Hotels in Ekaterinburg iHv EUR 37 Millionen langfristig refinanziert werden.

8. Ausblick

Folgende Immobilienprojekte im Konzern befinden sich auf derzeit in Bau:

- AIRPORTCITY, St. Petersburg, Businesspark zusätzliche 15.000 m² Bürofläche
- Erszebet office tower II, Budapest, 8.000 m² Bürofläche

Die Emissionserlöse der (Wandel-)Schuldverschreibungen sollen einerseits der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten dienen und andererseits die notwendige Flexibilität für Investitionsmöglichkeiten in der aktuellen Marktphase und die Finanzierung künftiger Entwicklungsprojekte in der Warimpex-Gruppe bieten. Dabei soll ein Fokus auf die zweite Bauphase des Projektes AIRPORTCITY St. Petersburg und auf den Umbau eines Bürogebäudes in Budapest (Erzsebet office tower II) gelegt werden.

Unter den gegebenen Marktbedingungen - insbesondere dem schwierigen Zugang zu Projektfinanzierungen - wollen wir uns auch 2013 auf die Stärkung der Basis des Unternehmens konzentrieren und die Cash Flows aus dem Hotelbetrieb steigern, sowie die Finanzierungsstruktur durch Refinanzierungen und Beteiligungsverkäufe optimieren.

Wien, am 24. April 2013

Dkfm. Georg Folian

Dr. Franz Jurkowitsch

Dr. Alexander Jurkowitsch

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss per 31.12.2012 des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 24. April 2013

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

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

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

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2012 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 2012 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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.

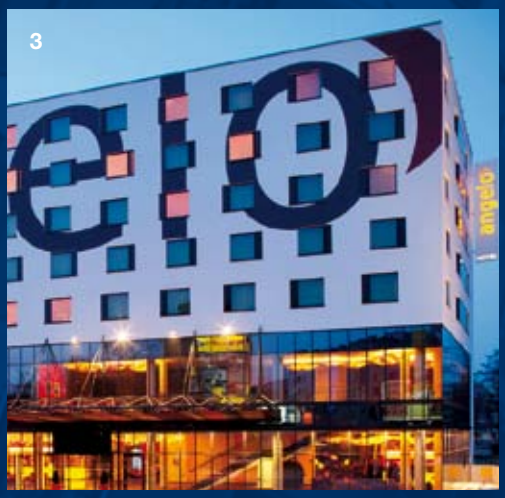
Wien, am 24. April 2013

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Helmut Maukner eh
Wirtschaftsprüfer

Mag. Hans-Erich Sorli eh
Wirtschaftsprüfer

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, ul. Ogrodowa 17
278 Zimmer (eröffnet Juni 2009)

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

warímpex

WWW.WARIMPEX.COM

Unternehmenskalender

25. April 2013	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2012
28. Mai 2013	Veröffentlichung 1. Quartal 2013
19. Juni 2013	Ordentliche Hauptversammlung
30. August 2013	Veröffentlichung 1. Halbjahr 2013
28. November 2013	Veröffentlichung 1. – 3. Quartal 2013

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