warímpex

WARIMPEX

Jahresfinanzbericht 2015

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	**2015**	Veränderung	2014
Umsatzerlöse Hotels	54.462	-12 %	61.559
Umsatzerlöse Investment Properties	4.384	-55 %	9.813
Umsatzerlöse Development und Services	3.053	23 %	2.476
Umsatzerlöse gesamt	*61.898*	*-16 %*	*73.848*
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-38.539	-15 %	-45.559
Bruttoergebnis vom Umsatz	*23.359*	*-17 %*	*28.289*
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	14.220	–	-30
EBITDA	29.280	71 %	17.114
Abschreibungen und Wertänderungen	-39.185	76 %	-22.274
EBIT	-9.905	92 %	-5.160
Ergebnis aus Joint Ventures	9.647	530 %	1.531
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	-42.330	20 %	-35.306
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	-17.838	-14 %	-20.654
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	12.853	-37 %	20.542
Bilanzsumme	350.235	-29 %	493.404
Eigenkapital	21.728	-62 %	57.676
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote	6 %	-6 pp	12 %
Adaptierte Eigenkapitalquote[1]	15 %	-9 pp	24 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,33	-13 %	-0,38
Anzahl Aktien per 31.12. in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Anzahl Hotels	15	-3	18
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	2.672	-497	3.169
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	–	5
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	96.573	-9 %	106.316
Net Operating Profit (NOP)	28.124	-9 %	30.992
NOP pro verfügbarem Zimmer	8.752	-2 %	8.954
Umsatzerlöse Investment Properties	5.121	-52 %	10.560
EBITDA Investment Properties	3.170	-47 %	5.994
Umsatzerlöse Development & Services	3.514	23 %	2.866
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	24.270	–	367
EBITDA Development & Services	23.375	–	-3.022
Ø Mitarbeiter im Konzern	1.418	-7 %	1.532

	31.12.2015	Veränderung	31.12.2014
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	340,8	-31 %	498,0
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	98,4	-39 %	160,5
NNNAV je Aktie in EUR	1,8	-40 %	3,0
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,665	-6 %	0,705

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

WARIMPEX GESCHÄFTSBERICHT 2015

Inhaltsverzeichnis

02 Kennzahlen der Warimpex-Gruppe
06 Warimpex im Überblick
07 Highlights 2015
08 Corporate Governance Bericht
10 Organe der Gesellschaft
16 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden
20 Investor Relations

23 Konzernlagebericht
24 Märkte
37 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
41 Kennzahlen des Immobilienvermögens
42 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
45 Mitarbeiter
45 Nachhaltigkeit
48 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
48 Ausblick

50 Konzernabschluss
51 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
52 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
53 Konzernbilanz
54 Konzern-Geldflussrechnung
55 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
56 Erläuterungen zum Konzernabschluss
127 Bestätigungsvermerk

128 Bericht des Aufsichtsrates
130 Erklärung des Vorstandes

132 Jahresabschluss
132 Bilanz
134 Gewinn- und Verlustrechnung
135 Anhang
140 Lagebericht
158 Bestätigungsvermerk
160 Erklärung des Vorstandes

161 Unternehmenskalender
161 Impressum

warimpex

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.

andel's Hotel**
Łódź, PL

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-Stern-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, Budapest, St. Petersburg und Warschau koordiniert. Vienna International Hotelmanagement AG führt einen Großteil der Hotels. Darüber hinaus baut Warimpex auf langjährige, erfolgreiche Kooperationen mit internationalen Hotelkonzernen wie InterContinental Group, Kempinski oder Sheraton.

Per Ende des Jahres 2015 war Warimpex Eigentümer, Miteigentümer bzw. Pächter von 15 Hotels mit insgesamt 3.700 (anteilsbereinigt ca. 2.700) Zimmern sowie von fünf Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 42.000 m² (anteilsbereinigt ca. 30.000 m²) in Polen, der Tschechischen Republik, Russland, Ungarn, Rumänien, Frankreich und Österreich.

Highlights

2015

Operative Highlights

3/2015
AIRPORTCITY St. Petersburg:
Erfolgreiches Closing für Verkauf von zwei Bürotürmen

6/2015
Sale and Leaseback für das andel's Hotel Łódź mit mLeasing

6/2015
Übergabe Büroturm Zeppelin in der
AIRPORTCITY St. Petersburg an den Mieter

7/2015
Union Investment sichert sich Kongresshotel andel's Berlin von UBM und Warimpex

9/2015
Verkauf des andel's Hotel Berlin erfolgreich abgeschlossen

9/2015
Warimpex verkauft Hotels in Ekaterinburg

9/2015
Übergabe Büroturm A im Erzsébet Office, Budapest,
an den Mieter

11/2015
Warimpex tilgt und verlängert Wandelschuldverschreibungen

12/2015
Anleihen über EUR 25,9 Mio. platziert

Finanzhighlights

- Umsatzerlöse um 16 % gesunken
- Bruttoergebnis vom Umsatz um 17 % gesunken
- EBITDA von EUR 17,1 Mio. auf EUR 29,3 Mio. gesteigert
- Abschreibungen und Wertänderungen erhöhen sich aufgrund der Rubel-Krise von EUR 22,3 Mio. auf EUR 39,2 Mio.
- EBIT von EUR -9,9 Mio.
- Jahresverlust iHv. EUR 42,3 Mio. Das Periodenergebnis der Aktionäre des Mutterunternehmens verbesserte sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr von EUR -20,7 Mio. auf EUR -17,8 Mio.
- Operative Performance nicht durch Rubel-Krise betroffener Hotels positiv, NOP pro Hotelzimmer um 10 % erhöht
- Bewertungen ergaben Immobilienvermögen von EUR 341 Mio.
- Triple Net Asset Value (NNNAV) pro Aktie EUR 1,8

WARIMPEX

Corporate Governance Bericht

Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex

Warimpex bekennt sich sowohl zum Österreichischen Corporate Governance Kodex als auch zu den polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016". Der Vorstand erklärt, beide Richtlinien bestmöglich einzuhalten und veröffentlicht den Corporate Governance Bericht unter **www.warimpex.com** (Über uns/Corporate Governance). Abweichungen von einzelnen Corporate-Governance-Regeln stehen in Zusammenhang mit der Struktur des Unternehmens bzw. betreffen polnische Regeln, die aufgrund der primären Orientierung an den entsprechenden österreichischen Regelungen nicht eingehalten werden.

Österreichischer Corporate Governance Kodex, i.d. Fassung von Jänner 2015

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (in der Fassung von Jänner 2015, der für das Geschäftsjahr 2015 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. Deren Nichteinhaltung bedarf keinerlei Begründung („R-Regeln"). Insgesamt entsprechen die Statuten der Gesellschaft sowie die interne Geschäftsordnung des Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates den L-Regeln vollständig, wobei den C-Regeln – jedoch mit folgenden Ausnahmen – ebenfalls entsprochen wird:

- Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet, was gemäß Regel 18 vorgeschrieben wäre. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig kostenaufwändig – eine Implementierung der Regel 18 wird daher in voraussehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.

- Eine Evaluierung der Einhaltung der C-Regeln des Kodex hat gemäß Regel 62 regelmäßig, mindestens jedoch alle drei Jahre extern zu erfolgen. Über das Ergebnis ist im Corporate Governance Bericht zu berichten. Eine Evaluierung erfolgt intern anhand des Fragebogens „Externe Evaluierung der Einhaltung des österreichischen Corporate Governance Kodex", der auch bei einer externen Evaluierung Verwendung findet. Auf eine externe Evaluierung wird aus Kostengründen verzichtet.

- Eine Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements durch den Abschlussprüfer 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.

Polen – „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“

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

Regel I.Z.1:
Eine Gesellschaft soll eine Webseite mit einer eigenen Sektion für nach polnischem Recht verpflichtende Dokumente führen. Warimpex ist eine Gesellschaft, die dem österreichischen Recht unterliegt. Das österreichische Recht sieht einen Corporate Governance Bericht vor, der eine Vielzahl der Informationen enthält, jedoch nicht alle. Zusätzlich sind in anderen Sektionen auf der Webseite weitere Unterlagen abrufbar. Folgende Punkte sind nach österreichischem Recht nicht vorgesehen und werden daher nicht erfüllt:

- 1.2.: Lebensläufe werden nur für Kandidaten der Aufsichtsratswahl auf der Website veröffentlicht.
- 1.8.: Ausgewählte Finanzkennzahlen der letzten 5 Jahre sind nicht in einem maschinell bearbeitbaren Dokument abrufbar.
- 1.9.: Informationen über die geplante Dividende und die Dividenden der letzten 5 Jahre, sowie Record Date und Dividendenzahltag sind nicht in einem Dokument downloadbar.
- 1.11.: Es gibt keine interne Richtlinie betreffend Wechsel des Wirtschaftsprüfers.
- 1.15.: Es gibt keine ausformulierte Diversity-Policy.
- 1.19.: Fragen von Aktionären zu Tagesordnungspunkten werden gemäß österreichischem Recht in den Hauptversammlungsprotokollen erfasst, von der Gesellschaft jedoch nicht auf der firmeneigenen Website veröffentlicht.
- 1.20.: Audio- oder Videoaufzeichnungen der Hauptversammlung werden nicht von der Gesellschaft angefertigt und daher auch nicht auf der Webseite veröffentlicht

Regel II.Z.10:
Ein Bericht des Aufsichtsrates über das interne Kontrollsystem, Risk Management- und Compliance-System, etc. ist nach österreichischem Recht nicht vorgesehen. Der Aufsichtsrat ist nach österreichischem Recht verpflichtet, einen „Bericht des Aufsichtsrates“ der Hauptversammlung vorzulegen, der jedoch nicht zur Gänze den polnischen Vorschriften entspricht.

Regel III.Z.3ff.:
Die Gesellschaft hat weder ihre interne Revisionsfunktion ausgelagert noch eine eigene Stabstelle für interne Revisionszwecke eingerichtet. Gegenwärtig bestehen solche Absichten nicht. Der Vorstand hält solche Maßnahmen für unverhältnismäßig kostenaufwändig, eine Implementierung wird daher in voraussehbarer Zeit aus Kostengründen nicht in Erwägung gezogen.

Regel IV.R.2. und IV.Z.2.:
Online-Übertragungen der Hauptversammlungen der Gesellschaft werden nicht durchgeführt, werden aber gemäß allfälligen zukünftigen Rechtsvorschriften eingeführt werden. Eine Stimmabgabe über einen Stimmrechtsbevollmächtigten wird von der Gesellschaft angeboten und auch von zahlreichen polnischen institutionellen Investoren angenommen.

Regel IV.R.3.:
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.

ZUSAMMENFASSUNG DER ORGANE UND ORGANBEZÜGE

Der Vorstand

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch
Vorsitzender des Vorstandes

Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 02. September 1986
Bestellt bis 30. September 2019
Zuständigkeit umfasst:
Strategie, Investor Relations und Unternehmenskommunikation
Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vienna International Hotelmanagement AG, Wien

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorsitzender

Geburtsjahr: 1948
Erstbestellt: 02. September 1986
Bestellt bis 30. September 2019
Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen, Finanzmanagement und Personal
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vienna International Hotelmanagement AG, Wien

Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1967
Erstbestellt: 01. Mai 2014
Bestellt bis 01. Mai 2017
Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement, Organisation und Recht

Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Geburtsjahr: 1973
Erstbestellt: 31. Juli 2006
Bestellt bis 30. September 2019
Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau, IT und Informationsmanagement

ZUSAMMENFASSUNG DER ORGANE UND ORGANBEZÜGE

Der 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 2017
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates der Palfinger AG

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.

Bezüglich der Bezüge der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder und der einzelnen Vorstandsmitglieder sowie der Grundsätze der Vergütungspolitik wird auf die Erläuterungen im Konzernabschluss verwiesen (siehe die Punkte 9.3.2.2. und 9.3.2.3.).

Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Arbeitsweise des Aufsichtsrates
Der Aufsichtsrat diskutiert in Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere der Überwachung und der strategischen Unterstützung des Vorstands, die Lage und Ziele des Unternehmens und fasst Beschlüsse. In der Geschäftsordnung für den Auf-

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

Tomasz Mazurczak
(bis August 2015)
Mitglied des Aufsichtsrates

Geburtsjahr: 1968
Erstbestellt: 19. Juni 2013
Ende der laufenden Funktionsperiode 2017
Mitglied des Aufsichtsrates Kredyt Inkaso S.A.
Mitglied des Aufsichtsrates Globe Trade Centre S.A.
Mitglied des Aufsichtsrates Tell S.A.

sichtsrat sind neben Zusammensetzung, Arbeitsweise und Aufgaben des Aufsichtsrates sowie dem Vorgehen bei Interessenskonflikten auch alle Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Personalausschuss und Projektkomitee) und deren Kompetenzen genau geregelt. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Bezüglich der Schwerpunkte der Tätigkeit sowie der Anzahl der Sitzungen der Ausschüsse im Geschäftsjahr wird auf den Bericht des Aufsichtsrates verwiesen.

Weiters fanden Besprechungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt, in denen Fragen der Unternehmensführung behandelt wurden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben in der Berichtsperiode an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrates 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 Mitglieder der Ausschüsse werden jeweils für ihre betreffende Funktionsdauer als Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter. Diesbezüglich wird auf „Organe der Gesellschaft“ verwiesen.

Maßnahmen zur Förderung von Frauen

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. Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen in Führungspositionen gibt es derzeit nicht.

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. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

Anfang 2013 stellte Warimpex das mit „BREEAM – Good“ zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig.

Initiativen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich
2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

andelsart

Andelsart.com wurde im andel’s in Łódź gegründet.

Das andel’s in Łódź ist ein einzigartiger Ort, wo zeitgenössische polnische Kunst auf außergewöhnliche Architektur trifft; ein Denkmal der europäischen Industriearchitektur, eine Textilweberei aus dem 19. Jahrhundert, die in ein one-of-a-kind-Hotel umgewandelt wurde. Alles von historischem Wert wurde in der Revitalisierung unberührt gelassen, sodass das alte Gebäude die Nutzung definiert ohne ihr zu schaden. Das andel’s Łódź ist nicht nur ein Hotel, es ist auch ein Ort in dem regelmäßig zeitgenössische Kunstprojekte vorgestellt werden. Nach dem Erfolg von andelsart in Łódź wurde das Projekt auch auf andere andel’s erweitert.

Das andel’s Berlin ist ein 580-Zimmer-Hotel im Bezirk Prenzlauer Berg. Das riesige Gebäude – vom Studio Aldo Rossi als Handels- und Bürozentrum entwickelt – stand viele Jahre unfertig und leer im Stadtbild von Berlin. Das britische Designer-Duo Jestico + Whiles ist für die erfolgreiche Umwandlung des Objekts in ein Design-Hotel verantwortlich. Das Hotel beherbergt Werke von Rivka Rinn, einer Künstlerin, die Fotos von der Beschleunigung von Flugzeugen und Zügen macht, sowie eine Videoinstallation von Dominik Lejman, der Malerei mit modernen Techniken der Aufnahme und Bildprojektion verbindet.

Das andel’s Krakau zeichnet sich durch seine moderne Architektur, seinen klaren Linien und ein einzigartiges Interieur von der britischen Design-Duo Jestico + Whiles aus. Das Hotel beherbergt eine ständige Sammlung von Werken von renommierten polnischen Künstlern, unter anderem Iwona Siwek-Front, Leszek Misiak, Teresa Tula-Pająk, Jacek Sroka, Małgorzata Borek, Leszek Bartkiewicz und Sabina Woźnica.

andel's Hotel****
Łódź, PL

warimpex

Franz Jurkowitsch

VORSTANDSVORSITZENDER

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Auch im Jahr 2015 haben sich die Märkte wieder sehr differenziert entwickelt. Während beispielsweise Polen oder die Tschechische Republik gut aufgestellt sind, steht die russische Wirtschaft – bedingt durch eine Kombination aus Ölpreis- und Rubelverfall, internationalen Sanktionen und strukturellen Schwächen – nach wie vor stark unter Druck. Die Prognosen werden laufend korrigiert, aktuell erwartet die Europäische Kommission, dass es erst im Jahr 2017 wieder zu einer Stabilisierung kommen wird.

Operatives Geschäft

Dementsprechend war die Performance unserer Hotels ohne Russlandbezug 2015 in allen Märkten wachsend – Auslastung und Zimmerpreise konnten in fast allen Häusern gesteigert werden. Der NOP pro verfügbarem Zimmer erhöhte sich um 10 Prozent. Anders sieht die Situation hingegen in jenen Hotels aus, die unter direktem Einfluss der Rubel-Krise stehen: So mussten unsere Häuser in St. Petersburg und Ekaterinburg Umsatzeinbußen verbuchen, die Hotelumsätze lagen um rund 32 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahresniveau. Auch das Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad erlitt aufgrund des Ausbleibens der vornehmlich russischen Gäste einen Umsatzeinbruch von 35 Prozent. Folglich werden wir uns hier künftig auch auf andere Zielgruppen konzentrieren.

All diese Entwicklungen haben natürlich auch einen großen Einfluss auf unser Jahresergebnis: Die Verringerung der Zimmeranzahl durch Hotelverkäufe und Umsatzeinbußen in den Hotels mit Russlandbezug resultieren in einem Rückgang des Gesamthotelumsatzes um 12 Prozent auf 54,5 Millionen Euro. Der Konzernumsatz verringerte sich um 16 Prozent auf 61,9 Millionen Euro.

Das EBITDA, als eine der für Immobilienunternehmen wichtigsten Kennzahlen, da nicht durch branchenspezifische Bewertungsverfahren verzerrt, erhöhte sich aufgrund von Gewinnen aus dem Verkauf bzw. der Endkonsolidierung von Immobilien von 17,1 Millionen Euro im Jahr 2014 um 71 Prozent auf 29,3 Millionen Euro.

Abschreibungen und Bewertungsverluste in der Höhe von -39,2 Millionen Euro – vor allem bei russischen Immobilien – führten jedoch zu einem Rückgang des EBIT von -5,2 Millionen Euro auf -9,9 Millionen Euro. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures verringerte sich aufgrund nicht zahlungswirksamer Kursverluste in Zusammenhang mit der Veränderung von Wechselkursen von -31,6 Millionen Euro auf -31,9 Millionen Euro. Darin enthalten ist das Ergebnis aus Joint Ventures, dass sich dank des Gewinns aus dem Verkauf des andel's Hotel Berlin von 1,5 Millionen Euro auf 9,6 Millionen Euro erhöhte.

Daraus ergibt sich schließlich ein negatives Jahresergebnis von 42,3 Millionen Euro. Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -20,7 Mio. auf EUR -17,8 Mio.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das negative Ergebnis im Wesentlichen aus nicht zahlungswirksamen Wertverlusten von Immobilien sowie aus ebenfalls nicht zahlungswirksamen Kursverlusten resultiert.

Transaktionen, Fertigstellungen und Developments

Trotz des Gegenwindes, der uns aus Russland entgegenbläst, konnten wir im Jahr 2015 sowohl Entwicklungsprojekte fertigstellen als auch Transaktionen erfolgreich abschließen. So haben wir im schwierigen russischen Marktumfeld die zwei Jupiter Bürotürme in der AIRPORTCITY St. Petersburg verkauft und uns auch von den beiden Hotels angelo und Liner am internationalen Flughafen Koltsovo in Ekaterinburg getrennt. In diesem Zusammenhang ist es mir jedoch wichtig zu erwähnen, dass Russland weiterhin einer unserer wichtigsten Märkte bleiben wird und wir mit der Entwicklung der AIRPORTCITY St. Petersburg gute Fortschritte erzielen. So wurde im Juni der bereits voll vermietete Büroturm Zeppelin der zweiten Bauphase fertiggestellt. Auch in Budapest können wir vom erfolgreichen Abschluss eines Projektes berichten: Die Revitalisierung des Büroturms A des Erzsébet Office wurde abgeschlossen und die Büroflächen an den Mieter übergeben.

Ebenfalls im September erfolgte der Verkauf des 4-Sterne-Kongresshotel andel's Berlin an die Union Investment Real Estate GmbH, einen der führenden Immobilien-Investment-Manager in Europa. Der Erfolgsbeitrag aus diesem Deal belief sich auf rund 10 Millionen Euro.

Auf der Developmentseite konzentrieren wir uns aktuell stark auf Polen: In Krakau laufen die Planungsarbeiten für zwei Büroprojekte – zum einen soll auf einem neben dem Hotel Chopin gelegenen Grundstück ein Bürogebäude mit rund 26.000 m² entstehen, zum anderen wird ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude abgerissen und durch einen Büro-Neubau mit rund 20.000 m² ersetzt werden. In Łódź haben wir ein Grundstück in der Nähe des andel's Hotel erworben – hier planen wir ebenfalls ein Bürohaus mit rund 26.000 m² Fläche. In der AIRPORTCITY St. Petersburg laufen die Bauarbeiten für ein Parkhaus mit rund 20.000 m², welches bereits voll vermietet ist.

Ausblick

Abschließend möchte ich festhalten, dass der überwiegende Grund für die Währungsschwäche in Russland sicherlich der niedrige Ölpreis ist. Wenn wir in eine Phase kommen, wo der Ölpreis wieder zulegt, wird sich das mit einer Zeitverzögerung von maximal einem Jahr auch wieder in einem Wachstum in anderen Wirtschaftsbereichen niederschlagen. Somit wird sich mit einer Erholung der Währung nicht nur die russische Wirtschaft, sondern auch unser Ergebnis wieder verbessern.

Klares Ziel für 2016 ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte in Polen und Russland weiter voranzutreiben. Außerdem haben wir auch wieder die eine oder andere Transaktion ins Auge gefasst. Parallel arbeiten wir stetig an der Verbesserung unserer Finanzierungskonditionen, der Tilgung bzw. Refinanzierung teurerer Kreditlinien und werden auch künftig auf eine Diversifikation unseres Portfolios setzen.

Zu guter Letzt möchte ich mich bei allen, die uns 2015 unterstützt und begleitet haben, bedanken – allen voran unseren Investoren und Mitarbeitern. Ich freue mich auf einen gemeinsamen weiteren Weg im Jahr 2016.

Franz Jurkowitsch

andel's Hotel****
Krakau, PL

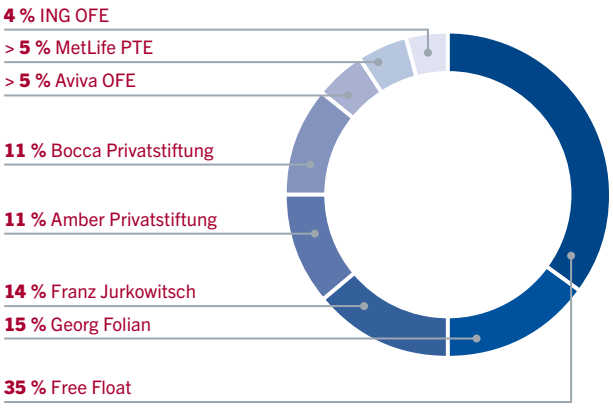
Investor Relations

Der fallende Ölpreis und der fallende Rubel sowie die schleppende Konjunkturentwicklung in Europa werfen ihre Schatten auch auf den Aktienkurs. Nach EUR 0,705 bzw. PLN 3,13 zu Jahresende 2014 erhöhte sich der Aktienkurs bis etwa Mitte des Jahres 2015, fiel jedoch beginnend ab Mitte Mai zurück. Der Schlusskurs per 30. Dezember 2015 lag bei EUR 0,665 bzw. PLN 2,66.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2015 an Investorenkonferenzen in Zürs, Warschau, Frankfurt, London und Wien teilgenommen.

Folgende Analysten analysieren die Warimpex Aktie: Raiffeisen Centro Bank, Wood & Company, SRC Research, ODDO Seydler und Vestor.

AKTIONÄRSSTRUKTUR STAND: 10. APRIL 2016



KURSENTWICKLUNG

AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	AT0000827209
Anzahl Aktien per 31.12.2015	54.000.000
Tickersymbole	Stock Exchanges WXF
	Reuters WXFB.VI
Jahreshoch*	EUR 0,98 | PLN 4,00
Jahrestief*	EUR 0,634 | PLN 2,58
Kurs per 31.12.2015	EUR 0,665 | PLN 2,66
* Letzte 52 Wochen	

Warimpex ist in folgenden Indizes enthalten:	
Wien	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warschau	Main 50 Plus, WIG,
	Real Estate Developers
100-Tage ø Handelsvolumen	in Wien ca. 31.000 Aktien
	in Warschau ca. 1.500 Aktien

WEITERE WERTPAPIERE DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 31.12.2015

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Anleihe 03/16	PLWRMFB00016	–	PLN 39.907.000
Wandelanleihe 06/17	AT0000A18Q78	EUR 1,80	EUR 4.500.000
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	–	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	–	PLN 3.000.000
Wandelanleihe 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	–	EUR 25.885.000

Im November 2015 wurden Wandelschuldverschreibungen, die im März 2016 und Oktober 2016 ausgelaufen wären, im Volumen von insgesamt PLN 23,5 Mio. (ca. EUR 5,5 Mio.) vorzeitig getilgt und bestehende Wandelschuldverschreibungen im Volumen von PLN 19,5 Mio. (ca. EUR 4,6 Mio.) zu geänderten Bedingungen um drei Jahre verlängert.

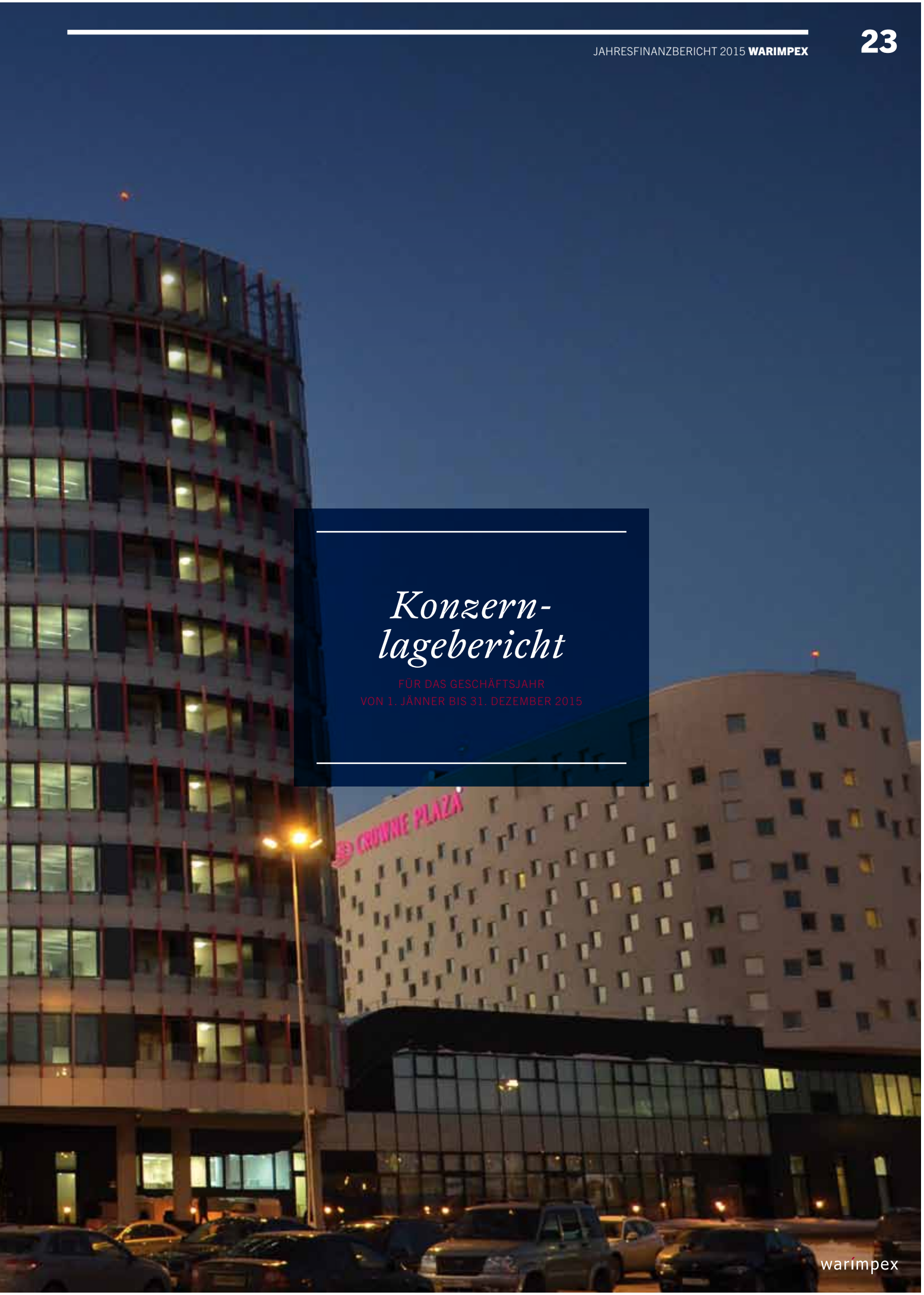
Die Wandelschuldverschreibungen, die am 28. März 2013 ausgegeben wurden und am 31. März 2016 fällig gewesen wären, haben nun folgende Eigenschaften:
Nominale: PLN 19,5 Millionen (ca. EUR 4,6 Mio.)
Zinssatz: 2,5 % p.a., zahlbar halbjährlich
Fälligkeit: 3. November 2018
Wandlungspreis: PLN 5,94 (ca. EUR 1,40)

Im Dezember 2015 wurden in Form einer Privatplatzierung Anleihen mit folgenden Eigenschaften emittiert:
Nominale: EUR 25,9 Millionen
Zinssatz: 3,75 % p.a., zahlbar halbjährlich
Fälligkeit: 10. Dezember 2018

Nach dem Bilanzstichtag, im Jänner 2016, wurden in Form einer Privatplatzierung Anleihen mit folgenden Eigenschaften emittiert:
Nominale: PLN 9,7 Millionen
Zinssatz: 6M WIBOR + 5,00 % p.a., zahlbar halbjährlich
Fälligkeit: 25. Jänner 2019

Nach dem Bilanzstichtag, im März 2016, wurden in Form einer Privatplatzierung Anleihen mit folgenden Eigenschaften emittiert:
Nominale: PLN 15 Millionen
Zinssatz: 6M WIBOR + 7,00 % p.a., zahlbar halbjährlich
Fälligkeit: 14. März 2017

Crowne Plaza**
Airportcity
St. Petersburg, RU



Konzern-lagebericht

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VON 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2015

KONZERNLAGEBERICHT

Märkte

7
LÄNDER

15
HOTELS

5
BÜROGEBÄUDE

7
IMMOBILIEN
IN ENTWICKLUNG

andel's Hotel****
Łódź, PL

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld

Trotz externem Gegenwind war das reale BIP-Wachstum in Polen im Jahr 2015 stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2015 wird mit 3,5 % angenommen, was über dem Vorjahr (2014: 3,3 %) liegt. Das Wachstum soll robust bleiben und basiert auf einem soliden Privatkonsum durch eine Verbesserung am Arbeitsmarkt und steuerliche Anreize wie höhere Transferleistungen. Für 2016 und 2017 wird weiterhin mit einem starken Wirtschaftswachstum von 3,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.[1]

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2015 um 31 % auf rund EUR 4 Milliarden.[2] Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betrugen 5,75 % (2014: 6,0 %), das ist CEE-weit der Spitzenwert neben Prag per Ende 2015.[3] In der Hotellerie erhöhten sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um zwei Prozentpunkt auf 80 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 6 % auf EUR 91.[4]

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 % an dem 414 Zimmer umfassenden Hotel beteiligt. Ende Dezember 2012 verkauften Warimpex und UBM das Hotel. Der Käufer schloss einen Pachtvertrag mit einer Tochtergesellschaft von Warimpex und UBM, aufgrund dessen das Hotel im Rahmen der Transaktion zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird. In Krakau ist Warimpex seit 2006 Eigentümer des Drei-Stern-Hotels Chopin und seit 2007 Betreiber des Vier-Stern-Plus Hotels andel's (bis 2009 als Eigentümer, seitdem als Pächter). 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 80 % gleich, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um rund 10 % erhöht werden. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 62 % (2014: 58 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich leicht. Die Auslastung des Hotels Chopin in Krakau erhöhte sich von 65 % auf 74 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte leicht gesteigert werden. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung 81 % (2014: 75 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 10 %. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 55 % (2014: 52 %), der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um rund 15 % erhöht werden. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stärker 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: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

Warimpex ist Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 26.000 m² Fläche entstehen soll. Die Planungsarbeiten laufen.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abgerissen werden und ein Büro-Neubau mit rund 20.000 m² Fläche entstehen. Die Planungsarbeiten laufen.

In Łódź hat Warimpex ein Grundstück in der Nähe des andel's Hotel für eine Bürohausentwicklung erworben. Es ist ein Büro-Neubau mit rund 26.000 m² Fläche geplant.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück.

[1] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"
[2] CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2015
[3] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015
[4] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

MÄRKTE

Tschechische Republik

Wirtschaftliches Umfeld

Die jüngsten Daten aus der Tschechischen Republik bestätigen eine – weitgehend von der Binnennachfrage getragene – anhaltende wirtschaftliche Erholung und ein BIP Wachstum von 4,5 % (2014: 2,0 %). Privater Konsum und vor allem öffentliche Investitionen waren die wichtigsten Quellen des Wachstums im Jahr 2015. Es wird erwartet, dass die öffentlichen Investitionen in der Zukunft geringer ausfallen, was einen negativen Effekt auf das BIP Wachstum hat. Für das Jahr 2016 und 2017 wird von einem Wachstum von 2,3 % bzw. 2,7 % ausgegangen.[5]

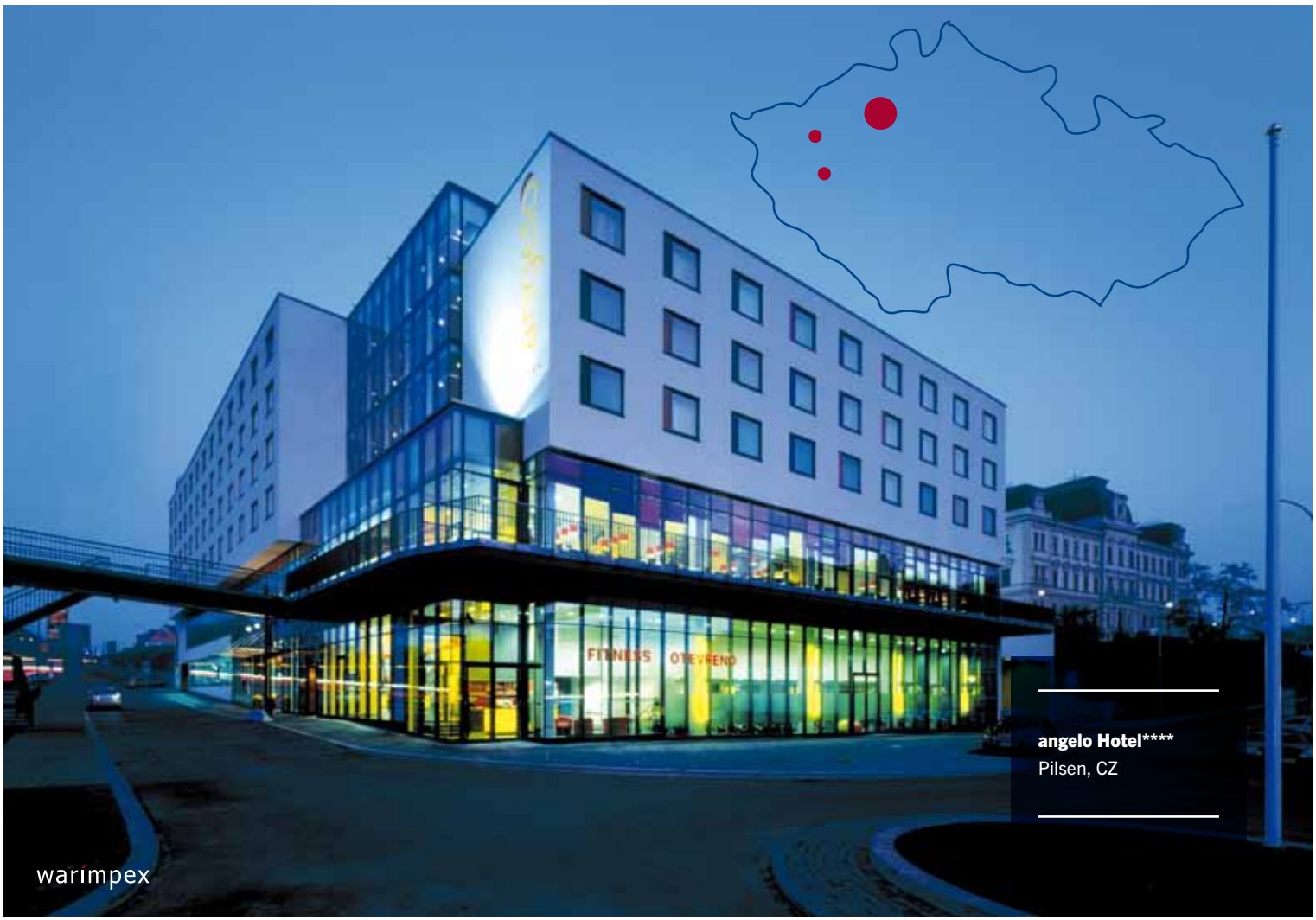
2015 erhöhten sich die durchschnittlichen Auslastungszahlen in Prag um fünf Prozentpunkte auf 76 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 8 % auf EUR 94.[6]

[5] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"
[6] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Bestand: 4 Hotels

In der Tschechischen Republik besitzt Warimpex das Hotel Diplomat (Prag) und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň (50 %). Zusätzlich konsolidiert Warimpex bis Jahresende 2015 nach den Bestimmungen der IFRS das Kurhotel Dvorak in Karlsbad. Das Hotel Savoy (61 Zimmer) in Prag wurde Ende Juni 2014 veräußert.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Hotels Diplomat und angelo zu 73 % bzw. 76 % (2014: 69 % bzw. 68 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise erhöhten sich in beiden Hotels leicht. Im Hotel Dvorak in Karlsbad verringerte sich die Auslastung auf 54 % (2014: 60 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 45 %. Der Anteil russischer und ukrainischer Gäste ist in Karlsbad sehr hoch, sodass die starke Rubelabwertung Auswirkungen auf das Reiseverhalten hat. Im angelo Hotel in Plzeň konnte die Aus- lastung von 65 % auf 70 % gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um rund 20 % erhöht werden.



angelo Hotel****
Pilsen, CZ

MÄRKTE

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld

Nach einem Wachstum von schätzungsweise 3,7 % im Jahr 2014 wird sich voraussichtlich das Wirtschaftswachstum in Ungarn im Jahr 2015 auf 2,7 % und im Jahr 2016 auf 2,1 % verlangsamen. 2017 wird ein BIP Wachstum von 2,5 % erwartet.[7]

In Budapest haben sich im Jahresvergleich die Spitzenmieten um 5 % auf EUR 21 p.m. erhöht, die Prime-yields verringerten sich um 10 Basispunkte auf 7,15 %[8], der Leerstand ist nach wie vor sehr hoch. Positiv ist, dass es derzeit fast keine Neuentwicklungen in Budapest gibt.

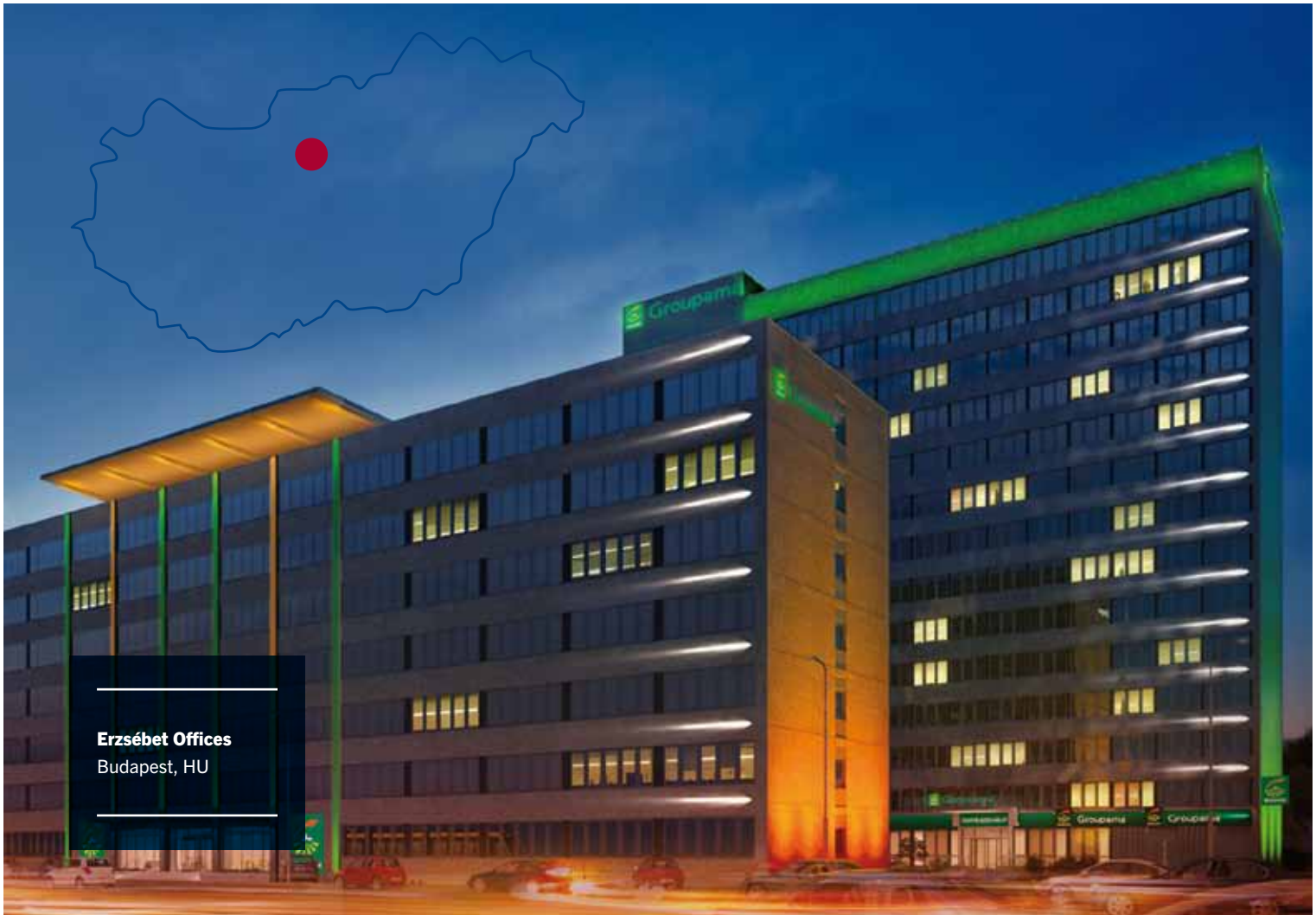
[7] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"
[8] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015

Bestand: 3 Büroimmobilien

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

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² vermietbarer Fläche ist großteils vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist voll vermietet.

Im Vorjahr konnte Warimpex mit der führenden ungarischen Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama Gruppe – einen langfristigen neuen Mieter für 12.250 m² (von 14.500 m²) im Erzsébet Office in Budapest gewinnen. Damit schloss Warimpex einen der größten Mietverträge der letzten Jahre am ungarischen Büromarkt erfolgreich ab. Der Einzug von Groupama in das neu renovierte Gebäude „A" ist Ende September 2015 erfolgt. Die Vermietung der noch freien Flächen läuft.



Erzsébet Offices
Budapest, HU

MÄRKTE

Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld

Das Wirtschaftswachstum in Rumänien wird voraussichtlich im Jahr 2015 und 2016 robust bleiben. Grund dafür ist eine starke Binnennachfrage, die durch Gehaltssteigerungen und Steuersenkungen getragen wird. Für 2015, 2016 und 2017 wird mit einem Wachstum von 3,6 %, 4,2 % bzw. 3,7 % gerechnet.[9]

In der Hotellerie erhöhte sich die durchschnittliche Auslastung in Bukarest um 4 Prozentpunkte auf 78 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 9 % auf EUR 94.[10]

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer erweiterte sowie zu einem Hotel der Marke angelo umbaute, konnte die Zimmerauslastung von 56 % auf 65 % gesteigert werden. Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich leicht.

[9] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"
[10] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

angelo airporthotel***
Bucharest, RO

MÄRKTE

Deutschland

Wirtschaftliches Umfeld

Für 2014 belief sich das Wachstum auf 1,6 %. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland dürfte sich allmählich durch Unterstützung eines robusten Arbeitsmarktes und günstige Finanzierungsbedingungen stärken. Zusätzlich führen Ausgaben für Asylwerber zu einem zusätzlichen Stimulus. Dies soll das Wachstum wieder auf 1,7 % in 2015 sowie 1,8 % in 2016 und 2017 ansteigen lassen.[11]

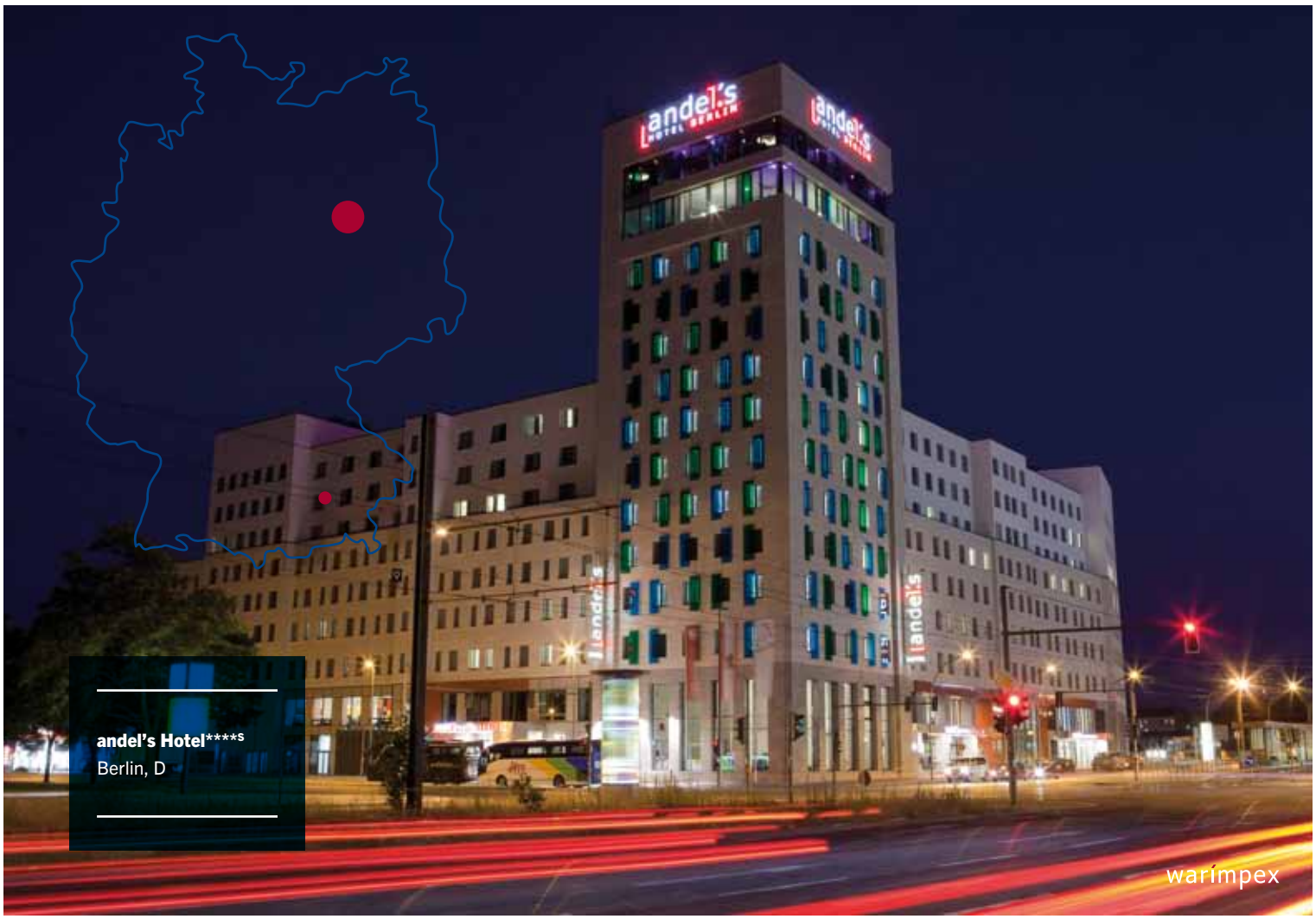
In Berlin stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 3 Prozentpunkte auf 79 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 7 % auf EUR 129.[12]

In Deutschland war Warimpex bis September 2015 Hälfte-Eigentümer des andel's Hotels in Berlin. Im andel's betrug die Auslastung 77 % (1-9 2014: 72 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich leicht. Anfang September hat die Union Investment Real Estate GmbH das Hotel um EUR 105 Mio. erworben. Das Hotel wird seit 1. August 2015 von Vienna International gepachtet.

Entwicklung: Geschäftsflächen und Konferenzzentrum

Angrenzend an das andel's in Berlin wurde 2009 ein Grundstück für die Entwicklung eines Konferenzzentrums sowie von Geschäftsflächen erworben. Ende Oktober 2015 wurde der Joint Venture-Anteil veräußert.

[11] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"
[12] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



MÄRKTE

Frankreich

Wirtschaftliches Umfeld

Während das Wirtschaftswachstum in 2014 bei 0,2 % lag, wird die Konjunktur in Frankreich voraussichtlich langsam an Fahrt gewinnen und sich verfestigen. Getragen wird dieser Aufschwung in erster Linie durch die privaten Haushalte. Für die Jahre 2015, 2016 und 2017 wird mit einem Wachstum von 1,1 %, 1,3 % und 1,7 % gerechnet.[13]

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels betrug 75 % bzw. 67 % (2014: 77 % bzw. 71 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte in beiden Hotels um rund 10 % erhöht werden.

[13] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016“

Magic Circus**
at Disneyland® Paris, F

MÄRKTE

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld

Das Gesamtjahr 2014 brachte ein minimales Wachstum von 0,4 %. Für 2015, 2016 und 2017 wird – vor allem aufgrund einer höheren Binnennachfrage und Investitionen – von einem Wirtschaftswachstum von 0,7 %, 1,7 % bzw. 1,6 % ausgegangen.[14]

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM an der Projektgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.

[14] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"

Crowne Plaza ****
Airport City
St. Petersburg, RU

MÄRKTE

Russland

Wirtschaftliches Umfeld

Die russische Wirtschaft ist stark unter Druck durch die kombinierte Wirkung des Zusammenbruchs des Ölpreises, Wirtschaftssanktionen und strukturellen Schwächen. Nach einem kleinem Wachstum von 0,6 % im Jahr 2014 wird erwartet, dass Russland 2015 und 2016 in eine tiefe Rezession (2015: -3,7 %, 2016: -1,2 %), gefolgt von einer gewissen Stabilisierung im Jahr 2017 (0,3 %), rutschen wird.[15]

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland verringerte sich 2015 um 8 % auf rund EUR 2,2 Milliarden.[16] Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betrugen 12,25 % (2014: 12,25 %), die Spitzenmieten verringerten sich um 39 % auf rund EUR 296 Jahresmiete pro m².[17]

In St. Petersburg erhöhten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 7 Prozentpunkte auf 67 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 4 % auf EUR 82.[18] In der „Peer Group" (Compset) Ekaterinburg verringerten sich die Auslastungszahlen um 4,2 Prozentpunkte auf 49 %, die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich um rund 3 % auf 4.048 RUB.[19]

Bestand: 1 Hotel, 1 Büroimmobilie

In Russland hielt Warimpex in der Berichtperiode 60 % am Hotel Liner sowie am Hotel angelo auf dem Gelände des Flughafens „Koltsovo" in Ekaterinburg. Am 29. September 2015 wurden die Anteile verkauft. Der Verkauf erfolgte im aktuell schwierigen Marktumfeld. Trotz des Rückzugs aus Ekaterinburg soll Russland weiterhin einer der wichtigsten Kernmärkte bleiben.

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 Bürogebäude mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2". Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Der Verkauf der beiden Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 wurde im November 2014 vertraglich fixiert; das Closing erfolgte im 1. Quartal 2015.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit 15.600 m² vermietbarer Fläche wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist bereits voll vermietet.

Bis zum Verkauf des Hotel Liner in Ekaterinburg Ende September 2015 verringerte sich die Auslastung von 65 % auf 52 %. Die Auslastung im teureren angelo Hotel verringerte sich von 66 % auf 50 %, wobei der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro aufgrund der Rubelschwäche um rund 25 % geringer ausfiel.

Das Crowne Plaza konnte im Berichtjahr 2015 eine Auslastung von 73 % (2014: 72 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich ebenfalls um rund 25 %.

Entwicklung: 1 Parkhaus, 1 Entwicklungsgrundstück

Die Planungsarbeiten für ein Parkhaus und weitere Bürogebäude laufen.

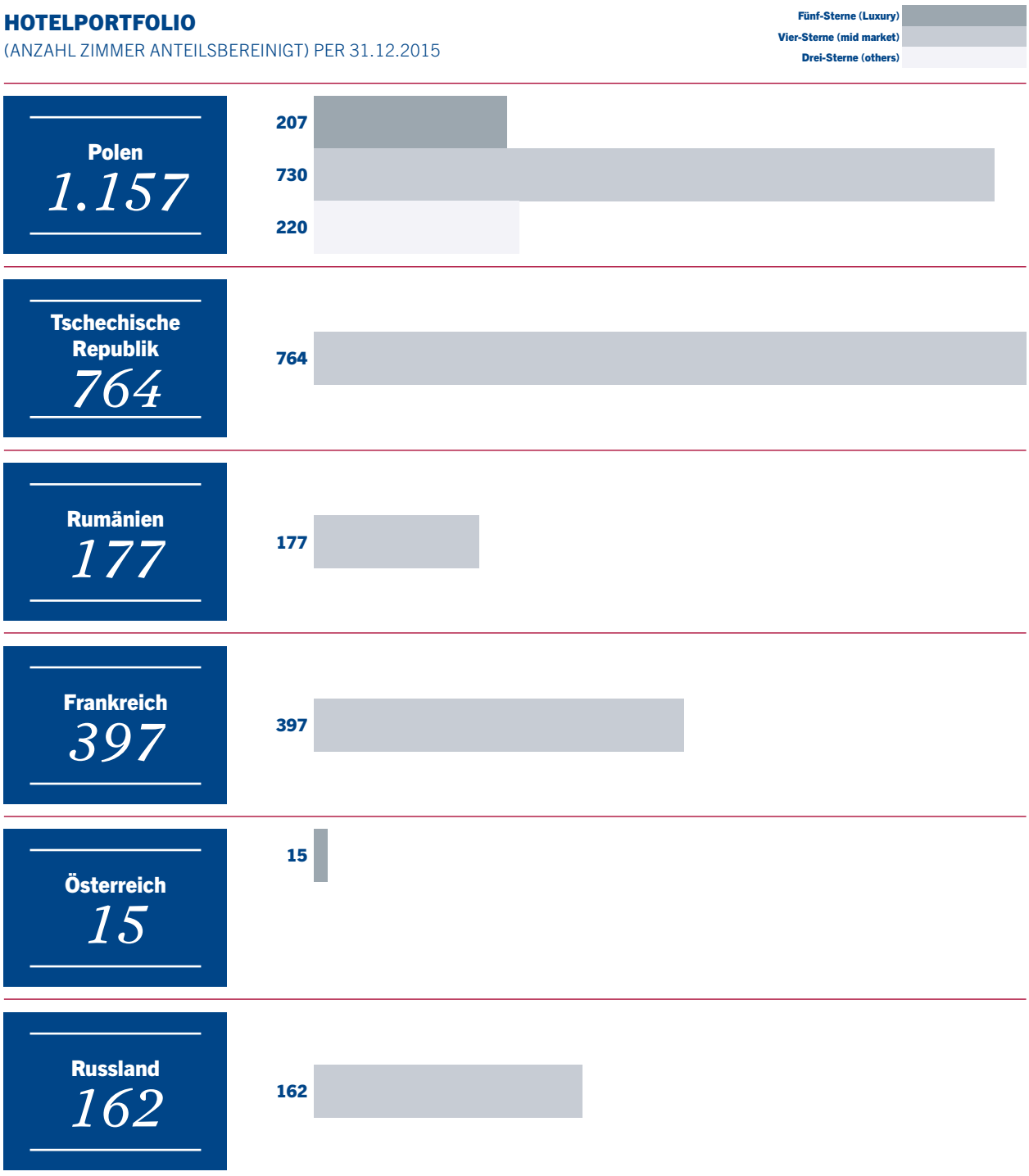
[15] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016 "
[16] CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2015
[17] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015
[18] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex
[19] CompSet für das angelo Airporthotel Ekaterinburg

MÄRKTE

Hotelportfolio

HOTELPORTFOLIO

(ANZAHL ZIMMER ANTEILSBEREINIGT) PER 31.12.2015



Die Verringerung der anteiligen Zimmeranzahl im Jahresvergleich um 497 Zimmer von 3.169 auf 2.672 Zimmer ist auf den Verkauf der Hotels andel's Berlin, Liner und angelo in Ekaterinburg zurückzuführen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Umsatzentwicklung

Das operative Geschäft im Hotelbereich war im Geschäftsjahr 2015 weiterhin durch die Auswirkungen der Russland-Krise und Rubel-Abwertungen gekennzeichnet. Während die Hotels ohne Russland-Bezug 2015 Umsatzzuwächse verzeichnet konnten, gab es in den Hotels Dvorak (Karlsbad), Liner und angelo (Ekaterinburg) sowie Crowne Plaza (St. Petersburg) teils deutliche Einbußen. Das Hotel Dvorak in Karlsbad musste aufgrund des Ausbleibens russischer Gäste einen Umsatzeinbruch von 35 % hinnehmen. Die Hotelumsätze in den russischen Hotels lagen in Euro um rund 32 % unter dem jeweiligen Vorjahresumsatz.

Der Umsatzrückgang im Hotelbereich von EUR 61,6 Mio. auf EUR 54,5 Mio. ist zum überwiegenden Teil auf Hotelverkäufe in Ekaterinburg und Prag (angelo und Liner in Ekaterinburg im September 2015 und Hotel Savoy in Prag im Juni 2014) zurückzuführen sowie auf die nicht durch Umsatzsteigerungen in anderen Hotels kompensierten Umsatzeinbrüche in Russland und Karlsbad.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros verminderten sich durch den Verkauf der beiden Jupiter Bürotürme in St. Petersburg von EUR 9,8 Mio. auf EUR 4,4 Mio. Ab Juli 2015 bzw. Oktober 2015 sind Umsätze aus der Neuvermietung in St. Petersburg und Budapest in den Umsatzerlösen enthalten.

Der Gesamtmsatz verringerte sich um 16 % von EUR 73,8 Mio. auf EUR 61,9 Mio. Rund 88 % der Umsatzerlöse stammen aus dem operativen Betrieb von Hotelimmobilien, rund 7 % betreffen die Vermietung von Büroimmobilien, rund 5 % sind dem Bereich Development und Services zuzuordnen.

Ertragslage

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum erfolgte das Closing des Verkaufs der beiden Bürotürme Jupiter in St. Petersburg. Die Verbuchung der Transaktionskosten resultierte in einem negativen Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien iHv. rund EUR 0,3 Mio. aus dieser Transaktion.

Ende September 2015 erfolgte der Verkauf der beiden vollkonsolidierten Hotels in Ekaterinburg. Aus der Endkonsolidierung ergab sich ein Ertrag von rund EUR 3,7 Mio.

Ende Dezember wurde das Hotel Dvorak in Karlsbad aufgrund der Bestimmungen des IFRS dekonsolidiert. Aus der Endkonsolidierung ergab sich ein Ertrag von rund EUR 11,1 Mio.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (= EBITDA) erhöhte sich von EUR 17,1 Mio. im Jahr 2014 um 71 % auf EUR 29,3 Mio.. Diese Erhöhung ist vor allem auf Gewinne aus dem Verkauf bzw. der Dekonsoliderung von Immobilien zurückzuführen.

EBIT

Auf den Immobilienmärkten in Osteuropa ist im Zusammenhang mit der Krise der russischen Wirtschaft eine gewisse Unsicherheit über zukünftige Entwicklungen zu verzeichnen. Im Berichtsjahr mussten außerplanmäßige Abschreibungen iHv. EUR 12,2 Mio. (2014: EUR 7,0 Mio.) gebucht werden; die planmäßigen Abschreibungen betrugen EUR 8,9 Mio. (2014: EUR 11,5 Mio.).

Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug rund EUR -20,2 Mio. (2014: EUR -1,4 Mio.). Die Wertminderungen und Bewertungsverluste betreffen überwiegend russische Immobilien. In Summe verringerte sich das EBIT von EUR -5,2 Mio. auf EUR -9,9 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -31,6 Mio. auf EUR -31,9 Mio. Die Zinsen für Kontokorrentkredite, langfristige Projektfinanzierungen und sonstige Kredite sowie Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen verringerten sich im Geschäftsjahr 2015 gegenüber 2014 von EUR 16,9 Mio. auf EUR 15,0 Mio..

Das Finanzergebnis wurde in 2015 durch nicht zahlungswirksame Kursverluste in Zusammenhang mit der Veränderung von Wechselkursen mit EUR 19,5 Mio. (2014: EUR 14,4 Mio.) belastet.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich – aufgrund des Verkaufsertrages des andel's Berlin – von EUR 1,5 Mio. auf EUR 9,6 Mio.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -35,3 Mio. auf EUR -42,3 Mio. Das Periodenergebnis des Mutterkonzerns verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -20,7 Mio. auf EUR -17,8 Mio.

Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus nicht zahlungswirksamen Wertverlusten von Immobilien sowie aus den ebenfalls nicht zahlungswirksamen Kursverlusten.

Analyse der Unternehmenssegmente

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

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Hotels, Investment Properties und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Hierbei ist der Bereich Hotels mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns (inklusive Joint Ventures im Beteiligungsausmaß) befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich Investment Properties werden die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien erfasst. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

Segment Hotels*

in TEUR	2015	2014
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	96.573	106.316
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	3.213	3.461
auf den Konzern entfallender GOP	37.062	41.351
auf den Konzern entfallender NOP	28.124	30.992
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	8.752	8.954

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

** siehe Konzernberichterstattung Hotels im Konzernabschluss

Im Berichtsjahr verringerte sich die durchschnittlich verfügbare Zimmeranzahl aufgrund von Hotelverkäufen um 7 % auf 3.213, die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb verringerten sich aufgrund von Umsatzrückgängen in Hotels mit Russlandbezug von EUR 106,3 Mio. um 9 % auf EUR 96,6 Mio.

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten nach GOP wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen. Der NOP verringerte sich um 9 % auf EUR 28,1 Mio.; der NOP je verfügbarem Zimmer verringerte sich um 2 % auf EUR 8.752.

Segment Investment Properties*

in TEUR	2015	2014
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	5.121	10.560
Segment EBITDA	3.170	5.994

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties verringerten sich aufgrund des Verkaufs der beiden Bürotürme Jupiter in der AIRPORTCITY St. Petersburg.

Durch die bereits erfolgte Fertigstellung der beiden Büroentwicklungen Zeppelin (15.600 m²), AIRPORTCITY St. Petersburg und Erzsébet (14.500 m²) in Budapest werden sich die Umsatzerlöse aus Investment Properties 2016 wieder deutlich erhöhen.

Segment Development & Services*

in TEUR	2015	2014
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	3.514	2.866
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	24.270	367
Segment EBITDA	23.375	-3.022

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Das Segment EBITDA resultiert aus dem Ertrag aus dem Verkauf des Hotel andel's Berlin (rund EUR 10,1 Mio.) und dem Effekt aus der Endkonsolidierung der beiden Hotels in Ekaterinburg (rund EUR 3,9 Mio.) saldiert mit einem negativen Ergebnis aus der Veräußerung der beiden Jupiter Bürotürme (rund EUR -0,3 Mio.) aus der Verbuchung von Transaktionskosten. Ende Dezember wurde das Hotel Dvorak in Karlsbad aufgrund der Bestimmungen des IFRS dekonsolidiert. Aus der Endkonsolidierung ergab sich ein Ertrag von rund EUR 11,1 Mio.

Vermögenslage

Konzern-Bilanz in TEUR	**31.12.2015**	31.12.2014	31.12.2013 angepasst
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte	322.960	389.247	403.825
Kurzfristige Vermögenswerte	27.274	104.157	102.227
Summe Vermögenswerte	**350.235**	**493.404**	**506.052**
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse und Rücklagen	-235	18.143	36.151
Eigenkapital Mutterunternehmen	53.765	72.143	90.151
Minderheitsanteile	-32.037	-14.467	-1.440
Summe Eigenkapital	**21.728**	**57.676**	**88.711**
Langfristige Schulden	286.722	352.447	340.064
Kurzfristige Schulden	41.785	83.280	77.277
Summe Schulden	**328.507**	**435.727**	**417.341**
Summe Eigenkapital und Schulden	**350.235**	**493.404**	**506.052**

Bei Warimpex als Immobilienkonzern dominieren vor allem Sachanlagen und Finanzimmobilien 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.

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 Sachanlagevermögens (Hotels) zu beizulegenden Zeitwerten würde sich eine Eigenkapitalquote von 15 % (2014: 24 %) ergeben (NAV/angepasste Bilanzsumme).

Finanzlage

Konzern-Geldflussrechnung in TEUR	**2015**	2014
Betriebliche Einzahlungen	63.044	76.073
Betriebliche Auszahlungen	-50.191	-55.531
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	**12.853**	**20.542**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	38.759	-7.221
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	-54.406	-8.848
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	**7.394**	**9.765**

Operativer Cashflow
Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich um 37 % von EUR 20,5 Mio. in der Vergleichsperiode 2014 auf EUR 12,9 Mio.

Wir verweisen diesbezüglich auf die detaillierten Erläuterungen im Konzernanhang unter Punkt 2. Angaben zu den Geschäftssegmenten.

Cashflows aus Invetitionstätigkeit
Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit betreffen vor allem den Verkauf des Jupiter Bürogebäudes sowie Rückzahlungen von Joint Ventures (Verkauf andel's Berlin). Die Auszahlungen für Investitionen betreffen die Bautätigkeit bei Investment Properties (Erzsébet Offices in Budapest und Büroturm Zeppelin in St. Petersburg).

Cashflows aus Finanzierungstätigkeit
Die Veränderung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen auf hohe Tilgungen von Darlehen und Krediten zurückzuführen. Die Cashflows für gezahlte Zinsen sind im Vorjahresvergleich von EUR 15,9 Mio. auf EUR 16,4 Mio. gestiegen. In Summe betrug der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit EUR -54,4 Mio. (2014: EUR -8,8 Mio.).

Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2015 15 Hotels mit insgesamt ca. 3.700 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 2.700 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit ca. 43.000 m² (anteilsbereinigt 30.000 m²) vermietbarer Fläche.

Berechnung Gross Asset Value – Net Asset Value in EUR Mio.
Warimpex erfasst und bewertet ihre Sachanlagen wie Hotel-Immobilien nach IAS 16 zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, da dies in IAS 40.12 betreffend vom Eigentümer geführte Hotels vorgeschrieben wird. Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vor allem Büroimmobilien) werden jedoch jährlich nach dem Fair Value Modell gem. IAS 40.56 erfolgswirksam realisiert. Um einen Vergleich mit anderen Immobiliengesellschaften, zu ermöglichen, weist Warimpex den Triple Net Asset Value (NNNAV) im Lagebericht aus.

Sämtliche bestehende Immobilien und Entwicklungsprojekte werden zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Zum 31. Dezember 2015 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	**Fair Values per 31.12.2015** in Mio. EUR	in %
CB Richard Ellis	286	84 %
PricewaterhouseCoopers	6	2 %
Knight Frank	18	5 %
Andere	31	9 %
	341	**100 %**

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Insititute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird vom Immobiliengutachter für die Bestandsimmobilien das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Approach) bzw. das Vergleichswertverfahren herangezogen. Development-Projekte werden nach der Residualmethode unter Einbeziehung eines Developmentgewinns bewertet.

Bezüglich des Kapitalisierungsfaktors (Yield) für die Berechnung des Fair Values wird auf die Punkte 7.1.2. (Hotels) und 7.2.3. (Finanzimmobilien) der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 31. Dezember 2015 auf EUR 340,8 Mio. (Vorjahr: EUR 498,0 Mio.), davon EUR 74,9 Mio. (Vorjahr: EUR 130,0 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Verringerung ist vor allem auf den Verkauf der Hotels andel's Berlin, angelo Ekaterinburg, Liner Ekaterinburg, die Dekonsolidierung des Hotel Dvorak Karlsbad sowie Wertminderungen und Bewertungsverluste von vorwiegend russischen Immobilien zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 160,5 Mio. auf EUR 98,4 Mio. per Stichtag 31. Dezember 2015.

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

in EUR Mio.	**12/2015**		12/2014	
Eigenkapital vor Minderheiten		53,8		72,1
Firmenwerte		-0,9		-0,9
Aktive latente Steuern	-0,1		–	
Passive latente Steuern	10,1	10,0	10,6	10,6
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-188,8		-241,7	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	204,4	15,6	291,5	49,8
Buchwert Development-Projekte	-33,1		-75,8	
Zeitwert Development-Projekte	33,1	–	76,5	0,7
Buchwert Joint Ventures	-24,1		-36,2	
Zeitwert Joint Ventures	44,0	19,9	64,4	28,2
Triple Net Asset Value		**98,4**		**160,5**
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
NNNAV je Aktie in EUR		**1,8**		**3,0**

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, und die Risikosteuerung

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

a) Allgemein

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

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar 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 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.

In den Segmenten Investment Properties und Development & Services 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. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

c) Kapitalmarktrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

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

d) Rechtliche Risiken

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

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

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

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkurs-

risiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

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

1. Zinsänderungsrisiko
Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite und 6M-WIBOR für Anleihen), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fix verzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps). Hinsichtlich der Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 7.12. der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

2. Währungsrisiko
Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. CHF, PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR).

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

Neben dem Währungsrisiko aus den Finanzverbindlichkeiten bestehen insbesondere für alle Hotel-Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung EUR 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 ebenfalls weitgehend in EUR zu bedienen sind.

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 Hotel-Segment Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern seine finanziellen Vermögenswerte aufgrund der langfristigen Stundung eines Teils des Kaufpreises für den Verkauf der Bürotürme Jupiter deutlich erhöht (vgl. Punkt 7.5. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss). Die Rückzahlung des Darlehens hängt in erster Linie vom Cashflow der Büroimmobilie Jupiter ab. Die Mieteinnahmen sind bis November 2019 durch Garantien von Warimpex und den Mitgesellschaftern von ZAO Avielen AG in Höhe von insgesamt TEUR 14.318 besichert. Von der Garantie entfallen TEUR 7.875 auf Warimpex (vgl. Punkt 9.1.3.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss). Darüber hinaus ist die Kaufpreisforderung gegenüber den Gesellschafterdarlehen vorrangig gestellt.

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 als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt.

4. Liquiditätsrisiko
Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung. Im Geschäftsjahr wurden vom Konzern drei Anleihen und eine Wandelanleihe begeben.

Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet Warimpex auf

einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen.

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

Die Nachwirkungen der Finanz- und Immobilienkrise ab 2008, die Staatsschuldenkrise in den Vorjahren sowie die Einbrüche der russischen Wirtschaft führen zu Unsicherheiten 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 oder Refinanzierungen von Kreditinstituten zu erhalten. Dieses Risiko wird durch laufende Kapitalmarkt-Aktivitäten gemildert.

Mittlerweile sind Verkäufe zu akzeptablen Werten wieder möglich und wahrscheinlich. Derzeit sind mehrere Verkäufe in Planung.

Zum Stichtag bestehen im Konzern kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 38.247 (Vorjahr: TEUR 60.827). Davon betreffen TEUR 28.223 (Vorjahr: 46.955) kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

Zur Sicherstellung der für die Unternehmensfortführung benötigten Liquidität wird es weiterhin erforderlich sein, Betriebsmittellinien sowie Projektkredite zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln sowie zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren.

Zur Abdeckung des Liquiditätsbedarfs der laufenden Geschäftstätigkeit für die nächsten 12 Monate sieht der Liquiditätsplan die Aufstockung von Projektkrediten in Höhe von rd. EUR 12 Mio sowie Immobilienverkäufe vor. Im Jahr 2015 sowie im März 2016 wurden kurzfristig fällige Anleihen zum Teil vorzeitig getilgt bzw. verlängert. Bis März 2017 werden Anleihen in Höhe von PLN 42,7 Mio (rd. EUR 10 Mio) zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung soll durch Immobilienverkäufe und Aufstockung von Projektkrediten mit derzeit niedrigem Loan to Value erfolgen. Sollten die geplanten Verkäufe und Kreditaufstockungen nicht im geplanten Zeitraum und Ausmaß realisiert werden können, müssen zur Abdeckung eines allfälligen Liquiditätsrisikos andere Finanzierungsquellen erschlossen werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

f) 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 intern 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) als auch von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften 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.

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 & Services.

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 2015 waren unter Einbeziehung der Joint Ventures durchschnittlich 1.387 (Vorjahr: 1.496) Mitarbeiter im Segment Hotels, 2 (Vorjahr: 2) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 30 (Vorjahr: 34) Mitarbeiter im Segment Development & Services 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. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können. Anfang 2013 stellte Warimpex das mit BREEAM – Good zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig.

Initiativen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich

In 2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

Angaben gemäß § 243a UGB

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

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

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

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowitsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

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 („Bedingtes Kapital 1"). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- und Bezugsrecht auf bis zu 3.753.541 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 1").

Im Oktober 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 16,5 Mio. (dies entspricht etwa EUR 4,1 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 500.000 (etwa EUR 125.000) bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 3,9 % p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 7,65 (etwa EUR 1,91) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.156.863 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2").Im November 2015 wurden im März 2016 und Oktober 2016 fällige Wandelschuldverschreibungen im Volumen von insgesamt PLN 23,5 Mio. (ca. EUR 5,5 Mio.) vorzeitig getilgt und bestehende Wandelschuldverschreibungen im Volumen von PLN 19,5 Mio. (ca. EUR 4,6 Mio.) zu geänderten Bedingungen um 3 Jahre verlängert („Bedingtes Kapital 1").

Die Wandelschuldverschreibungen, die am 28. März 2013 ausgegeben wurden und am 31. März 2016 fällig gewesen wären, haben nun folgende Eigenschaften:

Nominale:	PLN 19,5 Millionen (ca. EUR 4,6 Mio.)
Zinssatz:	2,5 % p.a., zahlbar halbjährlich
Fälligkeit:	3. November 2018
Wandlungspreis:	PLN 5,94 (ca. EUR 1,40)

DIE ANLEIHEN DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 31.12.2015

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Anleihe 03/16	PLWRMFB00016	–	PLN 39.907.000
Wandelanleihe 06/17	AT0000A18Q78	EUR 1,80	EUR 4.500.000
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	–	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	–	PLN 3.000.000
Wandelanleihe 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	–	EUR 25.885.000

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2013 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.

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

Im Juni 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 5 Mio. mit einer Stückelung von EUR 10.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4.0 % p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit EUR 1,80 festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.777.778 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2"). Im Dezember 2015 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 0,5 Mio. von Warimpex erworben.

Sohin verbleiben insgesamt (aus dem „Bedingtem Kapital 2") Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen

ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 4.065.359 Aktien 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 veräußert werden sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, veräußert werden.

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 9.4, verwiesen.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- **AIRPORTCITY, St. Petersburg,** Parkhaus
- **Bürohaus mit ca. 26.000 m²,** Łódź
- **Bürohaus Mogilska mit ca. 20.000 m²**, Krakau
- **Bürohaus Chopin mit ca. 26.000 m²,** Krakau

Das operative Geschäft im Hotelbereich entwickelte sich im 1. Quartal 2016 stabil, die Umsatzerlöse aus Investment Properties erhöhten sich aufgrund der im 2. Halbjahr 2015 erfolgten Vermietungen.

Klares Ziel für 2016 ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte in Polen und Russland weiter voranzutreiben. Außerdem haben wir auch wieder die eine oder andere Transaktion ins Auge gefasst. Parallel arbeiten wir stetig an der Verbesserung unserer Finanzierungskonditionen, der Tilgung bzw. Refinanzierung teurerer Kreditlinien und werden auch künftig auf eine Diversifikation unseres Portfolios setzen.

Wien, am 27. April 2016

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

InterContinental Hotel***
Warschau, PL

Konzernabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2015

51 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

52 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

53 Konzernbilanz

54 Konzern-Geldflussrechnung

55 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

56 Erläuterungen zum Konzernabschluss

56 0. Konzernsegmentberichterstattung

60 1. Informationen zum Unternehmen

60 2. Angaben zu den Geschäftssegmenten

61 3. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

75 4. Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen

78 5. Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

81 6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

86 7. Erläuterungen zur Bilanz

112 8. Angaben zu Finanzinstrumenten, zum beizulegenden Zeitwert und zum Finanzrisikomanagement

120 9. Andere Angaben

127 Bestätigungsvermerk

Parkur Tower
Warschau, PL

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	Erläuterung	2015	2014
Umsatzerlöse Hotels		54.462	61.559
Umsatzerlöse Investment Properties		4.384	9.813
Umsätze Development und Services		3.053	2.476
Umsatzerlöse	6.1.	**61.898**	**73.848**
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(36.374)	(41.773)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(1.267)	(2.691)
Aufwand Development und Services		(898)	(1.095)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	6.2.	**(38.539)**	**(45.559)**
Bruttoergebnis vom Umsatz		**23.359**	**28.289**
Erlöse aus Immobilienverkäufen		68.853	7.588
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(54.633)	(7.618)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.1	**14.220**	**(30)**
Sonstige betriebliche Erträge	6.3.	**3.740**	**584**
Verwaltungsaufwand	6.4.	**(9.391)**	**(8.232)**
Anderer Aufwand	6.5.	**(2.649)**	**(3.498)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		**29.280**	**17.114**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(8.905)	(11.471)
Wertminderungen Sachanlagen		(12.189)	(7.059)
Wertaufholungen Sachanlagen		2.149	42
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten		-	(2.387)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(20.240)	(1.399)
Abschreibungen und Wertänderungen	6.6.	**(39.185)**	**(22.274)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		**(9.905)**	**(5.160)**
Finanzertrag	6.7.	2.416	4.191
Finanzierungsaufwand	6.8.	(24.410)	(22.958)
Wechselkursveränderungen	6.9.	(19.506)	(14.356)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.4.3.	9.647	1.531
davon aus Verkauf Hotel andel's Berlin		*10.050*	–
Finanzergebnis		**(31.854)**	**(31.592)**
Ergebnis vor Steuern		**(41.759)**	**(36.752)**
Ertragsteuern	6.10.	(194)	(115)
Latente Ertragsteuern	7.6.	(377)	1.561
Steuern		**(571)**	**1.446**
Periodenergebnis		**(42.330)**	**(35.306)**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(24.492)	(14.652)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		**(17.838)**	**(20.654)**
Ergebnis je Aktie in EUR:			
unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis	7.10.1.	**-0,33**	**-0,38**
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis	7.10.1.	**-0,33**	**-0,38**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	Erläuterung	**2015**	2014
Periodenergebnis		**(42.330)**	**(35.306)**
Fremdwährungsdifferenzen		(2.100)	1.033
davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung		*(2.146)*	–
Bewertung Cashflow Hedges		(788)	–
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		–	304
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	7.8.	(1.930)	519
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		592	416
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	7.10.3.	**(4.226)**	**2.272**
Dotierung Neubewertungsrücklage		–	1.624
Neubewertungsergebnis gem. IAS 19		16	(166)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(4)	42
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	7.10.3.	**12**	**1.499**
Sonstiges Ergebnis		**(4.214)**	**3.771**
Gesamtperiodenergebnis		**(46.544)**	**(31.534)**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(26.020)	(13.027)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		**(20.524)**	**(18.507)**

Konzernbilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	Erläuterung	31.12.2015	31.12.2014
AKTIVA			
Sachanlagen	7.1.	195.731	249.118
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	84.595	87.751
Geschäfts- und Firmenwerte	7.3.	921	921
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		34	41
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	7.4.3.	24.083	36.222
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.8.	2	6.468
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.5.	17.493	8.704
Latente Steueransprüche	7.6.	102	22
Langfristige Vermögenswerte		**322.960**	**389.247**
Vorräte	7.7.	583	759
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.7.	8.686	21.098
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.8.	10.610	7.052
Liquide Mittel	7.9.	7.394	9.765
Langfristige Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	5.1.	–	65.483
Kurzfristige Vermögenswerte		**27.274**	**104.157**
SUMME AKTIVA		**350.235**	**493.404**
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	7.10.1.	54.000	54.000
Kapitalrücklagen	7.10.3.	–	4.661
Kumulierte Ergebnisse	7.10.3.	(4.204)	8.742
Eigene Aktien	7.10.3.	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen	7.10.3.	4.270	5.041
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		**53.765**	**72.143**
Nicht beherrschende Anteile		(32.037)	(14.467)
Eigenkapital		**21.728**	**57.676**
Wandelanleihen	7.11.1.	8.265	13.051
Andere Anleihen	7.11.2.	41.270	18.953
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.11.3.	208.925	298.393
Derivative Finanzinstrumente	7.12.	2.142	385
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13.	6.542	7.316
Rückstellungen	7.14.	2.353	2.220
Latente Steuerschulden	7.6.	10.064	10.649
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	7.162	1.481
Langfristige Verbindlichkeiten		**286.722**	**352.447**
Wandelanleihen	7.11.1.	61	–
Anleihen	7.11.2.	9.800	5.215
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.11.3.	18.363	41.740
Derivative Finanzinstrumente	7.12.	–	17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.16.	11.519	35.265
Rückstellungen	7.14.	613	431
Ertragsteuerschulden	6.10.	134	73
Passive Rechnungsabgrenzung	7.15.	1.296	539
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**41.785**	**83.280**
Verbindlichkeiten		**328.507**	**435.727**
SUMME PASSIVA		**350.235**	**493.404**

Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	Erläuterung	2015	2014
Einzahlungen			
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		61.213	74.042
aus Immobilienprojektentwicklung		760	1.895
aus Zinserträgen		1.070	136
Betriebliche Einzahlungen		**63.044**	**76.073**
Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(1.274)	(1.059)
für Material- und Leistungseinsatz		(23.326)	(27.020)
für Personalkosten		(17.317)	(18.997)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(8.150)	(8.222)
für Ertragsteuern		(124)	(234)
Betriebliche Auszahlungen		**(50.191)**	**(55.531)**
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		**12.853**	**20.542**
Einzahlungen aus			
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.1.	49.111	2.685
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	5.1.	(181)	(67)
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	5.3.	535	3.201
erhaltenen Anzahlungen		–	8.626
Dividenden aus Wertpapieren zur Veräußerung verfügbar		–	40
anderen finanziellen Vermögenswerten		1.687	279
dem Rückfluss von Joint Ventures		15.981	2.431
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		**67.133**	**17.195**
Auszahlungen für			
Investitionen in Sachanlagen		(2.003)	(2.098)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		(25.885)	(17.104)
Investitionen in Finanzanlagen, zur Veräußerung verfügbar		–	(5.127)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(7)	(35)
andere finanzielle Vermögenswerte		(479)	(52)
Auszahlungen für Investionen		**(28.374)**	**(24.416)**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		**38.759**	**(7.221)**
Einzahlungen aus der Begebung von (Wandel-)Anleihen		11.451	12.494
Auszahlungen für die Rückführung von (Wandel-)Anleihen		(12.050)	(2.977)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten		78.681	23.980
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten		(114.273)	(25.258)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)		(13.468)	(13.373)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)		(2.969)	(2.528)
Gezahlte Finanzierungskosten		(1.777)	(623)
Ein- und Auszahlungen für Derivate		–	(563)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit		**(54.406)**	**(8.848)**
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands		**(2.794)**	**4.474**
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		69	(1.139)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		354	(187)
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner		9.765	6.618
Finanzmittelbestand zum 31. Dezember		**7.394**	**9.765**
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:			
Zahlungsmittel des Konzerns		**7.394**	9.765

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2015

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital							
	gezeichnetes Kapital	Kapital-Rücklagen	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	**Summe**	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	**Summe Eigenkapital**
Stand zum 1. Jänner 2014	**54.000**	**17.051**	**16.507**	**(301)**	**2.895**	**90.151**	**(1.440)**	**88.711**
Rückkauf Wandelanleihe	–	500	–	–	–	**500**	–	**500**
Gesamtperiodenergebnis	–		(20.654)	–	2.147	**(18.507)**	(13.027)	**(31.534)**
davon Periodenergebnis	–	–	*(20.654)*	–	–	***(20.654)***	*(14.652)*	***(35.306)***
davon sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	*2.147*	***2.147***	*1.625*	***3.771***
Auflösung von Kapitalrücklagen	–	(12.889)	12.889	–	–	–	–	–
Stand zum 31. Dezember 2014 = **Stand zum 1. Jänner 2015**	**54.000**	**4.661**	**8.742**	**(301)**	**5.041**	**72.143**	**(14.467)**	**57.676**
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	–	2.146	**2.146**	8.450	**10.596**
Umgliederung Rücklage gem. IAS 16	–	–	231	–	(231)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(17.838)	–	(2.686)	**(20.524)**	(26.020)	**(46.544)**
davon Periodenergebnis	–	–	*(17.838)*	–	–	***(17.838)***	*(24.492)*	***(42.330)***
davon sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	*(2.686)*	***(2.686)***	*(1.528)*	***(4.214)***
Auflösung von Kapitalrücklagen	–	(4.661)	4.661	–	–	–	–	–
Stand zum 31. Dezember 2015	**54.000**	**–**	**(4.204)**	**(301)**	**4.270**	**53.765**	**(32.037)**	**21.728**

Konzernsegmentberichterstattung

Im Segmentüberblick Periodenergebnis werden die Geschäftssegmente entsprechend ihrer Gliederung in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und auf das Konzernergebnis übergeleitet. Da das Hotel-Segment hinsichtlich seiner Steuerung anderen Kriterien als die übrigen Segmente unterliegt, werden untenstehend die entsprechenden Informationen für das Segment Hotels dargestellt.
Eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Segmente hinsichtlich ihres Umfangs und der Steuerungskriterien erfolgt unter Punkt 2.

in TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2015	2014	**2015**	2014
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	96.573	106.316	5.121	10.560
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(68.450)	(75.324)	(1.680)	(3.125)
Bruttoergebnis vom Umsatz	**28.124**	**30.992**	**3.442**	**7.435**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	289	194	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	(1.171)	(1.416)	–	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(7.375)	(6.641)	(92)	(1.346)
Konzernleistungen	(889)	(667)	(180)	(95)
Segment-EBITDA	**18.978**	**22.462**	**3.170**	**5.994**
Planmäßige Abschreibungen	(12.303)	(16.825)	–	–
Wertminderungen	(11.747)	(6.804)	–	(2.387)
Wertaufholungen	2.576	–	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	10	–
Bewertungsverluste	–	–	(20.875)	(1.113)
Segment-EBIT	**(2.495)**	**(1.167)**	**(17.695)**	**2.494**
Finanzerträge	103	59	3	27
Finanzierungsaufwendungen	(11.615)	(13.580)	(2.756)	(2.533)
Wechselkursänderungen	(9.538)	(14.543)	(9.339)	–
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(1.041)	(33)	–	–
Latente Ertragsteuern	(831)	831	611	1.028
Segmentüberblick Periodenergebnis	**(25.418)**	**(28.433)**	**(29.176)**	**1.016**

	Development & Services		Segmentsumme zum 31. Dezember		Überleitungsrechnung		Summe Konzern zum 31. Dezember	
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
	3.514	2.866	**105.208**	119.742	**(43.310)**	(45.894)	**61.898**	73.848
	1.069	762	**1.069**	762	**(1.069)**	(762)	–	–
	(1.063)	(1.237)	**(71.192)**	(79.687)	**32.653**	34.128	**(38.539)**	(45.559)
	3.520	**2.390**	**35.085**	**40.817**	**(11.726)**	**(12.528)**	**23.359**	**28.289**
	24.270	367	**24.270**	367	**(10.050)**	(396)	**14.220**	(30)
	3.436	584	**3.725**	778	**(202)**	(194)	**3.523**	584
	(194)	(109)	**(194)**	(109)	**1**	6	**(193)**	(104)
	(4.360)	(3.633)	**(5.531)**	(5.049)	**318**	508	**(5.213)**	(4.542)
	(3.296)	(2.621)	**(10.763)**	(10.607)	**4.347**	3.524	**(6.416)**	(7.084)
	–	–	**(1.069)**	(762)	**1.069**	762	–	–
	23.375	**(3.022)**	**45.523**	**25.434**	**(16.243)**	**(8.319)**	**29.280**	**17.114**
	(72)	(78)	**(12.375)**	(16.903)	**3.470**	5.432	**(8.905)**	(11.471)
	(443)	(139)	**(12.189)**	(9.330)	–	(116)	**(12.189)**	(9.446)
	25	42	**2.601**	42	**(452)**	–	**2.149**	42
	826	8.300	**836**	8.300	**(826)**	(1.589)	**10**	6.711
	(1.428)	(7.414)	**(22.304)**	(8.527)	**2.054**	417	**(20.250)**	(8.110)
	22.283	**(2.311)**	**2.093**	**(984)**	**(11.998)**	**(4.176)**	**(9.905)**	**(5.160)**
	2.314	4.117	**2.420**	4.203	**(5)**	(12)	**2.416**	4.191
	(12.231)	(10.147)	**(26.602)**	(26.260)	**2.192**	3.302	**(24.410)**	(22.958)
	(629)	187	**(19.506)**	(14.356)	–	–	**(19.506)**	(14.356)
	297	702	**297**	702	**9.350**	829	**9.647**	1.531
	(17)	(80)	**(1.058)**	(113)	**864**	(2)	**(194)**	(115)
	247	(358)	**27**	1.501	**(404)**	60	**(377)**	1.561
	12.264	**(7.890)**	**(42.330)**	**(35.308)**	–	**2**	**(42.330)**	**(35.306)**

in TEUR	Segmentsumme		Überleitungsrechnung		Teilsumme Konzern	
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	**96.232**	105.920	**(42.112)**	(44.757)	**54.121**	61.163
Materialkosten	**(35.558)**	(40.191)	**16.969**	18.926	**(18.589)**	(21.265)
Personalkosten	**(23.612)**	(24.378)	**11.018**	10.198	**(12.594)**	(14.180)
Gross Operating Profit (GOP)	**37.062**	**41.351**	**(14.124)**	**(15.633)**	**22.937**	**25.718**
Erlöse nach GOP	**630**	590	**(289)**	(194)	**341**	396
Managementfee	**(5.980)**	(6.403)	**2.608**	2.737	**(3.373)**	(3.666)
Kursdifferenzen	**259**	(394)	**(257)**	45	**2**	(349)
Property Costs	**(3.847)**	(4.151)	**2.027**	1.839	**(1.820)**	(2.312)
Net Operating Profit (NOP)	**28.124**	**30.992**	**(10.036)**	**(11.206)**	**18.088**	**19.786**
Sonstige Kosten nach NOP	**(3.041)**	(2.610)	**1.062**	503	**(1.979)**	(2.107)
Pacht/Mieten	**(5.215)**	(5.253)	**3.133**	3.106	**(2.082)**	(2.147)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	**(12.303)**	(16.825)	**3.465**	5.427	**(8.838)**	(11.398)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	**(11.747)**	(6.804)	–	(116)	**(11.747)**	(6.920)
Sonstige Wertminderungen	–	–	–	–	–	–
Wertaufholungen	**2.576**	–	**(452)**	–	**2.124**	–
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	**(1.606)**	**(500)**	**(2.829)**	**(2.287)**	**(4.435)**	**(2.787)**
abzüglich Konzernleistungen	**(889)**	(667)	**889**	667	–	–
Segment-EBIT	**(2.495)**	**(1.167)**	**(1.940)**	**(1.620)**	**(4.435)**	**(2.787)**
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	**1.358**	1.466	**-377**	-364	**981**	1.102
Zimmer absolut	**3.368**	3.486	**-994**	-1.051	**2.374**	2.435
Zimmer verfügbar	**3.213**	3.461	**-993**	-1.055	**2.221**	2.406
Zimmer verkauft	**2.257**	2.348	**-727**	-764	**1.530**	1.584
Occupancy	**70 %**	68 %	**-1 %**	-2 %	**69 %**	66 %
REVPAR (in EUR)	**55**	53	**-16**	-14	**39**	40
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
• Tschechien	**5.810**	6.273	**(372)**	(273)	**5.439**	6.000
• Polen	**13.722**	12.012	**(4.590)**	(4.273)	**9.131**	7.739
• Rumänien	**888**	679	–	–	**888**	679
• Russland	**2.630**	5.368	–	–	**2.630**	5.368
• Deutschland	**1.130**	3.103	**(1.130)**	(3.103)	–	–
• Frankreich	**3.944**	3.557	**(3.944)**	(3.557)	–	–

SEGMENTANGABEN AUF KONZERNEBENE (GEOGRAPHISCH)

	Hotels		Investment Properties		Development & Services		Summe Konzern	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Zusammensetzung langfristige Vermögenswerte (geographisch):								
• Österreich	–	–	–	–	**50**	328	**50**	328
• Tschechien	**66.945**	78.682	–	–	–	–	**66.945**	78.682
• Polen	**90.779**	87.512	–	–	**19.464**	16.765	**110.244**	104.277
• Rumänien	**12.677**	12.774	–	–	–	–	**12.677**	12.774
• Russland	**19.374**	63.687	**35.717**	65.483	**11.399**	56.846	**66.489**	186.016
• Ungarn	–	–	**21.527**	10.903	**3.349**	10.334	**24.876**	21.237
Summe	**189.774**	**242.656**	**57.244**	**76.386**	**34.263**	**84.272**	**281.281**	**403.314**

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Zusammensetzung Umsatzerlöse (geographisch)								
• Österreich	–	–	–	–	**894**	354	**894**	354
• Tschechien	**18.361**	20.720	**336**	360	–	–	**18.697**	21.080
• Polen	**22.693**	20.617	–	–	**1.467**	2.122	**24.160**	22.739
• Rumänien	**3.050**	2.668	–	–	–	–	**3.050**	2.668
• Russland	**10.357**	17.554	**2.827**	8.273	**654**	–	**13.838**	25.827
• Ungarn	–	–	**1.221**	1.180	**38**	–	**1.260**	1.180
Summe	**54.462**	**61.559**	**4.384**	**9.813**	**3.053**	**2.476**	**61.898**	**73.848**
Ø Mitarbeiter	**1.009**	1.132	**1**	1	**30**	34	**1.040**	1.167

Erläuterungen zum Konzernabschlus

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JÄNNER BIS 31. DEZEMBER 2015

[01] Informationen zum Unternehmen

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (die „Gesellschaft" oder „Warimpex") ist beim Handelsgericht Wien unter der Firmenbuchnummer FN 78485w registriert und hat ihren Geschäftssitz in A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Der Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat den Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2015 am 27. April 2016 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Kernaktivitäten des Konzerns umfassen die Errichtung von Hotels und Büros sowie deren Betrieb in Zentral- und Osteuropa. Abhängig von Marktlage und Reifegrad werden Immobilien zur Erzielung der höchsten Wertschöpfung verkauft.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter Punkt 4.1. dargestellt.

[02] Angaben zu den Geschäftssegmenten

2.1. Allgemeines

Die Berichterstattung innerhalb des Konzern erfolgt auf Basis folgender berichtspflichtiger Geschäftssegmente:

- Hotels
- Investment Properties
- Development und Services

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

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Leistungsbeziehungen mit externen Kunden haben mit keinem einzelnen Kunden ein Ausmaß, das 10 % der Konzernumsatzerlöse übersteigt. Die Umsatzerlöse mit Kunden werden im Segmentbericht geographisch nach dem Ort der Leistungserbringung zugeordnet.

Das interne Reporting und die Segmentberichterstattung erfolgen nach den Vorschriften der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind. Ein Teil der Aktivitäten aller Segmente wird über Joint Ventures betrieben. Die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden von Joint Ventures werden für Zwecke der Segmentberichterstattung quotenkonsolidiert miteinbezogen. Die Spalte Überleitungsrechnung zeigt die Effekte aus der Überleitung zwischen anteiliger Konsolidierung (Quotenkonsolidierung) laut Segmentberichterstattung und der Bilanzierung der Joint Ventures nach der Equity-Methode im Konzernabschluss.

2.2 Informationen zu den einzelnen Geschäftssegmenten

2.2.1. Segment Hotels

Die Zusammenfassung der einzelnen Hotels zu einem berichtspflichtigen Segment erfolgt auf Basis vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale. Dies trifft insbesondere auf die Art der Produkte bzw. Dienstleistungen (Beherbergung und Verpflegung), auf die Produktionsprozesse innerhalb der Hotels, auf die Kundenstruktur (Business und Leisure) sowie die Vertriebskanäle zu.

Tschechien:	Diplomat, angelo Prag, angelo Pilsen, Kurhotel Dvorak, Savoy (bis 30.06.2014)
Polen:	Hotel Intercontinental, andel's Krakau, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumänien:	angelo Bukarest
Russland:	Hotels Liner und angelo in Ekaterinburg (bis 30.09.2015), Crowne Plaza St. Petersburg
Deutschland:	andel's Berlin (bis 01.08.2015)
Frankreich:	Magic Circus, Dream Castle

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen. Eine Überleitung des NOP zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) ist aus der Erfolgsrechnung des Segments Hotels ersichtlich. Weitere wesentliche hotelspezifische Kennzahlen sind die Auslastung („occupancy") sowie der durchschnittliche Logiserlös pro verfügbarem Zimmer („REVPAR").

Das Segment Hotels wird konzernintern nach dem Umsatzkostenverfahren betrachtet. Der GOP beinhaltet alle dem Hotelbetrieb direkt zurechenbaren Umsatzerlöse, Material- und Leistungsaufwendungen sowie direkt mit dem Hotelbetrieb entstehende Personalkosten. Im NOP sind zusätzlich direkt zurechenbare Kosten des Eigentümers enthalten.

Die Hotelumsätze umfassen hauptsächlich Umsätze aus Logis

sowie Food & Beverage. Das Hotelmanagement erfolgt durch externe Dienstleister; die Management Fee berechnet sich in der Regel mit einem bestimmten Prozentsatz von den Umsatzerlösen und vom GOP. In den Property Costs sind u.a. Versicherungen und Grundsteuern enthalten.

Andere Kosten nach NOP beinhalten Personalkosten für die Verwaltung sowie nicht direkt dem Hotelbetrieb zurechenbare Aufwendungen der jeweiligen Hotel-Besitzgesellschaft.

2.2.2. Investment Properties

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

Die Immobilien stehen entweder im Alleineigentum des Konzerns oder im teilweisen Eigentum über Joint Ventures. Im Geschäftsjahr sind folgende Immobilien im Segment Investment Properties enthalten:

Tschechien:	verschiedene Büro- und Geschäftsflächen, Prag (gepachtet)
Polen:	Parkur Tower, Warschau; Multidevelopment, Krakau
Russland:	Büroturm Zeppelin, St. Petersburg (ab Juli 2015)
Ungarn:	Bürogebäude Erzsébet (davon Turm A ab Ende September 2015), Dioszegi, Sajka (alle Budapest)

Die Steuerung dieses Segments richtet sich nach den Ergebniszahlen gem. IFRS, insbesondere nach dem EBITDA (operatives Ergebnis vor Finanzaufwendungen und Bewertungsergebnis). Die Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Mieterlöse sowie auch Umsätze für Mieterausbauten.

2.2.3. Segment Development & Services

Das Segment Development & Services umfasst Development-Aktivitäten und andere Dienstleistungen sowie damit in Zusammenhang stehende Vermögenswerte und Schulden inklusive Aktivitäten in der Konzernholding.

Die Umsatzerlöse in diesem Segment stammen entweder aus dem Verkauf von entwickelten Immobilien, aus Developments oder aus Dienstleistungen für Dritte und sind starken jährlichen Schwankungen unterworfen. Vor einem Verkauf werden anderen Segmenten zugeordnete Immobilien zum Geschäftsbereich Development & Services umgegliedert.

Im Geschäftsjahr sind Entwicklungsgrundstücke in Polen, Ungarn und Deutschland sowie in (Um-)Bau befindliche Gebäude in Russland und Ungarn in den Segmentvermögenswerten enthalten.

Die Steuerung dieses Geschäftssegments erfolgt im Wesentlichen über die Verkaufserfolge, wobei die Umsätze, EBITDA und das Segmentergebnis nach IFRS berechnet die wesentlichsten Kenngrößen darstellen.

[03] Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1. Grundlagen zur Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Dabei wurden die zusätzlichen Anforderungen des § 245a Abs. 1 UGB (Unternehmensgesetzbuch) erfüllt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Prinzips der (fortgeschriebenen) Anschaffungskosten, hiervon ausgenommen sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, derivative Finanzinstrumente sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, welche zum beizulegenden Zeitwert bilanziert sind.

Der Konzernabschluss wird unter dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt. Für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit sind weiterhin die laufende Refinanzierung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie weitere liquiditätsschaffende Maßnahmen wie Verkaufstransaktionen erforderlich, für deren Umsetzung erhebliche Unsicherheiten bestehen. Der Vorstand der Warimpex geht davon aus, durch geeignete Maßnahmen die für die Unternehmensfortführung notwendige Liquidität sicherstellen zu können. Auf die Ausführungen zum Liquiditätsrisiko unter Punkt 8.2.4. wird diesbezüglich verwiesen.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte in ganzen Tausend Euro (TEUR) gezeigt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die Überleitung der nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften erstellten Handelsbilanzen der Beteiligungsunternehmen in die nach konzerneinheitlichen Richtlinien erstellten IFRS-Einzelabschlüsse erfolgte ausnahmslos in der Konzernzentrale in Wien. Grundsätzlich ist der Bilanzstichtag für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften der 31.

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

3.2. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Rechnungslegungsvorschriften

3.2.1. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – erstmalige Anwendung

Folgende neue oder abgeänderte Standards wurden im Geschäftsjahr erstmalig angewendet:

IFRS 8: Segmentberichterstattung
Aufgrund einer Änderung an IFRS 8 sind Ermessensentscheidungen offenzulegen, die die Unternehmensleitung bei der Zusammenfassung von Geschäftssegmenten getroffen hat. Dies betrifft im Konzern die zusammengefassten berichtspflichtigen Segmente Hotels und Investment Properties (vgl. die Erläuterungen unter den Punkten 2.2.1. und 2.2.2.).

Darüber hinaus entfällt die Verpflichtung, Überleitungsrechnungen für Vermögenswerte von den berichtspflichtigen Segmenten zu den Vermögenswerten auf Unternehmensebene vorzulegen, wenn die Vermögenswerte nicht regelmäßig an die verantwortliche Unternehmensinstanz gemeldet werden. Da im Konzern solche Meldungen nicht regelmäßig erfolgen, legt Warimpex solche Überleitungsrechnungen für Vermögenswerte und Schulden nicht mehr vor.

3.2.2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen – noch nicht angewendet

Die nachfolgend angeführten Interpretationen sowie Änderungen an Standards sind nach der Veröffentlichung durch das IASB von der EU übernommen worden:

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen sind in der EU für das Geschäftsjahr anzuwenden, aber für den Konzernabschluss mit Ausnahme der oben angeführten Bestimmung nicht von Bedeutung:
- Jährliche Verbesserungen IFRS 2010–2012 und 2011–2013
- Änderungen an IAS 19: Leistungsorientierte Pläne – Arbeitnehmerbeiträge
- IFRIC 21 Abgaben: Leitlinien, ab wann eine Schuld für eine Abgabe an die öffentliche Hand anzusetzen ist

Jährliche Verbesserungen IFRS 2012 – 2014
Folgende jährliche Verbesserungen sind für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Jänner 2016 beginnen, anzuwenden.

Standard	Art der Änderungen	Erläuterung
IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche	Änderungen in der Veräußerungsmethode	Die Änderungen betreffen die Aufnahme gesonderter Leitlinien in IFRS 5 in Zusammenhang mit zu Ausschüttungszwecken gehaltenen Vermögenswerten. Der Konzern erwartet daraus keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.
IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben	Verwaltungsverträge	Es erfolgt eine Klarstellung, unter welchen Umständen ein Verwaltungsvertrag ein fortgesetztes Engagement in Bezug auf einen übertragenen Vermögenswert darstellt (zur Bestimmung der erforderlichen Angaben). Der Konzern erwartet daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.
	Anwendbarkeit der Änderungen an IFRS 7 auf verkürzte Zwischenberichte	In dieser Änderung wird die Anwendbarkeit der Angaben zur Saldierung auf verkürzte Zwischenberichte klargestellt. Der Konzern erwartet daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.
IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer	Abzinsungssatz: Regionalmarktfrage	Hochwertige Unternehmensanleihen, die bei der Ermittlung des Abzinsungssatzes für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses verwendet werden, müssen in der gleichen Währung denominiert sein wie die zu leistenden Zahlungen. Aus Konzernsicht werden daraus keine Änderungen im Konzernabschluss erwartet.
IAS 34: Zwischen-berichterstattung	Angabe von Informationen an anderer Stelle im Zwischenbericht	Die Bedeutung von „an anderer Stelle“ wird klargestellt; es ist ein Verweis im Zwischenbericht auf diese andere Stelle aufzunehmen. Der Konzern wird diesen Verweis gegebenfalls im Zwischenbericht aufnehmen.

Änderungen an IFRS 11: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit

Diese Änderungen enthalten Leitlinien, wie der Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit zu bilanzieren ist, wenn diese einen Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 darstellt. In diesem Fall sind alle Prinzipien in Bezug auf die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen aus IFRS 3 und anderen IFRS anzuwenden, solange diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien in IFRS 11 stehen. Die Änderungen sind auf Erwerbe von Anteilen an einer bestehenden gemeinschaftlichen Tätigkeit und auf die Erwerbe von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit bei ihrer Gründung anzuwenden, solange die Begründung der gemeinschaftlichen Tätigkeit nicht mit der Begründung des Geschäftsbetriebs einhergeht. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder ab dem 1. Jänner 2016 beginnen. Diese Bestimmung wird im Konzern künftig bei Auftreten eines solchen Geschäftsvorfalls angewandt.

Änderungen an IAS 1: Angabeninitiative

Diese Änderungen an IAS 1 geben Leitlinien zur Anwendung des Wesentlichkeitsprinzips in der Praxis sowie Klarstellungen zur Darstellung der Vermögenslage und der Gesamtergebnisrechnung. Der Konzern erwartet daraus keine direkten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Folgende Standards bzw. Abänderungen von Standards wurden bereits vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen:

IFRS 16: Leasingverhältnisse:

Am 16. Jänner 2016 veröffentlichte der IASB den neuen Standard zu Leasingverhältnissen. Aufgrund der neuen Regelung besteht eine grundsätzliche Bilanzierungspflicht von Rechten und Pflichten aus Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Leasingnehmer bilanzieren künftig das Nutzungsrecht an einem Leasinggegenstand („right-of-use asset“) sowie eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit. Ausnahmen bestehen für kurzfristige Verträge und geringwertige Vermögensgegenstände sowie für bestimmte Spezialfälle.

Der erstmalige Ansatz des Nutzungsrechts besteht aus folgenden Komponenten: Zugangswert der Leasingverbindlichkeit (= Barwert der Leasingzahlungen), vor oder zu Beginn des Leasingverhältnisses geleistete Leasingzahlungen, anfängliche direkte Kosten des Leasingnehmers sowie etwaige Rückbaukosten.
In der Folge wird das Nutzungsrecht zu fortgeführten Anschaffungskosten gem. IAS 16 Sachanlagen und IAS 36 Wertminderungen bewertet. Davon ausgenommen sind Vermögenswerte, die gemäß IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum Fair Value bewertet werden.
Die Leasingverbindlichkeit wird unter Anwendung des impliziten Zinssatzes aufgezinst und um die Leasingzahlungen reduziert. Der Zinsaufwand und variable Leasingzahlungen, welche nicht Bestandteil der Leasingverbindlichkeit sind, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sale-and-Leaseback-Transaktionen werden nur gemäß IFRS 16 bilanziert, wenn es sich um einen Verkauf nach den Kriterien des IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden handelt. Andernfalls wird der Vermögenswert weiterhin bilanziert und zusätzlich eine finanzielle Verbindlichkeit gem. IFRS 9 Finanzinstrumente erfasst.

Für Leasinggeber ergeben sich keine wesentlichen Änderungen aus dem neuen Standard. Sie unterscheiden weiterhin zwischen Finanzierungs- und operativen Leasingverträgen. Die Angabepflichten werden wesentlich erweitert. IFRS 16 ist erstmals ab dem 1. Jänner 2019 anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich, wenn zeitgleich IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden angewendet wird. Der Konzern beabsichtigt keine vorzeitige Anwendung.

Nach einer ersten Analyse geht der Konzern davon aus, dass die Anwendung des neuen Leasingstandards zu einer Bilanzverlängerung führen wird. Die wesentlichste Änderung ergibt sich voraussichtlich aufgrund der Aktivierung des Leasingnutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit iZm der Pacht des Hotels andel’s Krakau (vgl. Punkt 9.2.2.). Andere Miet-, Pacht- und Leasingverträge von geringerem Umfang sind in Überprüfung. Die neuen Regelungen zu Sale-and-Leaseback unterscheiden sich von der bisherigen Vorgangsweise im Konzern, wonach gem. IAS 17 der Gewinn aus der Aufwertung über die Laufzeit des Leasingvertrags realisiert wird (vgl. Punkt 7.15.). Darüber hinaus werden die Angaben im Anhang umfangreicher.

IFRS 9: Finanzinstrumente

IFRS 9 enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Der neue IFRS 9 ersetzt IAS 39 vollständig. Die wesentlichsten Punkte des IFRS 9 sind:

- IFRS 9 sieht ein neues Klassifizierungsmodell der finanziellen Vermögenswerte vor.
- Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten wird. Grudsätzlich handelt es sich somit um Pflichtkategorien. Darüber hinaus sind vereinzelt

Wahlrechte vorgesehen.

- Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die Bestimmungen aus IAS 39 weitgehend übernommen. Die wesentlichste Neuerung betrifft finanzielle Verbindlichkeiten in der Fair Value-Option. Für diese sind Wertveränderungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallsrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen.
- IFRS 9 sieht drei Stufen vor, welche die Höhe der zu erfassenden Verluste und die Zinsvereinnahmung künftig bestimmen. Danach sind bereits bei Zugang erwartete Verluste in Höhe des Barwerts eines erwarteten 12-Monats-Verlusts zu erfassen (Stufe 1). Liegt eine signifikante Erhöhung des Ausfallsrisikos vor, ist die Risikovorsorge bis zur Höhe der erwarteten Verluste der gesamten Restlaufzeit aufzustocken (Stufe 2). Mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung hat die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikovorsorge) zu erfolgen (Stufe 3).

IFRS 9 ist für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Jänner 2018 beginnen, anzuwenden. Nach einer ersten Analyse geht Warimpex davon aus, dass sich durch IFRS 9 Änderungen in der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte sowie Änderungen und Erweiterungen im Konzernanhang ergeben werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung werden aufgrund des Geschäftssmodells des Konzerns aus heutiger Sicht nicht erwartet. Dies bedarf aber noch einer tiefergehenden Untersuchung.

IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt IAS 11 und IAS 18 sowie die zugehörigen Interpretationen. In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind, und verlangt umfangreichere Angaben. IFRS 15 ist grundsätzlich auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden; davon ausgenommen sind bestimmte nicht-finanzielle Tauschgeschäfte sowie bestimmte in anderen Standards geregelte Verträge.

Der neue Standard sieht ein einheitliches fünfstufiges Modell mit folgenden Schritten vor:

- Identifizierung des Vertrags mit einem Kunden
- Identifizierung der einzelnen vertraglichen Leistungsverpflichtung
- Bestimmung der Gegenleistung
- Aufteilung der Gegenleistung auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen
- Erfassung der Umsatzerlöse bei Erfüllung einer Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen (Kriterium: Kontrollübergang)

Bei Abschluss eines Vertrags ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einem bestimmten Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht. Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, darf eine Erlösrealisierung über einen Zeitraum nur dann erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist.

Neben den allgemeinen Erlöserfassungsgrundsätzen enthält der Standard detaillierte Umsetzungsleitlinien zu bestimmten Themen, wie zB Veräußerungen mit Rückgaberecht, Kundenoptionen auf zusätzliche Güter oder Dienstleistungen, Prinzipal-Agent-Beziehungen sowie Bill-and-Hold-Vereinbarungen. Außerdem wird auf die Kosten zur Erfüllung und Erlangung eines Vertrags sowie die Aktivierung solcher Kosten eingegangen. Kosten, die die erforderlichen Kriterien nicht erfüllen, sind bei Anfall als Aufwand zu erfassen.

Der Standard ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder ab 1. Jänner 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Warimpex erwartet vor allem Auswirkungen auf den Konzernabschluss im Fall von künftigen Development-Leistungen an Dritte sowie beim Immobilienverkauf. Die zeitliche Erfassung von Hotelumsätzen sowie von Büromieten sollte sich aus Konzernsicht nicht wesentlich ändern. Weiters ist mit einer deutlichen Erweiterung der Angaben im Anhang zu rechnen. Nach einer detaillierteren Analyse wird der Konzern in Abhängigkeit der Übernahme in EU-Recht den Zeitpunkt der Erstanwendung sowie die Übergangsmethode festlegen.

3.3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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 der Erfassung von Joint Ventures verweisen wir auf die Erläuterung unter Punkt 3.5.

Ein nicht beherrschender Anteil ist das Eigenkapital eines Tochterunternehmens, das einem Mutterunternehmen weder unmittelbar noch mittelbar zugeordnet werden kann. Diese Anteile werden für das Periodenergebnis, das Gesamtperiodenergebnis, in der Konzernbilanz sowie in der Eigenkapitalüberleitung 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.

3.4. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Im Konzernabschluss werden Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Die sich tatsächlich ergebenden 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 die Erläuterungen unter Punkt 3.1. und Punkt 8.2.4. 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:

3.4.1. Bemessung des beizulegenden Wertes (IFRS 13)

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente wie z.B. Derivate oder nicht-finanzielle Vermögenswerte wie z.B. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall auf dem Hauptmarkt oder – wenn ein solcher nicht vorhanden ist – auf dem vorteilhaftesten Markt erfolgt.

Der beizulegende Wert bemisst sich anhand von Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung zugrunde legen würden. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit der Marktteilnehmer berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung oder durch den Verkauf an einen anderen Markteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Konzernabschluss ausgewiesen wird, werden nach der folgenden Bemessungshierarchie zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts (Fair-Value-Hierarchie) eingeordnet:

Stufe 1: In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise

Stufe 2: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist

Stufe 3: Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Konzernabschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

3.4.1.1. Bewertung von Finanzinstrumenten

Sofern die beizulegenden Zeitwerte von angesetzten Finanzinstrumenten nicht mit Hilfe von notierten Preisen in aktiven Märkten bemessen werden können, werden sie unter Verwendung von Bewertungsverfahren, darunter das Discounted-Cashflow-Verfahren, ermittelt. Die in Hierarchiestufe 3 in Bewertungsmodelle eingehenden Inputparameter stützen

sich – soweit möglich – auf beobachtbare Marktdaten. Liegen diese nicht vor, gründet sich die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte in hohem Maße auf Ermessensentscheidungen des Managements. Die Ermessensentscheidungen betreffen Inputparameter wie Liquiditätsrisiko, Ausfallsrisiko und Volatilität. Änderungen der getroffenen Annahmen für diese Faktoren können sich auf die angesetzten beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente auswirken.

In der Konzernbilanz sind zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sowie derivative Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Diesbezüglich werden unter den Punkten 7.8. und 7.12. nähere Angaben gemacht. Zu weiteren Erläuterungen zu Finanzinstrumenten und beizulegenden Werten wird auf die Punkte 3.6. und 8.1. verwiesen.

3.4.1.2. Bewertung von Immobilien

Aufgrund der Bedeutung von Immobilien für den Konzern erfolgt im Allgemeinen die Wertermittlung durch externe unabhängige Gutachter, die über entsprechende berufliche Qualifikationen und aktuelle Erfahrung mit der Lage und Art der Immobilie verfügen, unter Anwendung von anerkannten Bewertungsmethoden. In jenen Fällen, in welchen ein verbindliches Kaufanbot oder ein Kaufvertrag vorliegt, wird dieses/dieser für die Bewertung herangezogen.

Abhängig von der Immobilienart variiert die vom Gutachter angewandte Bewertungsmethode. Dabei wird zwischen Bestandsimmobilien, die regelmäßige Renditen erwirtschaften (Hotels oder Büroimmobilien), Immobilien in Entwicklung und noch nicht entwickelten Grundstücken unterschieden.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Bestandsimmobilien wird für gewöhnlich das Discounted Cashflow-Verfahren verwendet. Dabei werden die erwarteten Zahlungsflüsse auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Dies entspricht der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie. Der Diskontierungszinssatz (discount rate) spiegelt die gegenwärtigen Bewertungen des Marktes hinsichtlich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows wider. Der Planungszeitraum beträgt grundsätzlich zehn Jahre plus Terminal Value (Endwert im Jahr 10), welcher unter Anwendung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) ermittelt wird. Die Bewertung beinhaltet eine länderspezifische Inflationsrate.

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

Der beizulegende Zeitwert von noch nicht entwickelten Grundstücken (Grundstücksreserven) wird nach der Vergleichswertmethode ermittelt, wobei die marktüblichen m²-Preise angesetzt werden.

Wertminderungen und Wertaufholungen von Hotelimmobilien (vgl. die Punkte 6.6. sowie 7.1.):
Der Konzern bilanziert die Hotelimmobilien als Sachanlagen und überprüft regelmäßig, ob diese wertgemindert sind. Dies erfordert eine Schätzung des erzielbaren Betrages. Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Der erzielbare Betrag wird jeweils anhand von externen Bewertungsgutachten ermittelt.

Sollte der Buchwert eines Vermögenswertes den erzielbaren Betrag übersteigen, wird der Vermögenswert auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben. 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 (Wertaufholung). 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.

Der erzielbare Betrag ist stark abhängig von dem verwendeten Kapitalisierungssatz (Exit Yield) sowie von den erwarteten künftigen Mittelzuflüssen. Aufgrund von verschiedenen geopolitischen und finanztechnischen Verwerfungen besteht eine erhöhte Planungsunsicherheit. Insbesondere die Märkte in Osteuropa, vor allem Russland, sind davon betroffen. Diesbezügliche Unsicherheiten können auch in den nächsten Geschäftsjahren zu wesentlichen Anpassungen der Buchwerte führen.

Die Wertaufholungen bzw. Wertminderungen werden unter Punkt 6.6. dargestellt. Bezüglich der Buchwerte dieser Vermögenswerte wird auf die Erläuterung unter Punkt 7.1. verwiesen.

Bewertungsergebnisse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:
Warimpex bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß dem Modell des beizulegenden Zeitwerts

aufgrund von externen Immobiliengutachten. Die sich aus den Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte ergebenden Bewertungsergebnisse werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zur Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie zu den Input-Parametern der Bewertung und den zugehörigen Sensitivitätsangaben wird auf Punkt 7.2. verwiesen. Das Bewertungsergebnis wird unter Punkt 6.6. dargestellt.

3.4.2. Beherrschung von anderen Unternehmen ohne Stimmrechtsmehrheit

Im Konzernabschluss wurden bisher zwei strukturierte Gesellschaften konsolidiert, an welchen keine direkte oder indirekte Kapitalbeteiligung besteht. Nach Einschätzung des Konzerns trafen die Kriterien gem. IFRS 10.7 hinsichtlich des Bestehens von Verfügungsgewalt, der Risikobelastung durch bzw. des Anrechts auf schwankende Renditen sowie der Fähigkeit, diese Verfügungsgewalt zur Beeinflussung der Renditen auszuüben, zu. Dies begründete sich insbesondere auf vertraglichen Vorkaufs- und Drag-Along-Rechten, welche dem Konzern Verfügungsmacht und variable Renditen vermittelten. Aufgrund des Drag-Along-Rechts konnte Warimpex bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen einen Verkauf der strukturierten Gesellschaften an einen von Warimpex namhaft gemachten Dritten verlangen.

Zum Bilanzstichtag hat Warimpex diese Einschätzung überprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass zum Stichtag die genannten Rechte aufgrund der wirtschaftlichen Gegebenheiten so eingeschränkt sind, dass sie nicht mehr als substantiell eingestuft werden können. Aus diesem Grund wurden diese Gesellschaften zum Bilanzstichtag endkonsolidiert (vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.1.).

3.4.3. Bestimmung der funktionalen Währung von ausländischen Geschäftsbetrieben

Die funktionale Währung von Tochtergesellschaften weicht in einigen Fällen von der Landeswährung ab. Bei Hotels innerhalb der EU werden die Umsatzerlöse in Euro bestimmt. Die Mieterträge aus Büroimmobilien innerhalb des Konzerns werden mit Ausnahme von russischen Immobilien ebenfalls in Euro festgelegt. Der Waren- und Leistungseinsatz für diese Hotel- und Büroimmobilien erfolgt teilweise in Landeswährung und teilweise in Euro. Die Finanzierung erfolgt konzernweit überwiegend in Euro. Unter Ausübung der Ermessensvorschriften gem. IAS 21.12 wird daher für jene Tochtergesellschaften, deren Umsatzerlöse in Euro bestimmt werden, der Euro als die funktionale Währung festgelegt. Die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft ist aus der Übersicht Tochterunternehmen (Punkt 4.1.1.) ersichtlich.

3.4.4. Ansatz aktiver latenter Steuern

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

Andere aktive latente Steuern werden ebenfalls nur dann bilanziert, wenn die Steuerplanung für das einzelne Steuersubjekt die tatsächliche Verwertbarkeit wahrscheinlich erscheinen lässt. Auf die Erläuterungen unter Punkt 6.10. Ertragsteuern sowie unter Punkt 7.6. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden) wird verwiesen.

3.5. Bilanzierung von Joint Ventures

Beteiligungen werden dann als Joint Ventures qualifiziert, wenn eine gemeinschaftliche Vereinbarung vorliegt, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Der Konzern bilanziert seine Nettoinvestitionen in Joint Ventures gem. IFRS 11 unter Anwendung der Equity-Methode.

Nach der Equity-Methode werden Joint Ventures in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des Joint Ventures erfasst. Die Nettoinvestitionen beinhalten neben den Anschaffungskosten auch an Joint Ventures ausgereichte Darlehen, deren Abwicklung in absehbarer Zeit weder geplant noch wahrscheinlich ist. Der mit einem Joint Venture verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg des Joint Ventures.

Unmittelbar im sonstigen Ergebnis der 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 Joint Ventures werden entsprechend dem Anteil am Joint Venture eliminiert. 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.

Im Konzernabschluss werden Anpassungen vorgenommen, um den Anteil des Konzerns an unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus Transaktionen zwischen dem Konzern und Joint Ventures 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.

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 Gewinne aus einem Joint Venture erhöhen den jeweiligen Beteiligungsansatz, negative Ergebniszuweisungen vermindern den Beteiligungsansatz bis zur Höhe der Nettoinvestition in das Joint Venture.

Ist die Nettoinvestition in ein Joint Venture durch negative Ergebniszuweisungen zur Gänze abgewertet und weist das anteilige Eigenkapital des Joint Ventures einen darüber hinausgehenden negativen Wert auf, so wird untersucht, ob aus Haftungen oder aus gegebenen Garantien Rückstellungsbedarf besteht.

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

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Nettoinvestitionen in Joint Ventures sowie zusammengefasste Finanzinformationen der wesentlichen Joint Ventures sind unter Punkt 7.4. ersichtlich.

3.6. Finanzinstrumente

3.6.1. Finanzielle Vermögenswerte

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 besteht aus allen derivativen Finanzinstrumenten mit positivem beizulegenden Zeitwert, die nicht in einem Sicherungszusammenhang stehen. Zum Bilanzstichtag bestehen keine derivativen finanziellen Vermögenswerte mit Sicherungszusammenhang.

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.

3.6.2. Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Der Konzern ermittelt an jedem Bilanzstichtag, ob eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn eines oder mehrere Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, eine Auswirkung auf die erwarteten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte haben, die sich verlässlich schätzen lässt.

Hinweise auf eine Wertminderung können dann gegeben sein, wenn Anzeichen dafür vorliegen, dass ein Schuldner erhebliche finanzielle Schwierigkeiten hat.

Kredite und Forderungen (finanzielle Vermögenswerte, die mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden):
Gibt es einen objektiven Hinweis, dass eine Wertminderung bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten finanziellen Vermögenswerten eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Verlustes als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Der Verlust wird ergebniswirksam erfasst..

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die in der Regel eine Fälligkeit von 10-90 Tagen haben, werden mit dem ursprünglichen Rechnungsbetrag abzüglich einer etwaigen 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.

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 solch 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 verfügbaren finanziellen Vermögenswerten 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 Zeitwerts des Instruments objektiv auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der ergebniswirksamen Erfassung der Wertminderung aufgetreten ist.

3.6.3. Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten, als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten oder als derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung kategorisiert.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet; bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt der Erstansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten:
Finanzielle Verbindlichkeiten werden nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, sowie im Rahmen von Amortisationen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten:
Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten besteht aus allen derivativen Finanzinstrumenten mit negativen beizulegenden Zeitwerten (inklusive getrennt bilanzierte eingebettete Derivate), die nicht in einem Sicherungszusammenhang stehen. Gewinne und Verluste aus finanziellen Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung:
Bei den im Konzern verwendeten derivativen Finanzinstrumenten mit Sicherungsbeziehung handelt es sich um Cashflow-Hedges. Diese dienen der 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 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 Gewinn- und Verlustrechnung 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.

3.6.4. Wandelanleihen

Bei Begebung einer Wandelanleihe in Euro werden die künftigen Zahlungsströme mit dem vereinbarten Zinssatz zuzüglich eines Aufschlags, welcher angefallen wäre, hätte man eine Anleihe ohne Wandlungsrecht begeben, auf die vertragliche Laufzeit diskontiert. Der Unterschiedsbetrag wird als Wert des Wandlungsrechts direkt in der Kapitalrücklage erfasst.

Bei Wandelanleihen, welche nicht in der funktionalen Währung des Konzerns begeben werden, wird keine Eigenkapitalkomponente angesetzt, sondern werden die Verbindlichkeit (Anleihenkomponente) und das Wandlungsrecht als eingebettetes Derivat jeweils gesondert bilanziert. Die auf die Anleihenkomponente entfallenden Transaktionskosten werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit verteilt.

Der nicht-derivative Teil der Wandelanleihen wird gem. IAS 39 der Kategorie der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten zugeordnet und zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die eingebetteten Derivate werden in der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertveränderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

3.6.5. 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, die in einem Sicherungszusammenhang stehen und bei welchen die Voraussetzungen für Hedge Accounting gem. IAS 39 gegeben sind, werden im Rahmen des Sicherungszusammenhangs designiert und nach den Vorschriften des Hedge Accounting bilanziert (Absicherung von Cashflows). Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 3.6.3.).

3.6.6. 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 Risiken 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 in Finanzaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, sodass über die Periode ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingschuld entsteht. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses vorgesehen, so werden die aktivierten Leasingobjekte über die erwartete Nutzungsdauer gem. IAS 16 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.

Ein Überschuss aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion, die zu einem Finanzierungsleasing führt, wird über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam verteilt.

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

Konzern als Leasinggeber:
Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Der Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Diese wurden als operative Leasingverträge eingestuft.

Auf die Angaben zu Leasingverhältnissen unter Punkt 9.2. wird verwiesen.

3.7. 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 Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe muss im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sein. Weitere Kriterien für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten sind diesbezügliche Vorstandsbeschlüsse, der Beginn mit der Käufersuche bzw. der Planumsetzung sowie der erwartete Verkaufserfolg innerhalb eines Jahres.

Langfristige Vermögenswerte (oder Veräußerungsgruppen), die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gelten, auch wenn diese als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, weiterhin die Bewertungsvorschriften des IAS 40. Daher werden diese Immobilien zum beizulegenden Wert ohne Berücksichtigung der Veräußerungskosten angesetzt.

Erläuterungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) erfolgen unter Punkt 5.1..

3.8. Fremdwährungstransaktionen und -salden

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in EUR umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt (vgl. Punkt 3.4.3.). Die im Abschluss des jeweiligen Unternehmens enthaltenen Posten werden unter Verwendung dieser funktionalen Währung umgerechnet.

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

Fremdwährungstransaktionen und Salden:
Fremdwährungstransaktionen werden von den Konzernunternehmen zunächst zu dem am Tag des 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.

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

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

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

Umrechnungskurse:
Folgende Fremdwährungskurse finden für die Umrechnung jener Positionen, die zum Stichtagskurs umzurechnen sind, im Konzernabschluss zum 31.12.2015 Anwendung:

		31.12.2015	31.12.2014
Polnischer Zloty	(PLN/EUR)	4,2615	4,2623
Tschechische Krone	(CZK/EUR)	27,0250	27,7250
Ungarischer Forint	(HUF/EUR)	313,12	314,89
Schweizer Franken	(CHF/EUR)	1,0835	1,2024
Russischer Rubel	(RUB/EUR)	79,6972	68,3427
Rumänischer Leu	(RON/EUR)	4,5285	4,4821

3.9. Sachanlagen

Der Ansatz des abnutzbaren Anlagevermögens erfolgt nach IAS 16 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und etwaiger Wertminderungen zuzüglich etwaiger Wertaufholungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear und orientieren sich an der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögenswerte. Sollten einzelne Komponenten unterschiedliche Nutzungsdauern aufweisen, erfolgt die Abschreibung entsprechend den Nutzungsdauern dieser Komponenten. Für aktivierte Ersatzinvestitionen wird ebenfalls die voraussichtliche Nutzungsdauer angesetzt. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Beim Ansatz von Hotelimmobilien werden die wesentlichen Komponenten (Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte, Bausubstanz, Haustechnik und Einrichtungsgegenstände) gesondert erfasst und getrennt abgeschrieben. Bezüglich der Nutzungsdauern wird auf Punkt 7.1. der Erläuterungen verwiesen.

In den Herstellungskosten selbsterstellter Anlagen sind neben den Material- und Fertigungseinzelkosten auch angemessene Material- und Fertigungsgemeinkosten enthalten. Fremdkapitalzinsen, soweit diese z.B. aufgrund von gewidmeten Projektfinanzierungen oder Darlehen von Joint Venture-Partnern bzw. Minderheitsgesellschaftern direkt zurechenbar sind, werden entsprechend IAS 23 auf den entsprechenden Vermögenswert aktiviert und ebenfalls über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der 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.

3.10. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40. Veränderungen des beizulegenden Werts führen im Geschäftsjahr zu erfolgswirksamen Bewertungsgewinnen oder -verlusten.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden dann als solche klassifiziert, wenn keine eigene Nutzungsabsicht oder Verkaufsabsicht besteht und sie zur Erzielung von Mieterlösen oder Wertsteigerungen gehalten werden.
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam zum Zeitpunkt des Abgangs / der Veräußerung erfasst.

3.11. Geschäfts- und Firmenwert

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.

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.

Angaben zur Bewertung des Firmenwerts erfolgen unter Punkt 7.3..

3.12. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Der Konzern bilanziert erworbene Datenverarbeitungsprogramme als immaterielle Vermögenswerte, für welche eine

Nutzungsdauer von 5 Jahren bei linearer Abschreibung geschätzt wird. Selbst erstellte 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.

3.13. Vorräte

Die Bewertung der Warenvorräte erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren Nettoveräußerungswert. Die Handelswaren betreffen ausschließlich Verbrauchs- und Verkaufsmaterialien (im Wesentlichen Food & Beverage) aus dem Hotel-Segment. Zur Verbrauchsermittlung wird das FIFO-Verfahren („First In-First Out“) angewendet.

Zur Veräußerung bestimmte noch nicht fertig gestellte Immobilienprojekte werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet.

3.14. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (Liquide Mittel)

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

Der Konzern verfügt über Bankguthaben, welche zur Besicherung von Haftungen oder Krediten dienen. Diese werden nicht unter den liquiden Mitteln, sondern unter den anderen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

3.15. 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 gegeben sind.

Die Bewertung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Dabei werden die voraussichtlich zu erbringenden Leistungen entsprechend der Aktivzeit der Mitarbeiter bis zum Pensionseintritt verteilt. Die Rückstellungsbeträge werden zum Bilanzstichtag durch einen externen Aktuar in Form eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

Bewertungsänderungen werden gemäß IAS 19 in der Periode, in der sie anfallen, im sonstigen Ergebnis erfasst. Die Zinskomponente wird in den Finanzierungsaufwendungen erfasst. Die Rückstellungen für Sozialkapital betreffen ausschließlich das Segment Development & Services.

Zum Bilanzstichtag bestehen Pensionszusagen an zwei Vorstandsmitglieder der Muttergesellschaft. Für diese Pensionszusagen wurden Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Die Position wird jährlich dotiert, ist zweckgebunden und in ihrer Restlaufzeit als langfristig anzusehen. Die Rückdeckungsversicherungen stellen kein Pension-Asset im Sinne des IAS 19 dar, sondern sind gesondert zu aktivieren. Der Altersversorgungsplan ist leistungsorientiert und nicht über einen Fonds finanziert (unfunded).

In den sonstigen langfristigen Vermögenswerten sind Ansprüche aus dieser Rückdeckungsversicherung in Höhe von TEUR 370 (Vorjahr: TEUR 323) enthalten. Die Rückdeckungsversicherung umfasst das Deckungskapital inklusive Gewinnanteil.

Aufgrund der Höhe der Pensionszusage, welche durch die Rückdeckungsversicherung abgesichert ist, besteht kein wesentliches Risiko im Zusammenhang mit dem Pensionsplan.

3.16. Umsatzrealisierung

Ertragsrealisierung in Übereinstimmung mit IAS 18:

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 (IFRS 10):

Die Ertragserfassung wird in Übereinstimmung mit IFRS 10.25 bei Verlust der Beherrschung am Tochterunternehmen vorgenommen. Beim Verkauf eines Tochterunternehmens wird die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Nettovermögen zuzüglich der kumulierten im sonstigen Ergebnis erfassten Fremdwährungsdifferenzen und des Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgswirksam im Zeitpunkt des Überganges der maßgebenden Chancen und Risiken erfasst.

3.17. Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

[04] Angaben zu in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften und Anteilen an anderen Unternehmen

4.1. Angaben zu konsolidierten Tochterunternehmen

4.1.1. Übersicht Tochterunternehmen

Folgende Tochterunternehmen werden im Konzernabschluss voll konsolidiert:

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil direkt	indirekt	Stamm- bzw. Grundkapital	Währung Kapital	funktionale Währung [1]	Tätigkeit / Segment
				in Tausend			
100 %-Beteiligungen:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100 %	–	2.943	EUR	EUR	H
→ Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH	A-Wien	–	100 %	35	EUR	EUR	H
→ Recoop Tour a.s.	CZ-Prag	–	100 %	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wien	100 %	–	500	EUR	EUR	H
→ Amber Baltic Sp. z o.o.	PL-Miedzyzdroje	–	100 %	38.325	PLN	EUR	H
→ Evropský Investicni Holding a.s. (2014 verkauft)[2]							
WX Leuchtenbergring GmbH	D-München	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRt.	HU-Budapest	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft.	HU-Budapest	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
WARIMPEX-INVESTCONSULT Kft.	HU-Budapest	100 %	–	10.000	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapest	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft.[3]	HU-Budapest	100 %	–	15	EUR	HUF	DS
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	33.200	CZK	EUR	H
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	200	CZK	CZK	DS
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100 %	–	4.557	CZK	EUR	H
WX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	147.000	CZK	EUR	H
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Prag	100 %	–	3.100	CZK	EUR	IP
WX Office Development Sp. z o.o.[4]	PL-Warschau	100 %	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development Sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	50	PLN	PLN	IP
WX Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	EUR	H
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	5	PLN	EUR	H
→ WX Krakow Sp. z o.o. SKA	PL-Krakau	–	100 %	11.207	PLN	EUR	H
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite Sp. z o.o.[3]	PL-Krakau	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Innovation Sp. z o.o.[5]	PL-Warschau	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	150	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
Synergie Patrimoine S.A.[6]	LU-Luxemburg						
→ andel's Łódź Sp. z o.o.	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	EUR	H
WX Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	80	EUR	EUR	DS
→ Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapest	–	100 %	600	HUF	HUF	DS
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	DS
→ UBX Krakow Sp. z o.o.	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	EUR	H
→ WX Management Services Sp. z o.o. Prozna Development SKA[5]	PL-Warschau	–	100 %	50	PLN	EUR	DS
→ Le Palais Holding s. a r.l.	LU-Luxemburg	–	100 %	13	EUR	EUR	DS
→ Prozna Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	–	100 %	23.550	PLN	EUR	DS
Kopernik Development Sp. z o.o.	PL-Warschau	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	IP
Sugura S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A.	RO-Bukarest	–	100 %	10.232	RON	EUR	H
Beteiligungen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen):							
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
Reitano Holdings Limited[7]	CY-Nikosia						
→ ZAO Horeca Koltsovo[7]	RU-Ekaterinburg						
→ OOO RusAvia Horeca[7]	RU-Ekaterinburg						
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	55 %	–	370.001	RUB	RUB	H/IP/DS
Beteiligungen ohne Kapitalanteile:[8]							
KHD s.r.o.	CZ-Prag	–	–	2.000	CZK	EUR	H
RLX Dvorak SARL	LU-Luxemburg	–	–	31	EUR	EUR	H

Erläuterung:
H = Segment Hotels
IP = Segment Investment Properties
DS = Segment Development & Services
→ Hier handelt es sich um indirekte Tochtergesellschaften mit der jeweils oberhalb angeführten Gesellschaft als Muttergesellschaft.

[1] Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der funktionalen Währung werden unter Punkt 3.4.3. erläutert.
[2] Die Gesellschaft wurde im Juni 2014 veräußert und zu diesem Zeitpunkt endkonsolidiert (vgl. Punkt 5.1.).
[3] Die Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr neu gegründet bzw. erworben.
[4] vormals: Via Prop Sp. z o.o.
[5] vormals: WX Office Development 1 Sp. z o.o.
[6] Die Gesellschaft wurde im Dezember 2015 liquidiert.
[7] Die Gesellschaften wurden Ende September 2015 verkauft und endkonsolidiert.
[8] Die Gesellschaften wurden Ende Dezember 2015 endkonsolidiert. Zur Ermessensentscheidung, diese Gesellschaften zu konsolidieren bzw. zu endkonsolidieren, wird auf Punkt 3.4.2. verwiesen.

4.1.2. Angaben zu Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen (Minderheitsanteilen)

Die Angaben zu Tochterunternehmen, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, betreffen allgemeine Informationen und zusammenfassende Finanzinformationen je Gesellschaft. Bei den unten angeführten Finanzinformationen handelt es sich um Beträge vor konzerninternen Eliminierungen. Dividenden wurden den nicht beherrschenden Anteilen nicht zugewiesen.

Übersicht nicht beherrschende Anteile:

Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimmrechts- und Kapitalanteil nicht beherrschende Anteile		auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn/ Verlust		kumulierte nicht beherrschende Anteile	
		31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Reitano Holdings Limited[1]	CY-Nikosia	–	40 %	(143)	55	–	(981)
→ ZAO Horeca Koltsovo[1]	RU-Ekaterinburg	–	40 %	(1.886)	(6.419)	–	(5.689)
→ OOO RusAvia Horeca[1]	RU-Ekaterinburg	–	40 %				
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	(22.463)	(8.306)	(32.129)	(7.889)
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	19 %	19 %	–	18	92	92
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						**(32.037)**	**(14.467)**

[1] Die Gesellschaften wurden Ende September 2015 verkauft und endkonsolidiert; daher weist die Bilanz zum 31.12.2015 keine Werte auf. Die Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Cashflows beziehen sich auf die ersten drei Quartale.

Zusammenfassende Finanzinformationen:

	ZAO Avielen A.G.		ZAO Horeca Koltsovo und OOO RusAvia Horeca *)		Reitano Holdings Limited	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Zusammengefasste Bilanz:						
Langfristige Vermögenswerte	80.008	93.395	–	27.138	–	–
Kurzfristige Vermögenswerte	8.847	91.682	–	823	–	13
Summe Aktiva	**88.855**	**185.077**	–	**27.962**	–	**13**
Eigenkapital – Konzernanteil	(39.269)	(9.642)	–	(8.534)	–	(1.471)
Eigenkapital – Nicht beherrschende Anteile	(32.129)	(7.889)	–	(5.689)	–	(981)
Langfristige Schulden	156.948	177.657	–	38.794	–	2.435
Kurzfristige Schulden	3.304	24.950	–	3.391	–	29
Summe Passiva	**88.855**	**185.077**	–	**27.962**	–	**13**

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:						
Erlöse	13.607	16.873	4.070	9.032	–	–
Aufwendungen	(63.524)	(35.330)	(8.786)	(25.080)	(108)	138
Periodenergebnis	(49.917)	(18.457)	(4.715)	(16.048)	(108)	138
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	(27.454)	(10.151)	(2.829)	(9.629)	35	83
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	(22.463)	(8.306)	(1.886)	(6.419)	(143)	55
Sonstiges Ergebnis	(3.950)	1.659	10.096	2.206	1.124	–
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	(2.173)	913	2.521	1.324	–	–
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	(1.778)	747	7.575	882	1.124	–
Gesamtergebnis	**(53.867)**	**(16.798)**	**5.381**	**(13.843)**	**1.016**	**138**
davon entfällt auf Eigentümer des Mutterunternehmens	(29.627)	(9.239)	(309)	(8.306)	35	83
davon entfällt auf nicht beherrschende Anteile	(24.240)	(7.559)	5.689	(5.537)	981	55

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Zusammengefasste Geldflussrechnung:						
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	3.259	7.614	1.841	4.647	(14)	(33)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	28.330	(11.703)	(156)	(726)	(4)	–
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(32.751)	5.979	(1.786)	(4.251)	5	30
Nettoveränderung Finanzmittelbestand	**(1.162)**	**1.890**	**(101)**	**(330)**	**(13)**	**(3)**

*) ZAO Horeca Koltsovo und OOO RusAvia Horeca: Die beiden Gesellschaften sind 100 %-Tochterunternehmen der Reitano Holdings Limited. Die oben angeführten Finanzinformationen betreffen beide Gesellschaften, da beide Gesellschaften im Konzern gemeinsam betrachtet und bis Ende September 2015 konsolidiert wurden.

4.1.3. Sonstige Angaben

Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZm Tochterunternehmen:

Für die Tochterunternehmen bestehen vertragliche Beschränkungen bei der Verwertung von Vermögensgegenständen oder der Auszahlung von Zinsen und Dividenden an Gesellschafter bzw. der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen aufgrund von bestehenden Kreditverträgen. Bezüglich der Einräumung von Hypotheken an Kreditgeber wird zur Angabe der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte auf die Punkte 7.1. Sachanlagen und 7.2. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien verwiesen.

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

Wesensart der Risiken iZm Anteilen des Unternehmens an konsolidierten strukturierten Tochterunternehmen:

Finanzielle Unterstützungen an ein konsolidiertes strukturiertes Unternehmen erfolgten im Geschäftsjahr nicht und sind auch für die Zukunft nicht geplant.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Verkäufe von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

Im Geschäftsjahr erfolgten im Konzern folgende Verkaufstransaktionen:

Verkauf Bürogebäude Jupiter 1 und 2, St. Petersburg, Russland:
Zum 1.1.2015 waren die Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 in St. Petersburg im Segment Investment Properties gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten bilanziert. Das Closing des Verkaufs fand im ersten Quartal 2015 statt.

Vermögen:	Stand 01.01.	Zugang	unterjährige Veränderung gem. IFRS 5	Abgang durch Verkauf	Stand 31.12.
Immobilien	65.483	–	1.043	66.526	–
Nettovermögen gem. IFRS 5	65.483	–	1.043	66.526	–

Der Kaufpreis betrug TEUR 66.526. Die Bürotürme wurden zuvor gem. IAS 40 zum Fair Value bewertet, sodass sich das in 2015 gebuchte Ergebnis aus dem Verkauf in Höhe von TEUR -301 aus einer Kaufpreisnachbesserung in Höhe von TEUR 1.043 sowie den Kosten des Verkaufs in Höhe von TEUR -1.344 zusammensetzt. Diese Beträge sind in der Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien enthalten.

Der Verkauf der Bürotürme erfolgte durch die 55 %-Tochtergesellschaft ZAO Avielen AG, welche 19 % der Anteile an der Käuferin, der ZAO Micos, hält. Der Verkauf dieser Anteile an die 81 %-Mehrheitseigentümerin ist vertraglich für Mai 2016 vereinbart (vgl. Punkt 7.8.).

Der Netto-Cash-Zufluss aus dem Verkauf betrug TEUR 44.838. Ein Teil des Kaufpreises wurde der Käuferin ZAO Micos in Form eines Kredits langfristig gestundet. Die Nettokaufpreisforderung beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 11.075 und ist aus der Cashflow-Überleitung unten ersichtlich. Der langfristige Teil der Bruttokaufpreisforderung in Höhe von TEUR 13.187 ist unter den anderen finanziellen Vermögenswerten (vgl. Punkt 7.5.), der kurzfristige Teil in Höhe von TEUR 271 unter den sonstigen Forderungen (vgl. Punkt 7.7.) ausgewiesen.

Der gewährte Kredit wird mit 7,2 % p.a. fix verzinst; Tilgungen und Zinszahlungen erfolgen quartalsweise. Die Laufzeit endet im Mai 2025. Die Kaufpreisforderung an ZAO Micos ist vertraglich gegenüber den an Micos gewährten sonstigen Gesellschafterdarlehen vorrangig. Zu gegebenen Garantien im Zusammenhang mit dem Verkauf wird auf Punkt 9.1.3.4. vewiesen.

Verkauf der Gesellschaftsanteile an
Reitano Holdings Limited, Zypern:
Der Konzern verkaufte im Geschäftsjahr seine 60 %-Gesellschaftsanteile an der Reitano Holdings Limited. Die Transaktion beinhaltete die beiden Tochtergesellschaften der Reitano Holdings Limited, ZAO Horeca Koltsovo und OOO RusAvia. ZAO Horeca Koltsovo ist Eigentümerin der beiden Hotels Liner und angelo in Ekaterinburg, Russland.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug TEUR 1,2. Aus der Endkonsolidierung der Gesellschaften ergab sich insgesamt ein Ertrag in Höhe von TEUR 3.675.

Verkauf der Gesellschaftsanteile
an UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Deutschland:
Die UBX 2 Objekt Berlin GmbH ist Eigentümerin eines Entwicklungsgrundstücks in Berlin. Die Gesellschaftsanteile wurden an den Joint Venture-Partner verkauft.

Der Kaufpreis für die Anteile betrug EUR 1.200; das Ergebnis aus dem Verkauf beträgt TEUR -296, da das Entwicklungsgrundstück bereits zum Fair Value bewertet war. Aus dem Kaufpreis und der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen ergab sich insgesamt ein Zahlungsmittelzufluss iHv TEUR 4.092.

Verkauf Kurhotel Dvorak in Karlsbad, Tschechien:
Das Kurhotel Dvorak in Karlsbad wurde im Jahr 2008 vom Konzern an eine dritte Gesellschaft verkauft. In deren Muttergesellschaft hat der Konzern nachrangiges Genussrechtskapital eingebracht. Die Finanzierung des Immobilienankaufs erfolgte innerhalb des Konzernverbunds des Käufers. Eine Konzerngesellschaft hat das Hotel zu variablen Mieten (abhängig vom Cashflow) zurückgemietet und betrieben. Der Hotelpachtvertrag ist bis zum 31.12.2016 befristet. Dem Konzern stehen Drag-Along- und Vorkaufsrechte bezogen auf die Käufergesellschaft zu, weshalb aufgrund des Rückbehalts wesentlicher Rechte und der damit verbundenen wesentlichen Chancen zum damaligen Zeitpunkt kein Verkauf zu bilanzieren war und die Käufergesellschaft sowie deren Muttergesellschaft als strukturierte Gesellschaften in den Konzernabschlüssen zu konsolidieren waren. Damit waren als wesentlichste Bilanzpositionen die Hotelimmobilie zu fortgeführten Anschaffungskosten auf der Aktivseite und der Projektkredit auf der Passivseite in den Konzernbilanzen enthalten.

Bei der erneuten Beurteilung der Drag-Along- und Vorkaufsrechte des Konzerns zum Abschlussstichtag kam der Konzern zu dem Schluss, dass aufgrund der zwischenzeitlichen Wertentwicklung der Immobilie keine substantiellen Rechte mehr an den Besitzgesellschaften sowie an der Hotelimmobilie bestehen (vgl. die Erläuterung zur Ermessensausübung unter Punkt 3.4.2.). Aus diesem Grund wurden die strukturierten

Gesellschaften endkonsolidiert. Der im Jahr 2008 rechtlich erfolgte Verkauf wird nun aufgrund der IFRS-Vorschriften auch bilanziell dargestellt und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter Ergebnis aus dem Verkauf von Immoblien gezeigt. Das Ergebnis aus der Endkonsolidierung beträgt TEUR 11.142 und ergibt sich wie folgt:

	Aktiva	Passiva
Abgang Buchwert Hotel	(11.156)	
Abgang liquide Mittel	(111)	
Abgang Kredit		22.002
Abgang sonstige Positionen		407
	(11.268)	22.409
Ergebnis aus Endkonsolidierung	**11.142**	

Verkäufe durch Joint Ventures:
Das Hotel andel's Berlin wurde durch das Joint Venture UBX 1 Berlin GmbH verkauft. Der Gewinn daraus ist im Ergebnis aus Joint Ventures im Finanzergebnis ausgewiesen (vgl. Punkt 7.4.2.).

Insgesamt haben die Verkäufe des Konzerns folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(35.036)	
Nettoinvestitionen an Joint Ventures und Rückzahlung	(4.389)	1.766
Kurzfristige Vermögenswerte und Schulden	(343)	1.961
Liquide Mittel	(181)	
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	2	
Vermögenswerte und Schulden einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde (IFRS 5)	(65.483)	
Projektkredite		59.009
Währungsrücklagen		(2.146)
Nicht beherrschende Anteile		(8.450)
	(105.430)	**52.141**

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	**2015**
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien /Gesellschaftsanteile	(53.289)
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	68.853
übernommene Kredite und kurzfristige Verbindlichkeiten	–
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(1.344)
Nettoergebnis	**14.220**

Cashflow	**2015**
Die oben dargestellten Verkaufstransaktionen führten im Geschäftsjahr zu folgenden Zugängen von Zahlungsmitteln:	
Vereinbarte Gegenleistung	68.853
abzüglich/zuzüglich:	
Direkt zurechenbare Auszahlungen	(1.344)
Nettokaufpreisforderungen zum Bilanzstichtag (Jupiter)	(11.075)
Unbare Verrechnung Mieteinnahmen mit Kaufpreisforderung (Jupiter)	(1.043)
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilienveräußerung Anzahlung Vorjahr	(8.226)
Abgelöste Konzerndarlehen	180
Rückzahlung Darlehen Joint Ventures	1.766
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen Geschäftsjahr	49.111
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(181)
Cashflow	**48.930**

5.2. Konsolidierungskreisänderungen

Im Berichtsjahr haben über die unter Punkt 5.1. dargestellten Transaktionen hinaus keine Änderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden. Details zum Konsolidierungskreis sind unter Punkt 4.1.1. ersichtlich.

5.3. Verkäufe von Gesellschaftsanteilen und Immobilien im Vorjahr

In 2014 wurden alle Gesellschaftsanteile an der Evropský Investitcni Holding a.s., der Projektgesellschaft des Hotels Savoy in Prag, veräußert. Darüber hinaus gab es einen geringfügigen Gewinn aus einer Kaufpreisanpassung iZm dem Verkauf der Projektgesellschaft des Hotel Le Palais in Prag aus dem Jahr 2013.

Dies hatte folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	**Aktiva**	**Passiva**
Vermögenswerte und Schulden einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde (IFRS 5)	(7.484)	4.770
	(7.484)	**4.770**

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	2014
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Gesellschaftsanteile	(2.715)
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile	7.588
übernommene Kredite und kurzfristige Verbindlichkeiten	(4.770)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(133)
Nettoergebnis	**(30)**

Cashflow:	2014
Die oben dargestellten Verkaufstransaktionen führten 2014 zu folgenden Zugängen von Zahlungsmitteln:	
Erhaltene Gegenleistung	7.588
Direkt zurechenbare Auszahlungen	(4.903)
Vereinnahmte Entgelte aus Unternehmensveräußerungen	2.685
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(67)
Cashflow	**2.619**

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

Die Gliederung der Umsatzerlöse erfolgt analog zu den Geschäftssegmenten des Konzerns.

Im Geschäftsjahr wurden die Bürotürme Zeppelin in St. Petersburg und Erzsébet, Turm A, in Budapest fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Im Vergleich zum Vorjahr kam es sowohl im Hotelbereich als auch bei den Büroimmobilien zu Umsatzrückgängen, welche auf Immobilienverkäufe (Büroturm Jupiter in St. Petersburg, Hotels in Ekaterinburg) sowie auf einen schwächeren Rubel zurückzuführen sind. Die zusätzlichen Mieterträge aus den Neuvermietungen in 2015 sind in den Umsatzerlösen erst ab dem 3. bzw. 4. Quartal 2015 enthalten.

In den Umsätzen im Development- und Service-Bereich sind Umsätze mit Joint Ventures in Höhe von TEUR 767 (Vorjahr: TEUR 265) enthalten.

6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	2015	2014
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(22.618)	(25.387)
Personalaufwand	(11.957)	(13.738)
Anderer Aufwand	(1.799)	(2.648)
	(36.374)	**(41.773)**

Unter Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen sind Management Fees aus dem Bereich Hotels an ein nahestehendes Unternehmen (Vienna International Hotelmanagement AG) in Höhe von TEUR 2.856 (Vorjahr: TEUR 3.228) enthalten.

	2015	2014
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(751)	(1.345)
Personalaufwand	(37)	(702)
Anderer Aufwand	(479)	(644)
	(1.267)	**(2.691)**

Der Rückgang des Materialaufwands und Aufwands für bezogene Leistungen betrifft in erster Linie Russland durch den Verkauf der Bürotürme Jupiter.

	2015	2014
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(528)	(563)
Sonstiger Leistungseinsatz	(369)	(532)
	(898)	**(1.095)**

6.3. Sonstige betriebliche Erträge

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Umrechungsdifferenzen Fremdwährung	2.649	–
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungen (vgl. Punkt 7.15.)	866	539
Sonstige	225	46
	3.740	**584**

6.4. Verwaltungsaufwand

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(5.213)	(4.542)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(4.178)	(3.690)
	(9.391)	**(8.232)**

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

6.4.1. Sonstiger Personalaufwand

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Löhne und Gehälter	(13.438)	(14.673)
Nebenkosten Löhne und Gehälter	(2.698)	(2.768)
Aufwand für bereitgestelltes Personal	(1.113)	(1.334)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions – und Jubiläumsgeldansprüchen	41	(207)
	(17.208)	(18.982)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	11.995	14.440
Sonstiger Personalaufwand	**(5.213)**	**(4.542)**

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 1.040 (Vorjahr: 1.167) Arbeitnehmer beschäftigt.
Bezüglich Angaben zu Vorstandsbezügen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 9.3.2.2. verwiesen.

6.4.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Administrationskosten	(2.031)	(1.908)
Rechts- und Beratungskosten	(888)	(574)
Übriger Verwaltungsaufwand	(1.259)	(1.208)
	(4.178)	**(3.690)**

Im Geschäftsjahr sind für den Abschlussprüfer des Konzerns, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 113) und Aufwendungen für sonstige Leistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 22) angefallen.

6.5. Anderer Aufwand

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Property Costs	(2.113)	(2.322)
Immobilienpacht	(2.082)	(2.147)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(288)	(700)
Werbung	(349)	(367)
Aufwand iZm der Vorbereitung von Immobilientransaktionen	–	(680)
Übriger anderer Aufwand	(94)	(675)
	(4.927)	(6.892)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	2.278	3.394
Anderer Aufwand	**(2.649)**	**(3.498)**

Property Costs umfassen Eigentümeraufwendungen wie Instandhaltungen, Versicherungsprämien und Grundsteuern. Die Immobilienpacht betrifft in erster Linie das Hotel andel's Krakau. Nicht abzugsfähige Vorsteuern resultieren aus dem Kurhotel Dvorak in Karlsbad, welches für Umsatztsteuerzwecke zwischen Hotel- und (von der Umsatzsteuer ausgenommenem) Kurbetrieb unterscheidet, sowie aus nicht abzugsfähigen Vorsteuern der Konzernmuttergesellschaft.

6.6. Abschreibungen und Wertänderungen

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung	(8.905)	(11.471)
Wertminderungen Sachanlagen	(12.189)	(7.059)
Wertaufholungen Sachanlagen	2.149	42
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten	–	(2.387)
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	10	6.711
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(20.250)	(8.110)
	(39.185)	**(22.274)**

Die planmäßigen Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen betreffen die Sachanlagen (im Wesentlichen Hotelimmobilien), welche gem. IAS 16 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Bewertungsgewinne und -verluste resultieren aus der Veränderung des beizulegenden Werts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Diese werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40 bilanziert.

Zum Bilanzstichtag wurden für die Hotelimmobilien Bewertungsgutachten der Immobilienbewertungsgesellschaft CBRE Hotels eingeholt (vgl. Punkt 3.4.1.2.). Diesen Bewertungen liegen Annahmen hinsichtlich der weiteren Ertragsentwicklung zugrunde, welche die am Bilanzstichtag geltenden Marktbedingungen widerspiegeln. IFRS-konform wurden sämtliche Vermögenswerte, bei welchen der Impairmenttest Abwertungsbedarf zeigte, auf den am Bewertungsstichtag niedrigeren erzielbaren Betrag abgewertet.

Wertminderungen:
Die Wertminderungen betreffen im Geschäftsjahr sowohl das Segment Hotels mit TEUR -11.747 (Vorjahr: TEUR -6.920) als auch ein Entwicklungsgrundstück im Bereich Development und Services mit TEUR -443 (Vorjahr: TEUR -139). Die Abwertungen sind wie im Vorjahr zum größten Teil auf die geänderten wirtschaftlichen Bedingungen in Russland zusammen mit der Rubel-Abwertung zurückzuführen.

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertminderung stattgefunden hat, beträgt TEUR 19.363

(Vorjahr: TEUR 122.881) und im Development-Bereich TEUR 3.310 (Vorjahr: TEUR 3.719).

Wertaufholungen:
Im Geschäftsjahr erfolgte aufgrund besserer Zukunftsaussichten eine Wertaufholung im Segment Hotels in Höhe von TEUR 2.124 (Vorjahr: TEUR 0).

Der erzielbare Betrag der Hotels, für welche im Geschäftsjahr eine Wertaufholung stattgefunden hat, beträgt TEUR 74.307 (Vorjahr: TEUR 0); im Segment Development & Services TEUR 2.452 (Vorjahr: TEUR 2.428).

Bewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien:
Die Bewertungsverluste der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betreffen hauptsächlich den 2015 fertiggestellten Büroturm Zeppelin in St. Petersburg, an welchem der Konzern über die russische Tochtergesellschaft ZAO Avielen AG zu 55 % beteiligt ist. Der niedrigere Fair Value ergibt sich aus niedrigeren geschätzten zukünftigen Cashflows, da der Mietvertrag neu verhandelt wurde und die Mietzahlungen nunmehr in Rubel anstelle von Euro denominiert sind, sowie aus einem höheren Diskontierungszinssatz.

6.7. Finanzertrag

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Zinserträge aus gegebenen Darlehen	1.049	–
Dividendenerträge	998	1.482
Zinserträge aus dem Cashmanagement	117	150
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	251	2.558
	2.416	**4.191**

Die Zinserträge aus gegebenen Darlehen betreffen den gestundeten Teil des Kaufpreises für den Verkauf der Bürotürme Jupiter in St. Petersburg (vgl. Punkt 7.5.).

6.8. Finanzierungsaufwand

	2015	2014
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(11.612)	(13.594)
Wertberichtigungs- / Abzinsungsaufwand zu sonstigen Ausleihungen	(3.619)	(2.075)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(2.782)	(2.427)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(2.158)	(1.278)
Zinsen für Anleihen	(1.838)	(1.775)
Zinsen für Wandelanleihen	(1.586)	(1.482)
Aufwand aufgrund vorzeitiger Tilgungen von Wandelanleihen	(660)	–
Verrechnungszinsen mit nahe stehenden Personen	(106)	(95)
Zinskomponente für Sozialkapital	(48)	(63)
Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(1)	(156)
Realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(13)
	(24.410)	**(22.958)**

Bezüglich Konditionen zu verzinslichen Finanzverbindlichkeiten wird auf die Erläuterungen unter Punkt 7.11.5. verwiesen. Der sonstige Finanzierungsaufwand beinhaltet Bereitstellungsprovisionen und Kosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie nach der Effektivzinsmethode verteilte Kreditprovisionen bzw. Transaktionskosten. Dessen Anstieg im Vorjahresvergleich hängt mit vorzeitigen Tilgungen von Krediten zusammen.

Der Wertberichtigungs- bzw. Abzinsungsaufwand zu sonstigen Ausleihungen betrifft eine langfristige Kaufpreisforderung, welche im Geschäftsjahr zur Gänze wertberichtigt wurde.

6.9. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis

	2015	2014
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	(18.054)	(14.949)
aus Krediten in CHF	(2.645)	(635)
aus EUR-Forderungen (abweichende funktionale Währung)	1.505	–
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	(102)	820
sonstige finanzierungsbedingte Wechselkursänderungen	(210)	409
	(19.506)	**(14.356)**

Die Wechselkursgewinne bzw. -verluste aus EUR-Finanzierungen in Tochtergesellschaften betreffen Bankkredite in Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominiert ist. Der größte Anteil entfällt auf Tochterunternehmen in Russland.

Die Umrechnungsdifferenzen von Fremdwährungen gem. IAS 21 betragen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR -16.530 (Vorjahr: TEUR -14.701). Dieser Betrag setzt sich aus operativen Umrechnungsdifferenzen in Höhe von TEUR 327 (in anderem Aufwand enthalten), aus Erträgen aus Fremdwährungsdifferenzen in Höhe von TEUR 2.649 (in den sonstigen Erträgen enthalten) sowie den Umrechnungsdifferenzen im Finanzergebnis zusammen.

6.10. Ertragsteuern

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

		2015	2014
Überleitung Steueraufwand Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
Ergebnis vor Steuern		(41.759)	(36.752)
Konzernergebnis vor Steuern x 25 % Steuersatz		10.440	9.188
± abweichende ausländische Steuersätze		(2.724)	(1.997)
± Auswirkungen von steuerbefreiten Ergebnissen		8.377	391
± permanente Differenzen		(1.733)	(1.657)
± ausgelaufene Verlustvorträge		(111)	(93)
± Auswirkungen von Vorjahresabänderungen		54	(18)
± Wertberichtigungen auf latente Steuern		216	103
± Nutzung bislang nicht bilanzierter aktiver Steueransprüche		10	–
± nicht angesetzte temporäre Differenzen		(14.812)	(4.310)
± ausländische Quellensteuern und Mindestkörperschaftsteuern		(8)	(10)
± Auswirkungen von erfolgsneutralen Veränderungen		(150)	–
± Währungsauswirkung		(129)	(151)
Steuern lt. Gewinn- und Verlustrechnung		**(571)**	**1.446**
	Effektivsteuersatz	–1,37 %	3,94 %
Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
± Absicherung von Cashflows		150	–
± Folgebewertung von Wertpapieren zur Veräußerung verfügbar		246	161
± Neubewertungen gem. IAS 19		(4)	42
± OCI-Ergebniszuweisung von Joint Ventures		–	1
± Neubewertung aufgrund Umgliederung zu IAS 40 Joint Ventures		–	(77)
± Neubewertung aufgrund Umgliederung zu IAS 40 Konzern		–	(308)
± nicht beherrschende Anteile		146	134
± Währungsauswirkung		50	506
		588	**458**

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

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

Dem Konzern stehen Verlustvorträge in Höhe von TEUR 168.795 (Vorjahr: TEUR 160.613) zur Verfügung. Von diesen steuerlichen Verlustvorträgen sind TEUR 35.061 (Vorjahr: TEUR 88.270) mit passiven latenten Steuerschulden verrechnet, für steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 94) wurden latente Steuern angesetzt, da diese in absehbarer Zeit mit steuerpflichtigen Gewinnen zu verrechnen sein werden.

Die steuerlichen Verlustvorträge entstanden:

in Tschechien (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %)	2.841
in Polen (5 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 19 %)	16.974
in Ungarn (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 10 %)	2.489
in Luxemburg (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 30 %)	1.968
in Rumänien (7 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 16 %)	5.690
in Russland (10 Jahre vortragsfähig, Steuersatz 20 %)	79.994
in Österreich (unbegrenzt vortragsfähig, Steuersatz 25 %)	58.917
	168.873

Im kommenden Geschäftsjahr laufen verrechnete Verlustvorträge in Höhe von TEUR 1.473 aus. Können diese im kommenden Geschäftsjahr nicht mit steuerpflichtigen Ergebnissen verrechnet werden, beträgt im kommenden Geschäftsjahr der hierauf entfallende Steueraufwand TEUR 243.

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 133.686 (Vorjahr: TEUR 72.249 wurden keine latenten Steueransprüche angesetzt, da sie nicht zur Verrechnung mit den zu versteuernden Ergebnissen anderer Unternehmen des Konzerns verwendet werden dürfen und in Tochterunternehmen entstanden sind, die bereits seit längerer Zeit Verluste erwirtschaften.

Hätte der Konzern in den Vorjahren sämliche nicht berücksichtigten latenten Steueransprüche auf Verlustvorträge aktiviert, würde das Periodenergebnis um TEUR 12.388 höher sein. Das Eigenkapital wäre um TEUR 28.745 höher.

Auf aktive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.44 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 99.083 (Vorjahr: TEUR 113.356) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehreffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

Auf passive latente Steuerdifferenzen gem. IAS 12.39 (outside basis differences) in Höhe von TEUR 32.299 (Vorjahr: TEUR 28.706) werden keine latenten Steuern bilanziert, da der Umkehreffekt der temporären Differenzen nicht in absehbarer Zeit entsteht.

[07] Erläuterungen zur Bilanz

7.1. Sachanlagen

7.1.1. Entwicklung und Zusammensetzung Sachanlagen

	Hotels	Reserve-grundstücke	Sonstige Sachanlagen	**Summe**
Entwicklung 2014:				
Buchwerte zum 1. Jänner	272.272	8.494	1.049	281.815
Zugänge	2.251	–	288	2.539
Neubewertung IAS 16 iVm IAS 40 (Umgliederung)	93	1.530	–	1.624
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(362)	(3.380)	–	(3.742)
Planmäßige Abschreibungen	(11.352)	(30)	(40)	(11.423)
Wertminderungsaufwand	(6.920)	(139)	–	(7.059)
Effekte aus Währungsumrechnung	(14.277)	(327)	(30)	(14.634)
Buchwerte zum 31. Dezember	**241.704**	**6.148**	**1.266**	**249.118**
Zusammensetzung zum 31.12.2014:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	334.866	11.039	1.974	347.879
Kumulierte Abschreibungen	(93.162)	(4.891)	(708)	(98.761)
	241.704	**6.148**	**1.266**	**249.118**
davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.11.4.)				*247.303*
Entwicklung 2015:				
Buchwerte zum 1. Jänner	241.704	6.148	1.266	249.118
Zugänge	3.089	–	24	3.113
Abgänge	3.932	(20)	(89)	3.822
Konsolidierungskreisabgänge	(35.036)	–	–	(35.036)
Planmäßige Abschreibungen	(8.829)	–	(65)	(8.894)
Wertminderungsaufwand	(11.747)	(443)	–	(12.189)
Wertaufholungen	2.124	25	–	2.149
Effekte aus Währungsumrechnung	(6.406)	53	–	(6.353)
Buchwerte zum 31. Dezember	**188.831**	**5.763**	**1.137**	**195.731**
Zusammensetzung zum 31.12.2015:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	264.050	10.990	1.889	276.930
Kumulierte Abschreibungen	(75.219)	(5.228)	(752)	(81.199)
	188.831	**5.763**	**1.137**	**195.731**
davon dienen als erstrangige Sicherheit für verzinsliche Kredite (siehe Erläuterung Punkt 7.11.4.)				*194.104*

Die Hotels werden gemäß der IFRS-Bestimmungen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Der erzielbare Betrag des Hotel-Portfolios beträgt zum Stichtag TEUR 201.930. Die Reservegrundstücke in den Sachanlagen sind zur späteren Hotelentwicklung vorgesehen.

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:

	2015	2014
Gebäude (sowie Finanzierungsleasing)	60 Jahre	60 Jahre
Haustechnik Hotels	15 Jahre	15 Jahre
Einrichtungsgegenstände Hotels	7 Jahre	7 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7 Jahre	7 Jahre
Technische Anlagen	20 Jahre	20 Jahre

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Hotels werden gemäß IAS 16.43 (component approach) in Bausubstanz sowie in Haustechnik und Einrichtungsgegenstände aufgeteilt und über die jeweilige Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.

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

7.1.2. Wesentliche Inputfaktoren und Sensitivitätsangaben

Die fortgeführten Anschaffungskosten der Hotels und Reservegrundstücke werden anhand von externen Bewertungsgutachten untersucht, ob Wertminderungsbedarf besteht bzw. eine Wertaufholung stattgefunden hat. Im folgenden werden die dazu verwendeten Inputfaktoren sowie die möglichen Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern bei Veränderung der wesentlichsten Inputparameter dargestellt.

Hotels:

	2015		2014	
wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,3 – 11,8 %	8,6 %	6,3 – 12,5 %	8,2 %
Diskontierungssatz (discount rate)	8,8 – 13,8 %	10,8 %	8 – 14,5 %	13,2 %
erwartete Cashflows (year one) in TEUR / Zimmer	0 – 11,1	5,9	3,3 – 17,4	8,3

Sensitivitätsanalyse		Ergebnisveränderung vor Steuern	
	Änderung der Annahme	**2015**	2014
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	+ 50 Basispunkte	-4.707	-3.100
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	- 50 Basispunkte	2.820	3.400
Diskontierungssatz (discount rate)	+ 50 Basispunkte	-7.098	-4.200
Diskontierungssatz (discount rate)	- 50 Basispunkte	3.703	4.300
erwartete Cashflows (year one)	+ 10 %	5.764	10.550
erwartete Cashflows (year one)	- 10 %	-12.693	-12.590

Reservegrundstücke (Sachanlagen):

	2015		2014	
wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m² Grundfläche in EUR	216 – 1083	399	214 – 1230	429

Sensitivitätsanalyse		Ergebnisveränderung vor Steuern	
	Änderung der Annahme	**2015**	2014
Marktpreis / m² Grundfläche	+ 10 %	576	620
Marktpreis / m² Grundfläche	- 10 %	-576	-620

7.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

7.2.1. Entwicklung und Zusammensetzung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	Bestands-immobilien	Entwicklungs-Immobilien	Reserve-grundstücke	Summe
Entwicklung 2014:				
Buchwerte zum 1. Jänner	10.207	43.286	19.557	73.050
Geleistete Anzahlungen	–	650	–	650
Zugänge / Investitionen	–	9.299	62	9.362
Aktivierte Bauzinsen	–	2.551	–	2.551
Umgliederung von Sachanlagen	–	3.380	362	3.742
Nettobewertungsergebnis	430	4.518	(6.347)	(1.399)
Effekte aus der Währungsumrechnung	–	(204)	(1)	(205)
Buchwerte zum 31. Dezember	**10.637**	**63.480**	**13.633**	**87.751**
Entwicklung 2015:				
Buchwerte zum 1. Jänner	10.637	63.480	13.633	87.751
Zugänge / Investitionen	55	22.624	2.453	25.132
Aktivierte Bauzinsen	–	1.986	33	2.018
Umgliederung aufgrund Fertigstellung	62.391	(62.391)	–	–
Abgänge	(143)	–	–	(143)
Nettobewertungsergebnis	(18.832)	(1.733)	325	(20.240)
Effekte aus der Währungsumrechnung	3.135	(11.220)	(1.839)	(9.924)
Buchwerte zum 31. Dezember	**57.244**	**12.745**	**14.606**	**84.595**

Die Zugänge zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten keine nachträglichen Anschaffungskosten.

Im Geschäftsjahr wurden die Bürotürme Zeppelin, St. Petersburg, und Erzsébet Turm A, Budapest, fertiggestellt und an die jeweiligen Mieter übergeben. Dadurch erfolgte eine Umgliederung von den Entwicklungs- zu den Bestandsimmobilien.

7.2.2. Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

	2015	2014
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	4.048	9.813
direkte betriebliche Aufwendungen	(934)	(2.691)
Nettomietertrag	**3.114**	**7.122**

Wesentliche betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen im Geschäftsjahr keine Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind, fielen nicht an.

7.2.3. Angaben zum Fair Value, zu wesentlichen Inputfaktoren und Sensitivitäten

Die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen den beizulegenden Zeitwerten (=Fair Values).

Die Bewertung erfolgt halbjährlich durch externe Immobiliengutachter unter Anwendung der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie, das sind die nicht beobachtbaren Inputfaktoren (vgl. die Angaben zu Ermessensentscheidungen unter Punkt 3.4.1.2.).

Die Bewertungsmethode und die Bewertungsparameter (Inputfaktoren) sind abhängig von der jeweiligen Entwicklungsstufe der Immobilie. Dabei unterscheidet der Konzern zwischen Bestandsimmobilien, Entwicklungsimmobilien und Reservegrundstücken.

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

Bestandsimmobilien:

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

	2015		2014	
wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	7,8 – 10,5 %	9 %	7 – 8,5 %	8 %
Diskontierungszinssatz (discount yield)	8 – 19,1 %	13,8 %	8 – 9,5 %	8,2 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m² / Monat in EUR	7,3 – 21,5	15,9	5,4 – 10	9,2

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

Sensitivitätsanalyse 2014					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	4 %	12 %	21 %	27 %	36 %
-50 bps	-5 %	3 %	10 %	16 %	25 %
0 bps	-14 %	-7 %	0 %	8 %	15 %
50 bps	-21 %	-14 %	-7 %	-1 %	5 %
100 bps	-26 %	-21 %	-15 %	-8 %	-3 %

Sensitivitätsanalyse 2015					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	-2 %	4 %	9 %	15 %	20 %
-50 bps	-6 %	-1 %	4 %	9 %	15 %
0 bps	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
50 bps	-14 %	-9 %	-4 %	1 %	6 %
100 bps	-17 %	-12 %	-7 %	-3 %	2 %

Entwicklungsimmobilien:

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

	2015		2014	
wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Kapitalisierungszinssatz (exit yield)	6,75 %	6,75 %	6,75 % – 10,5 %	8 %
erzielbare Mieteinnahmen (ERV) / m² / Monat in EUR	14	14	10 – 40,4	20,8
ausstehende Bau- und Entwicklungskosten / m² in EUR	1.513 – 1.662	1.598	564 – 2.044	1.371
Developmentgewinn (developer's profit)	20 %	20 %	0 – 22,5 %	13 %

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

Sensitivitätsanalyse 2014					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	8 %	18 %	28 %	38 %	48 %
-50 bps	-6 %	4 %	13 %	22 %	32 %
0 bps	-18 %	-9 %	0 %	9 %	18 %
50 bps	-28 %	-20 %	-12 %	-3 %	5 %
100 bps	-38 %	-30 %	-22 %	-14 %	-5 %

Sensitivitätsanalyse 2015					
Änderung des Kapitalisierungszinssatzes (exit yield) um Basispunkte	Änderung der erzielbaren Mieteinnahmen				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 bps	70%	87%	105%	122%	140%
-50 bps	16%	32%	48%	64%	80%
0 bps	-30%	-15%	0%	15%	30%
50 bps	-69%	-55%	-41%	-28%	-14%
100 bps	-104%	-91%	-78%	-65%	-52%

Sensitivitätsanalyse 2014					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	20 %	14 %	9 %	3 %	-2 %
-5 %	15 %	10 %	4 %	-1 %	-7 %
0 %	11 %	6 %	0 %	-6 %	-11 %
5 %	7 %	1 %	-4 %	-10 %	-15 %
10 %	3 %	-2 %	-8 %	-14 %	-19 %

Sensitivitätsanalyse 2015					
Änderung des Developmentgewinns um Prozentpunkte	Änderung der ausstehenden Bau- und Entwicklungskosten				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	66 %	52 %	39 %	25 %	11 %
-5 %	48 %	34 %	19 %	5 %	-10 %
0 %	30 %	15 %	0 %	-15 %	-30 %
5 %	12 %	-4 %	-19 %	-35 %	-51 %
10 %	-6 %	-22 %	-39 %	-55 %	-71 %

Reservegrundstücke:

Die Bewertung der Reservegrundstücke erfolgt marktwertbasiert unter Verwendung der Vergleichswertmethode.

	2015		2014	
wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
Marktpreis / m² Grundfläche in EUR	70 – 455	242	74 – 337	251

Sensitivitätsanalyse		Ergebnisveränderung vor Steuern	
	Änderung der Annahme	**2015**	2014
Marktpreis / m² Grundfläche	+10 %	1.460	1.360
Marktpreis / m² Grundfläche	+5 %	730	680
Marktpreis / m² Grundfläche	-5 %	-730	-680
Marktpreis / m² Grundfläche	-10 %	-1.460	-1.360

7.3. Geschäfts- und Firmenwert

Der ausgewiesene Firmenwert wurde im Rahmen eines Unternehmenserwerbs identifiziert und betrifft das Hotel angelo Prag.

Der Firmenwert wird zumindest einmal jährlich auf seine Werthaltigkeit geprüft. Dabei wird der erzielbare Betrag des Hotels anhand eines externen Immobiliengutachtens ermittelt (vgl. Punkt 3.4.1.2.). Die Bewertung erfolgt auf der Bewertungshierarchiestufe 3 und verwendet einen einkommensbasierten Ansatz.

Der Firmenwert beträgt TEUR 921, das sind 7 % des Buchwerts der Immobilie. Insofern ist der Firmenwert als nicht signifikant einzustufen. Die stillen Reserven des Hotels betragen TEUR 10.600, das sind 85 % des Buchwerts der Immobilie. Aufgrund der Höhe der stillen Reserven haben mögliche Änderungen der wesentlichen Bewertungsparameter auf die Werthaltigkeit des Firmenwerts keinen Einfluss.

7.4. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

7.4.1. Übersicht Joint Ventures

Im Konzernabschluss sind zum Bilanzstichtag folgende Joint Ventures enthalten, welche at equity bilanziert werden:

Beteiligungsgesellschaften	Sitz/Land	Stimm- rechts- und Kapitalanteil	Stamm bzw. Grundkapital	Kapital Währung	funktionale Währung	Segment
			in Tausend			
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-München	50 %	25	EUR	EUR	H
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H[1]	D-München					
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
UBX 3 s.r.o.[1]	CZ-Prag					
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Prag	50 %	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL[2]	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paris	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. [2 4]	PL-Warschau	25 %	60	PLN	PLN	DS
IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych	PL-Warschau	50 %	200	PLN	EUR	H
→ Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. [2]	PL-Warschau	50 %	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	5	PLN	EUR	H
UBX Katowice Sp. z o.o.	PL-Warschau	50 %	50	PLN	EUR	H
GF Ramba Sp. z o.o. [2 3]	PL-Warschau	50 %	139	PLN	EUR	IP

Erläuterung:
[1] Die Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr verkauft (vgl. Punkt 5.1.).
[2] Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Joint Ventures, an denen die Muttergesellschaft indirekt beteiligt ist. Die Beteiligungsquote bezieht sich auf das Ausmaß der indirekten Beteiligung.
[3] Die Beteiligung an der GF Ramba Sp. z o.o. hält die WX Warsaw Holding S.A. (100 %-Tochterunternehmen).
[4] Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr neu gegründet.

7.4.2. Angaben zu wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen

Die unten angeführten Finanzinformationen entsprechen den Beträgen von nach IFRS aufgestellten Jahresabschlüssen der Gemeinschaftsunternehmen.

	UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.		UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H.		UBX Plzen s.r.o.	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Zusammengefasste Bilanz:						
Langfristige Vermögenswerte	0	78.445	–	7.191	9.654	9.566
Kurzfristige Vermögenswerte	3.765	2.745	–	(22)	1.743	550
Summe Aktiva	**3.765**	**81.190**	**–**	**7.169**	**11.397**	**10.116**
davon liquide Mittel	*1.033*	*228*	–	*2*	*659*	*311*
Eigenkapital	176	12.365	–	3.624	5.656	5.146
Langfristige Schulden	1.173	64.400	–	3.545	5.193	551
Kurzfristige Schulden	2.416	4.425	–	–	549	4.420
Summe Passiva	**3.765**	**81.190**	**–**	**7.169**	**11.397**	**10.116**
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12	–	*59.342*	–	–	*4.993*	–
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten gem. IFRS 12	–	*2.000*	–	–	*162*	*4.094*

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Zusammengefasste Ergebnisrechnung:						
Erträge	35.264	24.307	–	–	2.765	2.376
Aufwendungen inkl. Bewertungsergebnis	(17.502)	(27.107)	1.622	3.121	(2.255)	(3.441)
Periodenergebnis	17.762	(2.800)	1.622	3.121	510	(1.065)
Sonstiges Ergebnis	–	–		617	–	–
Gesamtergebnis	**17.762**	**(2.800)**	**1.622**	**3.738**	**510**	**(1.065)**
Im Periodenergebnis enthalten:						
planmäßige Abschreibungen	–	(4.374)	–	–	(889)	(874)
Zinserträge	2	–	–	–	1	1
Zinsaufwendungen	(2.400)	6	–	–	(211)	(925)
Ertragsteueraufwand (oder -ertrag)	(1.488)	(3.575)	–	–	–	–
Überleitung zum Buchwert der Beteiligung:						
Nettoeinvermögen des Joint Ventures	176	12.365	–	3.624	5.656	5.146
Beteiligungsquote des Konzerns	50 %	50 %	0 %	50 %	50 %	50 %
Anteiliges Reinvermögen	88	6.182	–	1.812	2.828	2.573
Gesellschafterdarlehen als Nettoinvestition	–	1.684	–	1.720	–	175
Nettoinvestition in Joint Venture (=Buchwert)	**88**	**7.866**	**–**	**3.532**	**2.828**	**2.748**

	UBX II (France) SARL und UBX Development (France) SARL		Hotel Paris II SARL		Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. und IPOPEMA 66 Fundusz		UBX Katowice Sp. z o.o.		GF Ramba Sp. z o.o.	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
	43.313	44.616	21.080	22.083	12.430	10.718	23.026	24.232	10.029	14.069
	3.355	3.355	3.593	3.289	3.543	4.333	595	433	34	153
	46.668	**47.971**	**24.674**	**25.372**	**15.973**	**15.050**	**23.622**	**24.665**	**10.063**	**14.222**
	821	*1.497*	*1.352*	*1.389*	*1.761*	*2.903*	*335*	*236*	*8*	*4*
	2.837	1.626	1.174	899	13.833	13.746	(4.487)	(4.497)	(119)	2.732
	39.215	41.906	20.639	21.452	–	–	26.279	27.565	5.056	10.512
	4.616	4.440	2.861	3.022	2.140	1.304	1.830	1.598	5.127	978
	46.668	**47.971**	**24.674**	**25.372**	**15.973**	**15.050**	**23.622**	**24.665**	**10.063**	**14.222**
	32.123	*34.186*	*15.043*	*15.838*	–	–	*14.746*	*15.996*	–	*4.792*
	2.312	*2.274*	*795*	*795*	–	–	*1.230*	*1.100*	*4.721*	*511*
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
	22.208	21.130	17.400	16.550	22.057	21.432	5.040	4.924	2.283	1.496
	(20.997)	(19.768)	(17.125)	(16.172)	(21.970)	(20.947)	(5.031)	(5.090)	(5.134)	(1.220)
	1.211	1.363	276	378	87	485	9	(167)	(2.851)	276
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	1.211	**1.363**	**276**	**378**	**87**	**485**	**9**	**(167)**	**(2.851)**	**276**
	(2.245)	(2.097)	(1.630)	(1.540)	(873)	(686)	(1.292)	(1.283)	–	–
	–	–	–	–	–	11	6	4	–	1
	(648)	(735)	(326)	(395)	–	–	(557)	(758)	(244)	(216)
	9	4	(157)	–	–	–	(93)	–	809	–
	2.837	1.626	1.174	899	13.833	13.746	(4.487)	(4.497)	(119)	2.732
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
	1.418	813	587	449	6.917	6.873	(2.244)	(2.248)	(60)	1.366
	3.559	3.879	2.799	2.824	–	–	5.768	5.789	2.214	2.161
	4.977	**4.692**	**3.386**	**3.273**	**6.917**	**6.873**	**3.525**	**3.540**	**2.155**	**3.526**

Die dargestellten Gemeinschaftsunternehmen werden wie folgt erläutert:

UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.:
Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr das Hotel andel's Berlin sowie ein Entwicklungsgrundstück veräußert.

UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H.:
Die Gesellschaft besitzt Entwicklungsgrundstücke für ein Einkaufs- bzw. Konferenzzentrum. Die Gesellschaftsanteile wurden im Oktober 2015 an den Joint Venture-Partner veräußert.

UBX Pilsen s.r.o.:
Die Gesellschaft besitzt und betreibt das Hotel angelo Pilsen.

UBX II (France) SARL und
UBX Development (France) SARL:
Die Gesellschaft UBX II (France) SARL pachtet ein Hotel in Eurodisney/Paris (F) im Finanzierungsleasing und betreibt dieses. Die UBX Development (France) SARL ist die 100 %-ige Muttergesellschaft und übt keine wesentliche Geschäftstätigkeit aus. Da beide Gesellschaften im Konzern gemeinsam betrachtet werden, werden sie hier gemeinsam dargestellt.

Hotel Paris II SARL:
Die Gesellschaft pachtet ein Hotel in Eurodisney/Paris im Finanzierungsleasing und betreibt dieses.

Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. und IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych:
Die Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. ist eine polnische Personengesellschaft. Sie pachtet das Hotel Intercontinental im operativen Leasing und betreibt dieses. Der polnische Fonds IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych ist Komplementär der Gesellschaft, während Lanzarota Investments Sp. z o.o. als Kommanditist fungiert. Komplementär und Kommanditist üben keine wesentliche Geschäftstätigkeit aus. Da diese Gesellschaften im Konzern gemeinsam betrachtet werden, werden sie hier auch gemeinsam dargestellt.

UBX Katowice Sp. z o.o.:
Die Gesellschaft besitzt und betreibt das Hotel angelo Katowice in Polen.

GF Ramba Sp. z o.o.:
Die Gesellschaft besitzt und betreibt eine Büroimmobilie (Parkur Tower) in Warschau.

7.4.3. Zusammensetzung und Entwicklung Nettoinvestitionen in Joint Ventures

	Kapital-Anteile Joint Ventures	Ausleihungen Joint Ventures	**Summe**
Zusammensetzung zum 31.12.2014:			
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	29.777	18.231	48.008
Kumulierte Ergebniszuweisungen aus dem Periodenergebnis	(13.527)	1.437	(12.090)
Kumulierte Ergebniszuweisungen aus dem sonstigen Ergebnis	304	–	304
	16.554	**19.668**	**36.222**
Zusammensetzung zum 31.12.2015:			
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	14.727	14.340	29.067
Kumulierte Ergebniszuweisungen aus dem Periodenergebnis	(4.353)	(631)	(4.984)
	10.374	**13.709**	**24.083**

Die Nettoinvestitionen umfassen die Anteile am Kapital der Joint Ventures sowie Ausleihungen an Joint Ventures, deren Abwicklung auf absehbare Zeit weder geplant noch wahrscheinlich ist. Anteilige Gewinne bzw. Verluste, soweit sie in der Nettoinvestition Deckung finden, werden als zugewiesene Ergebnisse zusätzlich erfasst. Darüber hinaus wird ein allfälliger Wertminderungsaufwand gem. IAS 28.40 berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Dividenden aus der UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. an die Muttergesellschaften phasenkongruent verbucht. Auf den Konzern entfielen davon Dividenden in Höhe von TEUR 14.975.

	2015	2014
Entwicklung der Nettoinvestitionen in Joint Ventures:		
Buchwerte zum 1. Jänner	36.222	36.818
Zugänge	–	5.258
Abgänge und Dividendenverrechnungen	(19.440)	(761)
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	(2.346)	(6.928)
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	297	702
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	9.350	829
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	–	304
Buchwerte zum 31. Dezember	**24.083**	**36.222**

7.4.4. Sonstige Angaben zu Joint Ventures

Die nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Nettoinvestitionen in Joint Ventures. Die Beträge werden im Ausmaß der Beteiligung angegeben.

	31.12.15	31.12.14
Anteil an den Vermögenswerten und Schulden der Joint Ventures:		
Langfristige Vermögenswerte	59.776	101.486
Kurzfristige Vermögenswerte	8.534	7.602
Aktiva	**68.310**	**109.088**
Anteiliges Eigenkapital	9.743	17.986
Anteilige Gesellschafterdarlehen Konzern	7.170	9.416
Anteilige Gesellschafterdarlehen Joint Venture-Partner	7.541	9.116
Langfristige Schulden	34.066	62.450
Kurzfristige Schulden	9.790	10.121
Passiva	**68.310**	**109.088**

	31.12.15	31.12.14
Überleitung zum Buchwert der Joint Ventures:		
Anteiliges Nettoreinvermögen der Joint Ventures (50 %)	9.743	17.986
Gesellschafterdarlehen Konzern als Nettoinvestition	14.340	18.231
Überhang nicht erfasster Verluste aus Joint Ventures	–	5
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	**24.083**	**36.222**

	31.12.15	31.12.14
Aggregierte Angaben zu Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:		
Nettoinvestition in Joint Ventures (=Buchwert)	208	171
Anteil des Konzerns am Periodenergebnis (fortgeführte Geschäftsbereiche)	37	31
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	–	(4)
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	**37**	**27**

Wesensart und Umfang wesentlicher Beschränkungen iZm Gemeinschaftsunternehmen:

Für die oben angeführten wesentlichen Joint Ventures bestehen vertragliche Beschränkungen bei der Verwertung von Vermögensgegenständen oder der Auszahlung von Zinsen und Dividenden an Gesellschafter bzw. der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen aufgrund von bestehenden Kreditverträgen bzw. Leasingverträgen iZm der Immobilienfinanzierung.

Risiken iZm Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen:

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

7.5. Andere finanzielle Vermögenswerte

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung langfristig:		
Kaufpreisforderung aus Verkauf Jupiter	13.187	–
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	3.247	4.573
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	370	323
Anzahlungen	332	–
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	189	189
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	168	3.619
	17.493	**8.704**

Die langfristige Forderung aus dem Verkauf der Bürotürme Jupiter 1 und 2 (vgl. Punkt 5.1.) betrifft einen an den Käufer gewährten Kredit für die Kaufpreisfinanzierung. Der Kredit wird mit 7,2 % p.a. fix verzinst; der interne Zinssatz beträgt 8,85 %. Tilgungen und Zinszahlungen erfolgen quartalsweise. Die Laufzeit endet im Mai 2025.

Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots betragen TEUR 3.247. Die Modalitäten entsprechen den üblichen Vertragsbedingungen der jeweiligen Vertragspartner. Die Sperrdepots betreffen das im Jahr 2009 verkaufte Hotel andel's Krakau (vgl. die Erläuterungen unter Punkt 9.1.3.1.) und das 2012 verkaufte Hotel Intercont Warschau (vgl. Punkt 9.1.3.). Weiters ist ein Depotkonto im Zusammenhang mit dem Projektkredit der Bürotürme Erzsébet in Budapest enthalten.

Die zum 31.12.2014 ausgewiesene Ausleihung in Höhe von TEUR 3.619 betrifft eine langfristige unverzinsliche Kaufpreisforderung für Anteile an einer russischen Tochtergesellschaft in Höhe von ursprünglich EUR 8 Mio. Aufgrund der hohen Immobilienbewertungsverluste in der Gesellschaft, verbunden mit dem stagnierenden russischen Wirtschaftsumfeld, wurde zum Bilanzstichtag eine neue Einschätzung bezüglich der Werthaltigkeit der Forderung vorgenommen. Aus den vertraglichen Bestimmungen zur Kaufpreisstundung ergibt sich, dass unter den gegebenen Umständen nicht mehr von einer Kaufpreiszahlung ausgegangen werden kann. Daher wird diese zum Bilanzstichtag mit Null bewertet.

Die übrigen unter diesen Positionen ausgewiesenen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch wertgemindert.

Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen betreffen eine für Pensionszusagen abgeschlossene Rückdeckungsversicherung.

7.6. Latente Steuerabgrenzungen (Steueransprüche und -schulden)

Die Zusammensetzung und Entwicklung der latenten Steuerabgrenzungen stellt sich wie folgt dar:

	verfügbare latente Steueransprüche		davon angesetzte latente Steueransprüche	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Zusammensetzung:				
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.379	2.386	4	9
Temporäre Differenzen iZm Anteilen an Joint Ventures	2.399	4.669	–	–
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	373	12.776	352	12.753
Unterschiede in der steuerlichen Behandlung von Sozialkapital	329	274	329	274
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	2.828	1.426	2.776	1.264
Aktivierung von steuerlichen Verlustvorträgen	36.243	34.312	7.497	17.955
Wertberichtigungen auf latente Steuern	–	–	(1.139)	(1.279)
	43.552	**55.843**	**9.820**	**30.976**
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde			(9.718)	(30.954)
			102	**22**

	latente Steuerschulden	
	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
Unterschiede in den Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(16.944)	(37.218)
Temporäre Differenzen iZm Anteilen an Joint Ventures	–	(1.624)
Bewertungsunterschiede im kurzfristigen Vermögen	(1.484)	(958)
Bewertungsunterschiede im Fremdkapital und in den Rückstellungen	(1.354)	(1.803)
	(19.782)	(41.602)
Saldierung gegenüber derselben Steuerbehörde	9.718	30.954
	(10.064)	**(10.649)**

	latente Steueransprüche		latente Steuerschulden	
	2015	2014	**2015**	2014
Entwicklung:				
Stand zum 1. Jänner	**22**	**27**	**(10.649)**	**(12.673)**
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	454	–
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung iZm:				
Währungsumrechnungen	(1.601)	(445)	1.684	1.272
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	–	(76)	–	–
Folgebewertung Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	97	–	262	(26)
Neubewertungen gem. IAS 19	(4)	42	–	–
Neubewertung iZm Übergang IAS16 auf IAS40	–	–	–	(308)
Cashflow Hedges	150	–	–	–
Im Periodenergebnis erfasste Veränderung	1.438	475	(1.816)	1.087
Stand zum 31. Dezember	**102**	**22**	**(10.064)**	**(10.649)**

7.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (kurzfristig)

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.753	2.321
Forderungen gegenüber Joint Ventures	1.696	142
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	1.140	345
Rechnungsabgrenzungen	1.218	1.233
Geleistete Anzahlungen	860	5.631
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	488	728
Forderungen iZm Verkauf Jupiter	271	10.187
Sonstige kurzfristige Forderungen gesperrt	254	506
Forderungen gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	5	5
	8.686	**21.098**

Die Forderung aus dem Verkauf der Bürotürme Jupiter betrifft den kurzfristigen Teil der Kaufpreisforderung (vgl. Punkt 5.1.). Die zum 31.12.2014 ausgewiesene Forderung betrifft eine Gegenposition zur Umsatzsteuer aus dem Verkauf, welche nach russischem Steuerrecht bereits zum Bilanzstichtag eine Verbindlichkeit an das russische Finanzamt darstellte. Diese Position wurde 2015 mit der 2015 entstandenen Kaufpreisforderung bzw. Kaufpreiszahlung verrechnet.

Die geleisteten Anzahlungen standen großteils im Zusammenhang mit dem Ausbau des Büroturms Zeppelin in St. Petersburg. Aufgrund der Fertigstellung des Büroturms im Geschäftsjahr sind die geleisteten Anzahlungen deutlich zurückgegangen.

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

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
weder überfällig noch wertberichtigt	1.835	1.326
30 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	422	528
60 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	197	156
90 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	76	73
120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	94	33
>120 Tage überfällig, nicht wertberichtigt	130	204
wertberichtigte Forderungen	228	228
	2.982	**2.549**

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

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

7.8. Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar

	31.12.15	31.12.14
Entwicklung:		
Buchwert zum 1. Jänner	13.520	8.607
Zugänge	2	4.394
Abgänge	(397)	–
Folgebewertung	(1.628)	519
Effekte aus Währungsumrechnung	(885)	–
Buchwert zum 31. Dezember	**10.612**	**13.520**
Zusammensetzung:		
Anteile Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wien	6.621	7.052
Anteile ZAO Micos, Moskau	3.989	6.468
Sonstige	2	–
	10.612	**13.520**

Bei den Anteilen an der Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH handelt es sich um eine 9,88 %ige Beteiligung. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Kempinski Hotels Palais Hansen. Da für diese Beteiligung kein aktiver Markt besteht, basiert die Folgebewertung im Wesentlichen auf dem nach dem Discounted Cashflow-Verfahren ermittelten beizulegenden Wert, welcher aufgrund eines Bewertungsgutachtens ermittelt wurde.

ZAO Micos ist Käuferin der Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 in St. Petersburg (vgl. Punkt 5.1.). Zum Bilanzstichtag ist der Konzern mit 19 % an der Gesellschaft beteiligt. Der Verkauf dieser Anteile an die Mehrheitseigentümerin ist vertraglich für Mai 2016 vereinbart. Die Beteiligung ist mit dem voraussichtlichen Verkaufspreis aufgrund der Vertragslage zum 31.12.2015 bewertet. Der Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile wird nach einer bestimmten Formel berechnet, welche in erster Linie vom erwarteten Mietertrag der verkauften Büroimmobilien im ersten Jahr nach dem Verkaufsstichtag (Closing Date) abhängt.

Weitere Informationen zur Bewertung, zu den wesentlichen Inputfaktoren und zu den Sensitivitäten der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sind aus den Erläuterungen unter den Punkten 8.1.2. bis 8.1.4. ersichtlich.

7.9. Liquide Mittel

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	113	121
Guthaben bei Kreditinstituten	7.281	9.644
	7.394	**9.765**

Die liquiden Mittel umfassen Zahlungsmittel sowie Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente entspricht dem Buchwert.

7.10. Eigenkapital

7.10.1. Grundkapital, Ergebnis je Aktie

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 54.000.000 nennbetragslose Stückaktien zerlegt und ist voll einbezahlt. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft 66.500 Stück eigene Aktien, welche zu einem Durchschnittskurs von EUR 4,53/Aktie erworben wurden. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien, die im Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2015 in Umlauf waren, beträgt 53.933.500 Stück.

	31.12.15	31.12.14
	Stück	Stück
Zusammensetzung Aktien und potenzielle Aktien:		
Stückaktien 1. Jänner bis 31. Dezember	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 potenzielle Aktien:		
genehmigte Aktien Wandelanleihe 04/2013 – 11/2018 gewichtet	3.678.743	3.753.541
genehmigte Aktien Wandelanleihe 10/2013 – 10/2016 gewichtet	1.814.128	2.156.863
genehmigte Aktien Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017 gewichtet	2.761.796	1.400.304
gewichtete genehmigte Aktien Wandelanleihen	8.254.667	7.310.708
gewichtete durchschnittliche Anzahl der Stammaktien bereinigt um den Verwässerungseffekt	**62.188.167**	**61.244.208**

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Ergebnis je Aktie (bezogen auf die gewichtete durchschnittliche Anzahl):		
Den Aktionären des Konzerns zuzurechnendes Periodenergebnis:		
unverwässert	(17.838)	(20.654)
Anpassungen iZm potenzieller Umwandlung Wandelanleihen	1.586	1.482
verwässert (in TEUR)	(16.252)	(19.173)
Ergebnis je Aktie unverwässert = verwässert (in EUR)	**(0,33)**	**(0,38)**

Zum Bilanzstichtag bestanden 5.782.828 (Vorjahr: 8.688.182) potenzielle genehmigte Aktien aus Wandelanleihen.

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

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie wird das den Inhabern von Stammaktien des Mutterunternehmens zuzurechnende Ergebnis, berichtigt um Änderungen iZm einer Umwandlung der potenziellen Aktien, 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. Dieses verwässerte Ergebnis wird nur dann angesetzt, wenn sich durch die Umwandlung das Ergebnis je Aktie vermindern bzw. der Periodenverlust erhöhen würde. Andernfalls entspricht das verwässerte dem unverwässerten Ergebnis.

Mit den Aktien verbundene besondere Rechte oder Beschränkungen sind nicht bekannt.

Gemäß den Bestimmungen des Aktiengesetzes bildet der nach österreichischen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellte Einzelabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2015 die Grundlage für eine Dividendenausschüttung.

Dieser Jahresabschluss weist für das Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR -38.240 aus. Nach Auflösung von gebundenen Kapitalrücklagen zur Abdeckung eines sonst auszuweisenden Bilanzverlustes ergibt sich ein Bilanzverlust in Höhe von TEUR -22.649.

7.10.2. Angaben zur Kapitalsteuerung

Für Zwecke der Kapitalsteuerung auf Konzernebene wird das im Konzernabschluss ausgewiesene Eigenkapital herangezogen. Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es sicherzustellen, dass zur Unterstützung seiner Geschäftstätigkeit und zur Maximierung des Shareholder Values eine gute Eigenkapitalquote aufrechterhalten wird.
Der Konzern unterliegt keinen satzungsmäßigen oder externen Kapitalerfordernissen. Gesetzliche Anforderungen bestehen nur hinsichtlich Grundkapital und gesetzlichen Rücklagen und werden zur Gänze erfüllt.

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

Zum Bilanzstichtag lag die Eigenkapitalquote des Konzerns bei 6,2 % (Vorjahr: 11,7 %) und damit unter der erwünschten Bandbreite.

	31.12.15	31.12.14
Ermittlung Eigenkapitalquote Konzern:		
Eigenkapital	21.728	57.676
Fremdkapital	328.507	435.727
Summe Passiva	350.235	493.404
Eigenkapitalquote in %	**6,2 %**	**11,7 %**

Eine höhere Eigenkapitalquote ergibt sich, wenn das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital (ohne Minderheitenanteil) betrachtet wird:

	31.12.15	31.12.14
Ermittlung Eigenkapitalquote vor nicht beherrschenden Anteilen:		
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	53.765	72.143
Auf nicht beherrschende Anteile (Minderheiten) entfallendes Eigenkapitel	(32.037)	(14.467)
Fremdkapital	328.507	435.727
Summe Passiva	350.235	493.404
Eigenkapitalquote in %	**15,4 %**	**14,6 %**

7.10.3 Rücklagen

Im Eigenkapital sind folgende Rücklagen des Konzerns vorgesehen:

Kapitalrücklage:
Die Kapitalrücklage umfasst jene Eigenkapitalanteile, welche von außerhalb des Konzerns zugeführt worden sind, und nicht dem Grundkapital der Muttergesellschaft entsprechen.

Neubewertungsrücklage:
In der Neubewertungsrücklage sind jene Anteile stiller Reserven erfasst, die auf Altanteile entfallen und im Rahmen eines sukzessiven Erwerbs einer Tochtergesellschaft nach IFRS 3 durch Neubewertung des Reinvermögens zum Transaktionszeitpunkt ermittelt wurden. Darüber hinaus werden in der Neubewertungsrücklage Neubewertungsergebnisse von Sachanlagen erfasst, welche anschließend als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Rücklage für Währungsumrechnung:
Kumulierte Kursdifferenzen, welche sich aus der Umrechnung von in Fremdwährung aufgestellten Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen ergeben, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, werden in der Rücklage für Währungsumrechnung erfasst.

Available for sale-Rücklage:
Die Available for sale-Rücklage betrifft noch nicht realisierte kumulierte Wertänderungen von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten (available for sale).

Cashflow Hedge-Rücklage:
Kumulierte nicht realisierte Wertänderungen des beilzulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die als Sicherungsinstrument zur Absicherung von Cashflows designiert sind, werden in der Cashflow Hedge-Rücklage erfasst.

IAS 19-Rücklage:
Die IAS 19-Rücklage betrifft kumulierte im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen von Neubewertungen von nach IAS 19 erfassten Verpflichtungen für Leistungen nach oder aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Diese Rücklage wird in künftigen Perioden nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

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

	Neu-bewertungs-rücklage	Rücklage Währungs-umrechnung	Available for Sale-Rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	IAS 19 Rücklage	**Summe**
Entwicklung 2014:						
Stand zum 1. Jänner	5.359	(3.840)	2.087	–	(711)	2.895
Sonstiges Ergebnis	1.624	475	(414)	–	(166)	1.518
Sonstiges Ergebnis Joint Ventures	308	(4)	–	–	–	304
(Latente) Steuern	(386)	507	161	–	42	324
Summe sonstiges Ergebnis	1.546	979	(254)	–	(125)	2.147
Stand zum 31. Dezember	**6.905**	**(2.861)**	**1.833**	**–**	**(835)**	**5.041**
Entwicklung 2015:						
Stand zum 1. Jänner	6.905	(2.861)	1.833	–	(835)	5.041
Umgliederung Eigenkapital	(231)	–	–	–	–	(231)
Konsolidierungskreisänderungen	–	2.146	–	–	–	2.146
davon Umgliederung GuV	–	*2.146*	–	–	–	*2.146*
Sonstiges Ergebnis	–	(1.100)	(1.255)	(788)	16	(3.127)
(Latente) Steuern	–	50	246	150	(4)	441
Summe sonstiges Ergebnis	–	(1.050)	(1.010)	(638)	12	(2.686)
Stand zum 31. Dezember	**6.674**	**(1.765)**	**823**	**(638)**	**(823)**	**4.270**

Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis in Höhe von TEUR -1.528 (Vorjahr: 1.625) betrifft Währungsumrechnungen, auf welche latente Steuern in Höhe von TEUR 146 (Vorjahr: 134) entfallen.

Die Kapitalrücklage sowie die kumulierten Ergebnisse des Vorjahres wurden angepasst, da die Auflösung der Kapitalrücklage im Vorjahr aufgrund eines Versehens (Vorzeichenfehler) unrichtig dargestellt wurde. Dies betrifft ausschließlich eine Verschiebung zwischen der Kapitalrücklage und den kumulierten Ergebnissen und hat keine Auswirkungen auf das Gesamtkapital oder andere Kapitalbestandteile.

7.11. Finanzverbindlichkeiten

Unter Finanzverbindlichkeiten werden im Folgenden der Konzernfinanzierung dienende verzinsliche Verbindlichkeiten – im Wesentlichen Wandelanleihen, Anleihen und Kredite von Finanzinstituten oder Unternehmen – zusammengefasst. Diese entsprechen nicht den finanziellen Verbindlichkeiten iSd IAS 32, welche unter Punkt 8.1.1. gesondert dargestellt werden.

7.11.1. Wandelanleihen

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
Wandelanleihe 04/2013 – 03/2016	–	5.605
Wandelanleihe 10/2013 – 10/2016	–	2.915
Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017	4.238	4.530
Wandelanleihe 11/2015 -11/2018	4.088	–
	8.326	**13.051**
davon langfristig	*8.265*	*13.051*
davon kurzfristig	*61*	–

Zur Bilanzierung der Wandelanleihen wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.6.4. sowie auf die Darstellung der eingebetteten derivativen Finanzinstrumente unter Punkt 7.12.1. verwiesen. Die potenziellen Aktien aus den Wandelanleihen sind unter Punkt 7.10.1. dargestellt.

Die Wandelanleihe 04/2013 bis 03/2016 wurde November 2015 teilweise getilgt; der Restbetrag wurde zu geänderten Bedingungen bis November 2018 verlängert. Die Verlängerung wurde aufgrund der Rechnungslegungsvorschriften wie eine Tilgung und Neuaufnahme verbucht.

Die Wandelanleihe 10/2013 bis 10/2016 wurde im Geschäftsjahr vorzeitig getilgt.

Bei der Bilanzierung der Wandelanleihen wurden anteilige Transaktionskosten entsprechend der Effektivzinsmethode berücksichtigt. Der kurzfristige Anteil betrifft abgegrenzte Zinsen bzw. Finanzierungskosten.

7.11.2. Andere Anleihen

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
Anleihe 04/2014 – 10/2015	–	1.948
Anleihe 12/2014 – 12/2015	–	3.266
Anleihe 03/2013 – 03/2016	9.541	14.883
Anleihe 03/2015 – 03/2017	6.485	–
Anleihe 10/2013 – 10/2017	357	1.957
Anleihe 02/2014 – 02/2018	722	2.114
Anleihe 03/2015 – 03/2018	5.652	–
Anleihe 10/2015 – 10/2018	2.533	–
Anleihe 12/2015 – 12/2018	25.780	–
	51.070	**24.168**
davon langfristig	*41.270*	*18.953*
davon kurzfristig	*9.800*	*5.215*

Im Geschäftsjahr wurden neue Anleihen in den Projektgesellschaften zur Finanzierung von zwei Bürohaus-Developments in Krakau und einem in Łódź aufgenommen. Darüber hinaus wurden Anleihen auf Ebene der Konzernmutter vorzeitig rückgeführt. Die Anleihe 12/2015 bis 12/2018 erfolgte aus Umschichtungen der PLN-Anleihe 03/2013 – 03/2016 sowie eines bestehenden CHF-Darlehens. Da die neue Anleihe in EUR begeben wurde, entfällt künftig das CHF-Wechselkursrisiko.

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

7.11.3. Andere Finanzverbindlichkeiten (Kredite)

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung langfristige Kredite:		
Projektkredite	151.376	227.465
Betriebsmittelkredite Holding	8.796	622
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	48.753	49.983
Sonstige Kredite	–	20.323
	208.925	**298.393**

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung kurzfristige Kredite:		
Kontokorrent- und Betriebsmittelkredite	7.034	20.228
Projektkredite	10.517	15.786
Sonstige Kredite	811	5.727
	18.363	**41.740**
Gesamtsumme Kredite	**227.287**	**340.133**

Im Berichtszeitraum erfolgte die Rückführung des Projektkredits für die Bürotürme Jupiter 1 und 2 in St. Petersburg sowie die Refinanzierung des Projektkredits des Hotels andel's Łódź durch eine Sale and Leaseback-Transaktion.

Die Neuaufnahmen der Projektkredite betreffen neben dem o.a. Finanzierungsleasing für andel's Łódź die Projekte Erzsebet Offices, Büroturm A, in Budapest sowie den Büroturm Zeppelin in St. Petersburg.

Betreffend Fälligkeiten der Projektkredite wird auf die Erläuterung unter Punkt 8.2.4. verwiesen.

7.11.4. Zusammenfassung verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

	Projekt-kredite	Betriebs-mittel-kredite	Anleihen, Wandel-Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	**Summe**
Entwicklung 2014:					
Stand zum 1. Jänner	241.763	22.778	28.128	74.789	367.457
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	21.213	437	12.494	2.088	36.231
Tilgung	(21.314)	(2.262)	(2.977)	(1.667)	(28.219)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	1.590	(103)	(426)	823	1.883
Stand zum 31. Dezember	**243.251**	**20.849**	**37.219**	**76.033**	**377.352**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*15.786*	*20.228*	*5.215*	*5.727*	*46.955*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*227.465*	*622*	*32.004*	*70.306*	*330.397*
Entwicklung 2015:					
Stand zum 1. Jänner	243.251	20.849	37.219	76.033	377.352
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	78.853	–	11.451	–	90.304
Tilgung	(104.346)	(5.019)	(12.050)	(4.908)	(126.323)
Konzernkreisänderungen	(55.721)	–	–	–	(55.721)
Umfinanzierung (vgl. Punkt 7.11.2.)	–	–	21.300	(21.300)	–
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(145)	–	1.477	(261)	1.071
Stand zum 31. Dezember	**161.893**	**15.830**	**59.396**	**49.564**	**286.683**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*10.517*	*7.034*	*9.861*	*811*	*28.223*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*151.376*	*8.796*	*49.535*	*48.753*	*258.460*

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 177.061 (Vorjahr: TEUR 268.664) sind durch Grundstücke und Gebäude hypothekarisch besichert. Davon betreffen TEUR 127.840 (Vorjahr: TEUR 180.913) Sachanlagen und TEUR 49.220 (Vorjahr: TEUR 87.751) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

7.11.5. Zinskonditionen zu Finanzverbindlichkeiten

	31.12.15	31.12.14
Verzinslichkeit Finanzverbindlichkeiten:		
davon fix verzinslich	148.297	255.683
davon variabel verzinslich	138.386	121.669
	286.683	377.352
Verzinslichkeit in Prozent:		
fix verzinslich	52 %	68 %
variabel verzinslich	48 %	32 %

		2015	2014
Bandbreite der variablen Verzinsung für:	Basis	Aufschlag	Aufschlag
• Anleihen	6M-WIBOR	5 – 7 %	6,4 – 7 %
	3M-WIBOR	4,50 %	–
	6M-EURIBOR	3,75 %	–
• Kontokorrent-/Betriebsmittelkredite	3M-EURIBOR	1,5 – 3 %	1,5 – 6 %
• Projektkredite	3M-SFR-LIBOR	0,5 – 2,25 %	0,5 – 2,25 %
	3M-EURIBOR	1,85 – 3,5 %	1,85 – 4,5 %
	1M-EURIBOR	3,10 %	–
	5J CMS Swapsatz	4 %	4 %
	3M-PRIBOR	2,85 %	2,85 %

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

7.12. Derivative Finanzinstrumente

7.12.1. Zusammensetzung

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung langfristig:		
Zinsswaps iZm Projektfinanzierung	1.704	237
Wandlungsrechte iZm Wandelanleihen	438	148
	2.142	**385**

Bei den Wandlungsrechten handelt es sich um eingebettete Derivate in Zusammenhang mit den in polnischen Zloty ausgegebenen Wandelanleihen. Auf die Angaben zum beizulegenden Wert unter Punkt 8.1.3. wird verwiesen.

Aufgrund der Ausgestaltung der Grundgeschäfte (Wandelanleihen), wobei entweder die Umwandlung in Eigenkapital oder die Rückzahlung der Verbindlichkeit zum Nominale zum Fälligkeitsstichtag vorgesehen ist, ist mit den gem. IAS 32 und IAS 39 abgebildeten eingebetteten Derivaten kein Zahlungsabfluss verbunden.

7.12.2. Derivative Finanzinstrumente im Zusammenhang mit Finanzkrediten

Die Zinsswaps dienen der Absicherung der variablen Zinssätze aus den Leasingfinanzierungen für die Hotels andel's Łódź und Chopin in Krakau.

	2015	2014
Zinsswap iZm Leaseback-Transaktion Hotel andel's Łódź		
Vereinbarung: Swap 1-Monats-EURIBOR gegen 0 % bzw. 1,45 % ab 1.7.2017		
Nominalbetrag Kredit zum 31. Dezember	46.166	–
Zeitwert Swap zum 31. Dezember	(1.504)	–

Bei dem Zinsswap handelt es sich um einen Cashflow-Hedge zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus der Leasingfinanzierung für das Hotel andel's Łódź. Der Zinsswap wurde über einen Betrag von 65 % der Gesamtfinanzierung abgeschlossen und entspricht in Laufzeit und den Zahlungsterminen der Leaseback-Vereinbarung. Die Zahlungen erfolgen monatlich bis Ende Mai 2022.

	2015	2014
2 Zinsswaps iZm Leaseback-Transaktion Hotel Chopin, Krakau		
Vereinbarung: Swap 3-Monats-EURIBOR gegen 1,4 % bzw. 1,45 %		
Nominalbetrag Kredit zum 31. Dezember	12.441	12.737
Zeitwert Swaps zum 31. Dezember	(200)	(237)

Die Zinsswaps wurden über einen Betrag von 40 % der Gesamtfinanzierung abgeschlossen und entsprechen in Laufzeit und den Zahlungsterminen der Leaseback-Vereinbarung.

Die oben dargestellten derivativen Finanzinstrumente in Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Absicherung des Zinsänderungsrisikos. Die ausgewiesenen Nominalbeträge umfassen die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Instrumente. Die erwarteten Cashflows sind deutlich niedriger. Die ausgewiesenen Zeitwerte entsprechen den Bewertungen der jeweiligen Bankinstitute als Vertragspartner. Das eigene Kreditrisiko sowie das Kreditrisiko des Vertragspartners wurden aufgrund der Unwesentlichkeit der Beträge nicht berücksichtigt.

7.13. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.394	4.384
Erhaltene Kautionen	990	1.728
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	878	–
Haftrücklässe	279	1.204
	6.542	**7.316**

Die Verbindlichkeit gegenüber Joint Ventures betrifft eine erhaltene Zahlung, welche als Sicherstellung für eine für das Joint Venture von Warimpex gegebene Garantie gegenüber Dritten dient.

7.14. Rückstellungen

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

7.14.1. Rückstellungen für Sozialkapital (Erläuterung Punkt 3.15.)

	freiwillige Zusagen für Pensionsleistungen	gesetzliche Ansprüche aus Abfertigungen	gesetzliche Ansprüche aus Jubiläumsgeldern	Summe
Entwicklung 2014:				
Stand zum 1. Jänner	262	1.561	68	1.891
Dotierung Rückdeckungsversicherung	37	56	6	100
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	**37**	**56**	**6**	**100**
Versicherungsmathematische Verluste aus Änderungen finanzieller Annahmen	175	119	–	294
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	–	(128)	–	(128)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	**175**	**(9)**	**–**	**166**
Zinsaufwand	9	52	2	63
Stand zum 31. Dezember	**483**	**1.660**	**76**	**2.220**
Entwicklung 2015:				
Stand zum 1. Jänner	483	1.660	76	2.220
Laufender Dienstzeitaufwand	60	23	18	101
Im Personalaufwand erfasste Veränderung	**60**	**23**	**18**	**101**
Versicherungsmathematische Verluste aus Änderungen finanzieller Annahmen	52	28	–	80
Sonstige (erfahrungsbedingte Berichtigungen)	6	(102)	–	(96)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertungen	**58**	**(75)**	**–**	**(16)**
Zinsaufwand	11	35	2	48
Stand zum 31. Dezember	**612**	**1.644**	**97**	**2.353**

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 2,75 % (Vorjahr: 2,75 %) für die Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgeldansprüche angenommen.

Die jährliche Erhöhung der Pensionsansprüche beträgt 2–2,125 %. Den Berechnungen liegt ein Diskontierungszinssatz von 2 % (Vorjahr: 2,25 %) zugrunde. Fluktuationsabschläge wurden nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2008-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 36,6 Jahre (Vorjahr 37,4 Jahre) und für die Abfertigungen 7,1 Jahre (Vorjahr: 6,5 Jahre).

Zwei Mitglieder des Vorstands verfügen über verbindliche Pensionszusagen. Diese sind unter den Transaktionen mit Vorständen unter Punkt 9.3.2.2. angeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität der Nettobarwerte der Verpflichtungen bei nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderungen der wesentlichen Inputparameter. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

		Veränderung des Nettobarwerts für:	
versicherungsmathematische Annahme	mögliche Änderung	freiwillige Zusagen für Pensionsleistungen	Abfertigungen
Sensitivitätsanalyse 2014:			
Diskontierungszinssatz	+ 1 Prozentpunkt	(146)	(98)
Diskontierungszinssatz	- 1 Prozentpunkt	217	116
Gehaltserhöhung	+ 0,5 Prozentpunkte	n/a	53
Gehaltserhöhung	- 0,5 Prozentpunkte	n/a	(50)
Sensitivitätsanalyse 2015:			
Diskontierungszinssatz	+ 1 Prozentpunkt	(182)	(105)
Diskontierungszinssatz	- 1 Prozentpunkt	269	123
Gehaltserhöhung	+ 0,5 Prozentpunkte	64	58
Gehaltserhöhung	- 0,5 Prozentpunkte	(58)	(53)

Beträge der laufenden und der vergangenen Berichtsperiode stellen sich wie folgt dar:

	2015	2014
• Leistungsorientierte Verpflichtungen	2.353	2.220
• Neubewertungen (versicherungsmathematische Gewinne/Verluste)	80	166

7.14.2. Sonstige Rückstellungen

	kurzfristig	langfristig	**Summe**
Entwicklung 2014:			
Stand zum 1. Jänner	705	–	705
Inanspruchnahme	(336)	–	(336)
Zuführung	65	–	65
Effekte aus Wechselkursänderungen	(2)	–	(2)
Stand zum 31. Dezember	**431**	–	**431**
Entwicklung 2015:			
Stand zum 1. Jänner	431	–	431
Konsolidierungskreisänderungen	(5)	–	(5)
Inanspruchnahme	(156)	–	(156)
Zuführung	343	–	343
Stand zum 31. Dezember	**613**	–	**613**

7.15. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung langfristig:		
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	2.974	–
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	3.042	–
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel Chopin	943	1.481
Sonstige	203	–
	7.162	**1.481**

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung kurzfristig:		
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	562	–
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel Chopin	539	539
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	172	–
Sonstige	23	–
	1.296	**539**

Die Mietvorauszahlungen St. Petersburg betreffen einen 20-jährigen Mietvertrag über die Nutzung von KFZ-Abstellflächen für die Mieter der Bürotürme Jupiter. Die Miete wurde vertragsgemäß in voller Höhe vorausgezahlt und wird anteilig über die Mietdauer als Umsatzerlös erfasst.

Die Veräußerungsgewinne aus Sale & Leaseback werden nach den IFRS-Bestimmungen für Leasingverhältnisse über die Laufzeit der Leasingverträge bis 2018 (Hotel Chopin) bzw. 2022 (Hotel andel's Łódź) verteilt realisiert.

7.16. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.15	31.12.14
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.840	5.556
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen / Personen	3.640	5.350
Sonstige Verbindlichkeiten	2.300	12.173
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	790	340
Erhaltene Kautionen	336	199
Erhaltene Anzahlungen	613	11.646
(davon iZm Verkauf Jupiter, St. Petersburg)	–	*8.626*
	11.519	**35.265**

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 8.999), Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern in Höhe von TEUR 276 (Vorjahr: TEUR 274) sowie nicht verbrauchte Urlaubsansprüche in Höhe von TEUR 266 (Vorjahr: TEUR 490) enthalten.

In den Steuerverbindlichkeiten im Vorjahr ist die Umsatzsteuer aus dem Verkauf Jupiter enthalten (vgl. auch Punkt 7.7.).

Betreffend Konditionen zu Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird auf die Erläuterung unter Punkt 9.3.2. verwiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und haben gewöhnlich eine Fälligkeit von 10 bis 60 Tagen. Steuerschulden und Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern sind nur im Verzugsfall verzinslich. Sie haben im Normalfall eine Fälligkeit von 30 Tagen. Sonstige Verbindlichkeiten sind nicht verzinslich.

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

8.1. Finanzinstrumente und beizulegender Zeitwert

8.1.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien

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

Bewertungskategorie nach IAS 39 oder anderen IFRS		IFRS 13 Stufe	Buchwert **31.12.15**	beizulegender Zeitwert **31.12.15**	Buchwert 31.12.14	beizulegender Zeitwert 31.12.14
Aktiva – Klassen						
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Bestand)	3	57.244	57.244	11.266	11.266
IAS 40	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Entwicklung)	3	27.351	27.351	76.485	76.485
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere fin. Vermögenswerte)		370	370	323	323
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		13.187	10.706	–	–
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		3.604	3.604	8.381	8.381
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	2	2	6.468	6.468
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Vermögenswerte		221.203		286.324	
	Summe langfristige Vermögenswerte		322.960		389.247	
LaR	Forderungen		5.197	5.197	13.889	13.889
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		7.394	7.394	9.765	9.765
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	10.610	10.610	7.052	7.052
IFRS 5	Langfristige Vermögenswerte, zur Veräußerung gehalten	3	–	–	65.483	65.483
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich		271	238	–	–
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Vermögenswerte		3.802		7.968	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		27.274		104.157	
	Summe Vermögenswerte		**350.235**		**493.404**	
Passiva – Klassen						
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	8.265	8.511	13.051	13.803
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	33.254	33.281	18.953	19.166
FL	Anleihen fix verzinslich	3	8.016	8.061	–	–
FL	Kredite fix verzinslich	3	127.772	117.955	217.756	228.486
FL	Kredite variabel verzinslich	3	81.152	71.280	80.637	80.690
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		6.542	6.542	7.316	7.316
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	438	438	148	148
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	200	200	237	237
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	3	1.504	1.504	–	–
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		612	612	483	483
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Verbindlichkeiten		18.967		13.867	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		286.722		352.447	
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	61	61	5.215	5.215
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	9.631	9.624	–	–
FL	Anleihen fix verzinslich	3	169	1.448	–	–
FL	Kredite fix verzinslich	3	4.014	4.030	19.662	20.063
FL	Kredite variabel verzinslich	3	14.349	14.740	22.078	22.014
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente	3	–	–	17	17
FL	Verbindlichkeiten sonstige	3	10.023	10.023	13.855	13.855
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Verbindlichkeiten		3.538		22.453	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		**41.785**		**83.280**	
	Summe Verbindlichkeiten		**328.507**		**435.727**	

		31.12.15	31.12.14
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:			
LaR	Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)	29.653	32.035
AfS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)	10.612	13.520
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)	303.249	398.522
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	638	402
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	1.504	–

Die beizulegenden Zeitwerte wurden wie folgt ermittelt:
Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 bilanziert. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden je nach Entwicklungsstufe der jeweiligen Immobilie das Discounted Cashflow-Verfahren, das Residualwertverfahren oder die Vergleichswertmethode herangezogen (vgl. die Erläuterungen zu den wesentlichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen unter Punkt 3.4.1.2.).

Der beizulegende Wert der fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte (Fair Value-Stufe 3) wurde analog zur Vorgangsweise bei der Ermittlung der beizulegenden Werte der Finanzverbindlichkeiten ermittelt. Die Buchwerte der liquiden Mittel sowie der kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeiten nahezu den beizulegenden Werten. Gleiches gilt für die anderen finanziellen Vermögenswerte aufgrund ihrer Zinsstruktur.

Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.8. sowie auf Punkt 8.1.3. verwiesen.

Die Bewertung der nach IFRS 5 bilanzierten langfristigen Vermögenswerte wird unter Punkt 5.1. erläutert.

Der beizulegende Zeitwert für Wandelanleihen, Anleihen und Kredite der Fair Value-Stufe 3 wurde ermittelt, indem die künftigen Zahlungsströme mit den zum Bilanzsstichtag geschätzten konzernspezifischen Zinssätzen für Neufinanzierungen unter Einbeziehung des eigenen Kreditriskos abgezinst wurden. Der beizulegende Wert der fix verzinslichen finanziellen Vermögenswerte wurde analog zur Vorgangsweise bei der Ermittlung der beizulegenden Werte der Finanzverbindlichkeiten ermittelt.

Die Wandlungsrechte stellen eingebettete derivative Finanzinstrumente dar, welche nach dem Black/Scholes-Modell unter Berücksichtigung des eigenen Kreditrisikos bewertet werden.

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

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

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

	2015	2014
Entwicklung Vermögenswerte:		
Buchwerte zum 1. Jänner	101.271	81.657
Zugänge	27.934	20.494
Umgliederung IFRS 5	(397)	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(21.154)	(1.399)
Sonstiges Ergebnis	(12.447)	519
Buchwerte zum 31. Dezember	**95.207**	**101.271**

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft wie im Vorjahr als Finanzimmobilien gehaltene Immobilien und ist in den Abschreibungen und Wertveränderungen enthalten. Das Bewertungsergebnis im sonstigen Ergebnis betrifft wie im Vorjahr Vermögenswerte, die zur Veräußerung verfügbar sind. Es handelt sich jeweils um nicht realisierte Wertveränderungen.

	2015	2014
Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	402	3.378
Zugänge	716	–
Abgänge	–	(533)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	236	(2.443)
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	788	–
Buchwerte zum 31. Dezember	**2.142**	**402**

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft nicht realisierte Bewertungsgewinne aus den Wandlungsrechten, welche unter den Finanzerträgen ausgewiesen sind, sowie im untergeordneten Ausmaß die Bewertung von Zinsswaps (Ausweis unter Finanzierungsaufwand). Die Bewertung im sonstigen Ergebnis betrifft einen im Geschäftsjahr abgeschlossenen Cashflow-Hedge.

8.1.3. Bewertungsverfahren und Inputfaktoren wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren und Inputparameter der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Finanzinstrumente dargestellt:

Stufe	Klassen	Bewertungsverfahren	wesentliche Inputfaktoren
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	einkommensbasiert	Cashflows, Kapitalisierungszinssatz
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht	einkommensbasiert	Volatilität, Aktienkurse
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve

Im Geschäftsjahr fand keine Änderung der Bewertungstechnik statt.

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gemacht wurden, angegeben.

Stufe	Klasse	wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
2014				
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,5 % -10 %	5,97 %
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	2.380 – 7.100	4.172
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrechte	Volatilität	30 %	
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	Zinsstrukturkurve	n.a.	
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	Zinsstrukturkurve	n.a.	
2015				
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 % – 10 %	5,35 %
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.492 – 5.646	4.162
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrechte	Volatilität	50 %	
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	Zinsstrukturkurve	n.a.	
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	Zinsstrukturkurve	n.a.	

8.1.4. Sensitivitätsanalyse bei Veränderungen von nicht beobachtbaren bedeutenden Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung)

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende, nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinstrumenten gemacht wurden, angegeben.

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern **2015**	2014
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar:			
	Kapitalisierungszinssatz	+ 50 bps	-3.992	-4.516
	Kapitalisierungszinssatz	- 50 bps	2.968	3.737
	Cashflow (year one)	+ 5 %	3.436	4.076
	Cashflow (year one)	- 5 %	-2.827	-3.550
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht:			
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	+ 5 Prozentpunkte	-56	-268
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	- 5 Prozentpunkte	12	188
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps			
	Zinsstrukturkurve	+ 50 Basispunkte	82	119
	Zinsstrukturkurve	- 50 Basispunkte	-52	-66

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Änderung Eigenkapital **2015**	2014
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung			
	Zinsstrukturkurve	+ 50 Basispunkte	894	n/a
	Zinsstrukturkurve	- 50 Basispunkte	-894	n/a

8.1.5. Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten

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

	Bewertungskategorien nach IAS 39					
	FVTPL	LaR	AfS	FL	Hedge	**Summe**
Geschäftsjahr 2014:						
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(2.069)				(2.069)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		150				150
Dividendenertrag			1.482			1.482
Zinsaufwand				(20.713)		(20.713)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	2.402					2.402
realisiertes Bewertungsergebnis					(13)	(13)
Ergebnis Wechselkursänderungen				(14.356)		(14.356)
Nettoperiodenergebnis	**2.402**	**(1.918)**	**1.482**	**(35.069)**	**(13)**	**(33.117)**
nicht realisiertes Bewertungsergebnis OCI			519		–	519
Nettoperiodenergebnis	**2.402**	**(1.918)**	**2.001**	**(35.069)**	**(13)**	**(32.598)**
Geschäftsjahr 2015:						
Dotierung / Auflösung Wertberichtigungen		(3.619)				(3.619)
Zins- und sonstiger Finanzertrag		1.166				1.166
Dividendenertrag			998			998
Zinsaufwand				(20.130)		(20.130)
Aufwand aufgrund vorzeitiger Tilgungen				(660)		(660)
nicht realisiertes Bewertungsergebnis	251					251
Ergebnis Wechselkursänderungen				(19.506)		(19.506)
Nettoperiodenergebnis	**251**	**(2.453)**	**998**	**(40.296)**	–	**(41.500)**
nicht realisiertes Bewertungsergebnis OCI			(1.930)		(788)	(2.718)
Nettoperiodenergebnis	**251**	**(2.453)**	**(932)**	**(40.296)**	**(788)**	**(44.218)**

Alle erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente wurden beim erstmaligen Ansatz entsprechend eingestuft.

Wertänderungen der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (AfS) sowie des Cashflow-Hedge betreffen das sonstige Ergebnis.

8.2. Finanzrisikomanagement

Das Ziel des Konzerns im Zusammenhang mit dem Finanzrisikomanagement ist es, Risiken unter Beachtung der damit verbundenen Kosten möglichst zu minimieren. Eine detaillierte Beschreibung der für den Konzern wesentlichen finanziellen Risiken und des damit verbundenen Finanzrisikomanagements (qualitative Angaben zu Finanzrisiken) erfolgt im Konzernlagebericht unter der Risikoberichterstattung („Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist und die Risikosteuerung“).

Nachfolgend werden Angaben zu den quantitativen Risiken in Verbindung mit Finanzinstrumenten gemacht.

8.2.1. Zinsänderungsrisiko

Im Konzern wird ein risikoorientiertes Verhältnis von fest- und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten angestrebt.

Zum Bilanzstichtag waren unter Berücksichtigung bestehender Zinsswaps rund 52 % (Vorjahr: 68 %) der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns festverzinslich und unterliegen keinem Zinsänderungsrisiko. Details zu den Zinskonditionen der variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten sind aus den Erläuterungen unter Punkt 7.11.5. ersichtlich.

Sensitivität von Zinssatzänderungen:

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen grundsätzlich möglichen Änderung der wesentlichen Marktzinssätze (auf Grund der Auswirkung auf variabel verzinsliche Darlehen). Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	Erhöhung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern	Verminderung in Basispunkten	Auswirkung auf das Ergebnis vor Steuern
2014				
3M-EURIBOR	+50	(734)	-50	734
6M-WIBOR	+50	(96)	-50	96
2015				
1M-EURIBOR	+50	(116)	-50	116
3M-EURIBOR	+50	(622)	-50	622
6M-WIBOR	+50	(79)	-50	79

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

	2015	2016	2017	2018	2019	über fünf Jahre	**Summe**
31.12.2014:							
Projektkredite	8.068	26.160	5.430	16.793	4.622	26.907	87.979
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	12.247	358	177	87	–	–	12.868
Anleihen	3.266	14.883	1.957	2.114	–	–	22.220
	23.581	**41.400**	**7.564**	**18.993**	**4.622**	**26.907**	**123.067**

	2016	2017	2018	2019	2020	über fünf Jahre	**Summe**
31.12.2015:							
Projektkredite	7.444	6.060	13.104	6.461	6.405	45.891	85.366
Betriebsmittel-/ Kontokorrentkredite	6.034	3.027	96	–	–	–	9.157
Anleihen	9.365	6.852	26.589	–	–	–	42.806
Sonstige	919	–	–	–	–	–	919
	23.762	**15.939**	**39.789**	**6.461**	**6.405**	**45.891**	**138.247**

8.2.2. Währungsrisiko

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

	CHF	PLN	RUB	EUR	**Summe**
31.12.2014:					
in Fremdwährung	29.040	120.960	162.789		
in EUR	24.152	29.064	2.615	321.521	**377.352**
31.12.2015:					
in Fremdwährung	5.133	36.786	–		
in EUR	4.737	9.422	–	272.524	**286.683**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzernergebnisses vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Summe
Sensitivität 2014:						
Erhöhung um 10 %	(2.415)	(1.481)	(4.954)	(190)	(4.691)	(13.731)
Verminderung um 10 %	2.415	1.481	4.954	190	4.691	13.731
Erhöhung um 20 %	(6.919)				(9.382)	(16.301)
Verminderung um 20 %	6.919				9.382	16.301
Erhöhung um 50 %					(23.456)	(23.456)
Verminderung um 50 %					23.456	23.456
Sensitivität 2015:						
Erhöhung um 10 %	(474)	(1.293)	(3.081)	(199)	(7.209)	(12.256)
Verminderung um 10 %	474	1.293	3.081	199	7.209	12.256
Erhöhung um 20 %	(947)				(14.418)	(15.365)
Verminderung um 20 %	947				14.418	15.365
Erhöhung um 50 %					(36.045)	(36.045)
Verminderung um 50 %					36.045	36.045

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Sensitivität des Konzerneigenkapitals vor Steuern gegenüber einer nach vernünftigem Ermessen möglichen Wechselkursänderung der jeweiligen Fremdwährung gegenüber dem EUR. Alle anderen Variablen bleiben konstant.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Summe
Sensitivität 2014:						
Erhöhung um 10 %	(2.415)	(411)	(2.786)	11	(433)	(6.033)
Verminderung um 10 %	2.415	411	2.786	(11)	433	6.033
Erhöhung um 20 %	(4.830)				(865)	(5.695)
Verminderung um 20 %	4.830				865	5.695
Erhöhung um 50 %					(2.163)	(2.163)
Verminderung um 50 %					2.163	2.163
Sensitivität 2015:						
Erhöhung um 10 %	(474)	(417)	(1.385)	23	(517)	(2.770)
Verminderung um 10 %	474	417	1.385	(23)	517	2.770
Erhöhung um 20 %	(947)				(1.035)	(1.982)
Verminderung um 20 %	947				1.035	1.982
Erhöhung um 50 %					(2.587)	(2.587)
Verminderung um 50 %					2.587	2.587

8.2.3. Ausfallsrisiko

Bezüglich der quantitativen Angaben zum Ausfallsrisiko wird auf Punkt 7.7. verwiesen. Daraus sind die erfolgten Wertberichtigungen sowie die Fälligkeitsstruktur der Forderungen ersichtlich. Das maximale Ausfallsrisiko ist mit dem Buchwert der finanziellen Forderungen begrenzt. Die Werthaltigkeit jener finanziellen Vermögengsgegenstände, welche weder überfällig noch wertgemindert sind, ist gegeben.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit des Konzerns wird das Ausfallsrisiko grundsätzlich nicht als Kernrisiko betrachtet, Wertberichtungen werden im erforderlichen Ausmaß gebildet.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern seine finanziellen Vermögenswerte aufgrund der langfristigen Stundung eines Teils des Kaufpreises für den Verkauf der Bürotürme Jupiter (vgl. Punkt 5.1.) deutlich erhöht. Der Konzern ist über seine 55 %-Tochtergesellschaft mit 19 % an der Käuferin ZAO Micos beteiligt. Die Gesellschafter der ZAO Micos haben aliquot zu ihrer Beteiligung Gesellschafterdarlehen in Höhe von umgerechnet rd. TEUR 18.309 gewährt. Diese sind gegenüber der Kaufpreisforderung nachrangig. Darüber hinaus hängt die Zahlung der Kaufpreisforderung vom Cashflow der Büroimmobilie Jupiter ab. Zu gegebenen Mietgarantien wird auf die Ausführungen unter Punkt 9.1.3.4. verwiesen.

8.2.4. Liquiditätsrisiko

Zum Stichtag bestehen im Konzern kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 38.247 (Vorjahr: TEUR 60.827). Davon betreffen TEUR 28.223 (Vorjahr: 46.955) kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

Im Konzern sollten nicht mehr als 35 % der Verbindlichkeiten innerhalb der nächsten 12 Monate fällig werden. Zum Abschlussstichtag waren 12,8 % (Vorjahr: 19,1 %) der Verbindlichkeiten kurzfristig.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern kurzfristige Verbindlichkeiten bedient, refinanziert oder verlängert.

Zur Sicherstellung der für die Unternehmensfortführung benötigten Liquidität wird es weiterhin erforderlich sein, Betriebsmittellinien sowie Projektkredite zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln sowie zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren.

Zur Abdeckung des Liquiditätsbedarfs der laufenden Geschäftstätigkeit für die nächsten 12 Monate sieht der Liquiditätsplan die Aufstockung von Projektkrediten in Höhe von rd. EUR 12 Mio sowie Immobilienverkäufe vor. Im Jahr 2015 sowie im März 2016 wurden kurzfristig fällige Anleihen zum Teil vorzeitig getilgt bzw. verlängert. Bis März 2017 werden Anleihen in Höhe von PLN 42,7 Mio (rd. EUR 10 Mio) zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung soll durch Immobilienverkäufe und Aufstockungen von Projektkrediten mit derzeit niedrigem Loan to Value erfolgen. Sollten die geplanten Verkäufe und Kreditaufstockungen nicht im geplanten Zeitraum und Ausmaß realisiert werden können, müssen zur Abdeckung eines allfälligen Liquiditätsrisikos andere Finanzierungsquellen erschlossen werden.

Zum Bilanzstichtag weisen die nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen nicht abgezinsten Zahlungsverpflichtungen inklusive Zinszahlungen.

nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten:	binnen 1 Jahr fällig	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	**Summe**
Wandelanleihen fix verzinslich	287	9.456	–	9.742
Anleihen variabel verzinslich	11.320	35.657	–	46.978
Anleihen fix verzinslich	638	10.020	–	10.658
Projektkredite fix verzinslich	7.107	33.945	64.242	105.296
Projektkredite variabel verzinslich	12.243	45.663	91.413	149.319
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite fix verzinslich	1.352	5.816	–	7.168
Betriebsmittel-/Kontokorrentkredite variabel verzinslich	6.180	3.149	–	9.329
Sonstige Kredite und Darlehen	811	–	87.578	88.389
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige	10.023	6.542	–	16.565
Summe	**49.962**	**150.249**	**243.233**	**443.444**

Bezüglich der Fälligkeitsanalyse für derivative Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt 7.12.. Für derivative Finanzverbindlichkeiten bestehen keine Restlaufzeiten über fünf Jahre.

[09] Andere Angaben

9.1. Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

9.1.1. Rechtsstreitigkeiten

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

9.1.2. Vertragliche Leistungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden keine vertraglichen Leistungsverpflichtungen. Aus dem Vorjahr bestand eine Verpflichtung zum Kauf von zwei Immobilien in Budapest. Eine Immobilie wurde unter Beteiligung des Konzerns von einer dritten Partei erworben. Die Kaufverpflichtung betreffend die andere Immobilie wurde gegen Verlust der gegebenen Anzahlung iHv TEUR 650 vertraglich aufgehoben.

9.1.3. Vertragliche Haftungen/Garantien

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

	Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag
Garantien und Haftungen im Konzern:		
Garantie iZm dem Verkauf Hotel andel's Krakau	9.1.3.1.	3.969
Mietverpflichtung Vladinvest	9.1.3.2.	752
Garantie iZm Verkaufstransaktion Le Palais Offices, Warschau	9.1.3.3.	31.701
Garantie iZm dem Verkauf Bürotürme Jupiter, St. Petersburg – Kredit	9.1.3.4.	11.252
Garantie iZm dem Verkauf Bürotürme Jupiter, St. Petersburg – Miete	9.1.3.4.	7.875

	Erläuterung	aushaftender Maximalbetrag
Garantien und Haftungen im Zusammenhang mit Joint Ventures:		
Vertragliche Haftung iZm Verkauf Hotel andel's Berlin	9.1.3.5.	17.520
Verpflichtungen iZm dem Hotel Dream Castle, Paris	9.1.3.6.	17.217
Verpflichtungen iZm dem Hotel Magic Circus, Paris	9.1.3.7.	7.919
Vertragliche Haftung iZm Kredit angelo Plzen	9.1.3.8.	2.578
Vertragliche Haftung iZm Kredit Parkur Tower, Warschau	9.1.3.8.	2.361
Unternehmensgarantie iZm Miete Hotel Intercontinental, Warschau	9.1.3.8.	3.147

9.1.3.1. 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 Fond verkauft und das Hotel für einen Zeitraum von 15 Jahren zurück gepachtet. Die jährliche Pacht betrug ursprünglich rd. EUR 2 Mio und ist indexiert. Die Garantie umfasst 1,5 Bruttojahresmieten. Zur Besicherung ist ein Sperrdepot in Höhe von EUR 1,42 Mio hinterlegt.

Weiters hat 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. Vom Eigentümer entrichtete Abschlagszahlungen werden in Abzug gebracht.

9.1.3.2. Mietverpflichtung Vladinvest s.r.o.

Die Konzerngesellschaft Vladinvest s.r.o. hat mit der Besitzgesellschaft des Hotels andel's Prag einen Generalmietvertrag über sonstige Geschäftsflächen im Ausmaß von 4.356 m² zu einem Nettomietzins von rd. EUR 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 für 12 Jahre abgeschlossen und endet am 30.09.2017.

9.1.3.3. Garantien im Zusammenhang mit der Verkaufstransaktion Le Palais Offices, Warschau

Im Zusammenhang mit der Verkaufstransaktion der Büroimmobilie Le Palais Offices in 2013 hat sich Warimpex verpflichtet, für den neuen Eigentümer verschiedene Garantien bis insgesamt zum Höchstbetrag des Gesamtkaufpreises abzugeben. Diese Garantien umfassen im Wesentlichen die üblichen Gewährleistungspflichten eines Verkäufers im Hinblick auf die Beschaffenheit des Objekts bzw. auf den rechtlichen Titel am Objekt.

9.1.3.4. Garantien im Zusammenhang mit dem Verkauf der Bürotürme Jupiter, St. Petersburg

Die Gesellschaft ZAO Avielen AG, an welcher der Konzern 55 % der Anteile hält, hat im Geschäftsjahr die Bürotürme Jupiter 1 und 2 in St. Petersburg verkauft (vgl. Punkt 5.1.). Käuferin ist die Gesellschaft ZAO Micos, an welcher ZAO Avielen AG zu 19 % beteiligt ist. Für die Finanzierung der Bürotürme hat ZAO Micos einen Bankkredit aufgenommen, für welchen ZAO Avielen AG im Ausmaß ihrer Beteiligung von 19 % eine Garantie übernommen hat. Zum Bilanzstichtag beträgt der garantierte Betrag TEUR 11.252. Nach dem ver-

tragsgemäßen Verkauf der Anteile an ZAO Micos, welcher für Mai 2016 vorgesehen ist, entfällt die Garantie.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Bürotürme sowie der langfristigen Vermietung von Parkplätzen haben die Eigentümer von ZAO Avielen AG Mietgarantien abgegeben. Durch diese wird eine Mindestmiete für den Käufer im Fall der einseitigen Auflösung des Mietvertrags durch den Mieter oder im Fall von Mietreduktionen bis November 2019 garantiert. Für den Zeitraum bis November 2017 bestehen unbeschränkte Mietgarantien. Die darauf entfallende maximale Haftung für den Konzern wird aufgrund der bestehenden Mietverträge mit TEUR 3.200 angesetzt. Die Garantien für den Zeitraum zwischen November 2017 bis November 2019 sind für Warimpex auf TEUR 4.675 beschränkt. Auf den Konzern entfallen damit zum Bilanzstichtag insgesamt TEUR 7.875 an Mietgarantien. Die Garantien für alle Eigentümer von ZAO Avielen AG gemeinsam betragen TEUR 14.318.

9.1.3.5. Garantien im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hotels andel's Berlin

Das Gemeinschaftsunternehmen UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. ist iZm dem Verkauf des Hotels andel's Berlin die für Immobilientransaktionen üblichen Haftungen und Gewährleistungspflichten eingegangen. Der Haftungsbetrag ist mit 15 % des Kaufpreises und mit Ausnahme der Gewährleistung des lastenfreien Eigentums auf 3 Jahre beschränkt. Die Joint Venture-Partner haften solidarisch, im Innenverhältnis ist die Haftung mit je 50 % begrenzt.

Weiters wurden im Pachtvertrag zwischen dem Käufer und dem Pächter Pachtsicherheiten vereinbart. Davon entfallen TEUR 1.770 auf Warimpex, wofür eine Rückhaftung des Pächters besteht.

9.1.3.6. Hotel Dream Castle, Paris

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing bestehen vom Leasinggeber Andienungsrechte an die Warimpex und den Joint Venture-Partner UBM Development AG. Diese Andienungsrechte sind ab dem Jahr 2024 oder bei Zahlungsverzug des Leasingnehmers ausübbar. Warimpex haftet für den 50 %igen Anteil des JV-Partners solidarisch.

Die über die bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten hinausgehenden Verpflichtungen aus dieser Solidarhaftung betragen zum Bilanzstichtag EUR 17,2 Mio (Vorjahr: EUR 18,2 Mio).

9.1.3.7. Hotel Magic Circus, Paris

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsleasing bestehen vom Leasinggeber Andienungsrechte an die Warimpex und den Joint Venture-Partner UBM Development AG. Diese Andienungsrechte sind ab dem Jahr 2027 oder bei Zahlungsverzug des Leasingnehmers ausübbar. Warimpex haftet für den 50 %igen Anteil des JV-Partners solidarisch.

Die über die bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten hinausgehenden Verpflichtungen aus dieser Solidarhaftung betragen zum Bilanzstichtag EUR 7,9 Mio (Vorjahr: EUR 8,3 Mio).

9.1.3.8. Vertragliche Haftungen in Zusammenhang mit Joint Ventures

Warimpex ist verschiedene Haftungen in Zusammenhang mit Joint Ventures eingegangen, welche in der Aufstellung oben (Punkt 9.1.3.) aufgelistet sind. Im Allgemeinen besteht für jeden Joint Venture-Partner eine Haftung lediglich im Ausmaß der Beteiligung. Zu bestehenden Solidarhaftungen verweisen wir auf die Punkte 9.1.3.6. und 9.1.3.7.

9.2. Angaben zu Leasingverhältnissen

9.2.1. Finanzierungsleasing als Leasingnehmer

Im Geschäftsjahr wurde eine Sale & Lease Back-Vereinbarung über den Verkauf und die anschließende Anmietung des Hotels andel's Łódź samt Grundstück über einen Zeitraum von 7 Jahren abgeschlossen. Am Ende der Leasingperiode ist ein Rückkauf der Immobilie zum Unterschiedspreis zwischen dem Verkaufspreis und den bezahlten Leasingraten vereinbart. Im Leasingvertrag ist vorgesehen, dass die Aufnahme wesentlicher weiterer Verbindlichkeiten, wesentliche Instandhaltungen am Gebäude sowie gesellschaftsrechtliche Beschlüsse der Zustimmung des Leasinggebers bedürfen. Weiters ist festgelegt, dass 65 % der künftigen Leasingkapitalanteile durch Interest Rate Swaps abgesichert werden. Die Mindestleasingzahlungen entsprechen dem Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung. Die Verzinsung ist variabel auf Basis des 1M-Euribors.

Im Jahr 2013 wurde eine Sale & Lease Back-Vereinbarung über den Verkauf und die anschließende Anmietung des Hotels Chopin samt Grundstück über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschlossen. Am Ende der Leasingperiode ist ein Rückkauf der Immobilie um EUR 1 vereinbart. Im Leasingvertrag ist vorgesehen, dass die Aufnahme wesentlicher weiterer Verbindlichkeiten, wesentliche Instandhaltungen am Gebäude sowie gesellschaftsrechtliche Beschlüsse der Zustimmung des Leasinggebers bedürfen. Weiters ist festgelegt, dass 40 % der künftigen Zinszahlungen durch Interest Rate Swaps abgesichert werden. Die Mindestleasingzahlungen entsprechen dem Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung. Die Verzinsung ist variabel auf Basis des 3M-Euribors.

	31.12.15	31.12.14
Nettobuchwert Sachanlagen (Hotels) im Finanzierungsleasing	79.698	19.746

	31.12.14	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren
Überleitung künftige Mindestleasingzahlungen 2014:			
Mindestleasingzahlungen	14.393	754	13.639
abzüglich in den Mindestleasingzahlungen enthaltene Zinsen	(1.656)	(456)	(1.200)
Barwert Mindestleasingzahlungen	**12.737**	**298**	**12.439**

	31.12.15	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Überleitung künftige Mindestleasingzahlungen 2015:				
Mindestleasingzahlungen	67.787	3.451	23.611	40.724
abzüglich in den Mindestleasingzahlungen enthaltene Zinsen	(9.180)	(1.829)	(5.769)	(1.582)
Barwert Mindestleasingzahlungen	**58.607**	**1.622**	**17.842**	**39.143**

9.2.2. Operatives Leasing als Leasingnehmer

Im Konzern besteht folgendes wesentliches operatives Mietverhältnis:

- Pacht Hotel andel's Krakau
(vgl. Erläuterungen unter Punkt 9.1.3.1.)

	2015	2014
Aufwand aus Mindestleasingzahlungen	2.082	2.127

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2014	21.272	2.127	8.509	10.636
Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2015	18.742	2.082	8.330	8.330

9.2.3. Operatives Leasing als Leasinggeber

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen von operativen Leasingverträgen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen vermieteten Immobilien. Im Berichtsjahr betrifft dies folgende Immobilien bzw. Tochtergesellschaften:

- Bürotürme Erzsébet, Budapest, davon Turm A ab Oktober 2015
- Büroturm Zeppelin, St. Petersburg, ab Juni 2015
- Bürohaus Multidevelopment, Krakau
- Vladinvest Prag (vgl. auch Erläuterungen unter Punkt 9.1.3.2.)
- kleinere Immobilien in Budapest

	gesamt	davon bis 1 Jahr	davon zwischen 1 u. 5 Jahren	länger als 5 Jahre
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2014	1.108	430	678	n/a
Künftige Mindestleasingzahlungen, unkündbar zum 31.12.2015	54.746	6.062	22.968	25.716

9.3. Angaben zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.3.1. Übersicht nahestehende Unternehmen und Personen

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

Amber Privatstiftung:
A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a HG Wien), hält am Bilanzstichtag 10,7 % der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und ist mit 30,4 % an der Vienna International Hotelmanagement AG beteiligt. Sie gilt als nahe stehendes Unternehmen, da Herr Dr. Franz Jurkowitsch Stiftungsbegünstiger ist.

Bocca Privatstiftung:
A-1210 Wien, 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 Hotelmanagement AG beteiligt. Sie gilt als nahe stehendes Unternehmen, da Herr Dkfm. Georg Folian Stiftungsbegünstigter ist.

Vorstand:
Dr. Franz Jurkowitsch
ist Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft und hält zum Bilanzstichtag 14,1 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Dkfm. Georg Folian
ist stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 14,6 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Dr. Alexander Jurkowitsch
ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag 0,6 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Mag. Florian Petrowsky
ist Vorstandsmitglied der Gesellschaft und hält am Bilanzstichtag unter 0,1 % der Aktien an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Aufsichtsrat:
Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG setzt sich wie folgt zusammen:
Dkfm. Günter Korp, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dr. Thomas Aistleitner, stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
Harald Wengust, Mitglied des Aufsichtsrates
William de Gelsey, Mitglied des Aufsichtsrates
Ing. Mag. Hannes Palfinger, Mitglied des Aufsichtsrates
Tomasz Mazurczak, Mitglied des Aufsichtsrates (bis August 2015)

Vienna International Hotelmanagement AG:
A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, ist bis auf das Hotel Intercontinental in Warschau und das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg als Manager für sämtliche Konzernhotels tätig.

Die Amber Privatstiftung sowie die Bocca Privatstiftung besitzen sowohl Anteile an der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG als auch an der Vienna International AG (vgl. Erläuterung oben).

Sämtliche Tochterunternehmen und Joint-Ventures:
Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen unter Punkt 4 zu den Tochterunternehmen sowie unter Punkt 7.4. zu den Joint Ventures verwiesen.

9.3.2. Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

9.3.2.1. Transaktionen mit der Amber- bzw. der Bocca-Privatstiftung

Im Berichtsjahr fanden keine Transaktionen mit der Amber Privatstiftung bzw. mit der Bocca Privatstiftung statt.

9.3.2.2. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2015	2014
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. Dezember	1.114	1.247
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember	1.494	1.457
Die Vorstandsbezüge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Vorstandsmitglieder:		
Dr. Franz Jurkowitsch	271	283
Dkfm. Georg Folian	271	283
Dr. Alexander Jurkowitsch	342	475
Mag. Florian Petrowsky	231	206
	1.114	**1.247**
Die Vorstandsbezüge setzen sich wie folgt zusammen:		
Kurzfristig fällige Leistungen	1.063	1.013
davon variabel (Bonus)	–	–
Auflösung/Dotierung Rückstellung für Abfertigungen	(67)	22
Dotierung Pensionsrückstellung	118	212
	1.114	**1.247**

Die variable Vergütung (Bonus) für den Vorstand beträgt 5 % (Vorjahr: 5 %) des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Periodenergebnisses. Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr entfiel die variable Vergütung.

Für die betriebliche Altersvorsorge bestehen zum Bilanzstichtag für die Vorstandsmitglieder Dr. Alexander Jurkowitsch und Mag. Florian Petrowsky Pensionszusagen (Fixbetrag mit Wertsicherung). Die Gesellschaft hat hierfür Pensions-Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen. Der Pensionsanspruch entsteht mit Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters von 65 Jahren.

Der Anspruch auf die Firmenpension entsteht nicht, wenn das Dienstverhältnis aus den in § 27 Angestelltengesetz angeführten Gründen aufgelöst wird oder wenn das Vorstandsmitglied ohne wichtigen Grund aus dem Angestelltenvertrag austritt oder selbst kündigt. Hinsichtlich der Rückdeckungsversicherung entsteht in jedem Fall der Beendigung des Anstellungsvertrages vor der Vollendung des 65. Lebensjahres des Vorstandsmitgliedes der Anspruch auf die Auszahlung des Rückkaufwertes anstelle von Pensionszahlungen.

Andere Beendigungsansprüche richten sich nach dem AngG.

9.3.2.3. Transaktionen mit Aufsichtsratmitgliedern

	2015	2014
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 31. Dezember	135	135
Verrechnungsstand Aufsichtsratsmitglieder zum 31. Dezember	–	–
Die Aufsichtsratstantiemen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufsichtsratsmitglieder:		
Dkfm. Günter Korp	35,0	35,0
Dr. Thomas Aistleitner	30,0	30,0
Harald Wengust	17,5	17,5
William de Gelsey	17,5	17,5
Ing. Mag. Hannes Palfinger	17,5	17,5
Tomasz Mazurczak (bis August 2015)	17,5	17,5
	135	**135**

Die Aufsichtsratstantiemen betreffen zur Gänze kurzfristig fällige Leistungen.

Transaktionen mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats betreffen ausschließlich das Mutterunternehmen.

9.3.2.4. Transaktionen mit Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

Die Vergütung für das Hotelmanagement erfolgt auf variabler Basis und ist vom Umsatz sowie Gross Operating Profit (GOP) des jeweiligen Hotels abhängig. Die Verträge mit der VI sehen branchenübliche Kündigungsfristen vor.

	2015	2014
Transaktionen von Konzerngesellschaften (vollkonsolidiert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Dezember	(2.856)	(3.228)
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb	(1.856)	(1.871)
Verrechnungsstand Vienna International AG zum 31. Dezember	(2.146)	(3.893)
Transaktionen von Joint Ventures (at equity bilanziert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Dezember	(1.914)	(2.135)
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb	(710)	(605)
Verrechnungsstand Vienna International AG zum 31. Dezember	(339)	(540)

9.3.2.5. Transaktionen mit Joint Ventures (JV)

	2015	2014
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures 1. Jänner – 31. Dezember	1.064	967
Forderungen gegenüber Joint Ventures	1.696	142
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures zum 31. Dezember	(5.184)	(4.724)

Die Erträge mit Joint Ventures betreffen überwiegend Zinserträge aus Ausleihungen an Joint Ventures, welche großteils als Nettoinvestitionen in Joint Ventures bilanziert sind (vgl. die Ausführungen unter Punkt 7.4.3.). In den Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures ist eine langfristige Verbindlichkeit iZm der Dotierung eines Depotkontos für eine Mietgarantie enthalten.

Bezüglich eingegangener Haftungen und Garantien für Joint Ventures wird auf die Angaben unter Punkt 9.1.3. verwiesen.

9.4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende März 2016 wurden Anleihen mit einem zum Bilanzstichtag aushaftenden Betrag von PLN 39,9 Mio (rd. EUR 9,4 Mio) zur Zahlung fällig. Ein Teil der Anleihen wurde mit neuen Anleihen getauscht. Eine Tranche wurde im Jänner 2016 im Nominale von PLN 9,7 Mio (rd. EUR 2,3 Mio) mit niedrigerem Zinssatz und dreijähriger Laufzeit begeben. Die zweite Anleihentranche wurde im März 2016 im Nominale von PLN 15 Mio (rd. EUR 3,5 Mio) mit einjähriger Laufzeit begeben. Der Restbetrag in Höhe von PLN 15,2 (rd. EUR 3,6 MEUR) wurde getilgt.

Nach dem Bilanzstichtag wurde mit dem Joint Venture-Partner ein aufschiebend bedingter Vertrag über den Verkauf der Gesellschaftsanteile des Konzerns an der GF Ramba sp. z o.o. als Eigentümerin der Parkur Bürotürme in Warschau abgeschlossen. Damit in Zusammenhang stehend wurden Gesellschafter-Darlehen in Höhe von rd. EUR 2,2 Mio an den Konzern zurückgezahlt.

Wien, am 27. April 2016

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Dvořák Hotel****
Karlovy Vary, CZ

Bestätigungsvermerk

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlich angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangangaben.

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, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB 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.

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 2015 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 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 27. April 2016

ERNST & YOUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer
Wirtschaftsprüferin

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.

Bericht des Aufsichtsrates

Grundsätzliches

Der Aufsichtsrat der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wurde vom Vorstand in regelmäßigen Sitzungen über bedeutsame Geschäftsvorfälle, den Gang der Geschäfte sowie die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft während des Geschäftsjahres 2015 sowohl schriftlich als auch mündlich unterrichtet und hat alle ihm von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates übertragenen Aufgaben und Kontrollfunktionen wahrgenommen. Insbesondere haben wir den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens überwacht und uns von der Ordnungsmäßigkeit seiner Geschäftsführung überzeugt. Darüber hinaus trat der Vorsitzende des Aufsichtsrats mit dem Vorsitzenden des Vorstandes und seinem Stellvertreter regelmäßig in Kontakt, um vor allem über Strategiefragen, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement zu sprechen. Wesentliches Thema in den Aufsichtsratssitzungen war insbesondere auch, dem Aufsichtsrat über die wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen in Russland sowie in Zentral- und Osteuropa zeitnah und umfassend zu berichten und die daraus abzuleitenden 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 zum polnischen „Best Practice for GPW Listed Companies 2016“ 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 bei Bedarf an Neuerungen angepasst. Abweichungen von einzelnen Corporate Governance-Regeln stehen in Zusammenhang mit der Struktur des Unternehmens oder betreffen polnische Regeln, die aufgrund der primären Orientierung an den entsprechenden österreichischen Regelungen nicht eingehalten werden. 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 2015 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats erfüllten die Mindestanwesenheitserfordernisse. Daneben wurden drei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst, und zwar im Zusammenhang mit der Begebung von Anleihen im November und im Dezember 2015 sowie mit dem Verkauf der Jupiter Bürotürme in der AIRPORTCITY St. Petersburg im Februar 2015. Die im Umlaufweg gefassten Beschlüsse wurden bei nachfolgenden Aufsichtsratssitzungen nochmals erläutert und ausführlich besprochen.

Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat 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 Mitglieder der Ausschüsse werden jeweils für ihre betreffende Funktionsdauer als Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt. Jeder Ausschuss wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden drei Prüfungsausschusssitzungen und eine Personalausschusssitzung statt.

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 EUR 50.000.000 nicht übersteigen (Projektausschuss), zuständig ist. Wenn die Gesamttransaktionskosten des beabsichtigten Geschäfts die oben genannte Betragsgrenze übersteigen, 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). 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. Der Vorsitzende des Personalausschusses führte ausgiebige Gespräche mit den einzelnen Vorstandmitgliedern, in denen auch die Verlängerung ihrer Vorstandsverträge erörtert wurde. In der abgehaltenen Personalausschusssitzung fand ein ausführliches Gespräch mit den Herren Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch und Dr. Alexander Jurkowitsch statt, ebenso wurde die Verlängerung ihrer Anstellungsverträge besprochen. Die Vorstandsmandate von Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch und Dr. Alexander Jurkowitsch wurden vorzeitig mit unveränderten Aufgabenbereichen bis 30. September 2019 verlängert.

Verkauf Jupiter-Bürotürme in der Airportcity St. Petersburg

Im November 2014 erfolgte die Vertragsunterzeichnung betreffend den Verkauf der beiden Jupiter-Bürotürme in der Airportcity St. Petersburg. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand beantragten Verkauf im Gremium diskutiert und die entsprechenden Zustimmungs-Beschlüsse gefasst. Bis zum Closing im Februar 2015 verschlechterte sich der EUR/RUB Kurs dermaßen, dass die Verkaufsbedingungen im Februar 2015 angepasst werden mussten.

Verkauf des Hotels Andels Berlin

Im September 2015 verkauften Warimpex und UBM jeweils 50% des 4-Stern Hotels Andel's in Berlin an die Union Invest. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand beantragten Verkauf im Gremium diskutiert und den entsprechenden Zustimmungs-Beschluss gefasst.

Verkauf der Hotels Angelo und Liner, Ekaterinburg

Ende September 2015 verkaufte Warimpex ihren 60% Anteil an den beiden Hotels in Ekaterinburg und reduzierte so den Anteil russischer Immobilien im Konzern. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand beantragten Verkauf im Gremium diskutiert und den entsprechenden Zustimmungs-Beschluss gefasst.

Feststellung des Jahresabschlusses 2015

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2015 wurden von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Diese Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Den gesetzlichen Vorschriften wurde voll entsprochen, sodass uneingeschränkte Bestätigungsvermerke erteilt wurden.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht, der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht sowie der Corporate Governance Bericht wurden vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates in seiner Sitzung am 27. April 2016 in Anwesenheit und nach einem mündlichen Bericht der Wirtschaftsprüfer ausführlich behandelt und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgeschlagen. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss samt Lagebericht, den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht und den Corporate Governance Bericht geprüft, und den Jahresabschluss gebilligt und damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat ferner berichtet, dass er die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das am 31.12.2016 endende Geschäftsjahr vorschlägt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Führungskräften sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Warimpex-Gruppe für das im Berichtsjahr erbrachte Engagement und wünscht dem Unternehmen weiterhin viel Erfolg. Besonderen Dank möchte der Aufsichtsrat an Herrn Tomasz Macurczak aussprechen, der bis August 2015 Mitglied des Aufsichtsrates war, und sich nun neuen beruflichen Tätigkeiten widmet.

Wien, im April 2016

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.

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

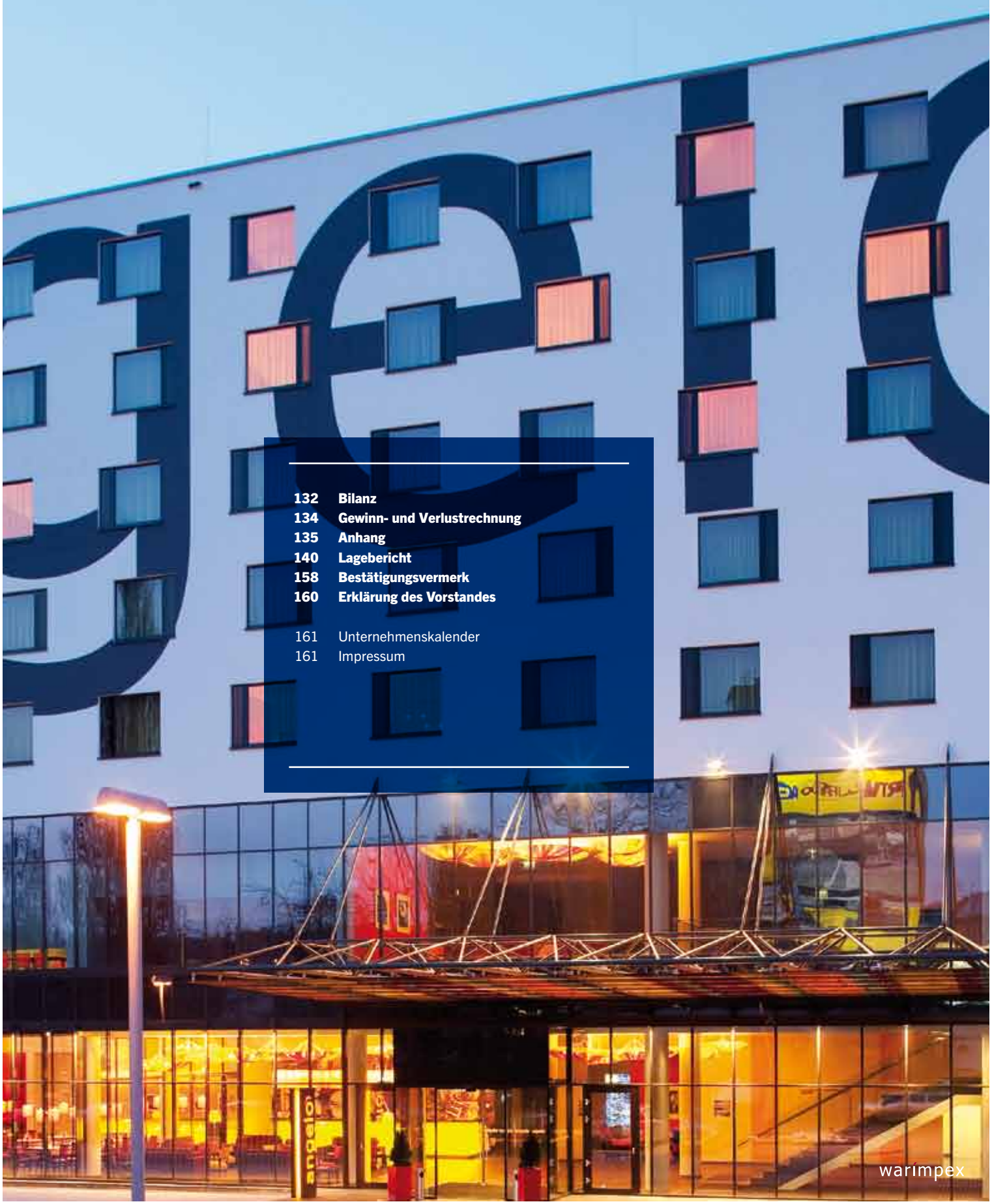
Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen,
Finanzmanagement und Personal

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

Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement, Organisation und Recht

Jahresabschluss und Lagebericht

DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG



132 Bilanz
134 Gewinn- und Verlustrechnung
135 Anhang
140 Lagebericht
158 Bestätigungsvermerk
160 Erklärung des Vorstandes

161 Unternehmenskalender
161 Impressum

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

AKTIVA

	Anschaffungswerte					kumulierte	EUR Buchwert
	Stand 01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2015	Abschreibung	31.12.2015
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Datenverarbeitungsprogramme	83.424,13	3.740,00	-	-	87.164,13	-74.679,38	12.484,75
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	83.424,13	3.740,00	-	-	87.164,13	-74.679,38	12.484,75
II. Sachanlagen							
1. Investitionen in gemieteten Räumen	166.389,58	-	-	-	166.389,58	-166.389,58	-
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	545.306,95	9.868,00	-1.214,00	-	553.960,95	-516.085,30	37.875,65
Summe Sachanlagen	711.696,53	9.868,00	-1.214,00	-	720.350,53	-682.474,88	37.875,65
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	74.003.408,44	25.586,40	-9.165.059,11	9.000.000,00	73.863.935,73	-37.106.116,21	36.757.819,52
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	144.559.176,34	16.126.779,97	-15.912.780,75	-6.489.000,00	138.284.175,56	-80.323.645,45	57.960.530,11
3. Beteiligungen	37.569.559,89	-	-75.179,04	-	37.494.380,85	-26.423.195,56	11.071.185,29
4. Ausleihungen gegenüber Beteiligungen	9.382.551,51	86.319,27	-3.676.332,75	-	5.792.538,03	-784.564,76	5.007.973,27
5. Sonstige Ausleihungen	23.056.505,82	277.245,02	-644.268,94	-2.511.000,00	20.178.481,90	-14.591.106,01	5.587.375,89
6. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung	322.525,23	47.529,33	-	-	370.054,56	-	370.054,56
Summe Finanzanlagen	288.893.727,23	16.563.459,99	-29.473.620,59	-	275.983.566,63	-159.228.627,99	116.754.938,64
	289.688.847,89	16.577.067,99	-29.474.834,59	-	276.791.081,29	-159.985.782,25	116.805.299,04
B. Umlaufvermögen							
I. Vorräte							
1. Geleistete Anzahlungen							-
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen						154.573,39	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen						2.730.564,53	
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht						1.689.633,00	
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände						13.676,60	4.588.447,52
III. Wertpapiere und Anteile							495.722,50
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							5.117.104,68
(davon als Risikodepot gesperrt EUR 2.847.000,00 Vorjahr: TEUR 4.223)							
C. Rechnungsabgrenzungsposten							65.260,81
							127.071.834,55

31. Dezember 2015

P A S S I V A

Vorjahr in 1000 EUR									
	Abschreibung	Zuschreibung	Ab-schreibung	Zu-schreibung	Buch-wert			EUR	Vorjahr 1000EUR
						A. Eigenkapital			
						I. Grundkapital	54.000.000,00		54.000
	2.143,57	-	2	-	11	II. Kapitalrücklagen, gebunden	-		15.103
	2.143,57	-	2	-	11	III. Gewinnrücklagen			
						1. gesetzliche Rücklagen	3.000.000,00		3.000
	-	-	-	-	-	IV. Rücklage für eigene Aktien	44.222,50		47
	14.031,48	-	14	-	42	V. Bilanzverlust			
	14.031,48	-	14	-	42	(davon Gewinnvortrag EUR 0,00 Vorjahr: TEUR 5.016.020)	-22.648.940,84	34.395.281,66	0 72.150
	956.139,19	2.408,79	7	317	37.686	B. Rückstellungen			
	35.326.069,85	2.990.836,86	16.262	6.003	77.348	1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.644.223,00		1.660
	12.957.458,03	639.021,67	2.805	43	23.402	2. Rückstellungen für Pensionen	611.764,00		483
	-	590.824,13	-	-	8.007	3. sonstige Rückstellungen	1.923.769,00	4.179.756,00	4.560 6.704
	10.065.883,49	872.840,13	2.075	307	17.658				
	-	-	-	-	323	C. Verbindlichkeiten			
	59.305.550,56	5.095.931,58	21.149	6.670	164.424	1. Wandelanleihen	8.858.318,85		13.570
						2. Anleihen	37.137.953,20		21.886
	59.321.725,61	5.095.931,58	21.164	6.670	164.477	3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.830.271,51		40.123
						4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	466.707,15		236
						5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.196.909,81		7.352
					275	6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.917.388,62		5.462
						7. Sonstige Verbindlichkeiten			
				21		(davon aus Steuern EUR 85.182,03 Vorjahr: TEUR 364)			
				2.055		(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 66.959,02 Vorjahr: TEUR 68)	2.576.100,33	86.983.649,47	3.759 92.387
				206					
				20	2.301	D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.513.147,42	2.049
					47				
					6.098				
					91				
					173.289			127.071.834,55	173.289
						Haftungsverhältnisse		183.806.174,82	200.873

WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG 31. Dezember 2015

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

			Vorjahr 1000 EUR	
	EUR	EUR		
1. Umsatzerlöse		3.139.643,36		3.346
2. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	753,48		-	
b) übrige	916.742,07		137	
		917.495,55		137
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		-384.305,42		-872
4. Personalaufwand				
a) Löhne	-78.550,37		-81	
b) Gehälter	-2.719.741,25		-2.609	
c) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	29.773,86		-77	
d) Aufwendungen für Altersvorsorge	-118.429,47		-198	
e) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiräge	-455.044,12		-438	
		-3.341.991,35		-3.402
5. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-16.175,05		-15	
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens	-275.000,00		-375	
		-291.175,05		-390
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) übrige	-2.576.872,30		-3.317	
		-2.576.872,30		-3.317
7. Betriebsergebnis		-2.537.205,21		-4.499
8. Erträge aus Beteiligungen				
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.500.000,00 Vorjahr: TEUR 201)		16.475.000,00		201
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens				
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.088.140,96 Vorjahr: TEUR 6.124)		6.527.432,65		6.949
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 503.990,42 Vorjahr: TEUR 218)		516.923,62		384
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens				
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.714.245,65 Vorjahr: TEUR 6.386)		9.097.029,58		6.737
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens				
(davon aus Abschreibungen EUR 59.308.210,56 Vorjahr: TEUR 19.152)				
(davon aus verbundenen Unternehmen EUR 36.282.209,04 Vorjahr: TEUR 16.767)		-59.315.960,56		-21.725
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
(davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 245.360,92 Vorjahr: TEUR 285)		-8.999.885,29		-5.882
14. Finanzerfolg		-35.699.460,00		-13.337
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-38.236.665,21		-17.836
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.500,00		-147
17. Jahresfehlbetrag		-38.240.165,21		-17.983
18. Auflösung zu Rücklagen für eigene Aktien		2.660,00		78
19. Auflösung von Kapitalrücklagen		15.588.564,37		12.889
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		-		5.016
21. Bilanzverlust		-22.648.940,84		-

Anhang für das Geschäftsjahr 2015
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.

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.

Für die Fortführung der Unternehmenstätigkeit sind weiterhin die laufende Refinanzierung oder Verlängerung von kurzfristigen Betriebsmittellinien sowie weitere liquiditätsschaffende Maßnahmen wie Verkaufstransaktionen auf Ebene der Beteiligungsunternehmen erforderlich, für deren Umsetzung erhebliche Unsicherheiten bestehen. Der Vorstand der Gesellschaft geht davon aus, durch geeignete Maßnahmen die für die Unternehmensfortführung notwendige Liquidität sicher stellen zu können.

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. Dezember 2015	31. Dezember 2014
(davon an verbundene Unternehmen Euro 117.138.522,83; Vorjahr TEUR 92.029)	183.806.174,82	200.872.586,02

Haftungen betreffen überwiegend Garantien für Projektfinanzierungen von Beteiligungsgesellschaften.

1.4. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN:

Derivative Finanzinstrumente

Zum Berichtsstichtag waren keine derivativen Finanzinstrumente offen (Vorjahr TEUR -17 in den sonstigen Verbindlichkeiten enthalten).

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 "EURO Disney" 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 Realitätenentwicklung 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 der jeweiligen lokalen Einzelabschlüsse erforderlich sein, seitens der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG Patronatserklärungen abzugeben.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ:

2.1. ANLAGEVERMÖGEN:	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
2.1.1. Immaterielle Vermögensgegenstände:	12.484,75	10.888,32

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: 37.875,65 42.039,13

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 257.760,84 (Vorjahr TEUR 323); für die folgenden fünf Jahre Euro 433.201,59 (Vorjahr TEUR 756). Die Mietverpflichtung für das Büro ist bis September 2016 befristet.

2.1.3. Finanzanlagen:

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

2.1.3.1. Anteile an verbundenen Unternehmen: 36.757.819,52 37.685.963,52

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%	31.12.2015	-5.756.172,11	-184.837,61
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wien	100,00%	31.12.2015	6.107.761,36	15.210,33
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2015	-1.784.426,33	-440.449,98
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warschau	81,00%	31.12.2015	472.129,53	1.008,75
Warimpex Polska Sp. z o.o. (vormals Evita Sp. z o.o.)	PL-Warschau	100,00%	31.12.2015	-51.090,34	-48.350,52
Kopernik Sp.z.o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2015	-612.799,24	-37.620,19
WX Office Development Sp.z.o.o. (vormals Via Prop Sp.z.o.o.)	PL-Warschau	100,00%	31.12.2015	-102.600,07	-3.378,38
WX Office Innovation Sp.z.o.o. (vormals WX Office Development 1 Sp.z.o.o.)	PL-Warschau	100,00%	31.12.2015	77.253,36	-35.453,82
WX Office Development 2 Sp.z.o.o.	PL-Warschau	100,00%	31.12.2015	-135.884,00	-117.777,08
Andel's Lodz Sp.z.o.o.	PL-Lodz	100,00%	31.12.2015	-29.164.869,11	-1.536.877,43
WX Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2015	-6.290,27	-2.694,34
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2015	9.292.826,23	-3.010,63
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Krakau	100,00%	31.12.2015	1.685.976,56	-18.880,81
Vladinvest s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2015	-411.938,93	25.344,98
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2015	1.091.583,89	455.130,53
WX Praha 1 s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2015	221.125,64	2.363,17
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2015	-12.857,92	-1.807,04
Balnex 1 a.s.	CZ-Prag	100,00%	31.12.2015	343.389,18	-8.972,99
Sugura S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2015	23.552,08	-162.216,41
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2015	1.630.207,19	-587,50
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2015	-71.586,27	-15.336,53
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxembourg	100,00%	31.12.2015	-1.711.401,67	4.328,15
Revital Rt.	HU-Budapest	100,00%	31.12.2015	73.888,61	-7.963,71
Elsbet kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2015	-52.716,56	-322.660,18
Hamzsa Office kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2015	15.000,63	0,63
Warimpex-Investconsult kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2015	23.771,03	-2.488,82
Becsinvestor kft	HU-Budapest	100,00%	31.12.2015	351.602,69	16.883,70
WX Leuchtenbergring GmbH	D-München	100,00%	31.12.2015	22.097,96	-2.902,04
Warimpex D.O.O.	HR-Zagreb	100,00%	31.12.2015	n/a	n/a
ZAO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	55,00%	31.12.2015	-43.877.946,31	-24.708.433,04
Hotel Holding Company o.o.o	UA-Kiev	100,00%	31.12.2015	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 956.139,19 (Vorjahr TEUR 7), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 2.408,79 (Vorjahr TEUR 317) vorgenommen.

2.1.3.2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen 68.555.879,27 103.013.199,41
und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie sonstige Ausleihungen:

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von Euro 45.391.953,34 (Vorjahr TEUR 18.337), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 4.454.501,12 (Vorjahr TEUR 6.311) vorgenommen.

2.1.3.3. Beteiligungen: 11.071.185,29 23.402.121,65

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)
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Pilsen	50,00%	31.12.2015	5.149.122,06	107.119,37
UBX Development (France) s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2015	404.169,25	5.664,85
Hotel Paris II s.a.r.l.	F - Paris	50,00%	31.12.2015	2.351.852,51	496.976,32
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2015	73.443,07	18.318.252,55
Berlin Konferenz GmbH	D-Berlin	50,00%	31.12.2015	6.315,15	-1.890,55
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luxemburg	50,00%	31.12.2015	-47.668,24	-7.890,15
UBX-Katowice Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2015	-7.217.874,57	400.339,05
WX Managementservices Sp. z o.o.	PL-Warschau	50,00%	31.12.2015	409.741,16	76.336,48
IPOPEMA 66 Fundusz	PL-Warschau	50,00%	31.12.2015	13.932.648,44	79.937,60

*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 12.957.458,03 (Vorjahr TEUR 2.805), Zuschreibungen wurden in Höhe von Euro 639.021,67 (Vorjahr TEUR 43) vorgenommen.

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
2.1.3.4. Deckungskapital Rückdeckungsversicherung:	370.054,56	322.525,23

Unter dieser Position wird das Deckungskapital inkl. Gewinnanteil für die zur Deckung einer Pensionszusage abgeschlossenen Rückdeckungsversicherung ausgewiesen.

2.2. UMLAUFVERMÖGEN:

2.2.1. Vorräte:	-	275.000,00

Eine im Vorjahr geleistete Anzahlung auf den Erwerb eines Grundstücks musste im Berichtsjahr abgeschrieben werden, da der Kauf nicht zustande kam.

2.2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:	4.588.447,52	2.301.239,54

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 wie im Vorjahr zur Gänze Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

In den ausgewiesenen sonstigen Forderungen sind wie im Vorjahr keine Erträge enthalten, welche erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

2.3. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN:	65.260,81	90.766,22

Aktive latente Steuerabgrenzungen in Höhe von Euro 428.241,67 (Vorjahr TEUR 408) wurden unter Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß §198 UGB nicht angesetzt.

2.4. EIGENKAPITAL	34.395.281,66	72.149.504,29

Das Grundkapital der Gesellschaft ist in 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 "Wertpapiere und Anteile" in der Bilanz im Umlaufvermögen ausgewiesen und wurde im Eigenkapital eine Rücklage in gleicher Höhe gebildet. Die eigenen Aktien sind zum Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs bewertet.

2.5. RÜCKSTELLUNGEN:

2.5.1. Rückstellungen für Abfertigungen:	1.644.223,00	1.660.473,00
2.5.2. Rückstellungen für Pensionen:	611.764,00	482.800,00

Die Ermittlung der Rückstellungsbeträge erfolgt nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode). Der berücksichtigte Gehaltstrend wurde mit 2,75% (Vorjahr: 2,75%) für die Abfertigungsansprüche angenommen. Die jährliche Erhöhung der Pensionsansprüche ist mit 2,125% vertraglich festgelegt. Der Diskontierungszinsssatz beträgt 2% (Vorjahr: 2,25%). Ein Fluktuationsabschlag wurde nicht berücksichtigt. Als Rechnungsgrundlage dienen die aktuellen Tabellen AVÖ 2008-P für Angestellte. Die durchschnittlichen Laufzeiten der Verpflichtungen betragen für die Pensionsverpflichtung 36,6 Jahre (Vorjahr 37,4 Jahre) und für die Abfertigungen 7,1 Jahre (Vorjahr: 6,5 Jahre). Pensionszusagen betreffen zwei Vorstandsmitglieder.

2.5.3. Sonstige Rückstellungen:	1.923.769,00	4.560.342,60

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 1.590.723,00 (Vorjahr: TEUR 3.513) 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:	86.983.649,47	92.386.713,16

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

In den Verbindlichkeiten sind folgende Wandelanleihen und Anleihen enthalten:

Wandelanleihe 04/2013 - 03/2016	(im Berichtsjahr vorzeitig getilgt bzw. zu geänderten Bedingungen bis November 2018 verlängert)	-	5.858.467,74
Wandelanleihe 10/2013 - 10/2016	(im Berichtsjahr vorzeitig getilgt)	-	3.135.995,24
Wandelanleihe 06/2014 - 06/2017	(Nominale EURO 5 Mio; Nominalzinssatz 4%, Wandlungspreis Euro 1,80)	4.712.635,14	4.575.537,73
Wandelanleihe 11/2015 -11/2018	(Nominale PLN 19,5 Mio; Nominalzinssatz 2,5%; Wandlungspreis PLN 5,94)	4.145.683,71	-
		8.858.318,85	13.570.000,71
davon kurzfristig		60.992,14	-

Anleihe 04/2014 - 10/2015	-	2.023.063,01
Anleihe 03/2013 - 03/2016	10.117.932,56	15.577.965,33
Anleihe 10/2013 - 10/2017	356.818,31	2.063.311,11
Anleihe 02/2014 - 02/2018	722.354,56	2.221.421,06
Anleihe 12/2015 - 12/2018	25.940.847,77	-
	37.137.953,20	21.885.760,51
davon kurzfristig	10.197.049,52	2.023.063,01

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	
	31.12.2015	Vorjahr	31.12.2015	Vorjahr
Wandelanleihen	60.992,14	-	8.797.326,71	13.570.000,71
Anleihen	10.197.049,52	2.023.063,01	26.940.903,68	19.862.697,50
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.033.953,60	20.793.509,94	8.796.317,91	19.329.031,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	466.707,15	235.877,60	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.357.325,14	7.351.514,92	6.839.584,67	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	856.377,44	401.013,70	5.061.011,18	5.061.011,18
Sonstige Verbindlichkeiten	2.576.100,33	3.758.993,50	-	-
	30.548.505,32	34.563.972,67	56.435.144,15	57.822.740,49
			-	-

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 322.108,97 (Vorjahr TEUR 520) enthalten, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Davon entfallen Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 0) auf nahestehende Personen und Euro 0,00 (Vorjahr TEUR 17) auf derivative Finanzinstrumente.

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014
2.7. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN	1.513.147,42	2.048.682,56

Passive Rechnungsabgrenzungen resultieren aus vereinnahmten Garantieentgelten iZm dem Kurhotel Dvorak sowie dem Hotel andel´s Krakau, welche 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 -51.622,00 (Vorjahr TEUR 59) Jahresaufwand für die Auflösung (Vorjahr Dotierung) von Abfertigungsrückstellungen sowie Euro 21.848,14 (Vorjahr TEUR 18) an Beiträgen an die Mitarbeitervorsorgekassen enthalten. Der passivierte Zinsaufwand in Höhe von Euro 48.024,00 (Vorjahr TEUR 63) ist in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen für Vorstandsmitglieder Euro -67.357,00 (Vorjahr TEUR 22), für leitende Angestellte Euro 426,00 (Vorjahr TEUR 7) und für die übrigen Mitarbeiter Euro 15.309,00 (Vorjahr TEUR 18). Die angeführten Beträge resultieren zur Gänze aus der Veränderung der Rückstellung.

Die Aufwendungen für Altersvorsorgung betragen Euro 118.429,47 (Vorjahr TEUR 198) und resultieren aus Prämien für die Rückdeckungsversicherung und Dotierung für Pensionsrückstellung. Sie betreffen zur Gänze Pensionszusagen für zwei Vorstandsmitglieder.

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 sind für den Abschlussprüfer, die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, Aufwendungen für Prüfungsleistungen in Höhe von Euro 112.500 (Vorjahr TEUR 113) und für sonstige Leistungen in Höhe von Euro 0 (Vorjahr TEUR 22) angefallen.

4. SONSTIGE ANGABEN:

4.1. PERSONALSTAND:

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahr 2015 durchschnittlich 2 Arbeiter (Vorjahr 2) und 28 Angestellte (Vorjahr 27,5).

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.
Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2013 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 3“). 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, Wien
Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch, Wien
Dr. Alexander Jurkowitsch, Wien
Mag. Florian Petrowsky

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr wie folgt zusammen:
Dipl.Kfm. Günter Korp, Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Thomas Aistleitner, stellvertretender Aufsichtsratvorsitzender
William Henry Marie de Gelsey, Mitglied
Harald Wengust, Mitglied
Ing. Mag. Hannes Palfinger, Mitglied
Tomasz Mazurczak, Mitglied (bis August 2015)

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr insgesamt Euro 135.000 (Vorjahr TEUR 135) an Tantiemen.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstandes betragen Euro 1.113.611,84 (Vorjahr TEUR 1.247) inklusive Aufwendungen für Pensionen und Abfertigungen. Ein Bonusanspruch ist für das Geschäftsjahr 2015 ebenso wie im Vorjahr nicht entstanden.

Der Vorstand:

Dkfm. Georg Folian

Dr. Franz Jurkowitsch

Dr. Alexander Jurkowitsch

Mag. Florian Petrowsky

Wien, am 27. April 2016

LAGEBERICHT

für das Geschäftsjahr von 1. Jänner bis 31. Dezember 2015

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 Entwicklungen der Märkte sowie der Bestandsimmobilien des Konzerns dargestellt.

MÄRKTE

Polen

Wirtschaftliches Umfeld
Trotz externem Gegenwind war das reale BIP-Wachstum in Polen im Jahr 2015 stark. Das Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2015 wird mit 3,5 % angenommen, was über dem Vorjahr (2014: 3,3 %) liegt. Das Wachstum soll robust bleiben und basiert auf einem soliden Privatkonsum durch eine Verbesserung am Arbeitsmarkt und steuerliche Anreize wie höhere Transferleistungen. Für 2016 und 2017 wird weiterhin mit einem starken Wirtschaftswachstum von 3,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.[1]

Das Immobilientransaktionsvolumen erhöhte sich 2015 um 31 % auf rund EUR 4 Milliarden.[2] Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in Warschau betrugen 5,75 % (2014: 6,0 %), das ist CEE-weit der Spitzenwert neben Prag per Ende 2015[3]. In der Hotellerie erhöhten sich die durchschnittliche Auslastung in Warschau um zwei Prozentpunkt auf 80 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 6 % auf EUR 91.[4]

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 % an dem 414 Zimmer umfassenden Hotel beteiligt. Ende Dezember 2012 verkauften Warimpex und UBM das Hotel. Der Käufer schloss einen Pachtvertrag mit einer Tochtergesellschaft von Warimpex und UBM, aufgrund dessen das Hotel im Rahmen der Transaktion zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird. In Krakau ist Warimpex seit 2006 Eigentümer des Drei-Stern-Hotels Chopin und seit 2007 Betreiber des Vier-Stern-Plus Hotels andel's (bis 2009 als Eigentümer, seitdem als Pächter). 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 80 % gleich, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um rund 10 % erhöht werden. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 62 % (2014: 58 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich leicht. Die Auslastung des Hotels Chopin in Krakau erhöhte sich von 65 % auf 74 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte leicht gesteigert werden. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung 81 % (2014: 75 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 10 %. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 55 % (2014: 52 %), der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um rund 15 % erhöht werden.

[1] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"
[2] CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2015
[3] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015
[4] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stärker 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: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück
Warimpex ist Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 26.000 m2 Fläche entstehen soll. Die Planungsarbeiten laufen.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abgerissen werden und ein Büro-Neubau mit rund 20.000 m2 Fläche entstehen. Die Planungsarbeiten laufen.

In Łódź hat Warimpex ein Grundstück in der Nähe des andel's Hotel für eine Bürohausentwicklung erworben. Es ist ein Büro-Neubau mit rund 26.000 m2 Fläche geplant.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück.

Tschechische Republik

Wirtschaftliches Umfeld
Die jüngsten Daten aus der Tschechischen Republik bestätigen eine – weitgehend von der Binnennachfrage getragene – anhaltende wirtschaftliche Erholung und ein BIP Wachstum von 4,5 % (2014: 2,0 %). Privater Konsum und vor allem öffentliche Investitionen waren die wichtigsten Quellen des Wachstums im Jahr 2015. Es wird erwartet, dass die öffentlichen Investitionen in der Zukunft geringer ausfallen, was einen negativen Effekt auf das BIP Wachstum hat. Für das Jahr 2016 und 2017 wird von einem Wachstum von 2,3 % bzw. 2,7 % ausgegangen.[5]

2015 erhöhten sich die durchschnittlichen Auslastungszahlen in Prag um fünf Prozentpunkte auf 76 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 8 % auf EUR 94.[6]

Bestand: 4 Hotels
In der Tschechischen Republik besitzt Warimpex das Hotel Diplomat (Prag) und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň (50 %). Zusätzlich konsolidiert Warimpex bis Jahresende 2015 nach den Bestimmungen der IFRS das Kurhotel Dvorak in Karlsbad. Das Hotel Savoy (61 Zimmer) in Prag wurde Ende Juni 2014 veräußert.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Hotels Diplomat und angelo zu 73 % bzw. 76 % (2014: 69 % bzw. 68 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise erhöhten sich in beiden Hotels leicht. Im Hotel Dvorak in Karlsbad verringerte sich die Auslastung auf 54 % (2014: 60 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 45 %. Der Anteil russischer und ukrainischer Gäste ist in Karlsbad sehr hoch, sodass die starke Rubelabwertung Auswirkungen auf das Reiseverhalten hat. Im angelo Hotel in Plzeň konnte die Auslastung von 65 % auf 70 % gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um rund 20 % erhöht werden.

[5] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016"
[6] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Ungarn

Wirtschaftliches Umfeld
Nach einem Wachstum von schätzungsweise 3,7 % im Jahr 2014 wird sich voraussichtlich das Wirtschaftswachstum in Ungarn im Jahr 2015 auf 2,7 % und im Jahr 2016 auf 2,1 % verlangsamen. 2017 wird ein BIP Wachstum von 2,5 % erwartet.[7]

In Budapest haben sich im Jahresvergleich die Spitzenmieten um 5 % auf EUR 21 p.m. erhöht, die Prime-yields verringerten sich um 10 Basispunkte auf 7,15 %[8], 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 Erzsébet, Dioszegi und Sajka mit insgesamt rund 17.000 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² vermietbarer Fläche ist großteils vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist voll vermietet.
Im Vorjahr konnte Warimpex mit der führenden ungarischen Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama Gruppe – einen langfristigen neuen Mieter für 12.250 m² (von 14.500 m²) im Erzsébet Office in Budapest gewinnen. Damit schloss Warimpex einen der größten Mietverträge der letzten Jahre am ungarischen Büromarkt erfolgreich ab. Der Einzug von Groupama in das neu renovierte Gebäude „A“ ist Ende September 2015 erfolgt. Die Vermietung der noch freien Flächen läuft.

Rumänien

Wirtschaftliches Umfeld
Das Wirtschaftswachstum in Rumänien wird voraussichtlich im Jahr 2015 und 2016 robust bleiben. Grund dafür ist eine starke Binnennachfrage, die durch Gehaltssteigerungen und Steuersenkungen getragen wird. Für 2015, 2016 und 2017 wird mit einem Wachstum von 3,6 %, 4,2 % bzw. 3,7 % gerechnet.[9]

In der Hotellerie erhöhte sich die durchschnittliche Auslastung in Bukarest um 4 Prozentpunkte auf 78 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich in Euro um 9 % auf EUR 94.[10]

Bestand: 1 Hotel
Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer erweiterte sowie zu einem Hotel der Marke angelo umbaute, konnte die Zimmerauslastung von 56 % auf 65 % gesteigert werden. Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich leicht.

[7] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016“
[8] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015
[9] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016 “
[10] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Deutschland

Wirtschaftliches Umfeld
Für 2014 belief sich das Wachstum auf 1,6 %. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland dürfte sich allmählich durch Unterstützung eines robusten Arbeitsmarktes und günstige Finanzierungsbedingungen stärken. Zusätzlich führen Ausgaben für Asylwerber zu einem zusätzlichen Stimulus. Dies soll das Wachstum wieder auf 1,7 % in 2015 sowie 1,8 % in 2016 und 2017 ansteigen lassen.[11]

In Berlin stiegen im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 3 Prozentpunkte auf 79 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 7 % auf EUR 129.[12]

In Deutschland war Warimpex bis September 2015 Hälfte-Eigentümer des andel's Hotels in Berlin. Im andel's betrug die Auslastung 77 % (1-9 2014: 72 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich leicht.

Anfang September hat die Union Investment Real Estate GmbH das Hotel um EUR 105 Mio. erworben. Das Hotel wird seit 1. August 2015 von Vienna International gepachtet.

Entwicklung: Geschäftsflächen und Konferenzzentrum
Angrenzend an das andel´s in Berlin wurde 2009 ein Grundstück für die Entwicklung eines Konferenzzentrums sowie von Geschäftsflächen erworben. Ende Oktober 2015 wurde der Joint Ventureanteil veräußert.

Frankreich

Wirtschaftliches Umfeld
Während das Wirtschaftswachstum in 2014 bei 0,2 % lag, wird die Konjunktur in Frankreich voraussichtlich langsam an Fahrt gewinnen und sich verfestigen. Getragen wird dieser Aufschwung in erster Linie durch die privaten Haushalte. Für die Jahre 2015, 2016 und 2017 wird mit einem Wachstum von 1,1 %, 1,3 % und 1,7 % gerechnet.[13]

Bestand: 2 Hotels
In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels betrug 75 % bzw. 67 % (2014: 77 % bzw. 71 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte in beiden Hotels um rund 10 % erhöht werden.

Österreich

Wirtschaftliches Umfeld
Das Gesamtjahr 2014 brachte ein minimales Wachstum von 0,4 %. Für 2015, 2016 und 2017 wird – vor allem aufgrund einer höheren Binnennachfrage und Investitionen – von einem Wirtschaftswachstum von 0,7 %, 1,7 % bzw. 1,6 % ausgegangen.[14]

Bestand: 1 Hotel
In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM an der Projektgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.

[11] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016 "
[12] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex
[13] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016 "
[14] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016 "

Russland

Wirtschaftliches Umfeld
Die russische Wirtschaft ist stark unter Druck durch die kombinierte Wirkung des Zusammenbruchs des Ölpreises, Wirtschaftssanktionen und strukturellen Schwächen. Nach einem kleinem Wachstum von 0,6 % im Jahr 2014 wird erwartet, dass Russland 2015 und 2016 in eine tiefe Rezession (2015: -3,7 %, 2016: -1,2 %), gefolgt von einer gewissen Stabilisierung im Jahr 2017 (0,3 %), rutschen wird.[15]

Das Immobilientransaktionsvolumen in Russland verringerte sich 2015 um 8 % auf rund EUR 2,2 Milliarden.[16] Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in St. Petersburg betrugen 12,25 % (2014: 12,25 %), die Spitzenmieten verringerten sich um 39 % auf rund EUR 296 Jahresmiete pro m2.[17]

In St. Petersburg erhöhten sich im Durchschnitt die Auslastungszahlen um 7 Prozentpunkte auf 67 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 4 % auf EUR 82.[18] In der "Peer Group" (Compset) Ekaterinburg verringerten sich die Auslastungszahlen um 4,2 Prozentpunkte auf 49 %, die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich um rund 3 % auf 4.048 RUB.[19]

Bestand: 1 Hotel, 1 Büroimmobilie
In Russland hielt Warimpex in der Berichtperiode 60 % am Hotel Liner sowie am Hotel angelo auf dem Gelände des Flughafens „Koltsovo“ in Ekaterinburg. Am 29. September 2015 wurden die Anteile verkauft. Der Verkauf erfolgte im aktuell schwierigen Marktumfeld. Trotz des Rückzugs aus Ekaterinburg soll Russland weiterhin einer der wichtigsten Kernmärkte bleiben.

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 Bürogebäude mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Der Verkauf der beiden Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 wurde im November 2014 vertraglich fixiert; das Closing erfolgte im 1. Quartal 2015.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit 15.600 m² vermietbarer Fläche wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist bereits voll vermietet.

Bis zum Verkauf des Hotel Liner in Ekaterinburg Ende September 2015 verringerte sich die Auslastung von 65 % auf 52 %. Die Auslastung im teureren angelo Hotel verringerte sich von 66 % auf 50 %, wobei der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro aufgrund der Rubelschwäche um rund 25 % geringer ausfiel.
Das Crowne Plaza konnte im Berichtjahr 2015 eine Auslastung von 73 % (2014: 72 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich ebenfalls um rund 25 %.

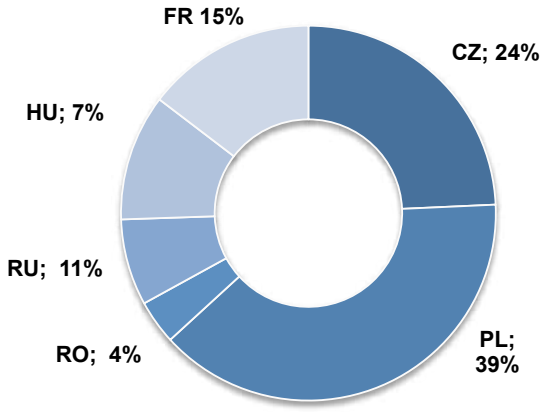
[15] Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2016 “
[16] CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2015
[17] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015
[18] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex
[19] CompSet für das angelo Airporthotel Ekaterinburg

Entwicklung: 1 Parkhaus, 1 Entwicklungsgrundstück
Die Planungsarbeiten für ein Parkhaus und weitere Bürogebäude laufen.

Kennzahlen des Immobilienvermögens

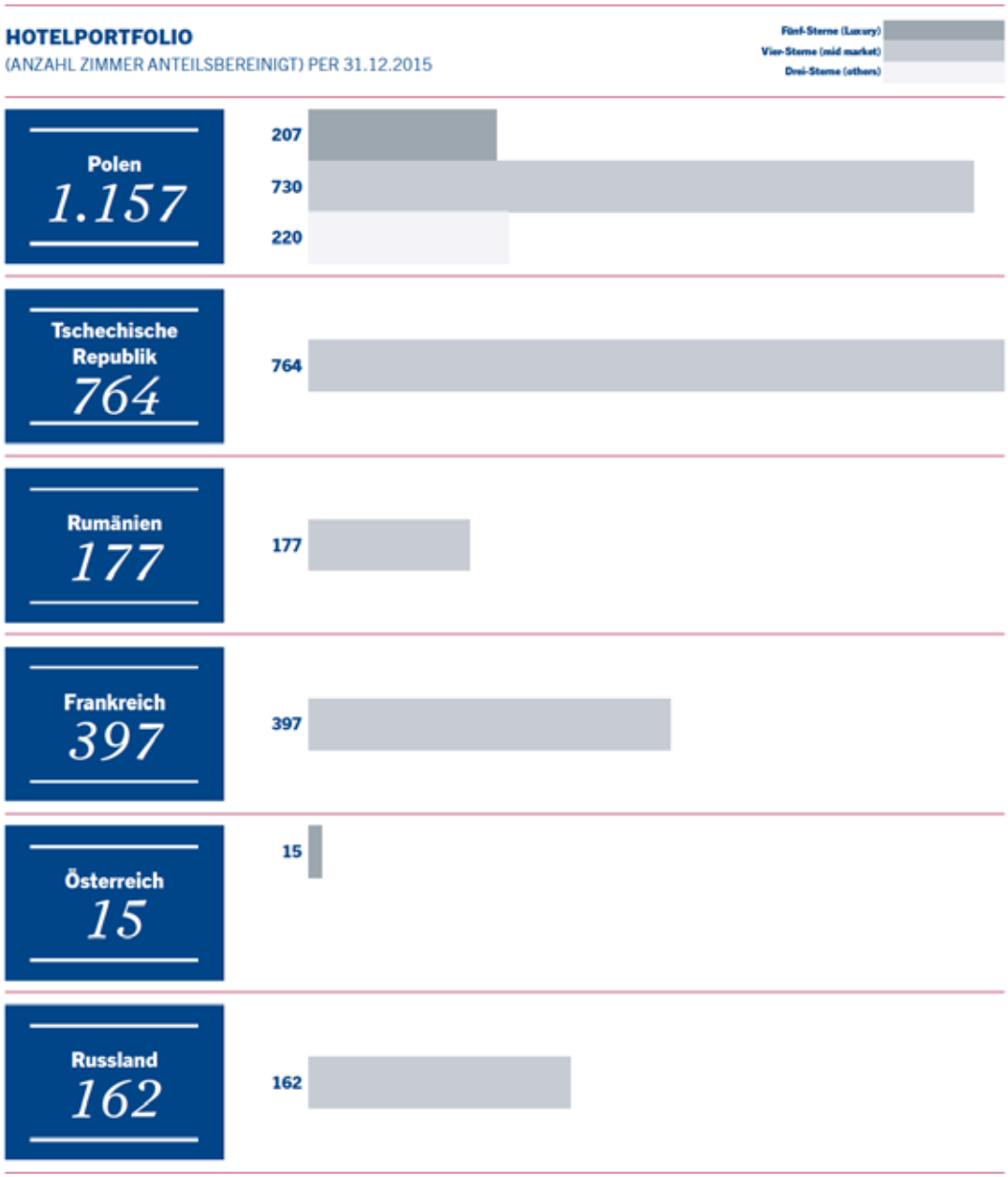
Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2015 15 Hotels mit insgesamt ca. 3.700 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 2.700 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit ca. 43.000 m² (anteilsbereinigt 30.000 m²) vermietbarer Fläche.

Immobilienvermögen nach Ländern



MÄRKTE

Hotelportfolio



Die Verringerung der anteiligen Zimmeranzahl im Jahresvergleich um 497 Zimmer von 3.169 auf 2.672 Zimmer ist auf den Verkauf der Hotels andel's Berlin, Liner und angelo in Ekaterinburg zurückzuführen.

Geschäftsentwicklung

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beläuft sich auf TEUR -38.240 (Vorjahr: TEUR -17.983). Das negative Ergebnis ist im Wesentlichen auf Abschreibungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR -59.308 (Vorjahr: TEUR -19.152) zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis veränderte im Vergleich zum Vorjahr von TEUR -4.499 auf TEUR -2.537. Während die Umsatzerlöse in etwa das Vorjahresniveau erreichten, konnten die Personalaufwendungen auf TEUR -3.342 (Vorjahr: TEUR -3.402) reduziert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich auf TEUR -2.577 (Vorjahr: TEUR -3.317).

Das Finanzergebnis beträgt EUR -35.699 (Vorjahr: TEUR -13.337). Das negative Finanzergebnis ist im Wesentlichen durch Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR -59.308 (Vorjahr: TEUR -19.152) zurückzuführen. Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich aufgrund einer aufgrund der Verbuchung einer Dividende (iHv. TEUR 14.975) auf TEUR 16.475 (Vorjahr: TEUR 201). Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 6.737 auf TEUR 9.097. Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind im Geschäftsjahr in etwa konstant geblieben, die Zinsaufwendungen erhöhten sich auf TEUR 9.000 (Vorjahr: TEUR 5.882).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Geschäftsjahr um TEUR 5.403. Zum Bilanzstichtag konnten die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf TEUR 30.549 (Vorjahr: TEUR 34.564) reduziert werden; die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich auf TEUR 56.435 (Vorjahr: TEUR 57.823).

Der Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug TEUR 16.523 (Vorjahr: TEUR 3.452), jener aus Investitionstätigkeit TEUR -4.238 (Vorjahr: TEUR -6.632) und der Netto-Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug TEUR -13.266 (Vorjahr: TEUR 4.760).

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 46.217 auf TEUR 127.072 vermindert. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme) beträgt zum Bilanzstichtag 27 % (Vorjahr: 42 %).

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, und die Risikosteuerung

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 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.

In den Segmenten Investment Properties und Development & Services 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. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

(c) Kapitalmarktrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt Warimpex über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Ein ständiger Vertraulichkeitsbereich für alle Mitarbeiter in Wien ist eingerichtet,

darüber hinaus werden projektbezogene vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote festgelegt.

(d) Rechtliche Risiken

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

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

(e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

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

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

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

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite und 6M-WIBOR für Anleihen), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fix verzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps). Hinsichtlich der Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 7.12. der Erläuterungen zum Konzernabschluss verwiesen.

2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. CHF, PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben,

Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR).

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

Neben dem Währungsrisiko aus den Finanzverbindlichkeiten bestehen insbesondere für alle Hotel-Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung EUR 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 ebenfalls weitgehend in EUR zu bedienen sind.

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 Hotel-Segment Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern seine finanziellen Vermögenswerte aufgrund der langfristigen Stundung eines Teils des Kaufpreises für den Verkauf der Bürotürme Jupiter (vgl. Punkt 5.1.) deutlich erhöht. Der Konzern ist über seine 55%-Tochtergesellschaft mit 19% an der Käuferin ZAO Micos beteiligt. Die Gesellschafter der ZAO Micos haben aliquot zu ihrer Beteiligung Gesellschafterdarlehen in Höhe von umgerechnet rd. TEUR 18.309 gewährt. Diese sind gegenüber der Kaufpreisforderung nachrangig. Darüber hinaus hängt die Zahlung der Kaufpreisforderung vom Cashflow der Büroimmobilie Jupiter ab. Zu gegebenen Mietgarantien wird auf die Ausführungen unter Punkt 9.1.3.4. im Konzernabschluss verwiesen.

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 als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt.

4. Liquiditätsrisiko
Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung. Im Geschäftsjahr wurden vom Konzern drei Anleihen und eine Wandelanleihe begeben.

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

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

Die Nachwirkungen der Finanz- und Immobilienkrise ab 2008, die Staatsschuldenkrise in den Vorjahren sowie die Einbrüche der russischen Wirtschaft führen zu Unsicherheiten 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 oder Refinanzierungen von Kreditinstituten zu erhalten. Dieses Risiko wird durch laufende Kapitalmarkt-Aktivitäten gemildert.

Mittlerweile sind Verkäufe zu akzeptablen Werten wieder möglich und wahrscheinlich. Derzeit sind mehrere Verkäufe in Planung.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Geschäftsjahr um TEUR 5.403. Zum Bilanzstichtag konnten die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf TEUR 30.549 (Vorjahr: TEUR 34.564) reduziert werden; die langfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich auf TEUR 56.435 (Vorjahr: TEUR 57.823).

Zur Sicherstellung der für die Unternehmensfortführung benötigten Liquidität wird es weiterhin erforderlich sein, Betriebsmittellinien sowie Projektkredite zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln sowie zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren.

Zur Abdeckung des Liquiditätsbedarfs der laufenden Geschäftstätigkeit für die nächsten 12 Monate sieht der Liquiditätsplan die Aufstockung von Projektkrediten in Höhe von rd. EUR 12 Mio sowie Immobilienverkäufe vor. Im Jahr 2015 sowie im März 2016 wurden kurzfristig fällige Anleihen zum Teil vorzeitig getilgt bzw. verlängert. Bis März 2017 werden Anleihen in Höhe von PLN 42,7 Mio (rd. EUR 10 Mio) zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung soll durch Immobilienverkäufe und Aufstockung von Projektkrediten mit derzeit niedrigem Loan to Value erfolgen. Sollten die geplanten Verkäufe und Kreditaufstockungen nicht im geplanten Zeitraum und Ausmaß realisiert werden können, müssen zur Abdeckung eines allfälligen Liquiditätsrisikos andere Finanzierungsquellen erschlossen werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

(f) 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 intern 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) als auch von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften 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.

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 & Services.

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 2015 waren unter Einbeziehung der Joint Ventures durchschnittlich 1.387 (Vorjahr: 1.496) Mitarbeiter im Segment Hotels, 2 (Vorjahr: 2) Mitarbeiter im Segment Investment Properties und 30 (Vorjahr: 34) Mitarbeiter im Segment Development & Services 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. Energieeffiziente Gebäude zu bauen ist für uns selbstverständlich, da die Betriebskosten in diesen Gebäuden niedriger ausfallen und dadurch höhere Mieten vereinbart werden können.

Anfang 2013 stellte Warimpex das mit BREEAM - Good zertifizierte Bürohaus Le Palais Offices in Warschau fertig.

Initiativen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Hotelbereich
In 2014 wurde ein technisches Pilotprojekt zur Identifizierung von Energiesparmaßnahmen im Hotelbetrieb gestartet. Das Projekt erfasst die Bereiche Strom, Heiz- und Klimatechnik, Wasserverbrauch und Mülltrennung.

Angaben gemäß § 243a UGB

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

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

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

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowitsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

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 („Bedingtes Kapital 1“). Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2013 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.

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 1“).

Im Oktober 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 16,5 Mio. (dies entspricht etwa EUR 4,1 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 500.000 (etwa EUR 125.000) bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 3,9% p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 7,65 (etwa EUR 1,91) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.156.863 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“).Im November 2015 wurden im März 2016 und Oktober 2016 fällige Wandelschuldverschreibungen im Volumen von insgesamt PLN 23,5 Mio. (ca. EUR 5,5 Mio.) vorzeitig getilgt und bestehende Wandelschuldverschreibungen im Volumen von PLN 19,5 Mio. (ca. EUR 4,6 Mio.) zu geänderten Bedingungen um 3 Jahre verlängert („Bedingtes Kapital 1“).

Die Wandelschuldverschreibungen, die am 28. März 2013 ausgegeben wurden und am 31. März 2016 fällig gewesen wären, haben nun folgende Eigenschaften:

- Nominale: PLN 19,5 Millionen (ca. EUR 4,6 Mio.)
- Zinssatz: 2,5 % p.a., zahlbar halbjährlich
- Fälligkeit: 3. November 2018
- Wandlungspreis: PLN 5,94 (ca. EUR 1,40)

Im Juni 2014 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 5 Mio. mit einer Stückelung von EUR 10.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4.0% p.a., zahlbar halbjährlich, platziert. Der Wandlungspreis wurde dabei mit EUR 1,80 festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 2.777.778 Stück Stammaktien der Gesellschaft verbunden („Bedingtes Kapital 2“). Im Dezember 2015 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 0,5 Mio. von Warimpex erworben.

Sohin verbleiben insgesamt (aus dem „Bedingtem Kapital 2“) Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 4.065.359 Aktien verbunden ist.

Die Anleihen der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG per 31.12.2015

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Anleihe 03/16	PLWRMFB00016	-	PLN 39.907.000
Wandelanleihe 06/17	AT0000A18Q78	EUR 1,80	EUR 4.500.000
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	-	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	-	PLN 3.000.000
Wandelanleihe 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	-	EUR 25.885.000

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 veräußert werden sowie für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung auf jede andere gesetzlich zulässige Art, auch außerbörslich, veräußert werden.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende März 2016 wurden Anleihen mit einem zum Bilanzstichtag aushaftenden Betrag von PLN 39,9 Mio (rd. EUR 9,4 Mio) zur Zahlung fällig. Ein Teil der Anleihen wurden mit neuen Anleihen getauscht. Eine Tranche wurde im Jänner 2016 im Nominale von PLN 9,7 Mio (rd. EUR 2,3 Mio) mit niedrigerem Zinssatz und dreijähriger Laufzeit begeben. Die zweite Anleihentranche wurde im März 2016 im Nominale von PLN 15 Mio (rd. EUR 3,5 Mio) mit einjähriger Laufzeit begeben. Der Restbetrag in Höhe von PLN 15,2 (rd. EUR 3,6 MEUR) wurde getilgt.

Nach dem Bilanzstichtag wurde mit dem Joint Venture-Partner ein aufschiebend bedingter Vertrag über den Verkauf der Gesellschaftsanteile des Konzerns an der GF Ramba sp. z o.o. als Eigentümerin der Parkur Bürotürme in Warschau abgeschlossen. Damit in Zusammenhang stehend wurden Gesellschafter-Darlehen in Höhe von rd. EUR 2,2 Mio an den Konzern zurückgezahlt.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- AIRPORTCITY, St. Petersburg, Parkhaus
- Bürohaus mit ca. 26.000 qm, Lodz
- Bürohaus Mogilska mit ca. 20.000 qm, Krakau
- Bürohaus Chopin mit ca. 26.000 qm, Krakau

Das operative Geschäft im Hotelbereich entwickelte sich im 1. Quartal 2016 stabil, die Umsatzerlöse aus Investment Properties erhöhten sich aufgrund der im 2. Halbjahr 2015 erfolgten Vermietungen.

Klares Ziel für 2016 ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte in Polen und Russland weiter voranzutreiben. Außerdem haben wir auch wieder die eine oder andere Transaktion ins Auge gefasst. Parallel arbeiten wir stetig an der Verbesserung unserer Finanzierungskonditionen, der Tilgung bzw. Refinanzierung teurerer Kreditlinien und werden auch künftig auf eine Diversifikation unseres Portfolios setzen.

Wien, am 27. April 2016

Georg Folian

Franz Jurkowitsch

Alexander Jurkowitsch

Florian Petrowsky

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien 31. Dezember 2015

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wien,** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2015 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 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 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 27. April 2016

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer
Wirtschaftsprüferin

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss per 31.12.2015 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.

Franz Jurkowitsch

Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:

Strategie, Investor Relations,

Unternehmenskommunikation,

Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:

Finanz- und Rechnungswesen, Finanzmanagement und Personal

Alexander Jurkowitsch

Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:

Planung, Bau, Informationsmanagement und IT

Florian Petrowsky

Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:

Transaktionsmanagement, Organisation und Recht

Unternehmenskalender

2016

28. April 2016
Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2015

29. Mai 2016
Nachweisstichtag

30. Mai 2016
Veröffentlichung 1. Quartal 2016

8. Juni 2016
Ordentliche Hauptversammlung

30. August 2016
Veröffentlichung 1. Halbjahr 2016

30. November 2016
Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2016

IMPRESSUM:
Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Fotos: Warimpex

Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.
Rundungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.
Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und bei Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.
Dieser Bericht wurde in deutscher, englischer und polnischer Sprache verfasst.
Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

warimpex