warimpex

WARIMPEX

Bericht über das erste Halbjahr 2015

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	**1–6/2015**	Veränderung	1–6/2014
Umsatzerlöse Hotels	25.777	-17 %	30.977
Umsatzerlöse Investment Properties	716	-85 %	4.926
Umsatzerlöse Development und Services	1.453	81 %	802
Umsatzerlöse gesamt	*27.945*	*-24 %*	*36.705*
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-18.308	-24 %	-24.192
Bruttoergebnis vom Umsatz	*9.637*	*-23 %*	*12.513*
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-1.408	–	36
EBITDA	5.905	-23 %	7.672
Abschreibungen und Wertänderungen	-25.079	177 %	-9.069
EBIT	-19.174	–	-1.397
Ergebnis aus Joint Ventures	2.428	–	-197
Periodenergebnis	-24.874	130 %	-10.820
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	4.592	-31 %	6.675
Bilanzsumme	438.971	-10 %	485.209
Eigenkapital	26.615	-66 %	78.695
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,29	93 %	-0,15
Anzahl Hotels	18	–	18
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	3.169	3	3.166
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	–	5
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse gesamt	50.931	-13 %	58.605
Umsatzerlöse Hotels	48.156	-8 %	52.335
Net Operating Profit (NOP) Hotels	14.001	-10 %	15.643
NOP pro verfügbarem Zimmer	4.122	-8 %	4.493
Umsatzerlöse Investment Properties	1.091	-79 %	5.289
EBITDA Investment Properties	521	-78 %	2.400
Umsatzerlöse Development & Services	1.684	72 %	981
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.408	–	36
EBITDA Development & Services	-509	-79 %	-2.457

	30.06.2015	Veränderung	31.12.2014
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	459,8	-8 %	498,0
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	131,7	-18 %	160,1
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	-20 %	3,0
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,832	18 %	0,705

Inhaltsverzeichnis

02 Kennzahlen
04 Operative Highlights
04 Investor Relations
05 Vorwort

06 Lagebericht des Konzerns
06 Wirtschaftliches Umfeld
06 Märkte
09 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
11 Kennzahlen des Immobilienvermögens
12 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten und sonstige Angaben
15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
15 Ausblick

16 Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015
17 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
18 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
19 Verkürzte Konzernbilanz
20 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
21 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
25 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

35 Erklärung des Vorstands
36 Unternehmenskalender
36 Impressum

andel's Hotel**
Łódź, PL

Highlights

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

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

Investor Relations

Nach EUR 0,705 bzw. PLN 3,13 zu Jahresende 2014 erhöhte sich der Aktienkurs im 1. Halbjahr 2015. Der Schlusskurs per 30. Juni 2015 lag bei EUR 0,832 bzw. PLN 3,37.

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

WEITERE WERTPAPIERE DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 30.06.2015

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Anleihe 03/16	PLWRMFB00016	–	PLN 63.065.000
Wandelanleihe 03/16	AT0000A100Y0	PLN 7,06	PLN 26.500.000
Wandelanleihe 10/16	AT0000A139E0	PLN 7,65	PLN 16.500.000
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	–	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	–	PLN 3.000.000
Wandelanleihe 06/17	AT0000A18Q78	EUR 1,80	EUR 5.000.000

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Der Trend des ersten Quartals setzt sich fort: Unsere Hotels ohne Russlandbezug konnten gute Ergebnisse erzielen und den Net Operating Profit pro verfügbarem Zimmer um zwölf Prozent steigern. Dem steht ein schwieriges russisches Marktumfeld gegenüber: Dort erleben wir einen weiterhin schwachen Rubel sowie Bewertungsverluste zum Stichtag 30.06.2015. Der schwächere Rubel hat sich auch im operativen Geschäft bemerkbar gemacht. Insgesamt lagen die Umsätze unserer russischen Hotels um rund 36 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahresniveau. Ähnlich ist die Lage im tschechischen Karlsbad, wo das Ausbleiben russischer Gäste das Hotel Dvorak traf. Konkret erlitt das Hotel Dvorak einen Umsatzeinbruch von rund 40 Prozent.

Vor diesem Hintergrund verringerte sich der Gesamthotelumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 17 Prozent auf 25,8 Millionen Euro. Der Konzernumsatz ging von 36,7 Millionen Euro um 24 Prozent auf 27,9 Millionen Euro zurück. Das EBITDA sank von 7,7 Millionen Euro um 23 Prozent auf 5,9 Millionen Euro, während das EBIT von -1,4 Millionen auf -19,2 Millionen Euro zurückging. Letzteres ist vor allem auf ein negatives Bewertungsergebnis von Büroimmobilien und Wertminderungen von Hotels zurückzuführen. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures veränderte sich positiv von -10,7 Millionen Euro auf -3,4 Millionen Euro, was vor allem auf Gewinne aus Eurofinanzierungen von Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung nicht der Euro ist, zurückzuführen ist. Als Resultat ergibt sich daraus ein negatives Periodenergebnis von -24,9 Millionen Euro im Vergleich zu -10,8 Millionen Euro im Vorjahreszeitraum.

Diesem Gegenwind aus Russland zum Trotz konnten wir im vergangenen Halbjahr auch einige Erfolge verbuchen: So schlossen wir im ersten Quartal den Verkauf der beiden Jupiter Bürotürme in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie im zweiten Quartal eine Sale and Leaseback Vereinbarung für das andel's Hotel Łódź mit mLeasing erfolgreich ab. Die Finanzierungskosten des Hotels konnten dadurch deutlich reduziert werden. Nach dem Bilanzstichtag wurde im Juli zudem das Kongresshotel andel's Berlin an die Union Investment veräußert. Das Closing für diese Transaktion erwarten wir Anfang September, der Erfolgsbeitrag daraus wird sich auf rund 10 Millionen Euro belaufen.

Bei den Developments können wir von Fertigstellungen sowie von neuen Projekten berichten: Sowohl die Revitalisierung eines Büroturms mit 14.500 m² im Erzsébet Office in Budapest als auch die Entwicklung des Zeppelin Büroturms in der AIRPORTCITY St. Petersburg sind abgeschlossen. Für beide Gebäude konnten bereits im Vorfeld langfristige Mieter gefunden werden, die nun kurz vor ihrem Einzug stehen. In Krakau ist Warimpex Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche gebaut werden soll. Darüber hinaus ist geplant, ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abzureißen und stattdessen einen Büroneubau mit rund 15.000 m² Fläche zu errichten. In Łódź konnten wir ein Bieterverfahren für den Kauf eines Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum andel's Hotel gewinnen. Der Kauf des Grundstücks soll im dritten Quartal finalisiert werden. Und auch in Berlin schreiten die Planungsarbeiten für die Entwicklung von Geschäfts- und Konferenzflächen auf dem noch freien Areal neben dem andel's Hotel plangemäß voran.

Für das zweite Halbjahr 2015 haben wir uns zum Ziel gesetzt, unsere laufenden Developments weiter voranzutreiben und die eine oder andere Transaktion einzuleiten bzw. abzuschließen. Parallel dazu arbeiten wir weiterhin an der Stärkung unserer finanziellen Basis, einer Verbesserung unserer Finanzierungskonditionen und an der Steigerung der Ertragszahlen unserer Hotelassets.

Franz Jurkowitsch

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2015

Wirtschaftliches Umfeld

Der Internationale Währungsfonds (IWF) aktualisierte im Juli 2015 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber April 2015 für das Jahr 2015 wie folgt: Für den Euroraum wird von einem Wirtschaftswachstum von 1,5 % (Prognose von April 2015: 1,5 %) für 2015 ausgegangen, für 2016 von einem Wachstum von 1,7 % (1,6 %). Für Russland verbesserte sich die Prognose für das Jahr 2015 von -3,8 % auf -3,4 % bzw. von -1,1 % auf 0,2 % für 2016. Für den Emerging and Developing Europe[1]-Raum wird weiterhin mit einem Wirtschaftswachstum von 2,9 % (2,9 %) für 2015 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum für 2016 beträgt 2,9 % (3,2 %).

[1] Emerging and Developing Europe
Composed of 13 countries: Albania, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Hungary, Kosovo, Lithuania, FYR Macedonia, Montenegro, Poland, Romania, Serbia, and Turkey

Märkte

POLEN

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 78 % unverändert, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 61 % (1-6 2014: 61 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant. Die Auslastung des Hotels Chopin in Krakau erhöhte sich von 58 % auf 67 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb gleich. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung 75 % (1-6 2014: 72 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 10 %. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 44 % (1-6 2014: 43 %), der durchschnittliche Zimmerpreis blieb gleich. 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: 2 Bürogebäude
Warimpex ist Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abgerissen werden und ein Büro-

Neubau mit rund 15.000 m² Fläche entstehen. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück.

In Łódź hat Warimpex ein Bieterverfahren für ein Grundstück gewonnen, der Kauf des Grundstückes soll im 3. Quartal finalisiert werden.

TSCHECHISCHE REPUBLIK

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 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 65 % bzw. 65 % (1-6 2014: 64 % bzw. 64 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich in beiden Hotels leicht. Im Hotel Dvorak in Karlsbad verringerte sich die Auslastung auf 52 % (1-6 2014: 65 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 43 %. 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 63 % auf 67 % gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte ebenfalls erhöht werden.

UNGARN

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 ebenfalls großteils 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“ soll noch im 3. Quartal 2015 erfolgen. Die Vermietung der noch freien Flächen läuft.

RUMÄNIEN

Bestand: 1 Hotel
Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer erweiterte sowie zu einem angelo umbaute, konnte die Zimmerauslastung von 52 % auf 59 % gesteigert werden. Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich leicht.

DEUTSCHLAND

Bestand: 1 Hotel
In Deutschland war Warimpex in der Berichtsperiode Hälfte-Eigentümer des andel's Hotels in Berlin. Im andel's betrug die Auslastung 76 % (1-6 2014: 67 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich leicht.

Nach dem Bilanzstichtag 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. Das Closing soll im 3. Quartal 2015 erfolgen.

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

FRANKREICH

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 69 % bzw. 60 % (1-6 2014: 72 % bzw. 66 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte in beiden Hotels um rund 10 % erhöht werden.

ÖSTERREICH

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.

RUSSLAND

Bestand: 3 Hotels, 1 Büroimmobilie

In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner sowie am Hotel angelo auf dem Gelände des Flughafens „Koltsovo“ in Ekaterinburg. Das angelo Ekaterinburg, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen ist, wurde 2009 eröffnet. In St. Petersburg hält Warimpex 55 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie 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.

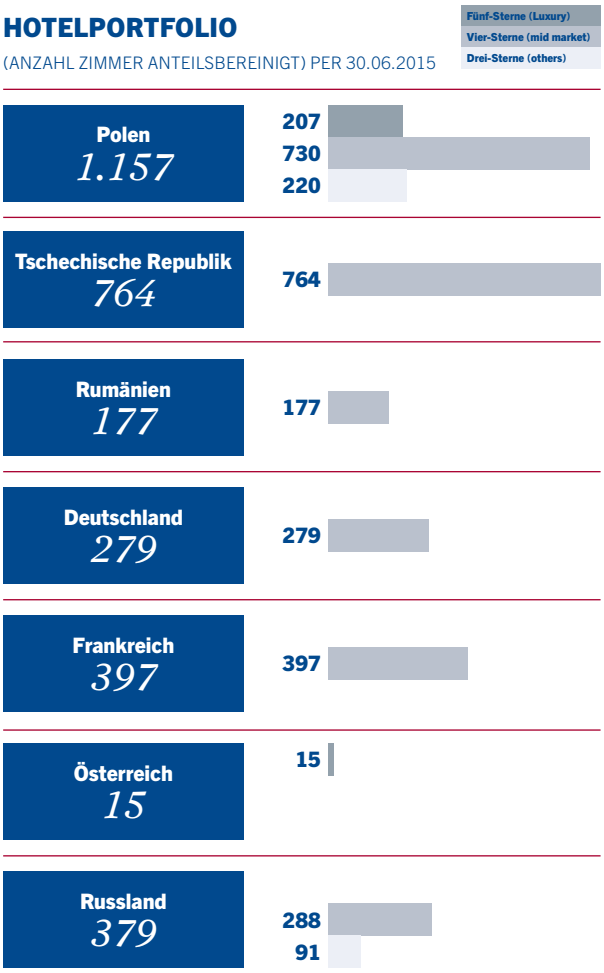
Der Verkauf der beiden Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde im November 2014 vertraglich fixiert; das Closing erfolgte im 1. Quartal 2015.

In der AIRPORTCITY wurde Ende Juni 2015 das Bürogebäude Zeppelin mit 16.000 m² vermietbarer Fläche fertiggestellt. Der Büroturm ist bereits voll vermietet.

Im Liner Hotel verringerte sich die Auslastung von 63 % auf 47 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um rund 20 %. Die Auslastung im teureren angelo Hotel verringerte sich von 61 % auf 42 %, wobei der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro aufgrund der Rubelschwäche um rund 25 % geringer ausfiel. Das Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 69 % (1-6 2014: 76 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich ebenfalls um rund 25 %.

HOTELPORTFOLIO

(ANZAHL ZIMMER ANTEILSBEREINIGT) PER 30.06.2015



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das operative Geschäft im Hotelbereich war im 1. Halbjahr 2015 weiterhin durch die Auswirkungen der Russland-Krise und Rubel-Abwertungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gekennzeichnet. Der Umsatzrückgang resultiert im Wesentlichen aus teils deutlichen Umsatzeinbußen in den Hotels Dvorak (Karlsbad), Liner (Ekaterinburg), angelo Ekaterinburg und Crowne Plaza (St. Petersburg). Das Hotel Dvorak in Karlsbad musste aufgrund des Ausbleibens russischer Gäste einen Umsatzeinbruch von rund 40 % hinnehmen. Die Hotelumsätze in den russichen Hotels lagen in Euro um rund 36 % unter dem jeweiligen Vorjahresumsatz.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien – Umsatzerlöse Investment Properties – verringerten sich durch den Verkauf der beiden Jupiter Bürotürme in St. Petersburg.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 24 % von EUR 36,7 Mio. auf EUR 27,9 Mio. Rund 92 % der Umsatzerlöse stammen aus dem operativen Betrieb von Hotelimmobilien, rd. 3 % betreffen die Vermietung von Büroimmobilien, rd. 5 % sind dem Bereich Development und Services zuzuordnen.

Die direkt den Umsatzerlösen zuordenbaren Kosten konnten um 24 % auf EUR 18,3 Mio. gesenkt werden.

Ertragslage

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum erfolgte das Closing des Verkaufs der beiden Bürotürme Jupiter in St. Petersburg. Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien resultiert aus den Transaktionskosten.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen), Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) verringerte sich von EUR 7,7 Mio. um 23 % auf EUR 5,9 Mio. Das EBIT verringerte sich von EUR -1,4 Mio. auf EUR -19,2 Mio.

Dies ist vor allem auf Umsatzrückgänge und ein negatives unbares Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen (EUR -25,0 Mio.) zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -10,7 Mio. auf EUR -3,4 Mio.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich von EUR -0,2 Mio. auf EUR 2,4 Mio.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -10,8 Mio. auf EUR -24,9 Mio.

Analyse der Unternehmenssegmente

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	**1–6/2015**	1–6/2014
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	48.156	52.335
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	3.397	3.482
auf den Konzern entfallender GOP	17.738	19.831
auf den Konzern entfallender NOP	14.001	15.643
NOP/verfügbarem Zimmer in EURO	4.122	4.493

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

** siehe Konzernberichterstattung Hotels im Konzernabschluss

Im Berichtszeitraum verringerte sich durch den Verkauf des Hotel Savoy im Juni 2014 die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer um 2 %, während die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb um 8 % auf EUR 48,2 Mio. zurückgingen. Grund dafür ist die schwache Performance der Hotels mit Russlandbezug.

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.

Segment Investment Properties*

in TEUR	**1–6/2015**	1–6/2014
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.091	5.289
Segment EBITDA	521	2.400

* 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.

Segment Development & Services*

in TEUR	**1–6/2015**	1–6/2014
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.684	981
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.408	36
Segment EBITDA	-509	-2.457

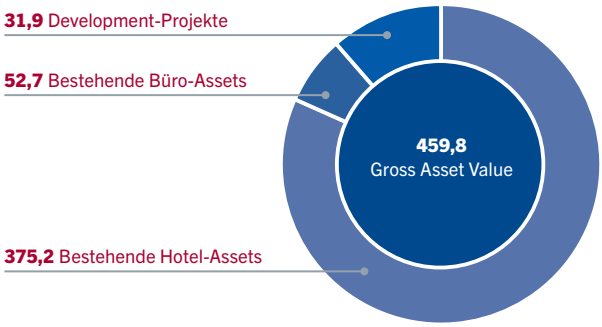
* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien resultiert aus den Transaktionskosten.

Kennzahlen des Immobilienvermögens

Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 30. Juni 2015 18 Hotels mit insgesamt ca. 4.600 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 3.200 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit ca. 42.000 m² (anteilsbereinigt 30.000 m²) vermietbarer Fläche.

BERECHNUNG GROSS ASSET VALUE – NET ASSET VALUE IN EUR MIO.



Aufgrund der Regelungen des IAS 40.12 betreffend vom Eigentümer geführte Hotels erfasst und bewertet Warimpex ihre Sachanlagen wie Hotel-Immobilien nach IAS 16 zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (vor allem Büroimmobilien) werden jedoch 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 – mit Ausnahme der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien – werden zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens (Gross Asset Value) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 30. Juni 2015 auf EUR 459,8 Mio. (per 31.12.2014: EUR 498,0 Mio.). Diese Verringerung ist vor allem auf den Verkauf der Jupiter Türme zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verminderte sich im Vergleich zum Jahresende 2014 vor allem aufgrund von niedrigeren Bewertungen in Russland von EUR 160,1 Mio. auf EUR 131,7 Mio.

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

in EUR Mio.	06/2015		12/2014	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen		52,5		72,1
Firmenwerte		-0,9		-0,9
Aktive latente Steuern	–		–	
Passive latente Steuern	10,5	10,5	10,6	10,6
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-241,6		-242,1	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	280,8	39,2	291,5	49,4
Buchwert Development-Projekte	-32,8		-75,8	
Zeitwert Development-Projekte	32,8	–	76,5	0,7
Buchwert Joint Ventures	-38,5		-36,2	
Zeitwert Joint Ventures	68,9	30,4	64,4	28,2
Triple Net Asset Value		**131,7**		**160,1**
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
NNNAV je Aktie in EUR		**2,4**		**3,0**

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten und sonstige Angaben

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 derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor,

dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite 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). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbständige Geschäfte und nicht als Sicherungsgeschäfte bilanziert. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.85ff wird nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Hinsichtlich der Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 7.13.2. 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 (CHF, PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR). Dies betrifft besonders russische Konzerngesellschaften, es wird auf die Erläuterungen unter Punkt 8.3. verwiesen.

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 Euro 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 Euro 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.

Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als gering anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet. Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist ebenfalls als eher gering einzuschätzen, da hier ebenfalls 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.

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 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 30.06.2015 bestanden Finanzverbindlichkeiten (Darlehen, Kredite und Anleihen) in Höhe von EUR 365,3 Mio. (31.12.2014: EUR 377,4 Mio.). Davon entfielen EUR 92 Mio. (31.12.2014: EUR 47 Mio.) auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten. Ein Kreditin Höhe von EUR 34,2 Mio. wurde gemäß den Bestimmungen der IFRS als kurzfristig ausgewiesen. Daraus erwartet der Konzern aufgrund der laufenden Gespräche mit der finanzierenden Bank keinen kurzfristigen Liquiditätsabfluss. Zur Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten wird auf Punkt 6.7. in den Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss verwiesen.

Nach dem Abschlussstichtag erfolgte die Verlängerung einer kurzfristigen Betriebsmittellinie in Höhe von EUR 7 Mio. bis April 2017.

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.

Darüber hinaus ist weiterhin geplant, durch strategische Verkäufe von Immobilien und durch Platzierung von Anleihen zusätzliche Liquidität zu generieren. Sollten die geplanten Verkäufe und Anleihenemissionen nicht im geplanten Zeitraum und Ausmaß realisiert werden können, müssen zur Abdeckung eines allfälligen Liquiditätsrisikos andere Finanzierungsquellen erschlossen werden.

Einer der geplanten strategischen Verkäufe wird mit dem Verkauf des Hotels andel's Berlin umgesetzt. Im Juli 2015 erfolgte das Signing des Verkaufvertrags; das Vertragsclosing ist für Anfang September geplant (vgl. Punkt 8.3. in den Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss).

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss Warimpex bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. Warimpex überwacht die Einhaltung dieser Covenants permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen.

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

Betreffend Großgeschäfte mit nahe stehenden Personen wird auf die Erläuterungen im Konzernzwischenabschluss verwiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss, Punkt 8.3, verwiesen.

Ausblick

Mit der Fertigstellung der beiden Büroentwicklungen Zeppelin (16.150 m²), AIRPORTCITY St. Petersburg, und Erzsébet (15.000 m²), Budapest, werden sich die Umsatzerlöse aus Investment Properties im 2. Halbjahr deutlich erhöhen.

Aus dem Closing des Verkaufs der at equity bilanzierten Immobilie Hotel andel's Berlin werden dem Konzern voraussichtlich liquide Mittel von rund EUR 17 Mio. zufließen, der erwartete anteilige Gewinn wird rund EUR 10 Mio. betragen.

Wir werden uns weiterhin auf die Steigerung der Ertragszahlen unserer Hotels konzentrieren und laufende Entwicklungsprojekte bis zur Marktreife vorantreiben. Dabei achten wir auf eine entsprechende Diversifikation unseres Portfolios zwischen Immobilienbestand und Entwicklungsprojekten. Wir sehen viel Potenzial für neue Developments und Immobilienverkäufe, das wir mit Maß und Ziel nützen wollen.

Wien, am 27. August 2015

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2015

17 **Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

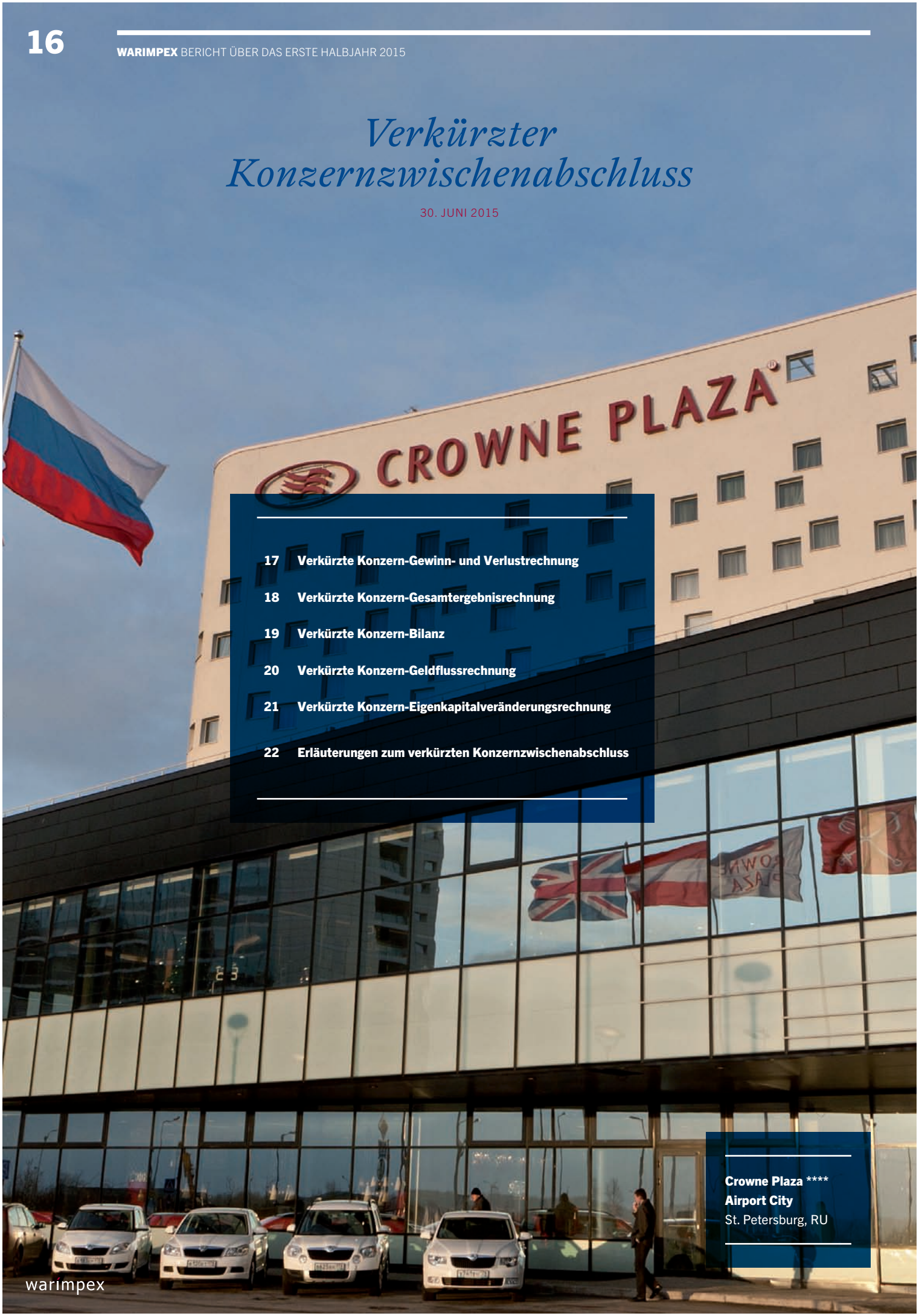
18 **Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

19 **Verkürzte Konzern-Bilanz**

20 **Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung**

21 **Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**

22 **Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss**



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

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2015 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2015	04–06/2015	01–06/2014	04–06/2014
Umsatzerlöse Hotels		25.777	15.709	30.977	18.231
Umsatzerlöse Investment Properties		716	344	4.926	2.583
Umsätze Development und Services		1.453	926	802	428
Umsatzerlöse		**27.945**	**16.979**	**36.705**	**21.242**
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(17.327)	(9.314)	(20.615)	(10.905)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(333)	(169)	(2.714)	(1.157)
Aufwand Development und Services		(647)	(195)	(863)	(581)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	5.1.	**(18.308)**	**(9.678)**	**(24.192)**	**(12.643)**
Bruttoergebnis vom Umsatz		**9.637**	**7.302**	**12.513**	**8.600**
Erlöse aus Immobilienverkäufen		65.483	–	7.588	7.588
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(66.891)	(32)	(7.553)	(7.553)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.2.	**(1.408)**	**(32)**	**36**	**36**
Sonstige betriebliche Erträge	5.3.	**3.443**	**213**	**418**	**245**
Verwaltungsaufwand	5.4.	**(4.453)**	**(2.526)**	**(3.655)**	**(2.153)**
Anderer Aufwand	5.5.	**(1.314)**	**(680)**	**(1.639)**	**(984)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		**5.905**	**4.276**	**7.672**	**5.744**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(5.028)	(2.455)	(6.128)	(2.994)
Wertminderungen		(5.786)	(5.786)	(1.219)	(398)
Wertaufholungen		860	444	346	–
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(15.124)	(15.124)	(2.068)	(2.938)
Abschreibungen und Wertänderungen	5.6.	**(25.079)**	**(22.921)**	**(9.069)**	**(6.329)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		**(19.174)**	**(18.645)**	**(1.397)**	**(585)**
Finanzertrag	5.7.	1.521	384	1.508	201
Finanzierungsaufwand	5.8.	(11.835)	(5.864)	(11.177)	(5.955)
Wechselkursänderungen	5.9.	4.479	3.380	(870)	2.246
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern		2.428	2.585	(197)	766
Finanzergebnis		**(3.408)**	**485**	**(10.736)**	**(2.741)**
Ergebnis vor Steuern		**(22.582)**	**(18.160)**	**(12.133)**	**(3.326)**
Ertragsteuern		(11)	(5)	(145)	(128)
Latente Ertragsteuern		(2.282)	(1.374)	1.458	1.868
Steuern		**(2.293)**	**(1.379)**	**1.313**	**1.740**
Periodenergebnis		**(24.874)**	**(19.538)**	**(10.820)**	**(1.586)**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:					
- Eigentümer des Mutterunternehmens		(15.856)	(9.541)	(8.317)	(1.747)
- nicht beherrschende Anteile		(9.018)	(9.997)	(2.503)	161
		(24.874)	**(19.538)**	**(10.820)**	**(1.586)**
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		(0,29)	(0,18)	(0,15)	(0,03)
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		(0,29)	(0,18)	(0,15)	(0,03)

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2015 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	**01–06/2015**	**04–06/2015**	01–06/2014	04–06/2014
Periodenergebnis		**(24.874)**	**(19.538)**	**(10.820)**	**(1.586)**
Fremdwährungsdifferenzen		(7.104)	(9.588)	(271)	85
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		(146)	(146)	–	–
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		3	(5)	750	750
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		(1.395)	(157)	–	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	5.10.	2.455	2.044	(171)	(214)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		**(6.187)**	**(7.852)**	**308**	**622**
Gesamtperiodenergebnis		**(31.061)**	**(27.390)**	**(10.512)**	**(964)**
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:					
- Eigentümer des Mutterunternehmens		(19.638)	(14.023)	(8.016)	(771)
- nicht beherrschende Anteile		(11.423)	(13.367)	(2.496)	(193)
		(31.061)	**(27.390)**	**(10.512)**	**(964)**

Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 30. JUNI 2015 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.15	31.12.14	30.06.14
AKTIVA				
Sachanlagen	6.1.	248.842	249.118	275.813
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.2.	92.429	87.751	72.917
Geschäfts- und Firmenwerte	6.3.	921	921	921
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		39	41	20
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	6.5.	–	6.468	–
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	6.3.	38.529	36.222	36.097
Andere finanzielle Vermögenswerte	6.4.	22.966	8.704	10.564
Latente Steueransprüche		30	22	250
Langfristige Vermögenswerte		**403.756**	**389.247**	**396.582**
Vorräte		1.007	759	896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5.	15.812	21.098	7.312
Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar	6.6.	12.828	7.052	7.164
Liquide Mittel	6.7.	5.568	9.765	6.255
Langfristige Vermögenswerte zur Veräußerung gehalten	5.2.	–	65.483	67.000
Kurzfristige Vermögenswerte		**35.215**	**104.157**	**88.627**
SUMME AKTIVA		**438.971**	**493.404**	**485.209**
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
Kapitalrücklagen		4.661	4.661	17.550
Kumulierte Ergebnisse		(7.115)	8.742	8.187
Eigene Aktien		(301)	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen		1.259	5.041	3.195
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		**52.505**	**72.143**	**82.631**
Nicht beherrschende Anteile		(25.890)	(14.467)	(3.936)
Eigenkapital		**26.615**	**57.676**	**78.695**
Wandelanleihen	6.8.	7.981	13.051	12.764
Andere Anleihen	6.8.	13.464	18.953	21.284
Andere Finanzverbindlichkeiten	6.8.	251.909	298.393	294.486
Derivative Finanzinstrumente	6.9.	1.111	385	1.463
Sonstige Verbindlichkeiten		6.802	7.316	8.784
Rückstellungen		2.284	2.220	1.955
Latente Steuerschulden		10.483	10.649	11.609
Passive Rechnungsabgrenzung	6.10.	7.890	1.481	1.750
Langfristige Verbindlichkeiten		**301.925**	**352.447**	**354.095**
Wandelanleihen	6.8.	5.937	–	–
Anleihen	6.8.	15.214	5.215	–
Andere Finanzverbindlichkeiten	6.8.	70.828	41.740	37.292
Derivative Finanzinstrumente	6.9.	53	17	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.11.	15.683	35.265	13.929
Rückstellungen		1.104	431	584
Ertragsteuerschulden		46	73	75
Passive Rechnungsabgrenzung	6.10.	1.566	539	539
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**110.431**	**83.280**	**52.418**
Verbindlichkeiten		**412.357**	**435.727**	**406.514**
SUMME PASSIVA		**438.971**	**493.404**	**485.209**

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2015 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**01–06/2015**	**04–06/2015**	01–06/2014	04–06/2014
Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	28.599	15.223	36.404	19.659
aus Immobilienprojektentwicklung	408	241	858	329
aus Zinserträgen	491	352	30	9
Betriebliche Einzahlungen	**29.499**	**15.815**	**37.293**	**19.997**
Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	(574)	142	(509)	(189)
für Material- und Leistungseinsatz	(10.694)	(6.384)	(15.989)	(8.746)
für Personalkosten	(8.730)	(4.607)	(9.625)	(5.063)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(4.886)	(2.386)	(4.362)	(1.985)
für Ertragsteuern	(22)	(34)	(133)	(136)
Betriebliche Auszahlungen	**(24.906)**	**(13.269)**	**(30.618)**	**(16.120)**
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	**4.592**	**2.546**	**6.675**	**3.877**
Einzahlungen aus				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	41.297	(131)	2.751	2.751
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	–	–	(67)	(67)
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	–	–	2.734	113
Dividenden aus Wertpapieren zur Veräußerung verfügbar	–	–	99	99
anderen finanziellen Vermögenswerten	(47)	(47)	241	–
dem Rückfluss von Joint Ventures	123	–	1.273	1.242
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**41.373**	**(177)**	**7.031**	**4.137**
Auszahlungen für				
Investitionen in Sachanlagen	(1.028)	(498)	(1.301)	(673)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(21.860)	(16.473)	(1.564)	(704)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	(2)	(1)	–	–
andere finanzielle Vermögenswerte	(960)	(582)	269	–
Joint Ventures	–	(89)	–	–
Auszahlungen für Investionen	**(23.849)**	**(17.644)**	**(2.596)**	**(1.377)**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	**17.524**	**(17.822)**	**4.435**	**2.760**
Einzahlungen aus der Begebung von (Wandel-)Anleihen	12.180	(154)	9.165	7.000
Auszahlungen für die Rückführung von Wandelanleihen	(8.559)	(27)	(2.977)	(2.977)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	70.505	61.457	1.322	678
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(91.469)	(47.848)	(8.315)	(3.883)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(7.855)	(4.455)	(8.356)	(5.759)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)	(1.401)	(377)	(1.258)	(295)
Gezahlte Finanzierungskosten	(834)	(738)	(256)	(188)
Ein- und Auszahlungen für Derivate	–	–	(563)	(563)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	**(27.433)**	**7.858**	**(11.238)**	**(5.986)**
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	**(5.317)**	**(7.417)**	**(127)**	**651**
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	9	(10)	(376)	(73)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	1.112	454	141	64
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	9.765	12.542	6.618	5.613
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**5.568**	**5.568**	**6.255**	**6.255**
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:				
Zahlungsmittel des Konzerns	**5.568**	**5.568**	**6.255**	**6.255**

Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2015 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Anteilseigner 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**	**16.504**	**(301)**	**2.895**	**90.148**	**(1.440)**	**88.708**
Eigenkapital Wandelanleihe	–	500	–	–	–	**500**	–	**500**
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(8.317)	–	301	**(8.016)**	(2.496)	**(10.512)**
davon Periodenergebnis	–	–	*(8.317)*	–	–	***(8.317)***	*(2.503)*	***(10.820)***
davon sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	*301*	***301***	*7*	***308***
Stand zum 30. Juni 2014	**54.000**	**17.550**	**8.187**	**(301)**	**3.195**	**82.631**	**(3.936)**	**78.695**
Stand zum 1. Jänner 2015	**54.000**	**4.661**	**8.742**	**(301)**	**5.041**	**72.143**	**(14.467)**	**57.676**
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(15.856)	–	(3.782)	**(19.638)**	(11.423)	**(31.061)**
davon Periodenergebnis	–	–	*(15.856)*	–	–	***(15.856)***	*(9.018)*	***(24.874)***
davon sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	*(3.782)*	***(3.782)***	*(2.405)*	***(6.187)***
Stand zum 30. Juni 2015	**54.000**	**4.661**	**(7.115)**	**(301)**	**1.259**	**52.505**	**(25.890)**	**26.615**

Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2015 – UNGEPRÜFT

	Hotels		Investment Properties	
in TEUR	**2015**	2014	**2015**	2014
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	48.156	52.335	1.091	5.289
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(34.155)	(36.693)	(550)	(2.866)
Bruttoergebnis vom Umsatz	**14.001**	**15.642**	**541**	**2.423**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	–	–	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	(712)	(439)	–	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(3.204)	(3.316)	(20)	–
Konzernleistungen	(378)	(403)	–	(23)
Segment-EBITDA	**9.707**	**11.484**	**521**	**2.400**
Planmäßige Abschreibungen	(6.810)	(8.634)	–	–
Wertminderungen	(5.442)	(349)	–	(870)
Wertaufholungen	1.072	482	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	794	–
Bewertungsverluste	–	–	(14)	(257)
Segment-EBIT	**(1.474)**	**2.982**	**1.301**	**1.273**
Finanzerträge	36	5	–	21
Finanzierungsaufwendungen	(7.183)	(6.828)	(129)	(1.182)
Wechselkursänderungen	5.385	(745)	–	–
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(4)	(2)	–	–
Latente Ertragsteuern	(1.199)	432	52	1.018
Segmentüberblick Periodenergebnis	**(4.439)**	**(4.157)**	**1.224**	**1.130**

	Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung		Summe Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
	1.684	981	**50.931**	58.605	**(22.986)**	(21.900)	**27.945**	36.705
	378	426	**378**	426	**(378)**	(426)	**–**	–
	(730)	(949)	**(35.435)**	(40.508)	**17.127**	16.316	**(18.308)**	(24.192)
	1.331	**458**	**15.873**	**18.523**	**(6.236)**	**(6.010)**	**9.637**	**12.513**
	(1.408)	36	**(1.408)**	36	**–**	–	**(1.408)**	36
	3.093	295	**3.093**	295	**–**	–	**3.093**	295
	(92)	(44)	**(92)**	(44)	**1**	1	**(91)**	(44)
	(2.178)	(1.794)	**(2.890)**	(2.233)	**166**	128	**(2.724)**	(2.105)
	(1.254)	(1.408)	**(4.479)**	(4.724)	**1.878**	1.701	**(2.601)**	(3.023)
	–	–	**(378)**	(426)	**378**	426	**–**	–
	(509)	**(2.457)**	**9.719**	**11.426**	**(3.814)**	**(3.754)**	**5.905**	**7.672**
	(31)	(93)	**(6.841)**	(8.728)	**1.813**	2.600	**(5.028)**	(6.128)
	(344)	–	**(5.786)**	(1.219)	**–**	–	**(5.786)**	(1.219)
	52	50	**1.123**	531	**(264)**	(186)	**860**	346
	1.833	24	**2.627**	24	**(1.308)**	–	**1.319**	24
	(16.442)	(1.994)	**(16.456)**	(2.251)	**13**	160	**(16.443)**	(2.091)
	(15.441)	**(4.472)**	**(15.614)**	**(217)**	**(3.560)**	**(1.180)**	**(19.174)**	**(1.397)**
	1.489	1.486	**1.525**	1.512	**(4)**	(4)	**1.521**	1.508
	(5.874)	(4.924)	**(13.186)**	(12.933)	**1.350**	1.757	**(11.835)**	(11.177)
	(906)	(125)	**4.479**	(870)	**–**	–	**4.479**	(870)
	164	371	**164**	371	**2.264**	(568)	**2.428**	(197)
	(7)	(143)	**(11)**	(145)	**–**	–	**(11)**	(145)
	(1.084)	14	**(2.231)**	1.463	**(50)**	(5)	**(2.282)**	1.458
	(21.659)	**(7.793)**	**(24.874)**	**(10.820)**	**–**	–	**(24.874)**	**(10.820)**

in TEUR	Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung 1. Jänner – 30. Juni		Teilsumme Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	**48.021**	52.221	**(22.379)**	(21.358)	**25.642**	30.863
Materialkosten	**(17.916)**	(20.169)	**9.015**	9.254	**(8.901)**	(10.914)
Personalkosten	**(12.367)**	(12.222)	**5.971**	5.012	**(6.396)**	(7.210)
Gross Operating Profit (GOP)	**17.738**	**19.831**	**(7.393)**	**(7.092)**	**10.345**	**12.739**
Erlöse nach GOP	**135**	113	–	–	**135**	113
Managementfee	**(2.416)**	(2.712)	**1.103**	1.109	**(1.312)**	(1.602)
Kursdifferenzen	**434**	236	–	2	**434**	238
Property Costs	**(1.890)**	(1.826)	**739**	699	**(1.152)**	(1.127)
Net Operating Profit (NOP)	**14.001**	**15.643**	**(5.551)**	**(5.282)**	**8.450**	**10.361**
Sonstige Kosten nach NOP	**(1.304)**	(2.674)	**334**	1.750	**(970)**	(924)
Pacht/Mieten	**(2.612)**	(1.082)	**1.570**	(18)	**(1.042)**	(1.100)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	**(6.810)**	(8.634)	**1.810**	2.597	**(5.000)**	(6.037)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	**(5.442)**	(349)	–	–	**(5.442)**	(349)
Wertaufholungen	**1.072**	482	**(264)**	(186)	**808**	296
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	**(1.096)**	**3.385**	**(2.101)**	**(1.138)**	**(3.197)**	**2.247**
abzüglich Konzernleistungen	**(378)**	(403)	**378**	403	–	–
Segment-EBIT	**(1.474)**	**2.982**	**(1.723)**	**(735)**	**(3.197)**	**2.247**
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Mitarbeiter	**1.384**	1.482	**(367)**	(362)	**1.017**	1.120
Zimmer absolut	**3.425**	3.486	**(1.051)**	(1.051)	**2.374**	2.435
Zimmer verfügbar	**3.397**	3.482	**(1.055)**	(1.055)	**2.342**	2.427
Zimmer verkauft	**2.159**	2.167	**(735)**	(718)	**1.424**	1.449
Occupancy	**64 %**	62 %	**–3 %**	–3 %	**61 %**	60 %
REVPAR (in EUR)	**50**	51	**(15)**	(10)	**35**	42
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
• Tschechien	**2.733**	3.218	**(178)**	(119)	**2.555**	3.098
• Polen	**6.284**	5.767	**(2.325)**	(2.187)	**3.959**	3.580
• Rumänien	**390**	313	–	–	**390**	313
• Russland	**1.546**	3.370	–	–	**1.546**	3.370
• Deutschland	**1.680**	1.574	**(1.680)**	(1.574)	–	–
• Frankreich	**1.369**	1.401	**(1.369)**	(1.401)	–	–

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2015 – UNGEPRÜFT

[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 verkürzten Konzernzwischenabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 30. Juni 2015 am 27. August 2015 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt. Er enthält nicht alle Informationen und Erläuterungsangaben wie ein Jahresabschluss und sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 gelesen werden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2015 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2014 unverändert.

Naturgemäß beruht ein Konzernzwischenabschluss in einem höheren Ausmaß auf Schätzungen als ein Konzernjahresabschluss. Zusätzlich zu den im Konzernjahresabschluss identifizierten wesentlichen Schätzungsunsicherheiten ist für den Zwischenabschluss der Zeitpunkt der Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen mit Schätzungsunsicherheiten behaftet.

[03] Saisonbedingte Ergebnisschwankungen

Bedingt durch die saisonalen Schwankungen der Tourismusbranche, insbesondere im Städtetourismus, werden üblicherweise aus dem Hotelbereich im zweiten Halbjahr höhere Ergebnisbeiträge als im ersten Halbjahr erzielt. Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien, Beteiligungsgesellschaften bzw. aus Unternehmenszusammenschlüssen unterliegen keinem bestimmbaren Zyklus.

[04] Angaben zu Geschäftssegmenten

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in drei operative Segmente: Hotels, Investment Properties und Development & Services. Die Identifizierung der einzelnen Segmente basiert auf den unterschiedlichen Produkten / Dienstleistungen. Die einzelnen Hotels sowie die einzelnen bewirtschafteten Immobilien stellen aufgrund der Berichtsstruktur im Konzern für sich genommen ebenfalls Geschäftssegmente dar und werden gem. IFRS 8.12 zum Segment Hotels bzw. Investment Properties zusammengefasst.

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Segmentberichterstattung enthält Informationen zu Erträgen und Ergebnissen sowie bestimmte Informationen zu Vermögenswerten und Schulden der Geschäftssegmente des Konzerns für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2015 bzw. zum 30. Juni 2015.

[05] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(10.575)	(12.722)
Personalaufwand	(6.041)	(7.012)
Anderer Aufwand	(711)	(882)
	(17.327)	**(20.615)**

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(257)	(875)
Personalaufwand	(18)	(580)
Anderer Aufwand	(58)	(1.260)
	(333)	**(2.714)**

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:		
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(340)	(311)
Sonstiger Leistungseinsatz	(307)	(552)
	(647)	**(863)**

5.2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2015 erfolgte das Closing des Verkaufs der beiden Bürotürme Jupiter 1 und 2 in St. Petersburg. Der Buchwert der abgegangenen Immobilien war zum Verkaufspreis bewertet. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immoblien resultiert aus Transaktionskosten.

5.3. Sonstige betriebliche Erträge

Das sonstige Ergebnis besteht im Wesentlichen aus operativen Wechselkursgewinnen.

5.4. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(2.724)	(2.105)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.728)	(1.550)
	(4.453)	**(3.655)**

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 5.4.1. und 5.4.2. erläutert.

5.4.1. Sonstiger Personalaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Löhne und Gehälter	(6.833)	(7.626)
Sozialversicherungsbeiträge	(1.062)	(1.153)
Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben	(256)	(265)
Freiwilliger Personalaufwand	(3)	(5)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(569)	(532)
Rückstellungsveränderungen und Aufwand iZm Abfertigungen und Pensionen	(34)	(39)
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	15	(43)
Veränderung des Sozialkapitals	(41)	(34)
	(8.784)	**(9.696)**
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	6.060	7.591
Sonstiger Personalaufwand	**(2.724)**	**(2.105)**

Im ersten Halbjahr 2015 waren durchschnittlich 1.075 (Vergleichszeitraum Vorjahr: 1.185) Arbeitnehmer beschäftigt.

5.4.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Rechts- und Beratungsaufwand	(186)	(238)
Administrationsaufwand	(818)	(623)
Übriger Verwaltungsaufwand	(724)	(690)
	(1.728)	**(1.550)**

5.5. Anderer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Property Costs	(1.091)	(1.190)
Immobilienpacht	(1.042)	(1.100)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(127)	(513)
Werbung	(130)	(179)
Fremdwährungsdifferenzen in Umsatzkosten	402	172
Übriger anderer Aufwand	(103)	(139)
	(2.092)	**(2.949)**
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	778	1.309
Anderer Aufwand	**(1.314)**	**(1.639)**

5.6. Abschreibungen und Wertveränderungen

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung	(5.028)	(6.128)
Wertminderungen Sachanlagen	(5.786)	(349)
Wertminderungen aus Bewertung IFRS 5	–	(870)
Wertaufholungen Sachanlagen	860	346
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	1.319	24
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(16.443)	(2.091)
	(25.079)	**(9.069)**

Die Wertminderungen Sachanlagen betreffen im Wesentlichen ein russisches Hotel (Segment Hotels) und ergeben sich aufgrund von niedrigeren geschätzen zukünftigen Cashflows und eines höheren Kapitalisierungszinssatzes.

Die Bewertungsverluste betreffen hauptsächlich den russischen Büroturm Zeppelin im Segment Development & Services. Der niedrigere Fair Value ergibt sich aus niedrigeren geschätzten zukünftigen Cashflows, da der Mietvertrag neu verhandelt wurde und die Mieten nunmehr in Rubel anstelle von Euro denominiert sind, sowie aus einem höherem Diskontierungszinssatz.

5.7. Finanzertrag

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Zinserträge aus dem Cashmanagement	110	40
Dividendenerträge	998	–
Aufzinsung zu sonstigen Ausleihungen	414	–
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	1.468
	1.521	**1.508**

Der Dividendenertrag stammt aus der Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH.

5.8. Finanzierungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(6.177)	(7.176)
Zinsen für Wandelanleihen	(987)	(611)
Zinsen für Anleihen	(1.244)	(899)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(1.196)	(1.482)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(1.554)	(541)
Verrechnungszinsen mit nahestehenden Personen	(17)	–
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(637)	(115)
Realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(13)
Sonstige	(23)	(338)
	(11.835)	**(11.177)**

5.9. Wechselkursänderungen im Finanzergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	(609)	136
aus Krediten in CHF	(3.737)	(343)
aus EUR-Finanzierungen in Tochtergesellschaften	8.998	(663)
sonstige finanzierungsbedingte Wechselkursänderungen	(173)	–
	4.479	**(870)**

Die Wechselkursverluste aus CHF-Krediten betreffen nicht realisierte Verluste aus der Stichtagsbewertung von CHF-Krediten, für welche das Währungsrisiko nicht abgesichert ist. Die Wechselkursgewinne bzw. -verluste aus EUR-Finanzierungen in Tochtergesellschaften betreffen Bankkredite in Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Fremdfinanzierung in Euro denominiert ist. Der größte Anteil entfällt auf Tochterunternehmen in Russland.

5.10. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni **2015**	2014
Zusammensetzung:		
Fremdwährungsdifferenzen	2.129	16
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	(1)	(187)
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	327	–
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	**2.455**	**(171)**
Summe Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis	**2.455**	**(171)**

[06] Erläuterungen zur Bilanz

6.1. Sachanlagen

Sachanlagen umfassen Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte, Bauten einschließlich Bauten auf fremdem Grund, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Hotelinventar und technische Anlagen.

	2015	2014
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	249.118	281.817
Zugänge	1.642	1.082
Abgänge	4.243	–
Planmäßige Abschreibungen	(5.023)	(6.097)
Wertminderungsaufwand	(5.786)	(349)
Wertaufholungen	860	346
Effekte aus der Währungsumrechnung	3.789	(985)
Buchwerte zum 30. Juni	**248.842**	**275.813**

6.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	2015	2014
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	87.751	73.050
Geleistete Anzahlungen (vgl. Punkt 8.1.)	–	770
Investitionen	18.295	641
Aktivierte Bauzinsen	1.290	529
Nettobewertungsergebnis	(15.124)	(2.068)
Effekte aus der Währungsumrechnung	218	(6)
Buchwerte zum 30. Juni	**92.429**	**72.917**

Der Bau des Büroturms Zeppelin wurde Ende Juni 2015 abgeschlossen und das Bürogebäude wurde an den Mieter übergeben.

6.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

	2015	2014
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	36.222	36.818
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	(123)	(1.273)
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	164	371
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	2.264	(568)
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	3	750
Buchwerte zum 30. Juni	**38.529**	**36.097**

6.4. Andere finanzielle Vermögenswerte

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31.12.2014 betrifft eine Forderung aus der Kaufpreisfinanzierung für die Bürotürme Jupiter.

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

	30.06.2015	31.12.2014
Zusammensetzung:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.507	2.321
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	549	345
Forderungen aus Verkäufen	3.577	10.187
Geleistete Anzahlungen	4.658	5.631
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	2.851	728
Sonstige kurzfristige Forderungen gesperrt	506	506
Forderungen gegenüber Joint Ventures	139	142
Forderungen gegenüber nahestehenden Personen	5	5
Rechnungsabgrenzungen	1.019	1.233
	15.812	**21.098**

6.6. Finanzinstrumente, zur Veräußerung verfügbar

Die zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumente betreffen die Anteile an der Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wien, sowie der Micos ZAO, Moskau.

6.7. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel entsprechen den Zahlungsmittel des Konzerns in der Kapitalflussrechnung.

	30.06.2015	30.06.2014
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	107	394
Guthaben bei Kreditinstituten	5.462	5.861
	5.568	**6.255**

6.8. Finanzverbindlichkeiten

Unter Finanzverbindlichkeiten werden im Folgenden der Konzernfinanzierung dienende verzinsliche Verbindlichkeiten – im Wesentlichen Wandelanleihen, Anleihen und Kredite von Finanzinstituten oder Unternehmen – zusammengefasst.

	Projekt-kredite	Betriebs-mittel-kredite	Anleihen, Wandel-Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
Entwicklung 2014:					
Stand zum 1. Jänner	215.422	22.778	28.128	74.789	341.116
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	–	741	9.165	702	10.607
Tilgung	(5.497)	(3.245)	(2.977)	475	(11.243)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	26.571	–	(268)	(958)	25.345
Stand zum 30. Juni	**236.497**	**20.274**	**34.048**	**75.008**	**365.826**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*25.012*	*8.886*	*–*	*3.394*	*37.292*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*211.484*	*11.388*	*34.048*	*71.614*	*328.534*
Entwicklung 2015:					
Stand zum 1. Jänner	243.251	20.849	37.219	76.033	377.352
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	67.724	–	12.180	2.887	82.791
Tilgung	(89.881)	(937)	(8.559)	(1.717)	(101.093)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	882	–	1.757	3.645	6.284
Stand zum 30. Juni	**221.977**	**19.912**	**42.596**	**80.849**	**365.334**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*49.087*	*13.140*	*21.151*	*8.602*	*91.980*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*172.890*	*6.772*	*21.445*	*72.247*	*273.354*

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.

Weiters wurden im März 2015 zwei Anleihen von Konzerngesellschaften emittiert. Aus dem Emissionserlös wurden zum Teil bestehende Anleihen rückgeführt.

Bezüglich des Projektkredits für die Hotels in Ekaterinburg finden Verhandlungen mit der Bank zur Restrukturierung des Tilgungsplans statt. In Vorwegnahme des Verhandlungsergebnisses lagen die im ersten Halbjahr geleisteten Zahlungen unter den vertraglich vorgesehenen. Das gibt der finanzierenden Bank grundsätzlich das Recht, den Kredit in Höhe von TEUR 34.161 kurzfristig fällig zu stellen. Aus diesem Grund wird der Kredit zum Stichtag zur Gänze unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Konzernhaftungen bestehen für diesen Kredit nicht.

6.9. Derivative Finanzinstrumente

Der Anstieg der langfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung eines Zinsswaps, welcher in einer Sicherungsbeziehung mit den Leasingverbindlichkeiten aus der Sale and Leaseback-Transaktion des Hotel andel's Łódź steht.

6.10. Passive Rechnungsabgrenzung

	30.06.2015	31.12.2014
Zusammensetzung langfristig:		
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel Chopin	1.212	1.481
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	3.323	–
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	3.355	–
	7.890	**1.481**
Zusammensetzung kurzfristig:		
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel Chopin	539	539
Veräußerungsgewinn Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	849	–
Vereinnahmte Mietvorauszahlung St. Petersburg	179	–
	1.566	**539**

6.11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten (kurzfristig)

	30.06.2015	31.12.2014
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.218	5.557
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	345	340
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	4.638	5.350
Sonstige Verbindlichkeiten	2.816	12.172
Erhaltene Kautionen	195	199
Erhaltene Anzahlungen	3.470	11.646
	15.683	**35.265**

[07] Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

7.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien

Nachstehend erfolgt die Angabe der Buchwerte und beizulegenden Werte für Finanzinstrumente, gegliedert nach Klassen.

Bewertungskategorie nach IAS 39		IFRS 13 Stufe	Buchwert **30.06.15**	beizulegender Zeitwert **30.06.15**	Buchwert 31.12.14	beizulegender Zeitwert 31.12.14
Aktiva – Klassen						
LaR	Verzinsliche finanzielle Vermögenswerte		13.302	11.228		
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		9.341	9.341	8.381	8.381
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar				6.468	6.468
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte		381.113		374.397	
	Summe langfristige Vermögenswerte		403.756		389.247	
LaR	Forderungen		7.428	7.428	13.889	13.889
LaR	Verzinsliche finanzielle Vermögenswerte		188	169		
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		5.568	5.568	9.765	9.765
AfS	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	3	12.828	12.828	7.052	7.052
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte		9.202		73.451	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		35.215		104.157	
	Summe Vermögenswerte		**438.971**		**493.404**	
Passiva – Klassen						
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	13.782	14.230	13.051	13.803
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	7.663	7.670	18.953	19.166
FL	Kredite fix verzinslich	3	122.363	132.599	217.756	227.932
FL	Kredite variabel verzinslich	3	129.546	125.336	80.637	80.690
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		6.802	6.802	7.316	7.316
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	57	57	148	148
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	3	854	854		
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	201	201	237	237
	Nicht-finanzielle langfristige Verbindlichkeiten		20.657		14.350	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		301.925		352.447	
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	5.937	6.244	5.215	5.215
FL	Anleihen variabel verzinslich		15.214	15.280		
FL	Verbindlichkeiten	3	10.509	10.509	13.855	13.855
FL	Kredite fix verzinslich	3	43.942	44.170	19.662	20.102
FL	Kredite variabel verzinslich	3	26.887	26.819	22.078	22.014
IFRS 5	Derivative Finanzinstrumente	3	53	53	17	17
	Nicht-finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten		7.890		22.453	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		110.431		83.280	
	Summe Verbindlichkeiten		**412.357**		**435.727**	

		30.06.15	31.12.14
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:			
LaR	Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)	35.828	32.035
AfS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)	12.828	13.520
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)	(382.646)	(398.522)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	(310)	(402)
Hedge	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)	(854)	–

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2014 unverändert.

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

Die Entwicklung der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Finanzinstrumente stellt sich wie folgt dar:

	2015	2014
Entwicklung Vermögenswerte:		
Buchwerte zum 1. Jänner	13.520	8.607
Zugänge	–	–
Abgänge	–	(1.443)
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	–
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	(692)	–
Buchwerte zum 30.06.	**12.828**	**7.164**

	2015	2014
Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	402	3.378
Zugänge	708	–
Abgänge	–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(92)	(1.914)
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	146	–
Buchwerte zum 30.06.	**1.164**	**1.463**

Das Bewertungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung betrifft überwiegend nicht realisierte Gewinne und Verluste, welche in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten sind. Das sonstige Bewertungsergebnis betrifft nicht realisierte Verluste aus einer Sicherungsbeziehung (Cashflow-Hedge).

7.3. 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	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	einkommensbasiert	Zahlungsströme
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht	einkommensbasiert	Volatilität, Aktienkurse
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	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.

			quantitative Informationen	
Stufe	Klassen	wesentliche Inputfaktoren	**30.06.15**	31.12.14
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Zahlungsströme	n.a.	n.a.
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht	Volatilität	50%	50%
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps	Zinsstrukturkurve	n.a.	n.a.

7.4. 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 gemacht wurden, angegeben. Die kumulierten diskontierten erwarteten Zahlungsströme entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

			Ergebnisveränderung vor Steuern	
Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	**30.06.15**	31.12.14
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar:			
	Zahlungsströme	+ 5 %	1.200	1.201
	Zahlungsströme	- 5 %	(1.199)	(1.200)
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht:			
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	+ 5 Prozentpunkte	(93)	(268)
	Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	- 5 Prozentpunkte	64	188
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps			
	Zinsstrukturkurve	+ 0,5 Prozentpunkte	79	135
	Zinsstrukturkurve	- 0,5 Prozentpunkte	(80)	n/a

[08] Andere Angaben

8.1. Verpflichtung zum Kauf von Immobilien

Im Zusammenhang mit der Vermietung des Büroturms A der Erzsébet Offices wurde mit dem künftigen Mieter ein Vorkaufvertrag über den Ankauf von zwei Büroimmobilien in Budapest geschlossen, wonach der Erwerb der Immobilien durch Warimpex oder eine Konzerngesellschaft nach Fertigstellung des Umbaus und Einzug des Mieters vorgesehen ist. Der Vorkaufvertrag samt Kaufverpflichtung für eine der Immobilien wurde im August 2015 an einen Dritten übertragen; die andere Immobilie soll innerhalb des Konzerns erworben werden. Die Übergabe an den Mieter sowie das Closing der Kaufverträge wird im dritten Quartal 2015 erwartet.

8.2. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

8.2.1. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2015	2014
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 30. Juni	489	436
Zinsverrechnungen (Aufwand)	17	–

	30.06.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	3.718	1.457

8.2.2. Transaktionen mit Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

	2015	2014
Transaktionen von Konzerngesellschaften (vollkonsolidiert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 30. Juni	1.061	1.334
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb 1. Jänner – 30. Juni	941	747

	30.06.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber VI	3.993	3.893

	2015	2014
Transaktionen von Konzerngesellschaften (at equity bilanziert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 30. Juni	878	858
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb 1. Jänner – 30. Juni	408	306

	30.06.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber VI	598	580

8.2.3. Transaktionen mit Joint Ventures (JV)

	2015	2014
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures 1. Jänner – 30. Juni	174	376

	30.06.2015	31.12.2014
Forderungen gegenüber Joint Ventures	139	142
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.737	4.724

8.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Juli 2015 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf des Hotels andel´s Berlin unterzeichnet. Verkäufer ist die UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H., welche zu 50% im Konzerneigentum steht. Der Kaufpreis liegt bei EUR 105 Mio. Der Konzern erwartet einen anteiligen Gewinn in Höhe von rd. EUR 10 Mio. Vertragsgemäß erfolgte mit 1. August 2015 die Übergabe des Hotels an die bisherige Managementgesellschaft und nunmehrige Hotelpächterin Vienna International Hotelmanagement GmbH. Die Closing-Bedingungen waren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Halbjahreskonzernabschlusses bereits erfüllt; das Closing des Verkaufs ist daher für Anfang September 2015 angesetzt.

Der Wechselkurs RUB/EUR lag zum Stichtag 30. Juni 2015 bei 61,5206 (31.12.2014: 68,3427). Nach der Erholung im ersten Halbjahr 2015 zeigt der Rubel im Berichtserstellungszeitraum eine fallende Tendenz gegenüber dem Euro und lag zuletzt unter dem Stichtagskurs zum 31.12.2014. Ein schwächerer Rubel würde im Konzernabschluss zu einer Verminderung der im ersten Halbjahr erzielten Wechselkursgewinne bzw. zu nicht zahlungswirksamen Wechselkursverlusten führen. Zu den finanziellen Auswirkungen aus den Wechselkursänderungen können aufgrund der hohen Volatilität des Rubelkurses keine Angaben gemacht werden.

Nach dem Abschlussstichtag konnte die Laufzeit eines kurzfristigen Betriebsmittelkredits bis zum 1.4.2017 verlängert werden. Der ausstehende Betrag des Kredits betrug zum 30.06.2015 TEUR 6.980.

Wien, am 27. August 2015

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

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

Unternehmenskalender

2015

27. August 2015

Veröffentlichung
1. Halbjahr 2015

28. November 2015

Veröffentlichung
1.-3. Quartal 2015

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