

WARIMPEX
*Bericht über das
erste Halbjahr
2018*



WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	1-6/2018	Veränderung	1-6/2017
Umsatzerlöse Hotels	6.296	-70 %	20.786
Umsatzerlöse Investment Properties	7.506	24 %	6.053
Umsatzerlöse Development und Services	597	-10 %	665
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>14.399</i>	<i>-48 %</i>	<i>27.505</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-6.317	-59 %	-15.406
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>8.082</i>	<i>-33 %</i>	<i>12.099</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	23.624
EBITDA	2.892	-90 %	29.452
Abschreibungen und Wertänderungen	-145	-	13.901
EBIT	2.747	-94 %	43.353
Ergebnis aus Joint Ventures	34	-94 %	599
Periodenergebnis	-4.263	-113 %	33.547
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	634	-86 %	4.452
Bilanzsumme	264.648	3 %	255.935
Eigenkapital	74.601	-4 %	78.004
Eigenkapitalquote	28 %	-2 pp	30 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk.	54.000.000	-	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,05	-	0,53
Anzahl Hotels	6	-	6
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	892	-	892
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	7	2	5
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	45.300 m ²	11.000 m ²	34.300 m ²
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	20.946	-41 %	35.637
Net Operating Profit (NOP) Hotels	5.050	-52 %	10.507
NOP pro verfügbarem Zimmer	4.949	11 %	4.463
Umsatzerlöse Investment Properties	9.513	17 %	8.161
EBITDA Investment Properties	7.471	12 %	6.647
Umsatzerlöse Development & Services	909	-35 %	1.389
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	23.624
EBITDA Development & Services	-4.055	-	20.201

	30.06.2018	Veränderung	31.12.2017
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	226,3	12 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	126,9	-2 %	129,0
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	-	2,4
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,28	-10 %	1,43

Inhaltsverzeichnis

- 02 Kennzahlen**
- 04 Operative Highlights**
- 04 Investor Relations**
- 05 Vorwort**

06 Lagebericht des Konzerns

- 06** Wirtschaftliches Umfeld
- 06** Märkte
- 08** Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 10** Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 11** Wesentliche Risiken und Ungewissheiten und sonstige Angaben
- 14** Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 14** Ausblick

16 Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018

- 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

38 Erklärung des Vorstands

- 40 Unternehmenskalender**
- 40 Impressum**

Ogrodowa Office
Łódź, PL

Highlights

Operative Highlights

5/2018

Warimpex verkauft Entwicklungsgrundstück in der Üllői ut in Budapest

5/2018

Warimpex erwirbt Bürogebäude B52 (5.200 m²) in Budapest

DIE ANLEIHEN DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

PER 30.06.2018

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 05/19	AT0000A1VWE0	EUR 5.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	EUR 1.600.000

Im April 2018 wurde die Wandelanleihe 11/18 über PLN 19,5 Mio. vollständig getilgt.

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Aufgrund des sehr positiven Ergebnisses im abgelaufenen Geschäftsjahr hat Warimpex nach längerer Zeit wieder eine Dividende ausgeschüttet. Die Dividende betrug sechs Cent je Aktie und wurde nach dem Beschluss der Hauptversammlung im Juni 2018 ausgezahlt.

Aus strategischer Sicht stehen nach dem erfolgreichen Hotelportfolioverkauf 2017 nun folgende zentrale Punkte auf unserer Agenda: die Fertigstellung laufender und die Entwicklung neuer Projekte sowie der Erwerb cashflowbringender Assets mit Zukunftspotential. Um unseren Immobilienbestand wieder aufzubauen, legen wir unseren Fokus auf die Umsetzung dieser Punkte und können hier bereits von entsprechenden Erfolgen berichten.

Das Ogródowa Office im polnischen Łódź befindet sich kurz vor der Fertigstellung – die ersten Flächen wurden schon an die Mieter übergeben. Die Eröffnung wird für Oktober diesen Jahres anvisiert. Insgesamt wurden für über 40 % der rund 27.400 m² bereits Mietverträge unterzeichnet. Unser zweites Projekt in Bau, das Mogilska Office in Krakau, wird voraussichtlich im ersten Quartal 2019 fertiggestellt. Mehr als 60 % der rund 12.000 m² sind bereits vermietet. Ebenfalls in Krakau schreiten die Planungsarbeiten für den Bau eines Bürogebäudes mit rund 21.000 m² Fläche neben dem Hotel Chopin voran. In Białystok sind wir in Besitz eines Grundstücks, auf dem in mehreren Phasen vier Büroimmobilien mit bis zu 73.000 m² Nutzfläche entstehen sollen.

Auf der Transaktionsseite haben wir Ende Mai das voll vermietete Bürogebäude B52 in Budapest mit über 5.200 m² erworben, dessen Einnahmen werden den operativen Cashflow weiter erhöhen. Darüber hinaus sehen wir in Budapest durchaus noch weiteres Potenzial, da sich der lokale Büromarkt insgesamt in einer Phase steigender Mieten befindet. Unabhängig von diesem Zukauf konnten wir im Mai ein Entwicklungsgrundstück – ebenfalls in Budapest – zu vorteilhaften Konditionen veräußern.

Die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2018 auf einen Blick

Operativ wirkte sich naturgemäß auch im zweiten Quartal der Wegfall der verkauften acht Hotelbeteiligungen und die damit einhergehende Reduktion der Zimmeranzahl um 57 % auf die Umsatzerlöse im Hotelbereich aus, welche sich im ersten Halbjahr 2018 von EUR 20,8 Mio. auf EUR 6,3 Mio. verringerten. Wichtig zu erwähnen ist hier, dass bis Mai 2017 in den Umsatzerlösen noch die Umsätze der verkauften Hotelbeteiligungen enthalten waren. Vor allem durch die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg im Mai 2017 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von EUR 6,1 Mio. auf EUR 7,5 Mio. Insgesamt ging der Konzernumsatz von EUR 27,5 Mio. auf EUR 14,4 Mio. zurück.

Das verminderte Bestandsportfolio sowie das Ausbleiben von Immobilienveräußerungsgewinnen im laufenden Geschäftsjahr brachte auch eine Verringerung des EBITDA von EUR 29,5 Mio. auf EUR 2,9 Mio. mit sich. Das EBIT veränderte sich von EUR 43,4 Mio. auf EUR 2,7 Mio. Zwar verbesserte sich das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures von EUR -9,2 Mio. auf EUR -7,2 Mio., wurde aber durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR -4,9 Mio. belastet. Als Resultat ergibt sich daraus ein Periodenergebnis für das erste Halbjahr 2018 von -4,3 Mio. (2017: EUR 33,5 Mio.).

Ausblick

Der Internationale Währungsfonds geht in seiner Juli-Prognose von einem Wirtschaftswachstum für Russland von 1,7 % für das aktuelle Jahr aus. Wie sich der Rubel im weiteren Verlauf des Jahres entwickeln wird, bleibt abzuwarten – Fakt ist, dass er nach wie vor starken Schwankungen unterliegt.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir weiterhin eine deutliche Senkung des Zinsaufwands aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und aus dem Wegfall von Projektkrediten. Unser erklärtes Ziel für die kommenden Monate ist, unsere aktuellen Developments zügig fertigzustellen und geplante Projekte rasch auf Schiene zu bringen. Das stärkt unser Ertragspotential und lässt uns positiv in die Zukunft blicken.

Franz Jurkowitsch

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2018

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben.

Das Closing erfolgte am 31. Mai 2017. Die Transaktion umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprechen.

Am 27. April 2018 wurde die Vereinbarung zur Endabrechnung des Kaufpreises unterzeichnet. Der entsprechende Gewinn wurde bereits im Jahr 2017 verbucht.

Wirtschaftliches Umfeld

Der Internationale Währungsfonds (IWF) aktualisierte im Juli 2018 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber April 2018 wie folgt: Für den Euroraum wird von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 % (Prognose von April 2018: 2,4 %) für 2018 ausgegangen, für 2019 von einem Wachstum von 1,9 % (2,0 %). Für Russland blieb die Prognose für das Jahr 2018 mit 1,7 % bzw. von 1,5 % für 2019 unverändert. Für den Emerging and Developing Europe¹-Raum wird mit einem Wirtschaftswachstum von 4,3 % (4,3 %) für 2018 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum für 2019 liegt bei 3,6 % (3,7 %).

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: 1 Büroimmobilie, 1 Hotel

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Sterne-Hotels 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 2034 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird.

Die Auslastung des Hotel InterContinental verringerte sich auf 76 % (1-6 2017: 81 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um 3 % gesteigert werden.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

Für das sich im Bau befindliche Ogrodowa Office in Łódź konnten Vormietverträge für über 40 % von insgesamt 27.400 m² unterzeichnet werden. Die ersten Flächen wurden nach dem Bilanzstichtag an die Mieter übergeben. Die feierliche Eröffnung ist für Oktober geplant.

Für das Mogilska Office in Krakau wurden Mietverträge für über 60 % der rund 12.000 m² geschlossen. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2019 geplant.

Weiters ist Warimpex Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Es sollen in mehreren Phasen 4 Büroimmobilien entstehen.

TSSCHECHISCHE REPUBLIK

Bestand: 1 Hotel

In der Tschechischen Republik betreibt Warimpex das Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad als Pächter.

Im Hotel Dvorak verringerte sich die Auslastung von 58 % auf 57 %, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 10 %.

UNGARN

Bestand: 3 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet, B52 und Sajka mit insgesamt rund 20.800 m² vermietbarer Fläche.

Das Bürogebäude B52 wurde Ende Mai 2018 erworben, es verfügt über 5.200 m² vermietbare Fläche und ist voll vermietet.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist ebenfalls voll vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 95 % vermietet; davon 12.250 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd, einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe.

In Budapest hielt Warimpex ein Grundstück in der Üllői út, welches im Mai 2018 veräußert wurde.

FRANKREICH

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels erhöhte sich auf 77 % bzw. 81 % (1-6 2017: 74 % bzw. 71 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg im Vienna House Dream Castle um rund 10 % und im Vienna House Magic Circus um rund 6 %.

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: 1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude

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 (Inter-Continental Hotel Gruppe) sowie zwei Bürotürme (Jupiter 1 + 2) 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.

An den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg ist Warimpex seit Ende 2016 indirekt mit rund 44 % beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m² wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet.

Das Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 72 % (1-6 2017: 75 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m²), welches seit September 2017 zu 100 % im Konzerneigentum steht, Ende Mai 2017 an den Mieter übergeben.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche. Nach dem Bilanzstichtag hat Warimpex ein Grundstück mit rund 17.000 m² von ZAO AVIELEN A.G. zu 100 % übernommen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im 1. Halbjahr 2018 aufgrund des Portfolioverkaufs von 8 Hotelbetrieben im Mai 2017 um 70 % auf EUR 6,3 Mio.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya Ende Mai 2017 von EUR 6,1 Mio. auf EUR 7,5 Mio.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 48 % auf EUR 14,4 Mio.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verringerte sich von EUR 15,4 Mio. auf EUR 6,3 Mio., sodass das Bruttoergebnis vom Umsatz um rund 33% auf EUR 8,1 Mio. sank.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2018 veräußerte Warimpex ein in Budapest gelegenes Reservegrundstück um EUR 5,4 Mio. Die Immobilie war zuvor bereits auf den Verkaufspreis aufgewertet worden, sodass sich in der Berichtsperiode kein Veräußerungsgewinn ergab. Im Vorjahr konnte ein Veräußerungsergebnis von EUR 23,6 Mio., davon EUR 21,4 Mio. aus dem Hotelportfolioverkauf, erzielt werden.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) verringerte sich von EUR 29,5 Mio. auf EUR 2,9 Mio. Grund dafür ist vor allem das hohe Veräußerungsergebnis des Vorjahres sowie ein geringerer Ergebnisbeitrag aus Hotelumsätzen aufgrund des Portfolioverkaufs im Vorjahr.

Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen gingen von EUR 13,9 Mio. auf EUR -0,1 Mio. zurück. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) ist ausgeglichen, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres ein Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 12,3 Mio. erzielt werden konnte.

EBIT

Das EBIT verringerte sich aufgrund des Wegfalls von Immobilienveräußerungs- und Bewertungsgewinnen von EUR 43,3 Mio. auf EUR 2,7 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen) verbesserte sich von EUR -9,2 Mio. auf EUR -7,2 Mio.

Der Finanzaufwand verringerte sich deutlich von EUR 7,0 Mio. auf EUR 3,8 Mio.

Das Finanzergebnis wurde durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR -4,9 Mio. (Vergleichsperiode des Vorjahres: Wechselkursverluste EUR -5,6 Mio.) belastet.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe ging im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres von EUR 33,5 Mio. auf EUR -4,3 Mio. zurück.

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	1–6/2018	1–6/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	20.946	35.637
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	1.020	2.354
Occupancy	74 %	69 %
RevPar in EUR	75,34	54,22
auf den Konzern entfallender GOP	6.687	13.318
auf den Konzern entfallender NOP	5.050	10.507
NOP/verfügbarem Zimmer in EURO	4.949	4.463

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer um 57 % durch den Verkauf folgender Hotels zum 31. Mai 2017:

- Vienna House Easy Chopin Krakau
- andel's Krakau (Betriebs- und Pachtgesellschaft)
- andel's Łódź
- angelo Katowice (50 % Anteil)
- Amber Baltic Międzyzdroje
- Vienna House Diplomat Prag
- angelo Plzeň (50 % Anteil)
- angelo Bucharest

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	1–6/2018	1–6/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	9.513	8.161
Segment EBITDA	7.471	6.647

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung sowie die Übergabe des Multifunktionsgebäudes Bykovskaya im Mai 2017.

Segment Development & Services*

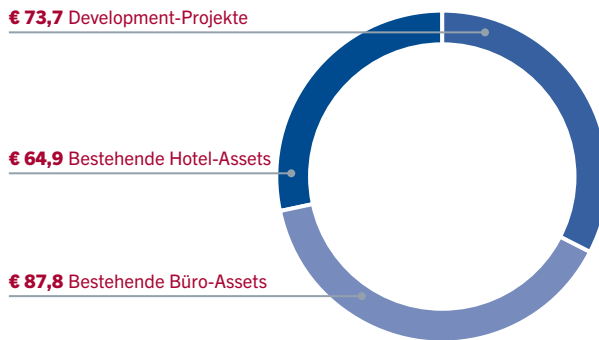
in TEUR	1–6/2018	1–6/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	909	1.389
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	23.624
Segment EBITDA	-4.055	20.201

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

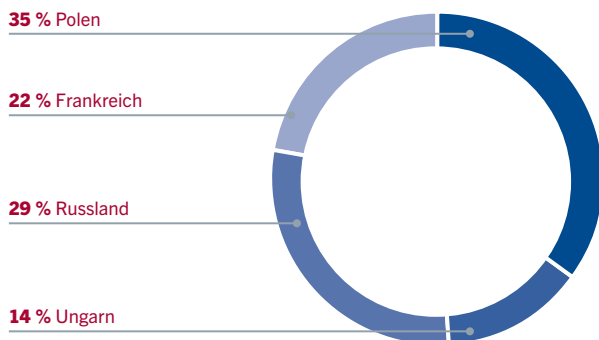
Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share Deals) und Immobilien (Asset Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien der Vergleichsperiode des Vorjahres ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf des Hotelportfolios (siehe oben).

Kennzahlen des Immobilienvermögens

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.



GAV NACH LÄNDERN



Berechnung Gross Asset Value – Net Asset Value in EUR Mio.

Warimpex erfasst und bewertet die 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 laufend 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 wesentliche Immobilien und Entwicklungsprojekte werden zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem ge-

ordneten 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 für gewöhnlich nach der Residualmethode unter Einbeziehung eines Developmentgewinns bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 30. Juni 2018 auf EUR 226,3 Mio. (per 31.12.2017: EUR 202,5 Mio.), davon EUR 63,1 Mio. (per 31.12.2017: EUR 59,8 Mio.) aus Joint Ventures. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2017 von EUR 129,0 Mio. auf EUR 126,9 Mio. per Stichtag 30. Juni 2018.

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

in EUR Mio.	06/2018		12/2017	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen		104,0		110,9
Aktive latente Steuern	-2,3		-1,9	
Passive latente Steuern	5,6	3,3	3,2	1,3
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-23,0		-24,4	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	23,5	0,5	25,1	0,7
Buchwert Joint Ventures	-17,8		-17,2	
Zeitwert Joint Ventures	36,9	19,1	33,3	16,1
Triple Net Asset Value		126,9		129,0
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
NNNAV je Aktie in EUR		2,4		2,4

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 zugeordnet. 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 Immo-

bilienmarkt 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 per 31.12.2017 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite und 6M-EURIBOR 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).

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. 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.

Auf das Ausfallsrisiko von Ausleihungen an Joint Ventures oder assoziierte Unternehmen kann der Konzern im Rahmen seiner Mitwirkung an der Geschäftsführung zum Teil selbst Einfluss nehmen, dennoch bestehen Ausfallsrisiken aufgrund operativer Risiken.

Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als vernachlässigbar 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.

Weiters wird auf 8.2.3. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss zum 31.12.2017 verwiesen.

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 revolvingende 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.

Weiters wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss zum 31.12.2017 verwiesen.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, überwacht Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich die Budgeteinhaltung und den Baufortschritt.

(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 unvoll-

ständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen können.

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden 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 in Anlehnung an 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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss, Punkt 9.2, verwiesen.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Ogdowa Office mit ca. 27.400 m², Łódź (zum Teil fertiggestellt)
- Bürohaus Mogilska mit ca. 12.000 m², Krakau (in Bau)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben. Für das Jahr 2018 und Folgejahre erwarten wir aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und des Wegfalls von Projektkrediten eine deutliche Senkung des Zinsaufwands.

Unsere Zukunft sehen wir weiterhin bei Hotel- und Büroentwicklungsprojekten in CEE, wo unser Fokus auch künftig auf den bestehenden Märkten Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Russland, Deutschland und Frankreich liegen wird.

Wien, am 30. August 2018



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes



Dvořák Hotel****
Karlovy Vary, CZ

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2018

- 17 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 18 Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 19 Verkürzte Konzernbilanz
- 20 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 21 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 22 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Crowne Plaza ****
AIRPORTCITY
St. Petersburg, RU

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2018	04-06/2018	01-06/2017	04-06/2017
Umsatzerlöse Hotels		6.296	3.915	20.786	11.335
Umsatzerlöse Investment Properties		7.506	3.702	6.053	3.534
Umsätze Development und Services		597	91	665	233
Umsatzerlöse	6.1.	14.399	7.709	27.505	15.102
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(4.291)	(2.233)	(13.688)	(6.699)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(1.542)	(768)	(1.080)	(595)
Aufwand Development und Services		(483)	(79)	(639)	(324)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	6.2.	(6.317)	(3.081)	(15.406)	(7.619)
Bruttoergebnis vom Umsatz		8.082	4.628	12.099	7.483
Erlöse aus Immobilienverkäufen		5.400	5.400	60.382	60.258
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(5.400)	(5.400)	(36.758)	(36.758)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5	–	–	23.624	23.499
Sonstige betriebliche Erträge		97	97	992	610
Verwaltungsaufwand	6.3.	(4.090)	(2.304)	(5.424)	(3.561)
Anderer Aufwand	6.4.	(1.198)	(832)	(1.838)	(847)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		2.892	1.589	29.452	27.185
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(472)	(244)	(432)	(205)
Wertminderungen Sachanlagen		(20)	(20)	–	–
Wertaufholungen Sachanlagen		368	197	904	698
Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten / Veräußerungsgruppen		(69)	–	1.174	(18)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		47	50	12.255	12.272
Abschreibungen und Wertänderungen	6.5.	(145)	(16)	13.901	12.748
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		2.747	1.573	43.353	39.932
Finanzertrag	6.6.	1.391	656	2.712	804
Finanzaufwand	6.7.	(3.768)	(1.776)	(6.961)	(3.460)
Wechselkursänderungen	6.8.	(4.883)	(2.787)	(5.566)	(9.925)
Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen (at equity) nach Steuern	7.3.	34	804	599	1.008
Finanzergebnis		(7.226)	(3.104)	(9.216)	(11.573)
Ergebnis vor Steuern		(4.479)	(1.530)	34.138	28.359
Ertragsteuern		(35)	(74)	67	851
Latente Ertragsteuern		252	316	(658)	(398)
Steuern		217	242	(591)	452
Periodenergebnis		(4.263)	(1.288)	33.547	28.811
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(1.801)	(844)	4.831	2.427
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		(2.461)	(444)	28.716	26.384
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,05	-0,01	0,53	0,49
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,05	-0,01	0,53	0,49

Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2018	04-06/2018	01-06/2017	04-06/2017
Periodenergebnis		(4.263)	(1.288)	33.547	28.811
Fremdwährungsdifferenzen		(1.411)	(948)	(497)	(1.049)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		(12)	(21)	–	–
Bewertung Cashflow Hedges		–	–	1.234	(138)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		–	–	1.190	1.190
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		(25)	(25)	20	–
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		–	–	1.219	1.880
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.9.	24	11	(577)	(646)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		(1.412)	(961)	1.399	46
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte		42	31	–	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.9.	(11)	(11)	–	–
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)		32	21	–	–
Sonstiges Ergebnis		(1.381)	(940)	1.399	46
Gesamtperiodenergebnis		(5.643)	(2.228)	34.946	28.858
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(1.917)	(920)	4.485	1.857
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		(3.726)	(1.308)	30.461	27.001

Verkürzte Konzernbilanz

ZUM 30. JUNI 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.18	01.01.18	31.12.17	30.06.17	
AKTIVA						
	Sachanlagen	7.1.	28.260	29.561	29.561	31.859
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	180.368	154.763	154.763	128.223
	Sonstige immaterielle Vermögenswerte		9	10	10	15
	Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)	7.3.	17.806	17.224	17.224	15.067
	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.4.	–	–	6.146	–
	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	7.4.	6.188	6.146	–	–
	Andere finanzielle Vermögenswerte	7.5.	12.519	13.646	13.646	15.665
	Latente Steueransprüche		2.250	1.922	1.922	737
	Langfristige Vermögenswerte		247.399	223.272	223.272	191.566
	Vorräte		219	271	271	247
	Vertragsvermögenswerte	7.6.	–	5.646	–	–
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.7.	6.555	7.816	13.463	10.012
	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.4.	–	–	–	8.113
	Liquide Mittel	7.8.	10.475	22.849	22.849	45.997
	Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	5.1.	–	5.400	5.400	–
	Kurzfristige Vermögenswerte		17.248	41.982	41.982	64.369
	SUMME AKTIVA		264.648	265.254	265.254	255.935
PASSIVA						
	Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000	54.000
	Kumulierte Ergebnisse	7.9.	53.769	59.435	59.194	47.369
	Eigene Aktien		(301)	(301)	(301)	(301)
	Sonstige Rücklagen		(3.504)	(2.208)	(1.967)	(419)
	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		103.964	110.926	110.926	100.649
	Nicht beherrschende Anteile		(29.363)	(27.445)	(27.445)	(22.645)
	Eigenkapital		74.601	83.481	83.481	78.004
	Wandelanleihen	7.10.	–	–	–	4.276
	Andere Anleihen	7.10.	–	5.357	5.357	5.264
	Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.	133.472	121.560	121.560	103.244
	Derivative Finanzinstrumente		–	929	929	1.025
	Sonstige Verbindlichkeiten		15.596	14.931	14.931	6.936
	Rückstellungen		2.357	2.357	2.357	2.595
	Latente Steuerschulden		5.634	5.572	5.572	3.024
	Passive Rechnungsabgrenzung		2.925	3.215	3.215	3.363
	Langfristige Verbindlichkeiten		159.983	153.922	153.922	129.727
	Wandelanleihen	7.10.	–	4.543	4.543	116
	Anleihen	7.10.	7.056	1.603	1.603	29.267
	Andere Finanzverbindlichkeiten	7.10.	7.203	6.784	6.784	7.869
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.11.	14.339	12.475	12.475	9.935
	Rückstellungen		1.224	1.884	1.884	238
	Ertragsteuerschulden		7	365	365	562
	Passive Rechnungsabgrenzung		233	197	197	218
	Kurzfristige Verbindlichkeiten		30.063	27.851	27.851	48.204
	Verbindlichkeiten		190.046	181.773	181.773	177.931
	SUMME PASSIVA		264.648	265.254	265.254	255.935

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01-06/2018	04-06/2018	01-06/2017	04-06/2017
Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	14.379	7.655	27.416	14.761
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	72	13	290	120
aus Zinserträgen	117	60	410	207
Betriebliche Einzahlungen	14.567	7.728	28.117	15.089
Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	(395)	(337)	(656)	(98)
für Material- und Leistungseinsatz	(3.449)	(1.733)	(7.660)	(4.250)
für Personalkosten	(5.656)	(3.281)	(10.577)	(6.749)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(4.047)	(1.907)	(3.820)	(1.542)
für Ertragsteuern	(387)	(175)	(952)	(235)
Betriebliche Auszahlungen	(13.933)	(7.434)	(23.665)	(12.874)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	634	294	4.452	2.215
Einzahlungen aus				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.1. 6.737	6.737	77.782	77.782
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	–	–	(4.027)	(4.027)
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	7.7. 4.707	4.706	125	–
anderen finanziellen Vermögenswerten	781	52	15	15
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	12.225	11.494	73.895	73.770
Auszahlungen für				
Investitionen in Sachanlagen	(393)	(171)	(1.176)	(788)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(25.375)	(21.043)	(7.321)	(5.012)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	(1)	(1)	–	–
andere finanzielle Vermögenswerte	–	–	(50)	(50)
Joint Ventures und assoziierte Unternehmen	(619)	101	(646)	(266)
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(26.388)	(21.114)	(9.193)	(6.116)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(14.163)	(9.620)	64.702	67.654
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Wandelanleihen	–	–	5.239	5.239
Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen und Wandelanleihen	(4.523)	(2.152)	(19.037)	(19.037)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	20.882	15.141	3.100	(1)
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(5.863)	(1.220)	(12.410)	(11.182)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(4.952)	(1.778)	(2.837)	(1.270)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)	(390)	(209)	(1.725)	(1.158)
Gezahlte Finanzierungskosten	(330)	(112)	(173)	(137)
Auszahlungen für Dividenden	(3.236)	(3.236)	–	–
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1.587	6.433	(27.844)	(27.546)
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	(11.942)	(2.893)	41.310	42.323
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(44)	(43)	53	47
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(388)	(212)	(89)	(207)
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	22.849	13.623	4.723	3.834
Finanzmittelbestand zum 30. Juni	10.475	10.475	45.997	45.997
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:				
Zahlungsmittel des Konzerns	10.475	10.475	45.997	45.997
	10.475	10.475	45.997	45.997

Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital	
	Erläuterungen	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen			Summe
Stand zum 1. Jänner 2017		54.000	13.218	(301)	3.271	70.188	(27.130)	43.058
Konsolidierungskreisänderungen		–	5.434	–	(5.434)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis		–	28.716	–	1.744	30.461	4.485	34.946
<i>davon Periodenergebnis</i>		–	28.716	–	–	28.716	4.831	33.547
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>		–	–	–	1.744	1.744	(345)	1.399
Stand zum 30. Juni 2017		54.000	47.369	(301)	(419)	100.649	(22.645)	78.004
Stand zum 31. Dezember 2017		54.000	59.194	(301)	(1.967)	110.926	(27.445)	83.481
Umgliederung	2.2.	–	241	–	(241)	–	–	–
Stand zum 1. Jänner 2018		54.000	59.435	(301)	(2.208)	110.926	(27.445)	83.481
Dividende	7.9.	–	(3.236)	–	–	(3.236)	–	(3.236)
Gesamtperiodenergebnis		–	(2.430)	–	(1.296)	(3.726)	(1.917)	(5.643)
<i>davon Periodenergebnis</i>		–	(2.461)	–	–	(2.461)	(1.801)	(4.263)
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>		–	32	–	(1.296)	(1.265)	(116)	(1.381)
Stand zum 30. Juni 2018		54.000	53.769	(301)	(3.504)	103.964	(29.363)	74.601

Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2018	2017	2018	2017
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	20.971	35.851	9.513	8.161
Konzernleistungen	–	–	–	(11)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(15.922)	(25.344)	(1.884)	(1.417)
Bruttoergebnis vom Umsatz	5.050	10.507	7.629	6.733
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	1	177	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Sonstiger Personalaufwand	(369)	(816)	(19)	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(2.482)	(3.245)	(123)	(86)
Konzernleistungen	–	(283)	(16)	–
Segment-EBITDA	2.199	6.341	7.471	6.647
Planmäßige Abschreibungen	(1.582)	(1.509)	–	(12)
Wertminderungen	–	–	–	–
Wertaufholungen	368	818	–	–
Wertminderungen / -aufholungen gem. IFRS 5	–	1.173	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	1.500	5.612
Bewertungsverluste	–	–	(2.249)	(44)
Segment-EBIT	985	6.823	6.722	12.203
Finanzerträge	23	27	55	42
Finanzaufwand	(886)	(2.419)	(2.965)	(2.714)
Wechselkursänderungen	(1.648)	(1.727)	(4.154)	(4.341)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(156)	111	(102)	(88)
Latente Ertragsteuern	246	(688)	(153)	785
Segmentüberblick Periodenergebnis	(1.437)	2.127	(596)	5.888

	Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung		Summe Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	909	1.389	31.393	45.401	(16.994)	(17.896)	14.399	27.505
	16	294	16	283	(16)	(283)	–	–
	(788)	(983)	(18.593)	(27.744)	12.277	12.338	(6.317)	(15.406)
	137	699	12.815	17.940	(4.734)	(5.841)	8.082	12.099
	–	23.624	–	23.624	–	–	–	23.624
	–	816	1	994	(1)	(2)	–	992
	(84)	(235)	(84)	(235)	–	–	(84)	(235)
	(2.014)	(2.774)	(2.402)	(3.590)	23	40	(2.379)	(3.549)
	(2.094)	(1.930)	(4.699)	(5.261)	1.971	1.783	(2.728)	(3.478)
	–	–	(16)	(283)	16	283	–	–
	(4.055)	20.201	5.616	33.189	(2.724)	(3.737)	2.892	29.452
	(71)	(34)	(1.653)	(1.555)	1.182	1.123	(472)	(432)
	(20)	–	(20)	–	–	–	(20)	–
	–	85	368	904	–	–	368	904
	(69)	–	(69)	1.173	–	1	(69)	1.174
	1.870	9.874	3.370	15.486	(215)	(1.523)	3.155	13.963
	(859)	(1.664)	(3.108)	(1.708)	–	–	(3.108)	(1.708)
	(3.203)	28.463	4.505	47.490	(1.758)	(4.136)	2.747	43.353
	1.318	407	1.396	477	(5)	2.235	1.391	2.712
	(820)	(3.197)	(4.671)	(8.331)	903	1.370	(3.768)	(6.961)
	62	(384)	(5.740)	(6.452)	857	887	(4.883)	(5.566)
	12	91	12	91	22	508	34	599
	59	25	(199)	49	164	18	(35)	67
	342	127	434	224	(182)	(882)	252	(658)
	(2.229)	25.532	(4.263)	33.547	–	–	(4.263)	33.547

in TEUR	Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung 1. Jänner – 30. Juni		Teilsomme Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	20.946	35.637	(14.675)	(14.999)	6.271	20.637
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(8.290)	(12.284)	6.265	5.836	(2.025)	(6.449)
Personalaufwand	(5.969)	(10.035)	4.316	4.466	(1.653)	(5.569)
Gross Operating Profit (GOP)	6.687	13.318	(4.094)	(4.698)	2.593	8.620
Erlöse nach GOP	25	214	–	(66)	25	149
Managementfee	(920)	(1.790)	622	752	(298)	(1.038)
Kursdifferenzen	158	23	(80)	(65)	78	(42)
Property Costs	(901)	(1.258)	507	668	(394)	(591)
Net Operating Profit (NOP)	5.050	10.507	(3.045)	(3.409)	2.005	7.098
Sonstige Kosten nach NOP	(701)	(1.086)	289	156	(412)	(930)
Pacht/Mieten	(2.149)	(2.797)	1.670	1.605	(479)	(1.193)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	(1.582)	(1.509)	1.178	1.109	(404)	(400)
Sonstige Wertminderungen	–	1.173	–	1	–	1.174
Wertaufholungen zu Anlagevermögen	368	818	–	–	368	818
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	985	7.106	93	(538)	1.078	6.568
abzüglich Konzernleistungen	–	(283)	–	283	–	–
Segment-EBIT	985	6.823	93	(255)	1.078	6.568
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	504	1.006	(210)	(257)	294	749
Zimmer absolut	1.024	2.356	(604)	(749)	420	1.607
Zimmer verfügbar	1.020	2.354	(604)	(748)	417	1.606
Zimmer verkauft	757	1.633	(475)	(582)	282	1.051
Occupancy	74 %	69 %	-7 %	-4 %	68 %	65 %
REVPAR (in EUR)	75,34	54,22	(22,46)	(12,80)	52,88	41,42
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
• Tschechische Republik	410	1.733	–	(224)	410	1.509
• Polen	2.123	6.201	(2.123)	(2.724)	–	3.477
• Rumänien	–	370	–	–	–	370
• Russland	1.594	1.742	–	–	1.594	1.742
• Frankreich	922	461	(922)	(461)	–	–

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2018 – 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 2018 am 29. August 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

2.1. Allgemeines

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 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 2017 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2018 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 aufgrund der verpflichtenden Erstanwendung von IFRS 9 und IFRS 15 ab 1. Jänner 2018 geändert.

Naturgemäß beruht ein Konzernzwischenabschluss in einem höheren Ausmaß auf Schätzungen als ein Konzernjahresabschluss. Zusätzlich zu den im Konzernjahresabschluss identi-

fizierten wesentlichen Schätzungsunsicherheiten ist für den Zwischenabschluss der Zeitpunkt der Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen mit Schätzungsunsicherheiten behaftet.

2.2. Angaben zu neuen Standards

Im vorliegenden Zwischenabschluss wurden IFRS 15 (Verträge mit Kunden) sowie IFRS 9 (Finanzinstrumente) erstmalig angewendet. Wir verweisen dazu auf die Erläuterungen zu den neuen Standards unter Punkt 3.2.2.1. im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017.

Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 9 wurden die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (available for sale) in Höhe von TEUR 6.146 zum 1.1.2018 zu den finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet, umgegliedert (vgl. Punkt 7.4.). Ebenso wurde die zugehörige Available for Sale-Rücklage in Höhe von TEUR 241 zum 1.1.2018 von den sonstigen Rücklagen zu den kumulierten Ergebnissen umgegliedert. Die sich aus der Anwendung von IFRS 9 im ersten Halbjahr 2018 ergebenden Änderungen sind aus der Tabelle unterhalb ersichtlich.

Die Erstanwendung von IFRS 15 führte zum Ausweis von Vertragsvermögenswerten zum 1.1.2018. Ein Betrag von TEUR 5.646 wurde von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert (vgl. Punkt 7.6.). Unter Punkt 6.1. werden gem. IFRS 15.114f iVm IAS 34.16A(l) die Umsatzerlöse aufgegliedert. Weitere wesentliche Änderungen aus der Anwendung von IFRS 15 wurden nicht identifiziert.

Der Konzern hat jeweils einen modifiziert retrospektiven Ansatz für den Übergang auf die neuen Standards gewählt; die Eröffnungsbilanz zum 1.1.2018 wird neben der Schlussbilanz zum 31.12.2017 gesondert gezeigt.

Auswirkungen auf die Eröffnungsbilanz zum 1.1.2018:

	Standard	01.01.18	31.12.17
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar			6.146
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet		6.146	
	IFRS 9	6.146	6.146
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		7.816	13.463
Vertragsvermögenswerte		5.646	
	IFRS 15	13.463	13.463
Kumulierte Ergebnisse		59.435	59.194
Sonstige Rücklagen		(2.208)	(1.967)
	IFRS 9	57.228	57.228

Auswirkungen auf den Konzernabschluss im ersten Halbjahr 2018:

	Standard	1. Jänner bis 30. Juni	
		2018	2018 alt *)
im sonstigen Ergebnis:			
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		–	42
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		24	13
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		(1.412)	(1.381)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte		42	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(11)	–
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)		32	–
	IFRS 9	(1.325)	(1.325)
im Eigenkapital:			
Kumulierte Ergebnisse		53.769	53.738
Sonstige Rücklagen		(3.504)	(3.472)
	IFRS 9	50.266	50.266

*) In dieser Spalte werden Posten so dargestellt, als ob die oben beschriebenen neuen Standards noch nicht anzuwenden gewesen wären.

[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. Für Ergebnisbeiträge aus der Vermietung von Büroimmobilien bestehen keine saisonalen Schwankungen. Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien, Beteiligungsgesellschaften bzw. aus Unternehmenszusammenschlüssen unterliegen hingegen keinem bestimmbareren 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 der Geschäftssegmente des Konzerns für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2018 bzw. zum 30. Juni 2018.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen**5.1. Verkauf von Immobilien**

Im ersten Halbjahr 2018 veräußerte Warimpex ein in Budapest gelegenes Reservegrundstück um TEUR 5.400. Diese Immobilie war zuvor als zur Veräußerung gehaltener langfristiger

Vermögenswert gem. IFRS 5 bilanziert. Aus der Transaktion ergab sich ein Zufluss an liquiden Mitteln von TEUR 5.400 zuzüglich Umsatzsteuer, jedoch aufgrund der bereits 2017 berücksichtigten Wertaufholung kein Ergebnisbeitrag.

	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 30.06.
Vermögenswerte gem. IFRS 5:	5.400	–	(5.400)	–
	5.400	–	(5.400)	–

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**6.1. Umsatzerlöse**

Im Folgenden werden die Umsatzerlöse, getrennt nach Umsatzerlösen gem. IFRS 15 und anderen, aufgliedert:

	1. Jänner bis 30. Juni 2018			Summe
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	
geographische Zusammensetzung:				
Russland	4.115	–	46	4.161
Polen	–	–	381	381
Tschechien	2.181	–	–	2.181
Ungarn	–	–	2	2
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	6.296	–	429	6.725
Russland	–	6.069	–	6.069
Polen	–	355	154	508
Tschechien	–	39	–	39
Ungarn	–	1.043	14	1.057
Umsatzerlöse gem. IAS 17 (Mieteträge)	–	7.506	168	7.674
Summe Umsatzerlöse	6.296	7.506	597	14.399

6.2. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(2.323)	(7.833)
Personalaufwand	(1.653)	(5.237)
Anderer Aufwand	(315)	(617)
	(4.291)	(13.688)

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(1.156)	(929)
Personalaufwand	(86)	(24)
Anderer Aufwand	(301)	(127)
	(1.542)	(1.080)

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(276)	(281)
Sonstiger Leistungseinsatz	(182)	(358)
	(483)	(639)

6.3. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung:

Sonstiger Personalaufwand	(2.379)	(3.549)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.711)	(1.875)
	(4.090)	(5.424)

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 6.3.1. und 6.3.2. erläutert.

6.3.1. Sonstiger Personalaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung:

Löhne und Gehälter	(3.297)	(6.683)
Sozialversicherungsbeiträge	(381)	(816)
Sonstige Lohnnebenkosten	(149)	(518)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(201)	(598)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldansprüchen	(116)	(195)
	(4.144)	(8.811)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	1.765	5.261
Sonstiger Personalaufwand	(2.379)	(3.549)

Im 1. Halbjahr 2018 waren durchschnittlich 350 (Vergleichszeitraum Vorjahr: 803) Arbeitnehmer beschäftigt.

6.3.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung:

Administrationskosten	(698)	(985)
Rechtsberatkungskosten	(320)	(263)
Vergütung Aufsichtsrat	(194)	(135)
Übriger Aufwand	(499)	(492)
	(1.711)	(1.875)

6.4. Anderer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung:

Immobilienpacht	(522)	(1.235)
Property Costs	(559)	(669)
Werbung	(272)	(215)
Sonstiger Development-Aufwand	(262)	(598)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(361)	(169)
Übriger anderer Aufwand	(19)	(53)
	(1.995)	(2.939)

Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	798	1.101
--	-----	-------

Anderer Aufwand	(1.198)	(1.838)
------------------------	----------------	----------------

6.5. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017

Zusammensetzung:

Planmäßige Abschreibung	(472)	(432)
Wertminderungen Sachanlagen	(20)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	368	904
Wertminderungen/Wertaufholungen iZm Veräußerungsgruppen (vgl. Punkt 5.1.)	(69)	1.174
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	3.155	13.963
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(3.108)	(1.708)
	(145)	13.901

Die Wertaufholung betrifft die planmäßige Abschreibung des Hotels Crowne Plaza in St. Petersburg. Der erzielbare Betrag für jene Immobilien, für die Wertaufholungen verbucht werden konnten, beträgt TEUR 23.019.

Die Bewertungsgewinne betreffen im Segment Investment Properties das Multifunktionsgebäude Bykovskaya sowie im Segment Development & Service Entwicklungsprojekte in Polen und Russland.

Die Bewertungsverluste betreffen überwiegend den Büroturm Zeppelin in St. Petersburg mit TEUR 1.856 und resultieren aus geänderten Annahmen zu zukünftigen Cashflows.

6.6. Finanzertrag

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017
Zusammensetzung:		
Wertaufholung Ausleihung an assoziierte Unternehmen	11	2.285
Sonstige Zinserträge	480	409
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	18
Realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	900	–
	1.391	2.712

6.7. Finanzaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(1.871)	(2.895)
Zinsen für Wandelanleihen	(362)	(315)
Zinsen für Anleihen	(86)	(1.331)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(1.008)	(1.011)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(442)	(766)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(642)
	(3.768)	(6.961)

Der Rückgang des Zinsaufwands im Vorjahresvergleich ist einerseits auf den Abgang von Projektkrediten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Hotelgesellschaften zum 31. Mai 2017 (vgl. auch Punkt 7.6.) sowie auf die – überwiegend vorzeitige – Tilgung von Anleihen im Vorjahr zurückzuführen.

6.8. Wechselkursänderungen im Finanzergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	(4.945)	(5.182)
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	62	(384)
	(4.883)	(5.566)

Die Wechselkursgewinne aus EUR-Finanzierungen resultieren aus der Währungsumrechnung von Bankkrediten und Krediten von nicht beherrschenden Anteilen in einer russischen Tochtergesellschaft, bei welcher die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominiert ist.

6.9. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	24	(102)
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	–	(5)
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	–	(470)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	24	(577)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	(11)	–
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	(11)	–
Summe Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis	13	(577)

[07] Erläuterungen zur Bilanz**7.1. Sachanlagen**

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2017:				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.209	6.000	1.108	31.316
Zugänge	10	1.124	76	1.210
Planmäßige Abschreibungen	(398)	–	(31)	(429)
Wertaufholungen	818	85	–	904
Effekte aus Währungsumrechnung	(1.335)	146	47	(1.142)
Buchwerte zum 30. Juni	23.305	7.355	1.199	31.859
Zusammensetzung zum 30.06.2017:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	50.063	12.596	1.908	64.567
Kumulierte Abschreibungen	(26.758)	(5.241)	(709)	(32.708)
	23.305	7.355	1.199	31.859
Entwicklung 2018:				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.396	3.857	1.308	29.561
Zugänge	36	21	367	424
Planmäßige Abschreibungen	(402)	–	(68)	(470)
Wertminderungsaufwand	–	(20)	–	(20)
Wertaufholungen	368	–	–	368
Effekte aus Währungsumrechnung	(1.380)	(169)	(55)	(1.604)
Buchwerte zum 30. Juni	23.019	3.688	1.553	28.260
Zusammensetzung zum 30.06.2018:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	46.414	6.716	2.224	55.354
Kumulierte Abschreibungen	(23.395)	(3.028)	(670)	(27.093)
	23.019	3.688	1.553	28.260

7.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2017:				
Buchwerte zum 1. Jänner	68.576	31.791	11.372	111.739
Umgliederung	20.599	(20.599)	–	–
Zugänge / Investitionen	29	7.954	57	8.040
Nettobewertungsergebnis	4.045	7.525	685	12.255
Effekte aus der Währungsumrechnung	(2.673)	(524)	(614)	(3.811)
Buchwerte zum 30. Juni	90.575	26.147	11.501	128.223
Entwicklung 2018:				
Buchwerte zum 1. Jänner	103.613	43.695	7.455	154.763
Zugänge / Investitionen	7.290	22.988	37	30.315
Nettobewertungsergebnis	(965)	227	785	47
Effekte aus der Währungsumrechnung	(4.066)	(254)	(437)	(4.757)
Buchwerte zum 30. Juni	105.872	66.656	7.840	180.368

7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)

	2018	2017
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	17.224	14.479
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	616	712
Dividenden	–	(100)
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	12	6
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	22	(50)
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	(68)	20
Buchwerte zum 30. Juni	17.806	15.067

7.4. Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet

Die als zur Veräußerung gehaltenen finanziellen Vermögenswerte wurden zum 1.1.2018 aufgrund der Vorschriften des IFRS 9 zu den finanziellen Vermögenswerten, die erfolgsneutral zum Fair Value bewertet werden, umgegliedert (vgl. Punkt 2.2.).

Bei diesen Vermögenswerten handelt es sich ausschließlich um den 9,98 %-Anteil an der Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH, Wien.

7.5. Andere finanzielle Vermögenswerte

	30.06.2018	31.12.2017
Zusammensetzung:		
Ausleihungen an Joint Ventures / assoziierte Unternehmen	8.927	9.400
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	1.961	2.647
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	408	396
Gegebene Anzahlungen	65	–
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	556	556
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	603	646
	12.519	13.646

7.6. Vertragsvermögenswerte

Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 15 werden Vertragsvermögenswerte getrennt von den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstigen Forderungen

ausgewiesen. Zum 1.1.2018 wurde dementsprechend ein Betrag von TEUR 5.646 von den Kaufpreisforderungen iZm Immobilien- und Anteilsveräußerungen zu den Vertragsvermögenswerten gegliedert (vgl. Punkt 2.2.), da der Anspruch nicht allein vom Zeitablauf abhängig war.

Nach Abschluss der finalen Kaufpreisberechnung zum Teilverkauf des Hotelportfolios zum 31.5.2017 wurde im 2. Quartal 2018 ein Betrag in Höhe von TEUR 4.706 wie vertraglich vereinbart an Warimpex bezahlt. Der verbleibende Betrag in Höhe von TEUR 941 betrifft Gewährleistungseinbehalte und ist Ende November 2018 zur Zahlung fällig. Daher wurden die Vertragsvermögenswerte zu den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen (vgl. Punkt 7.7.) umgegliedert.

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

	30.06.2018	31.12.2017
Zusammensetzung:		
Kaufpreisforderungen iZm Immobilien-/Anteilsveräußerungen	941	5.647
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	3.994	5.973
Sonstige kurzfristige Forderungen	510	422
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	208	570
Geleistete Anzahlungen	548	421
Forderungen gegenüber Joint Ventures	206	214
Rechnungsabgrenzungen	149	216
	6.555	13.463

7.8. Liquide Mittel

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

	30.06.2018	31.12.2017
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	24	20
Guthaben bei Kreditinstituten	10.451	22.829
	10.475	22.849

7.9. Dividenden

Am 14. Juni 2018 beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,06 EUR je dividendenberechtigter Aktie. Die Dividende betrug TEUR 3.236 und wurde im Juni 2018 ausgeschüttet.

7.10. Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

Die Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten) umfassen Wandelanleihen, andere Anleihen, andere Finanzverbindlichkeiten sowie Fi-

nanzverbindlichkeiten iZm zum Verkauf stehenden Veräußerungsgruppen (gem. IFRS 5).

Die Entwicklung und Zusammensetzung stellt sich wie folgt dar:

	Finanzver- bindlichkeiten gem. IFRS 5	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
Entwicklung 2017:						
Stand zum 1. Jänner	91.977	57.785	8.169	51.442	52.637	262.009
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	130	(9)	2.700	5.239	1.407	9.467
Tilgung	(561)	(3.823)	(7.347)	(19.037)	(400)	(31.167)
Konsolidierungskreisänderungen	(91.546)	–	–	–	–	(91.546)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	–	88	–	1.278	(93)	1.273
Stand zum 30. Juni	–	54.041	3.521	38.922	53.550	150.035
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	–	3.409	3.521	29.383	938	37.251
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	–	50.632	–	9.539	52.612	112.784
Entwicklung 2018:						
Stand zum 1. Jänner		72.898	501	11.503	54.945	139.847
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen		20.296	564	58	813	21.731
Tilgung		(5.561)	(1)	(4.523)	(301)	(10.387)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen		(623)	–	18	(2.856)	(3.461)
Stand zum 30. Juni		87.010	1.064	7.056	52.601	147.731
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>		5.515	564	7.056	1.124	14.259
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>		81.495	500	–	51.477	133.472

Die Wandelanleihe 03/2013 – 11/2018 im Nominale von PLN 19,5 Mio. (rd. EUR 4,6 Mio.) wurde im ersten Halbjahr in zwei Tranchen vorzeitig rückgekauft.

Die Kreditaufnahme bei den Projektkrediten betrifft den Ankauf des B52 Office in Budapest sowie die Bautätigkeit im Zusammenhang mit dem Bürohaus Ogrodowa in Łódź.

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

	30.06.2018	31.12.2017
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.119	4.172
Sonstige Verbindlichkeiten	2.927	3.743
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	767	1.028
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	718	2.302
Erhaltene Kautionen	412	412
Erhaltene Anzahlungen	397	819
	14.339	12.475

[08] Angaben zu Finanzinstrumenten

8.1. 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 30.06.2018	beizulegender Zeitwert 30.06.2018	Buchwert 31.12.2017	beizulegender Zeitwert 31.12.2017
Aktiva – Klassen					
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere finanzielle Vermögenswerte)	556	556	556	556
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	8.927	7.251	9.400	8.057
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte	2.369	2.369	3.043	3.043
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	–	–	6.146	6.146
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	6.188	6.188	–	–
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte	229.360		204.126	
	Summe langfristige Vermögenswerte	247.399		223.272	
LaR	Forderungen	1.864	1.864	6.853	6.853
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.475	10.475	22.849	22.849
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte	4.909		12.280	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)	17.248		41.982	
	Summe Vermögenswerte	264.648		265.254	
Passiva – Klassen					
FL	Anleihen fix verzinslich	–	–	5.357	5.423
FL	Kredite fix verzinslich	92.037	101.461	100.029	116.555
FL	Kredite variabel verzinslich	41.435	45.902	21.531	24.416
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig	13.518	13.518	12.729	12.729
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	–	–	929	929
IAS 19	Rückstellung für Pensionen	955	955	955	955
	Nicht-finanzielle langfristige Verbindlichkeiten	12.038		12.392	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten	159.983		153.922	
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	–	–	4.543	4.676
FL	Anleihen variabel verzinslich	1.603	1.592	1.603	1.644
FL	Anleihen fix verzinslich	5.453	5.409	–	–
FL	Kredite fix verzinslich	4.906	5.246	4.505	4.893
FL	Kredite variabel verzinslich	2.296	2.293	2.279	2.279
FL	Sonstige Verbindlichkeiten kurzfristig	11.534	11.534	8.304	8.304
	Nicht-finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten	4.271		6.617	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)	30.063		27.851	
	Summe Verbindlichkeiten	190.046		181.773	
				30.06.2018	31.12.2017
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:					
LaR	Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)			23.635	42.146
AfS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar) – bis 31.12.2017			–	6.146
FVOCI	at Fair Value through OCI (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet) – ab 1.1.2018			6.188	–
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)			172.782	160.880
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)			–	929

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2017 unverändert. Zum 1.1.2018 wurde aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 die Kategorie der finanziellen Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar (available for sale), in die neue Kategorie der finanziellen Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet, umgegliedert (vgl. die Angaben zu den neuen Standards unter Punkt 2.2.).

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

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

	1. Jänner bis 30. Juni			1. Jänner bis 30. Juni	
	2018	2017		2018	2017
Entwicklung Vermögenswerte:			Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	6.146	6.816	Buchwerte zum 1. Jänner	929	401
Zugänge	–	–	Zugänge	–	–
Abgänge	–	(583)	Abgänge	–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	–	Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	(929)	625
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	42	1.880	Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	–	–
Buchwerte zum 30. Juni	6.188	8.113	Buchwerte zum 30. Juni	–	1.025

8.3. 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 (bis 31.12.2017) bzw.	einkommensbasiert	Kapitalisierungszinssatz, Cashflows
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet (ab 1.1.2018)	einkommensbasiert	Kapitalisierungszinssatz, Cashflows

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	Klassen	wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
31.12.2017:				
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 %	3,25 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.392	3.392
30.06.2018:				
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Kapitalisierungszinssatz	3,25 %	3,25 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	Cashflow (year one) in TEUR	3.527	3.527

8.4. 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.

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
			30.06.18	31.12.17
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar (bis 1.1.2018) bzw. Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet:			
	Kapitalisierungssatz	+ 50 bps	(1.271)	(1.261)
	Kapitalisierungssatz	- 50 bps	1.707	1.694
	Cashflow (year one)	+ 5 %	598	638
	Cashflow (year one)	- 5 %	(613)	(567)

[09] Andere Angaben**9.1. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen****9.1.1. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern**

	2018	2017
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 30. Juni	463	505
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	706	2.302

Bis Ende 2017 war Georg Folian Mitglied des Vorstands. Aufgrund der Bestimmungen des IAS 24 ist er weiterhin als nahe stehende Person zu qualifizieren. Die zum 31.12.2017 gegenüber Herrn Folian bestehenden Verbindlichkeiten aus seiner Vorstandstätigkeit wurden in der Berichtsperiode bezahlt.

9.1.2. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2018	2017
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 30. Juni	203	135

9.1.3. Transaktionen mit Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

Am 31. Mai 2017 erfolgte gemeinsam mit dem Verkauf des Hotelportfolios durch Warimpex die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an VI durch die Amber und Bocca Privatstiftungen. Damit ist VI seit 1. Juni 2017 nicht mehr als nahe stehendes Unternehmen zu qualifizieren. VI ist unter der Marke Vienna House weiterhin Hotelmanager von drei von Warimpex betriebenen Hotels (davon zwei als Joint Ventures).

01.01.–31.05.2017

Transaktionen von Konzerngesellschaften (vollkonsolidiert) mit VI:

Verrechnete Managementfee	792
Sonstige bezogene Leistungen	929

01.01.–31.05.2017

Transaktionen von Konzerngesellschaften (at equity bilanziert) mit VI:

Verrechnete Managementfee	398
Sonstige bezogene Leistungen	209

9.1.4. Transaktionen mit Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

	2018	2017
Erträge aus Transaktionen 1. Jänner – 30. Juni	425	181
	30.06.18	31.12.17
Forderungen gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	9.133	9.614
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	6.019	6.256

9.2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurde die Vereinbarung über eine Betriebsmittellinie iHv EUR 5 Mio. mit einer Laufzeit bis Ende 2019 und einem Zinssatz von 2,25 % über dem 3-Monats-EURIBOR (Mindestzinssatz 2,25 %) unterzeichnet.

Wien, am 30. August 2018



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dr. Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes



Chopin Office
Krakau, PL

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 und
Unternehmenskommunikation



Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Zuständigkeit umfasst:
Finanz- und Rechnungswesen,
Finanzmanagement und Investor Relations



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Planung, Bau,
Informationsmanagement und IT



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Zuständigkeit umfasst:
Transaktionsmanagement, Organisation,
Personal und Recht



InterContinental*****
Warschau, PL

Unternehmenskalender

2018

30. November 2018

*Veröffentlichung
1.-3. Quartal 2018*

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