WARIMPEX

Bericht über das erste Halbjahr 2019

warímpex

60 years

a pioneer through the decades

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	**1–6/2019**	Veränderung	1–6/2018
Umsatzerlöse Hotels	4.809	-24 %	6.296
Umsatzerlöse Investment Properties	9.229	23 %	7.506
Umsatzerlöse Development und Services	1.188	99 %	597
Umsatzerlöse gesamt	*15.225*	*6 %*	*14.399*
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-5.983	-5 %	-6.317
Bruttoergebnis vom Umsatz	*9.242*	*14 %*	*8.082*
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.158	–	–
EBITDA	9.910	243 %	2.892
Abschreibungen und Wertänderungen	6.721	–	-145
EBIT	16.631	505 %	2.747
Ergebnis aus Joint Ventures	380		34
Periodenergebnis	17.922	–	-4.263
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	13.948	–	-2.461
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-702	–	634
Bilanzsumme	339.848	28 %	264.648
Eigenkapital	106.658	43 %	74.601
Eigenkapitalquote	31 %	3 pp	28 %
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,26	–	-0,05
Anzahl Hotels	6	–	6
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	1.089	197	892
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	1	7
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	84.700 m²	39.400 m²	45.300 m²
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	19.773	-6 %	20.946
Net Operating Profit (NOP) Hotels	4.785	-5 %	5.050
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	4.949	–	4.949
Umsatzerlöse Investment Properties	11.261	18 %	9.513
EBITDA Investment Properties	8.316	11 %	7.471
Umsatzerlöse Development & Services	1.513	66 %	909
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.158	–	–
EBITDA Development & Services	2.211	–	-4.055

	30.06.2019	Veränderung	31.12.2018
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	318,2	18 %	269,9
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	144,0	5 %	137,6
NNNAV je Aktie in EUR	2,71	6 %	2,56
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,34	34 %	1,00

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 2019
17 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
18 Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
19 Verkürzte Konzernbilanz
20 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
21 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
22 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

38 Erklärung des Vorstands
40 Unternehmenskalender
40 Impressum

The Hotel Darmstadt
Darmstadt, D

Highlights

Operative Highlights

3/2019
Warimpex verkauft Hotel Dvorak in Karlsbad

4/2019
Warimpex erwirbt Immobilie in Darmstadt

5/2019
Warimpex erwirbt weitere Anteile an der AIRPORTCITY St. Petersburg (Signing)

5/2019
Warimpex eröffnet Mogilska 43 Office in Krakau

8/2019
Erwerb zusätzlicher Anteile an der AIRPORTCITY St. Petersburg abgeschlossen

DIE ANLEIHEN DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

PER 30.06.2019

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 05/20	AT0000A1VWE0	EUR 5.500.000
Anleihe 06/20	–	EUR 7.000.000
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

Im Juni 2019 wurde eine einjährige privat platzierte Anleihe über EUR 7 Mio. begeben.

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Nach der dynamischen Entwicklung des Vorjahres setzt die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ihren Erfolgskurs im ersten Halbjahr 2019 fort. Aufgrund des positiven Vorjahres-Ergebnisses haben wir auch heuer im Juni wieder eine Divdende in Höhe von sechs Cent je Aktie an unsere Aktionäre ausgeschüttet.

Während das Jahr 2017 im Zeichen der Veräußerung zahlreicher Assets stand, werden die Folgejahre für mittel- und langfristige strategische Weichenstellungen genutzt. Im Zentrum steht dabei der Aufbau des Immobilienbestandes und die Stärkung des Ertragspotenzials. Hier setzen wir auf die Fertigstellung laufender Entwicklungsprojekte, neue Developments sowie den Erwerb Cashflow-bringender Assets mit hohem Zukunftspotenzial. Zielsetzung ist die Steigerung des Umsatzes sowie die Verbesserung des Bruttoertrages. In diesem Sinne haben wir strategische Weichenstellungen durch unsere Aktivitäten im ersten Halbjahr 2019 gesetzt. Im Mai dieses Jahres konnten wir den Erwerb eines 35 %-Anteils der CA Immobilien AG an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. bekanntgeben. AVIELEN betreibt und entwickelt die AIRPORTCITY St. Petersburg in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo“. Die Transaktion wurde im Sommer erfolgreich abgeschlossen. Warimpex hält nun 90 % der Anteile an AVIELEN, weitere 10 % der Anteile stehen im Besitz der UBM Development AG. Der Erwerb der zusätzlichen Anteile ist ein deutliches Bekenntnis zum attraktiven Standort, an dem noch Grundstücksreserven zur Entwicklung von rund 150.000 m² Bürofläche zur Verfügung stehen.

Wiedereintritt in den deutschen Hotellerie-Markt und Eröffnung in Krakau

In das erste Halbjahr 2019 fiel auch der Wiedereintritt von Warimpex in den deutschen Markt. Im April erwarb Warimpex ein 3-Sterne-Tagungshotel in Darmstadt. Der Standort zeichnet sich durch hohe wirtschaftliche Dynamik, beste Infrastruktur sowie Nähe zum für Geschäftsreisende bedeutenden Ballungsraum Frankfurt und der Frankfurter Messe aus. Die Wiedereröffnung des Hotels und Re-Positionierung mit neuer Marke ist noch für das heurige Jahr geplant. Zusätzliche Revitalisierungs- und Umbauarbeiten werden im laufenden Betrieb erfolgen. Das Objekt verfügt weiters über großzügige Grundstücksreserven für weitere Projektentwicklungen.

Neuigkeiten gibt es auch aus Polen zu berichten. Im April wurde das Büroprojekt Mogilska 43 Office in Krakau fertiggestellt. Die Bauzeit betrug, wie geplant, 21 Monate. Die offizielle Eröffnung fand im Mai statt. Mit insgesamt 12.000 m² auf acht Geschoßen bietet das Mogilska 43 Office Mietern topmoderne Büroflächen und ist bereits zum Großteil vermietet. Bei der Entwicklung des Projekts wurde Wert auf höchste Umweltstandards gelegt, etwa im Bereich der Beleuchtung, Klimatisierung, aber auch in der Begrünung von direkt zugänglichen Balkonen und Terrassen. Wir sind sehr stolz darauf, dass das Mogilska 43 Office aufgrund der hohen Umweltstandards mit dem BREEAM-Zertifikat (Bewertung „Sehr gut“) ausgezeichnet wurde.

Die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2019 auf einen Blick

Im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres verringerten sich die Umsatzerlöse im Hotelbereich um 24 % auf 4,8 Mio. Euro. Dies ist vor allem auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořák im tschechischen Karlsbad im Februar 2019 zurückzuführen. Aus dem Bereich der Vermietung von Büroimmobilien gibt es eine Steigerung der Umsatzerlöse zu berichten: Sie erhöhten sich von 7,5 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2018 auf 9,2 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2019. Wesentlich beeinflusst wird diese Umsatzsteigerung durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 in Budapest im Mai 2018 sowie die Fertigstellung von Ogrodowa Office im polnischen Łódź im Oktober 2018. Der Gesamt-Umsatz im ersten Halbjahr 2019 erhöhte sich auf 15,2 Mio. Euro, wohingegen sich der direkt den Umsatzerlösen zuzuordnende Aufwand von 6,3 Mio. Euro auf 6,0 Mio. Euro verringerte. Hieraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von 9,2 Mio. Euro – für das erste Halbjahr 2018 betrug dieser 8,1 Mio. Euro.

Auch das EBITDA verzeichnete im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 einen Anstieg von 2,9 Mio. Euro auf 9,9 Mio. im ersten Halbjahr 2019, vor allem aufgrund von Immobilienverkäufen. Durch Immobilienveräußungs- und Bewertungsgewinne erhöhte sich das EBIT von 2,7 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2018 auf 16,6 Mio. Euro im Zeitraum von Jänner bis Juni 2019. Das Finanzergebnis verbesserte sich von -7,2 Mio. Euro im Vergleichszeitraum auf 4,2 Mio. Euro. Darin enthalten sind Wechselkursänderungen in Höhe von 7,3 Mio. Euro (Vorjahr: -4,9 Mio. Euro). Im Vergleich zum Vorjahr verbesserte sich das Periodenergebnis: Im ersten Halbjahr 2018 betrug es -4,3 Mio. Euro, während Warimpex im ersten Halbjahr 2019 ein Periodenergebnis in Höhe von 17,9 Mio. Euro erzielen konnte. Zurückzuführen ist die Ergebnissteigerrung vor allem auf Immobilienverkaufs- und Wechselkursgewinne.

Ausblick

Wir fokussieren weiter auf den Aufbau des Portfolios und treiben laufende Entwicklungsprojekte voran. Aufgrund selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte gehen wir davon aus, das Portfoliovolumen – trotz geplanter Verkäufe im Hotel-Segment – bis Ende des Jahres auf rund 300 Mio. Euro weiter ausbauen zu können. Im Bürobereich erwarten wir eine deutliche Umsatzsteigerung sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags aus den Mieteinnahmen von neuen Assets wie Ogrodowa Office in Łódź, B52 in Budapest sowie Mogilska 43 Office in Krakau. Besonders freuen wir uns darüber, neben unseren fortbestehenden Aktivitäten in den Kernmärkten Polen, Russland und Ungarn, nun auch wieder im deutschen Markt aktiv zu sein. In diesem Sinne erwarten wir ein dynamisches und erfolgreiches weiteres Geschäftsjahr 2019.

Franz Jurkowitsch

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2019

Wirtschaftliches Umfeld

Der Internationale Währungsfonds (IWF) aktualisierte im Juli 2019 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber April 2019 wie folgt: Für den Euroraum wird von einem Wirtschaftswachstum von 1,3 % (Prognose von April 2019: 1,3 %) für 2019 ausgegangen, für 2020 von einem Wachstum von 1,6 % (1,5 %). Für Russland wurde die Prognose für das Jahr 2019 um -0,4 % auf 1,2 % angepasst bzw. von 1,7 % auf 1,9 % für 2020 erhöht. Für den Emerging and Developing Europe[1]-Raum wird mit einem Wirtschaftswachstum von 1,0 % (0,8 %) für 2019 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum für 2020 liegt bei 2,3 % (2,8 %).

Märkte

POLEN

Bestand: 1 Hotel, 3 Büroimmobilien

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotel InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotels zu einer Fixpacht gemietet und bis 2034 unter der Marke InterContinental betrieben.

Die Auslastung des Hotel InterContinental verringerte sich auf 75 % (1-6 2018: 76 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um 3 % gesteigert werden.

Im Dezember 2017 hat Warimpex in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude (Mogilska 41) mit rund 5.800 m² Fläche zur mittelfristigen Erzielung von Mieteinnahmen und für ein späteres Re-Development erworben. Mit dem Gebäude wurden auch Grundstücksreserven erworben. Derzeit wird das Gebäude für den neuen Mieter renoviert.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogrodowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogrodowa Office ist ein top-modernes Bürogebäude, direkt im Stadtzentrum von Łódź in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura gelegen. Zu den bisherigen Mietern zählen neben Orange Polska u.a. PwC Polen und Harman Connected Services. Per Stichtag 30.06.2019 war das Büro zu rund 70 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Per Bilanzstichtag waren rund 60 % der Büroflächen vermietet. Das Mogilska 43 Office ist ein top-modernes Bürogebäude der Klasse A und umfasst insgesamt 12.000 m² auf neun Geschoßen. Große Glasflächen ermöglichen eine natürliche Beleuchtung der Büros, während das effiziente Klimatisierungssystem für die richtige Temperatur und Luftfeuchtigkeit sorgt. Begrünte Balkone und Terrassen sind direkt von der Büroebene aus zugänglich. Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsflächen und die zweistöckige Tiefgarage bietet Platz für 204 PKWs sowie Fahrradständer, Umkleideräume und Duschen. Das Mogilska 43 Office erfüllt höchste Umweltstandards und hat dafür ein BREEAM-Zertifikat mit der Bewertung „sehr gut“ erhalten.

Entwicklung: 3 Bürogebäude

Mit dem Gebäude Mogilska 41 wurden auch Grundstücksreserven erworben; mit der Planung eines Bürogebäudes mit rund 12.000 m² wurde begonnen. Für die weitere Entwicklung soll ein Teil der vorhandenen Grundstücksfläche abgetrennt und für ein neues Bürogebäude verwendet werden.

Weiters ist Warimpex in Krakau 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 vier Büroimmobilien entstehen. In einem ersten Schritt ist ein Bürogebäude mit rund 13.000 m² Bürofläche vorgesehen.

UNGARN

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und B52 mit insgesamt rund 20.200 m² Nutzfläche.

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

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 100 % der Fläche 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.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist ebenfalls voll vermietet und wurde Anfang 2019 veräußert.

[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

FRANKREICH

Bestand: 2 Hotels
In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Development 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 78 % bzw. 80 % (1-6 2018: 77 % bzw. 81 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis stieg im Vienna House Dream Castle um rund 6 % und im Vienna House Magic Circus um rund 10 %.

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 (InterContinental Hotel Gruppe) sowie zwei Bürotürme (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft AO 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 24,2 % beteiligt.

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

Das Hotel Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 75 % (1-6 2018: 72 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um 4 %.

Zu 100 % beteiligt ist Warimpex am voll vermieteten Multifunktionsgebäude Bykovskaya (mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m²), welches seit der Fertigstellung im Mai 2017 vollständig vermietet ist.

Im Mai 2019 wurde der Kauf eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. vereinbart. Mit der Übernahme hält Warimpex eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Die restlichen 10 % werden von UBM Development gehalten. Die Vertragsverhandlungen und das Signing wurden am 13. Mai 2019 erfolgreich abgeschlossen. Das Closing erfolgte am 11. August 2019.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke
In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

Im April 2018 hat Warimpex über eine Projektgesellschaft einen Teil dieser Grundstücksreserve (rund 17.000 m²) von AO AVIELEN A.G. zu 100 % übernommen. Es ist geplant, zwei Bürotürme (Avior Towers) mit rund 20.000 m² Bürofläche zu errichten.

DEUTSCHLAND

Bestand: 1 Hotel
Im April 2019 hat Warimpex eine Hotelimmobilie (324 Zimmer) in Darmstadt erworben. Es ist geplant, das derzeit geschlossene 3-Sterne Tagungshotel im September wieder zu eröffnen und nach einer Revitalisierungs- und Umbauphase mit neuer Marke zu positionieren.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke
Das Hotelgrundstück hat Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung
Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im ersten Halbjahr 2019 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 um 24 % auf EUR 4,8 Mio. Dies ist vor allem auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvorak in Karlsbad Ende Februar 2019 zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 in Budapest im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogrodowa Office in Łódź im Oktober 2018 von EUR 7,5 Mio. auf EUR 9,2 Mio.

Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich auf EUR 15,2 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verminderte sich von EUR 6,3 Mio. auf EUR 6,0 Mio. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 9,2 Mio. (Vorjahr: EUR 8,1 Mio.).

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien
Im Berichtszeitraum veräußerte Warimpex sowohl eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad. Das Ergebnis aus den Veräußerungen betrug EUR 7,2 Mio.

EBITDA
Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) erhöhte sich von EUR 2,9 Mio. auf EUR 9,9 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen.

Abschreibungen und Wertänderungen
Die Abschreibungen und Wertänderungen erhöhten sich von EUR -0,1 Mio. auf EUR 6,7 Mio. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug rund EUR 6,7 Mio., während in der Vergleichsperiode des Vorjahres dieses Bewertungsergebnis ausgeglichen war.

EBIT
Das EBIT stieg aufgrund von Immobilienveräußerungs- und Bewertungsgewinnen von EUR 2,7 Mio. auf EUR 16,6 Mio.

Finanzergebnis
Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -7,2 Mio. auf EUR 4,2 Mio. Darin sind Wechselkursveränderungen in Höhe von EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: Wechselkursverluste EUR -4,9 Mio.) enthalten.

Periodenergebnis
Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -4,3 Mio. auf EUR 17,9 Mio. Diese Verbesserung ist sowohl auf ein höheres Ergebnis aus Immobilienverkäufen als auch auf ein positives Finanzergebnis aufgrund von Wechselkursgewinnen (Vorjahr: Wechselkursverluste) zurückzuführen.

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.

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 Hotels*

in TEUR	**1–6/2019**	1–6/2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	19.773	20.946
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	967	1.020
Occupancy	74%	74%
RevPar in EUR	82,87	75,34
auf den Konzern entfallender GOP	6.479	6.687
auf den Konzern entfallender NOP	4.785	5.050
NOP/verfügbarem Zimmer in EURO	4.949	4.949

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer sowie GOP und NOP durch den Verkauf des Hotel Dvoraks Ende Februar 2019.

Segment Investment Properties*

in TEUR	**1–6/2019**	1–6/2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	11.261	9.513
Segment EBITDA	8.316	7.471

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch den Ankauf des B52 Office sowie die Fertigstellung der beiden polnischen Bürogebäude Ogrodowa und Mogilska 43 Office.

Segment Development & Services*

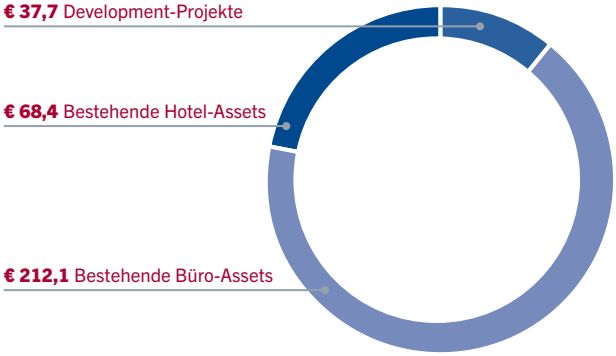
in TEUR	**1–6/2019**	1–6/2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.513	909
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.158	–
Segment EBITDA	2.211	-4.055

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

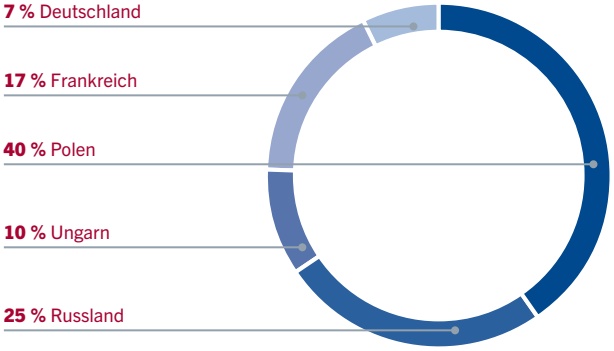
Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share Deals) und Immobilien (Asset Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien der Vergleichsperiode des Vorjahres ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf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

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird vom Immobiliengutachter für die Bestandsimmobilien das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Approach) bzw. das Vergleichswertverfahren herangezogen. Development-Projekte werden 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 2019 auf EUR 318,2 Mio. (per 31.12.2018: EUR 269,9 Mio.), davon EUR 66,4 Mio. (per 31.12.2018: EUR 62,6 Mio.) aus Joint Ventures. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2018 von EUR 137,6 Mio. auf EUR 144,0 Mio. per Stichtag 30. Juni 2019.

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

in EUR Mio.	**06/2019**		12/2018	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen		123,0		110,9
Aktive latente Steuern	-2,2		-2,0	
Passive latente Steuern	9,4	7,2	7,9	5,9
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-33,3		-21,0	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	33,3	–	21,1	0,1
Buchwert Joint Ventures	-8,4		-9,3	
Zeitwert Joint Ventures	8,4	–	9,3	–
Buchwert Veräußerungsgruppen	10,2		-11,2	
Zeitwert Veräußerungsgruppen	24,0	13,8	31,9	20,7
Triple Net Asset Value		**144,0**		**137,6**
Anzahl Aktien		54,0		54,0
Eigene Aktien		-0,8		-0,1
Anzahl Aktien ohne eigene Aktien		53,2		53,8
NNNAV je Aktie in EUR		**2,71**		**2,56**

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 Investment Properties ist Warimpex dem Risiko ausgesetzt, dass Flächen nicht vermietet werden können, Mieten fallen bzw. der Mieter ausfällt.

Im Segment Hotels ist Warimpex allgemeinen Risiken der Tourismusbranche wie Konjunkturschwankungen, politischen Risiken oder wachsender Angst vor Terroranschlägen ausgesetzt. Es besteht das Risiko, dass Mitbewerber in Zielmärkte des Konzerns eintreten und sich dadurch die Anzahl der verfügbaren Betten erhöht.

In den Segmenten Investment Properties und Development & Services bestehen Finanzierungs- und Währungsrisiken, Zinsänderungsrisiken, Markteintrittsrisiken sowie das Risiko, dass sich Bauausführungen von Immobilienprojekten verzögern. Weiters bestehen Mietausfallsrisiken, die sich sowohl auf den laufenden Cashflow als auch auf die Werthaltigkeit der Immobilien auswirken können.

Der Konzern investiert in Immobilien in einer eingeschränkten Anzahl von Ländern und ist daher einem erhöhten Risiko ausgesetzt, dass lokale Umstände – wie zum Beispiel ein Überangebot an Immobilien – die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns beeinflussen könnten. Durch die Konzentration auf die Bestandhaltung von Immobilien und die Immobilienentwicklung ist der Konzern stark von der aktuellen Lage auf den Immobilienmärkten abhängig. Preisverfälle am Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

Die Instandhaltung der Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Warimpex-Gruppe. Mitarbeiter im Asset Management liefern dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

c) Kapitalmarktrisiko

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

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

d) Rechtliche Risiken

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

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und

Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren geht der Konzern auch derivative Finanzgeschäfte ein, welche mögliche Zinsänderungs- und/oder Wechselkursrisiken minimieren sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht. Alle wesentlichen Finanztransaktionen sind der Entscheidung des Vorstandes (und gegebenenfalls der Genehmigung durch den Aufsichtsrat) vorbehalten.

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2018 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko
Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite), 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. RUB oder 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.

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.

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 die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

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 unvollständigen 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
- 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:

- Revitalisierung Bürohaus Mogilska 41 (in Bau)
- Repositionierung eines Hotels in Darmstadt (in Bau)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)
- Avior Towers mit ca. 20.000 m², St. Petersburg (in Planung)
- Bürohaus Mogilska 3 mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)

Der Aufbau unseres Portfolios steht auch im Jahr 2019 im Zentrum unseres Tuns. Dank selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte gehen wir davon aus, das Portfoliovolumen – trotz geplanter Verkäufe im Hotel-Segment – bis Ende des Jahres auf rund 300 Mio. Euro weiter ausbauen zu können. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des Ogrodowa Office in Łódź und des B52 in Budapest sowie des kürzlich fertiggestellten Mogilska 43 Office in Krakau – eine deutliche Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags.

Neben unserem fortbestehenden Engagement in den Kernmärkten Polen und Ungarn sowie Russland freuen wir uns mit der Akquisition in Darmstadt wieder in der Hotellerie in Deutschland tätig zu sein. Es ist geplant, im Hotel Co-Working-Flächen zu integrieren und es rasch wieder zu eröffnen. Weiters steht auch der Verkauf von Hotels auf der Agenda – im ersten Quartal 2019 wurde bereits das Hotel Dvorak in Karlsbad verkauft.

Wien, am 26. August 2019

Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender

Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Palais Hansen Kempinski***
Wien, A

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2019

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**

AIRPORTCITY
Car Park
St. Petersburg, RU

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2019	04-06/2019	01-06/2018	04-06/2018
Umsatzerlöse Hotels		4.809	2.988	6.296	3.915
Umsatzerlöse Investment Properties		9.229	5.163	7.506	3.702
Umsätze Development und Services		1.188	808	597	91
Umsatzerlöse	6.1.	**15.225**	**8.959**	**14.399**	**7.709**
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(3.231)	(1.524)	(4.291)	(2.233)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(1.870)	(900)	(1.542)	(768)
Aufwand Development und Services		(882)	(653)	(483)	(79)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand		**(5.983)**	**(3.077)**	**(6.317)**	**(3.081)**
Bruttoergebnis vom Umsatz		**9.242**	**5.882**	**8.082**	**4.628**
Erlöse aus Immobilienverkäufen		8.920	–	5.400	5.400
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(1.761)	(127)	(5.400)	(5.400)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5	**7.158**	**(127)**	–	–
Sonstige betriebliche Erträge		–	–	**97**	**97**
Verwaltungsaufwand	6.2.	**(5.176)**	**(2.775)**	**(4.090)**	**(2.304)**
Anderer Aufwand	6.3.	**(1.314)**	**(672)**	**(1.198)**	**(832)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		**9.910**	**2.308**	**2.892**	**1.589**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(467)	(249)	(472)	(244)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(212)	(118)	–	–
Wertminderungen Sachanlagen		–	–	(20)	(20)
Wertaufholungen Sachanlagen		710	540	368	197
Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten / Veräußerungsgruppen		–	–	(69)	–
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		6.690	6.700	47	50
Abschreibungen und Wertänderungen	6.4.	**6.721**	**6.873**	**(145)**	**(16)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		**16.631**	**9.181**	**2.747**	**1.573**
Zinsertrag	6.5.	360	164	480	244
Anderer Finanzertrag	6.5.	–	–	911	413
Finanzaufwand	6.6.	(3.853)	(2.413)	(3.768)	(1.776)
Wechselkursänderungen		7.273	876	(4.883)	(2.787)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.3.	380	(94)	34	804
Finanzergebnis		**4.161**	**(1.467)**	**(7.226)**	**(3.104)**
Ergebnis vor Steuern		**20.792**	**7.714**	**(4.479)**	**(1.530)**
Laufende Ertragsteuern		(1.607)	(387)	(35)	(74)
Latente Ertragsteuern		(1.262)	(1.203)	252	316
Steuern		**(2.869)**	**(1.590)**	**217**	**242**
Periodenergebnis		**17.922**	**6.124**	**(4.263)**	**(1.288)**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		3.975	1.014	(1.801)	(844)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		**13.948**	**5.110**	**(2.461)**	**(444)**
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,26	0,10	-0,05	-0,01
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,26	0,10	-0,05	-0,01

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2019	04-06/2019	01-06/2018	04-06/2018
Periodenergebnis		**17.922**	**6.124**	**(4.263)**	**(1.288)**
Fremdwährungsdifferenzen		2.506	370	(1.411)	(948)
davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung		–	–	*(12)*	*(21)*
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		6	7	(25)	(25)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.8.	(1)	–	24	11
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		**2.511**	**376**	**(1.412)**	**(961)**
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte		65	41	42	31
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.8.	(16)	(16)	(11)	(11)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)		**49**	**25**	**32**	**21**
Sonstiges Ergebnis		**2.559**	**401**	**(1.381)**	**(940)**
Gesamtperiodenergebnis		**20.482**	**6.525**	**(5.643)**	**(2.228)**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		4.431	1.029	(1.917)	(920)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		**16.051**	**5.496**	**(3.726)**	**(1.308)**

Verkürzte Konzernbilanz

ZUM 30. JUNI 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.19	01.01.19	31.12.18	30.06.18
AKTIVA					
Sachanlagen	7.1.	36.144	27.362	26.303	28.260
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	252.099	212.253	211.747	180.368
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		25	5	5	9
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	7.3.	8.404	9.337	9.337	17.806
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	7.4.	6.320	6.255	6.255	6.188
Andere Vermögenswerte		10.007	9.906	9.906	12.519
Latente Steueransprüche		2.160	1.952	1.952	2.250
Langfristige Vermögenswerte		**315.158**	**267.069**	**265.505**	**247.399**
Vorräte		115	168	168	219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		6.701	6.659	6.659	6.555
Liquide Mittel		7.644	8.456	8.456	10.475
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	5.2.	10.231	15.519	11.223	–
Kurzfristige Vermögenswerte		**24.690**	**30.802**	**26.506**	**17.248**
SUMME AKTIVA		**339.848**	**297.871**	**292.012**	**264.648**
PASSIVA					
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.5.	72.969	62.171	62.171	53.769
Eigene Aktien		(1.246)	(474)	(474)	(301)
Sonstige Rücklagen		(2.755)	(4.810)	(4.810)	(3.504)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		**122.967**	**110.887**	**110.887**	**103.964**
Nicht beherrschende Anteile		(16.310)	(20.740)	(20.740)	(29.363)
Eigenkapital		**106.658**	**90.147**	**90.147**	**74.601**
Anleihen	7.6.	8.938	14.493	14.493	–
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.6.	159.425	135.019	135.019	133.472
Leasingverbindlichkeiten		1.149	1.243	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten		6.543	9.063	9.071	15.596
Rückstellungen		3.291	3.156	3.156	2.357
Latente Steuerschulden		9.430	7.900	7.900	5.634
Passive Rechnungsabgrenzung		2.793	2.622	2.622	2.925
Langfristige Verbindlichkeiten		**191.569**	**173.496**	**172.261**	**159.983**
Anleihen	7.6.	12.851	76	76	7.056
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.6.	13.795	9.761	9.761	7.203
Leasingverbindlichkeiten	7.6.	424	411	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.7.	13.696	17.734	17.816	14.339
Rückstellungen		637	950	950	1.224
Ertragsteuerschulden		36	184	184	7
Passive Rechnungsabgrenzung		183	166	166	233
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) stehen	5.1.	–	4.946	651	–
Kurzfristige Verbindlichkeiten		**41.622**	**34.228**	**29.603**	**30.063**
Verbindlichkeiten		**233.191**	**207.725**	**201.865**	**190.046**
SUMME PASSIVA		**339.848**	**297.871**	**292.012**	**264.648**

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR		01-06/2019	04-06/2019	01-06/2018	04-06/2018
Einzahlungen					
aus Hotelbetrieben und Vermietung		14.230	7.980	14.379	7.655
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige		517	424	72	13
aus Zinserträgen		92	24	117	60
Betriebliche Einzahlungen		**14.839**	**8.428**	**14.567**	**7.728**
Auszahlungen					
für Immobilienprojektentwicklungen		(196)	(112)	(395)	(337)
für Material- und Leistungseinsatz		(4.474)	(2.495)	(3.449)	(1.733)
für Personalkosten		(3.832)	(1.874)	(5.656)	(3.281)
für sonstigen Verwaltungsaufwand		(5.243)	(2.798)	(4.047)	(1.907)
für Ertragsteuern		(1.797)	(1.521)	(387)	(175)
Betriebliche Auszahlungen		**(15.541)**	**(8.801)**	**(13.933)**	**(7.434)**
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		**(702)**	**(373)**	**634**	**294**
Einzahlungen aus					
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.1.	7.974	(114)	6.737	6.737
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	5.1.	(268)	(9)	–	–
dem Verkauf von Sachanlagen		3	3	–	–
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden		–	–	4.707	4.706
anderen finanziellen Vermögenswerten		9	9	781	52
dem Rückfluss von Joint Ventures		310	365	–	101
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit		**8.027**	**254**	**12.225**	**11.596**
Auszahlungen für					
Investitionen in Sachanlagen		(10.265)	(10.203)	(393)	(171)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(25.278)	(16.806)	(25.375)	(21.043)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(19)	(19)	(1)	(1)
andere finanzielle Vermögenswerte		8	8	–	–
Joint Ventures		–	–	(619)	–
für den Erwerb von Beteiligungen	5.3.	(14)	(14)	–	–
abzüglich zugeflossene Zahlungsmittel von Beteiligungen	5.3.	14	–	–	–
Auszahlungen für Investionstätigkeit		**(35.555)**	**(27.034)**	**(26.388)**	**(21.215)**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		**(27.528)**	**(26.780)**	**(14.163)**	**(9.620)**
Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien		(772)	(436)	–	–
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen		(300)	(300)	–	–
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Wandelanleihen		7.000	7.000	–	–
Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen und Wandelanleihen		–	–	(4.523)	(2.152)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten		31.063	22.460	20.882	15.141
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten		(2.930)	(597)	(5.863)	(1.220)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		(326)	(119)	–	–
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)		(3.649)	(1.611)	(4.952)	(1.778)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)		–	6	(390)	(209)
Gezahlte Finanzierungskosten		(300)	(235)	(330)	(112)
Auszahlungen für Dividenden	7.5.	(3.199)	(3.199)	(3.236)	(3.236)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**26.587**	**22.970**	**1.587**	**6.433**
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands		**(1.643)**	**(4.184)**	**(11.942)**	**(2.893)**
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		10	10	(44)	(43)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis		472	43	(388)	(212)
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn		8.805	11.775	22.849	13.623
Finanzmittelbestand zum 30. Juni		**7.644**	**7.644**	**10.475**	**10.475**
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:					
Zahlungsmittel des Konzerns		7.644	7.644	10.475	10.475
		7.644	**7.644**	**10.475**	**10.475**

Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR		auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						
	Erläuterungen	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	**Summe**	**Anteile ohne beherrschenden Einfluss**	**Summe Eigenkapital**
Stand zum 1. Jänner 2018		**54.000**	**59.435**	**(301)**	**(2.208)**	**110.926**	**(27.445)**	**83.481**
Konsolidierungskreisänderungen		–	(3.236)	–	–	**(3.236)**	–	**(3.236)**
Gesamtperiodenergebnis		–	(2.430)	–	(1.296)	**(3.726)**	(1.917)	**(5.643)**
davon Periodenergebnis		–	*(2.461)*	–	–	***(2.461)***	*(1.801)*	***(4.263)***
davon sonstiges Ergebnis		–	*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**
Stand zum 1. Jänner 2019		**54.000**	**62.171**	**(474)**	**(4.810)**	**110.887**	**(20.740)**	**90.147**
Dividende	7.5.		(3.199)	–	–	**(3.199)**	–	**(3.199)**
Gesamtperiodenergebnis		–	13.996	(772)	2.055	**15.279**	4.431	**19.710**
davon Periodenergebnis		–	*13.948*	–	–	***13.948***	*3.975*	***17.922***
davon sonstiges Ergebnis		–	*49*	*(772)*	*2.055*	***1.332***	*456*	***1.788***
Stand zum 30. Juni 2019		**54.000**	**72.969**	**(1.246)**	**(2.755)**	**122.967**	**(16.310)**	**106.658**

Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2019 – UNGEPRÜFT

	Hotels		Investment Properties	
in TEUR	**2019**	2018	**2019**	2018
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	19.781	20.971	11.261	9.513
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(14.996)	(15.922)	(2.264)	(1.884)
Bruttoergebnis vom Umsatz	**4.785**	**5.050**	**8.997**	**7.629**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	2	1	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Sonstiger Personalaufwand	(272)	(369)	(63)	(19)
Sonstiger / anderer Aufwand	(716)	(2.482)	(389)	(123)
Konzernleistungen	–	–	(230)	(16)
Segment-EBITDA	**3.799**	**2.199**	**8.316**	**7.471**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(1.321)	(1.582)	(6)	–
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(1.130)	–	(18)	–
Wertminderungen	–	–	–	–
Wertaufholungen	710	368	–	–
Bewertungsergebnis von Vermögenswerten, zur Veräußerung gehalten	–	–	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	5.085	1.500
Bewertungsverluste	–	–	(1.672)	(2.249)
Segment-EBIT	**2.059**	**985**	**11.706**	**6.722**
Finanzerträge	15	23	39	55
Finanzaufwand	(1.552)	(886)	(3.416)	(2.965)
Wechselkursänderungen	2.424	(1.648)	6.350	(4.154)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Laufende Ertragsteuern	(609)	(156)	(1.353)	(102)
Latente Ertragsteuern	219	246	(1.698)	(153)
Segmentüberblick Periodenergebnis	**2.556**	**(1.437)**	**11.628**	**(596)**

	Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung		Summe Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2019	2018	**2019**	2018	**2019**	2018	**2019**	2018
	1.513	909	**32.555**	31.393	**(17.330)**	(16.994)	**15.225**	14.399
	230	16	**230**	16	**(230)**	(16)	**–**	–
	(1.216)	(788)	**(18.476)**	(18.593)	**12.493**	12.277	**(5.983)**	(6.317)
	527	**137**	**14.309**	**12.815**	**(5.067)**	**(4.734)**	**9.242**	**8.082**
	7.158	–	**7.158**	–	**–**	–	**7.158**	–
	–	–	**2**	1	**(2)**	(1)	**–**	–
	(28)	(84)	**(28)**	(84)	**–**	–	**(28)**	(84)
	(2.546)	(2.014)	**(2.881)**	(2.402)	**29**	23	**(2.852)**	(2.379)
	(2.899)	(2.094)	**(4.004)**	(4.699)	**394**	1.971	**(3.610)**	(2.728)
	–	–	**(230)**	(16)	**230**	16	**–**	–
	2.211	**(4.055)**	**14.326**	**5.616**	**(4.416)**	**(2.724)**	**9.910**	**2.892**
	(91)	(71)	**(1.417)**	(1.653)	**950**	1.182	**(467)**	(472)
	(194)	–	**(1.342)**	–	**1.130**	–	**(212)**	–
	–	(20)	**–**	(20)	**–**	–	**–**	(20)
	–	–	**710**	368	**–**	–	**710**	368
	–	(69)	**–**	(69)	**–**	–	**–**	(69)
	3.612	1.870	**8.697**	3.370	**–**	(215)	**8.697**	3.155
	(804)	(859)	**(2.476)**	(3.108)	**470**	–	**(2.006)**	(3.108)
	4.733	**(3.203)**	**18.498**	**4.505**	**(1.867)**	**(1.758)**	**16.631**	**2.747**
	340	1.318	**394**	1.396	**(34)**	(5)	**360**	1.391
	(606)	(820)	**(5.574)**	(4.671)	**1.721**	903	**(3.853)**	(3.768)
	–	62	**8.774**	(5.740)	**(1.501)**	857	**7.273**	(4.883)
	(296)	12	**(296)**	12	**676**	22	**380**	34
	91	59	**(1.870)**	(199)	**263**	164	**(1.607)**	(35)
	(525)	342	**(2.004)**	434	**742**	(182)	**(1.262)**	252
	3.738	**(2.229)**	**17.922**	**(4.263)**	**–**	**–**	**17.922**	**(4.263)**

in TEUR	Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung 1. Jänner – 30. Juni		Teilsumme Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2019	2018	**2019**	2018	**2019**	2018
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	19.773	20.946	(14.973)	(14.675)	**4.800**	6.271
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(7.933)	(8.290)	6.205	6.265	**(1.729)**	(2.025)
Personalaufwand	(5.361)	(5.969)	4.367	4.316	**(994)**	(1.653)
Gross Operating Profit (GOP)	**6.479**	**6.687**	**(4.401)**	**(4.094)**	**2.078**	**2.593**
Erlöse nach GOP	8	25	–	–	**8**	25
Managementfee	(910)	(920)	695	622	**(215)**	(298)
Kursdifferenzen	9	158	(31)	(80)	**(22)**	78
Property Costs	(801)	(901)	529	507	**(272)**	(394)
Net Operating Profit (NOP)	**4.785**	**5.050**	**(3.208)**	**(3.045)**	**1.578**	**2.005**
Sonstige Kosten nach NOP	(984)	(701)	415	289	**(569)**	(412)
Pacht/Mieten	(2)	(2.149)	2	1.670	–	(479)
Planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(1.321)	(1.582)	947	1.178	**(374)**	(404)
Planmäßige Abschreibung auf Leasingnutzungsrechte	(1.130)	–	1.130	–	–	–
Wertaufholungen zu Anlagevermögen	710	368	–	–	**710**	368
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	**2.059**	**985**	**(714)**	**93**	**1.345**	**1.078**
abzüglich Konzernleistungen	–	–	–	–	–	–
Segment-EBIT	**2.059**	**985**	**(714)**	**93**	**1.345**	**1.078**
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	494	504	(217)	(210)	**277**	294
Zimmer absolut	979	1.024	(604)	(604)	**375**	420
Zimmer verfügbar	967	1.020	(592)	(604)	**375**	417
Zimmer verkauft	718	757	(462)	(475)	**256**	282
Occupancy	74 %	74 %	-6 %	-7 %	**68 %**	68 %
REVPAR (in EUR)	82,87	75,34	(35,45)	(22,46)	**47,42**	52,88
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
• Tschechische Republik	(82)	410	–	–	**(82)**	410
• Polen	1.966	2.123	(1.966)	(2.123)	–	–
• Russland	1.660	1.594	–	–	**1.660**	1.594
• Frankreich	1.242	922	(1.242)	(922)	–	–

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2019 – 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 2019 am 26. August 2019 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

2.1. Allgemeines

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 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 2018 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2019 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 aufgrund der verpflichtenden Erstanwendung von IFRS 16 ab 1. Jänner 2019 geändert.

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.

2.2. Angaben zu neuen Standards

Im vorliegenden Zwischenabschluss wurde IFRS 16 (Leasingverhältnisse) angewendet. Wir verweisen dazu auf die Erläuterungen zu den neuen Standards unter Punkt 3.2.2.1. im Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018.

Der Konzern hat die in den Übergangsbestimmungen vorgesehenen Erleichterungen in Anspruch genommen. Insbesondere erfolgt keine rückwirkende Anpassung von Vergleichsinformationen. Leasingverhältnisse mit Restlaufzeiten unter einem Jahr sowie solche von geringem Wert wurden weder als Leasingnutzungsrecht noch als Leasingverbindlichkeiten angesetzt. Die sich daraus ergebende Eröffnungsbilanz zum 1.1.2019 wird neben der Schlussbilanz zum 31.12.2018 gesondert gezeigt.

Die Erstanwendung von IFRS 16 führte zu einer Bilanzverlängerung iHv TEUR 5.860 sowie dem zusätzlichen Ausweis der Bilanzpositionen von kurzfristigen und langfristigen Leasingverbindlichkeiten. Zusätzlich wurden Abschreibungen für Leasingnutzungsrechte verbucht, und im Zinsaufwand sowie in den Zinszahlungen sind nun auch Zinsen für Leasingverbindlichkeiten enthalten. Weitere wesentliche Änderungen aus der Anwendung von IFRS 16 wurden nicht identifiziert.

Auswirkungen auf die einzelnen Buchwerte der Eröffnungsbilanz zum 1.1.2019:

	01.01.19	31.12.18	Differenz
Aktiva:			
Sachanlagen	27.362	26.303	1.058
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	212.253	211.747	506
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten *)	15.519	11.223	4.295
	255.133	**249.273**	**5.860**
Passiva:			
Leasingverbindlichkeiten (langfristig)	1.243	–	1.243
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristig)	411	–	411
Sonstige Verbindlichkeiten (langfristig)	9.063	9.071	(8)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.734	17.816	(82)
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) stehen *)	4.946	651	4.295
	33.397	**27.537**	**5.860**

*) Die betragsmäßig größte Auswirkung aus der Erstanwendung von IFRS 16 betrifft das Nutzungsrecht und die Leasingverbindlichkeiten in Zusammenhang mit der Pacht des Hotels Dvorak. Diese wurden nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten bilanziert und sind mit dem Verkauf im Februar 2019 abgegangen (vgl. Punkt 5.1.).

Überleitung Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2018 zu Leasingnutzungsrechten zum 01.01.2019:

	Differenz
Künftige Mindestleasingzahlungen zum 31.12.2018	3.054
zuzüglich Pacht Hotel Dvorak (aufgrund Verkaufs nur anteilig enthalten)	4.194
abzüglich Zinsanteil (Abzinsung zum gewichteten Durchschnittszinssatz von 4,06%)	(1.211)
abzüglich kurzfristige Leasingverhältnisse	(178)
Erstansatz Leasingnutzungsrechte zum 01.01.2019	**5.860**

[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 bestimmbaren Zyklus.

[04] Angaben zu Geschäftssegmenten

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in drei operative Segmente: Hotels, Investment Poperties 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 2019 bzw. zum 30. Juni 2019.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Verkauf von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2019 veräußerte Warimpex sowohl eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad.

Auswirkungen von Immobilienverkäufen auf den Konzernabschluss:

Konzernbilanz:	Aktiva	Passiva
Vermögen gemäß IFRS 5	(5.629)	
Verbindlichkeiten gemäß IFRS 5	-	(4.529)
	(5.629)	**(4.529)**

Konzerngewinn- und Verlustrechnung:	
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	8.920
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile	(1.101)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(661)
Nettoergebnis	**7.158**

Konzern-Cashflow:	
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile	8.920
abzüglich direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung	(661)
abzüglich Verrechnung erhaltener Anzahlungen auf Immobilienveräußerung	(285)
	7.974
abzüglich abgeflossener liquider Mittel	(268)
Cashflow	**7.705**

5.2. Langfristige Vermögenswerte/Veräußerungsgruppen, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert sind (IFRS 5)

Zum 30.06.2019 werden folgende langfristige Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert:

- Joint Venture-Anteile an Asset Paris II SARL (Hotel Magic Cricus, Disneyland Paris)
- Joint Venture-Anteile an UBX II (France) SARL (Hotel Dreamcastle, Disneyland Paris)
- Joint Venture-Anteile an Warimpex Management Services Sp. z o.o.

Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen sowie die diesen zurechenbaren Verbindlichkeiten:

	Stand 31.12.	Stand 01.01.	Veränderung im Bestand	Zugang gem. IFRS 5	Abgang gem. IFRS 5	Stand 30.06.
Vermögenswerte gem. IFRS 5:						
Leasingnutzungsrechte	–	4.295	–	–	(4.295)	–
Investment Property Budapest	900	900	–	–	(900)	–
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	9.596	9.596	384	250	–	10.231
Sonstige kurzfristige Forderungen	378	378	(212)	–	(166)	–
Liquide Mittel	349	349	(81)	–	(268)	–
Nettovermögen gem. IFRS 5	**11.223**	**15.519**	**91**	**250**	**(5.629)**	**10.231**
Verbindlichkeiten gem. IFRS 5:						
Leasingverbindlichkeiten	–	4.295	(81)	–	(4.214)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	651	651	(336)	–	(315)	–
	651	**4.946**	**(417)**	–	**(4.529)**	–

5.3. Konsolidierungskreisänderungen

Im ersten Halbjahr 2019 hat Warimpex die Muttergesellschaft der ehemaligen Besitzgesellschaft des Kurhotels Dvorak, die RLX Dvorak S.A., im Zusammenhang mit dem Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvorak (vgl. oben Punkt 5.1.) angekauft. Nach dem Verkauf der Besitzgesellschaft verfügt die Gesellschaft über keine wesentlichen Aktiva und übt keine operative Tätigkeit aus.

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6.1. Umsatzerlöse

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

	1. Jänner bis 30. Juni 2018			
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	**Summe**
geographische Zusammensetzung:				
Russland	4.115	1.100	46	4.161
Polen	–	–	381	381
Tschechien	2.181	–	–	2.181
Ungarn	–	250	2	2
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	**6.296**	**1.350**	**429**	**6.725**
Russland	–	4.969	–	6.069
Polen	–	355	154	508
Tschechien	–	39	–	39
Ungarn	–	743	14	1.057
Umsatzerlöse gem. IAS 17 (Mieterträge)	–	**6.156**	**168**	**7.674**
Summe Umsatzerlöse	**6.296**	**7.506**	**597**	**14.399**

	1. Jänner bis 30. Juni 2019			
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	**Summe**
geographische Zusammensetzung:				
Russland	4.330	1.103	47	5.480
Polen	–	421	1.083	1.504
Tschechien	478	–	10	488
Ungarn	–	265	36	301
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	**4.809**	**1.789**	**1.175**	**7.773**
Russland	–	4.871	–	4.871
Polen	–	1.462	–	1.462
Tschechien	–	–	12	12
Ungarn	–	1.106	–	1.106
Umsatzerlöse gem. IAS 17 (Mieterträge)	–	**7.439**	**12**	**7.452**
Summe Umsatzerlöse	**4.809**	**9.229**	**1.188**	**15.225**

6.2. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2019	2018
Zusammensetzung:		
Sonstiger Personalaufwand	(2.852)	(2.379)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(2.324)	(1.711)
	(5.176)	**(4.090)**

6.3. Anderer Aufwand

Im anderen Aufwand sind Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverträge in Höhe von TEUR 79 und für geleaste Vermögenswerte von geringem Wert in Höhe von TEUR 1 enthalten.

6.4. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(467)	(472)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(212)	–
Wertminderungen Sachanlagen	–	(20)
Wertaufholungen Sachanlagen	710	368
Wertaufminderungen/-aufholungen iZm Veräußerungsgruppen (vgl. Punkt 5.1.)	–	(69)
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	8.697	3.155
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(2.006)	(3.108)
	6.721	**(145)**

Aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 werden 2019 erstmals planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte ausgewiesen.

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 23.603.

Die Bewertungsgewinne betreffen im Segment Investment Properties das Bürogebäude Mogilska 43 Office aufgrund der Fertigstellung im ersten Halbjahr 2019 sowie die Bürotürme Elsbet, den Büroturm Zeppelin und das Multifunktionsgebäude Bykovskaya aufgrund von steigenden Mieteinnahmen. Die Bewertungsgewinne im Segment Development & Services resultieren aus der Neubewertung der Grundstücksreserve in Darmstadt.

Die Bewertungsverluste ergaben sich im Segment Investment Properties aus der Planung von zusätzlichen Mieterausbauten bei Ogrodowa Office sowie aus geplanten Renovierungsarbeiten beim Mogilska 41 Office, welches zeitnah an den neuen Mieter übergeben werden soll. Im Development-Bereich sind Bewertungsverluste bei einem Reservegrundstück in St. Petersburg aufgrund geänderter Zukunftsannahmen angefallen.

6.5. Finanzertrag

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Zusammensetzung:		
Wertaufholung Ausleihung an assoziierte Unternehmen	–	11
Sonstige Zinserträge	360	480
Realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	900
	360	**1.391**

6.6. Finanzaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.551)	(1.871)
Zinsen für Wandelanleihen	–	(362)
Zinsen für Anleihen	(209)	(86)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(679)	(1.008)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(65)	–
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(348)	(442)
	(3.853)	**(3.768)**

6.7. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	(1)	24
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	**(1)**	**24**
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	(16)	(11)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	**(16)**	**(11)**
Summe Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis	**(18)**	**13**

[07] Erläuterungen zur Bilanz

7.1. Sachanlagen

	Hotels	Reserve-grundstücke	Sonstige Sachanlagen	**Summe**
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	(20)	–	–	368
Effekte aus Währungsumrechnung	-	(169)	(55)	(1.604)
Buchwerte zum 30. Juni	**(20)**	**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**	**28.261**

	Hotels	Reserve-grundstücke	Leasing-nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	**Summe**
Entwicklung 2019:					
Buchwerte zum 31.12.2018	20.982	3.741	–	1.580	26.303
Erstansatz Leasingnutzungsrechte zum 01. 01.2019	–	–	1.173	(114)	1.058
Buchwerte zum 1. Jänner	20.982	3.741	1.173	1.465	27.362
Zugänge	9.770	–	45	334	10.149
Abgänge	(3)	–	–	–	(3)
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Planmäßige Abschreibungen	(374)	–	(159)	(91)	(623)
Wertaufholungen	710	–	–	–	710
Effekte aus Währungsumrechnung	2.252	–	18	21	2.291
Buchwerte zum 30. Juni	**33.337**	**–**	**1.078**	**1.729**	**36.144**
Zusammensetzung zum 30.06.2019:					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	54.471	–	1.227	2.456	58.154
Kumulierte Abschreibungen	(21.134)	–	(150)	(727)	(22.011)
	33.337	**–**	**1.078**	**1.729**	**36.144**

Die Leasingnutzungsrechte werden aufgrund des ab 2019 neu anzuwendenden IFRS 16 ab 1. Jänner 2019 angesetzt und betreffen sonstige Sachanlagen.

7.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Bestands-immobilien	Entwicklungs-immobilien	Reserve-grundstücke	**Summe**
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**
Entwicklung 2019:				
Buchwerte zum 31.12.2018	173.392	31.636	6.719	211.747
Erstansatz Leasingnutzungsrechte zum 01. 01.2019	–	506	–	506
Buchwerte zum 01.01.2019	173.392	32.142	6.719	212.253
Zugänge / Investitionen	5.051	8.559	8.035	21.645
Aktivierte Bauzinsen	–	137	–	137
Umgliederung aufgrund Fertigstellung	35.482	(35.482)	–	–
Umgliederung von Sachanlagen	–	3.741	–	3.741
Abgänge	–	(1)	–	(1)
Abschreibungen Leasingnutzungsrechte	–	(4)	–	(4)
Nettobewertungsergebnis	1.389	2.365	2.961	6.716
Effekte aus der Währungsumrechnung	6.754	382	476	7.612
Buchwerte zum 30. Juni	**222.068**	**11.839**	**18.192**	**252.099**

7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

	2019	2018
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	9.337	17.224
Zugang Kapitalanteile	5	–
Kapitalherabsetzung	(1.013)	–
Umgliederung IFRS 5 (als zur Veräußerung gehalten)	(567)	–
Ausreichung (+) /Rückführung (-) von Darlehen	(12)	616
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	12	12
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	552	22
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	91	(68)
Buchwerte zum 30. Juni	**8.404**	**17.806**

7.4. Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet

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

7.5. Dividenden

Am 3. Juni 2019 beschloss die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,06 EUR je dividendenberechtigter Aktie. Die Dividende betrug TEUR 3.199 und wurde im Juni 2019 an die Aktionäre gezahlt.

7.6. Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

Die Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten) umfassen Wandelanleihen und Anleihen, andere Finanzverbindlichkeiten, Leasingverbindlichkeiten sowie Finanzverbindlichkeiten iZm zum Verkauf stehenden Veräußerungsgruppen (gem. IFRS 5).

Die Entwicklung und Zusammensetzung stellt sich wie folgt dar:

	Projekt-kredite	Betriebs-mittel-kredite	Anleihen, Wandel-Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	**Summe**
Entwicklung 2018:					
Stand zum 1. Jänner	72.898	501	11.503	54.945	139.847
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	20.296	564	–	(2.065)	18.795
Tilgung	(5.561)	(1)	(4.523)	(301)	(10.387)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(623)	–	77	22	(525)
Stand zum 30. Juni	**87.010**	**1.064**	**7.056**	**52.601**	**147.731**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*5.515*	*564*	*7.056*	*1.124*	*14.259*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*81.495*	*500*	–	*51.477*	*133.472*

	Projekt-kredite	Betriebs-mittel-kredite	Anleihen, Wandel-Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasingver-bindlichkeiten	**Summe**
Entwicklung 2019:						
Stand zum 31. Dezember 2018	99.161	3.194	14.569	42.425	–	159.349
Erstansatz Leasingverbindlichkeiten	–	–	–	–	1.654	1.654
Stand zum 1. Jänner 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	161.003
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	27.064	3.985	7.209	(415)	143	37.986
Tilgung	(2.427)	(503)	–	(450)	(225)	(3.605)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	1.151	–	11	36	–	1.197
Stand zum 30. Juni	**124.949**	**6.676**	**21.789**	**41.595**	**1.573**	**196.581**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	5.972	*6.676*	*12.851*	*1.147*	*424*	*27.070*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	118.977	–	*8.938*	*40.448*	*1.149*	*169.512*

Die Kreditaufnahme bei den Projektkrediten betrifft hauptsächlich den Ankauf des Hotels samt Grundstücksreserve in Darmstadt sowie die Bautätigkeit im Zusammenhang mit dem Bürohaus Mogilska 43 Office in Krakau.

Im ersten Halbjahr 2019 wurde eine Anleihe mit TEUR 7.000 Nominale mit einjähriger Laufzeit emittiert. Der Zinssatz liegt bei 2,75 %.

Der Ansatz der Leasingverbindlichkeiten erfolgt erstmals aufgrund des ab 2019 neu anzuwendenden IFRS 16.

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

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber dem letzten Bilanzstichtag ist auf die Fertigstellung von Bauprojekten zurückzuführen.

[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 **30.06.2019**	beizulegender Zeitwert **30.06.2019**	Buchwert 01.01.2019	beizulegender Zeitwert 01.01.2019
Aktiva – Klassen						
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere finanzielle Vermögenswerte)		693	693	693	693
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	3	7.542	8.787	7.522	6.277
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		984	984	969	969
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	6.320	6.320	6.255	6.255
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		299.619		251.630	
	Summe langfristige Vermögenswerte		315.158		267.069	
FAAC	Forderungen		1.420	1.420	2.100	2.100
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		7.644	7.644	8.456	8.456
IFRS 5	Finanzielle Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen		–	–	516	516
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		15.626		19.730	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		24.690		30.802	
	Summe Vermögenswerte		**339.848**		**297.871**	
Passiva – Klassen						
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	8.938	8.309	14.493	14.408
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	75.304	87.031	77.208	80.685
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	84.121	85.561	57.811	54.656
FLAC	Leasingverbindlichkeiten	3	1.149	1.149	1.243	1.243
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten langfristig	3	4.431	4.431	7.154	7.154
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		1.283	1.283	1.183	1.183
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		16.344		14.404	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		191.569		173.496	
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	12.851	12.760	–	–
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	6.651	7.182	6.385	6.508
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	7.144	7.076	3.376	3.364
FLAC	Leasingverbindlichkeiten	3	424	424	411	411
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kurzfristig	3	11.107	11.107	15.204	15.204
IFRS 5	Finanzielle Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen	3	–	–	4.640	4.640
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3.445		4.213	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		41.622		34.228	
	Summe Verbindlichkeiten		**233.191**		**207.725**	

Änderungen der Eröffnungsbilanz aufgrund IFRS 16:
Folgende Buchwerte zum 1.1.2019 wurden aufgrund der Erstanwendung des IFRS 16 angepasst und weichen wie folgt von den Buchwerten zum 31.12.2018 ab:

	01.01.19	31.12.18	Differenz
Vermögenswerte:			
Summe langfristige Vermögenswerte	267.069	265.505	1.564
Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)	30.802	26.506	4.295
Summe Vermögenswerte	297.871	292.012	5.860
Verbindlichkeiten:			
Leasingverbindlichkeiten langfristig	1.243	–	1.243
Summe langfristige Verbindlichkeiten	173.496	172.260	1.237
Leasingverbindlichkeiten kurzfristig	411	–	411
Finanzielle Verbindlichkeiten iZm Veräußerungsgruppen	4.640	345	4.295
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	34.228	29.605	4.623
Summe Verbindlichkeiten	207.725	201.865	5.860

		30.06.2019	01.01.19
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:			
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)	17.590	19.047
FVOCI	at Fair Value through OCI (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet)	6.320	6.255
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)	212.119	183.285
IFRS 5	Finanzinstrumente in Zusammenhang mit Veräußerungsgruppen	–	(4.124)

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2018 unverändert.

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 **2019**	2018
Entwicklung Vermögenswerte:		
Buchwerte zum 1. Jänner	6.255	6.146
Zugänge	–	–
Abgänge	–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	–
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	65	42
Buchwerte zum 30. Juni	**6.320**	**6.188**

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Entwicklung Verbindlichkeiten:		
Buchwerte zum 1. Jänner	–	929
Zugänge	–	–
Abgänge	–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	(929)
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	–	–
Buchwerte zum 30. Juni	–	–

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, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	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
31.12.2018:				
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 %	3,25 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.608	3.608
30.06.2019:				
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	3.689	3.689

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 **30.06.19**	31.12.18
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet			
	Kapitalisierungssatz	+ 50 bps	(1.257)	(1.271)
	Kapitalisierungssatz	- 50 bps	1.688	1.707
	Cashflow (year one)	+ 5 %	636	598
	Cashflow (year one)	- 5 %	(565)	(613)

[09] Andere Angaben

9.1. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.1.1. Transaktionen mit Amber Privatstiftung

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Dividendenausschüttung	(346)	(346)
Verrechnungszinsen	–	2
	(346)	**(344)**

9.1.2. Transaktionen mit Bocca Privatstiftung

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Dividendenausschüttung	(343)	(343)
Verrechnungszinsen	–	2
	(343)	**(341)**

9.1.3. Transaktionen mit Ambo GmbH

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Erträge aus Performance Management	9	–
Forderung an Ambo GmbH zum 30. Juni	22	–

9.1.4. Transaktionen mit Georg Folian

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Konsulentenhonorar	(2)	–
Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	4	–
	2	–
Forderungen an Dkfm. Folian zum 30. Juni	–	–

9.1.5. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni **2019**	2018
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 30. Juni	471	463
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	132	253

9.1.2. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2019	2018
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 30. Juni	135	194

9.1.7. Transaktionen mit Joint Ventures

	2019	2018
Erträge aus Transaktionen 1. Jänner – 30. Juni	327	78

	30.06.19	31.12.18
Forderungen gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	7.560	7.557
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.870	6.305

9.2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Warimpex weist die Beteiligung an den Eurodisney-Hotelgesellschaften, an welchen Warimpex gemeinsam mit einem Joint Venture-Partner zu je 50 % beteiligt ist, zum 30.06.2019 aufgrund konkreter Verkaufsabsichten als zur Veräußerung gehalten aus. Nach dem Bilanzstichtag haben sich die Joint Venture-Partner (als zukünftige Verkäufer) und ein Hotelinvestor (als zukünftiger Käufer) auf die Bedingungen für den Verkaufsfall geeinigt. Demnach sind die Verkäufer berechtigt, insbesondere vorbehaltlich einer vorangehenden gesetzeskonformen positiven Beendigung des Konsultationsprozesses mit den Betriebsräten der beiden Hotelbetriebsgesellschaften vom Käufer nach vereinbarungsgemäßer Mitteilung den Abschluss eines Anteilskaufvertrags zu verlangen. Dieses Recht kann je nach Dauer des Konsultationsprozesses bis längstens Ende November ausgeübt werden.

Für den Fall der Ausübung dieses Rechts erwartet der Konzern – abhängig vom Datum des Vertragsclosings und vom weiteren Geschäftsgang der Hotels – einen Nettozufluss von liquiden Mitteln in der Größenordnung von rd. EUR 24 Mio. sowie einen Verkaufsgewinn in der Größenordnung von rd. EUR 14 Mio.

Im August 2019 wurde das Vertragsclosing für den Ankauf der 35 %-Minderheitsanteile der CA Immo-Gruppe an der russischen Konzerngesellschaft AO Avielen A.G. bekannt gegeben. Gleichzeitig wurden auch die von der CA Immo-Gruppe gegebenen Darlehen von Warimpex übernommen. Warimpex hat im ersten Halbjahr 2019 eine Anzahlung in Höhe von TEUR 300 geleistet, und bei Closing erfolgte die Restzahlung in Höhe von TEUR 5.700. Aus der Transaktion ergibt sich aus dem Wegfall von Darlehen von Minderheitsgesellschaftern voraussichtlich ein Buchgewinn in Höhe von rd. EUR 20 Mio. Der Ankauf der Anteile wird nach den Vorschriften des IFRS 10 innerhalb des Eigenkapitals verbucht.

Nach dem Berichtsstichtag konnte sich Warimpex weitere Betriebsmittellinien für laufende Projekte in Höhe von TEUR 4.700 sichern.

Wien, am 26. August 2019

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

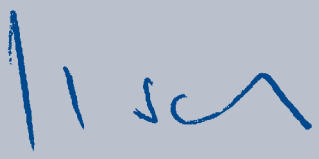
Dr. Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender

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 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

2019

29. November 2019

Veröffentlichung
1.-3. Quartal 2019

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

60 years
a pioneer
through
the decades