



warimpex

WARIMPEX
*Bericht über das
erste Halbjahr
2020*

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	1–6/2020	Veränderung	1–6/2019
Umsatzerlöse Hotels	2.379	-51 %	4.809
Umsatzerlöse Investment Properties	10.597	15 %	9.229
Umsatzerlöse Development und Services	665	-44 %	1.188
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>13.642</i>	<i>-10 %</i>	<i>15.225</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-6.506	9 %	-5.983
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>7.136</i>	<i>-23 %</i>	<i>9.242</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	7.158
EBITDA	345	-97 %	9.910
Abschreibungen und Wertänderungen	-9.580	–	6.721
EBIT	-9.235	–	16.631
Ergebnis aus Joint Ventures	-2.520	–	380
Finanzergebnis	-10.563	–	4.161
Periodenergebnis	-21.731	–	17.922
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	-20.543	–	13.948
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	332	–	-702
Bilanzsumme	330.309	-3 %	339.848
Eigenkapital	126.074	18 %	106.658
Eigenkapitalquote	38 %	7 pp	31 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,39	–	0,26
Eigene Aktien in Stk. zum 30.06.	1.939.280	1.106.719	832.561
Anzahl Hotels	4	-2	6
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	796	-293	1.089
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	–	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	92.800 m ²	8.100 m ²	84.700 m ²
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	4.460	-77 %	19.773
Net Operating Profit (NOP) Hotels	-1.116	–	4.785
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	-1.496	–	4.949
Umsatzerlöse Investment Properties	12.617	12 %	11.261
EBITDA Investment Properties	8.498	2 %	8.316
Umsatzerlöse Development & Services	665	-56 %	1.513
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	7.158
EBITDA Development & Services	-5.223	–	2.211
	30.06.2020	Veränderung	31.12.2019
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	311,0	-7 %	333,3
Triple Net Asset Value (NNAV) in Mio. EUR	146,6	-18 %	178,8
NNAV je Aktie in EUR	2,82	-17 %	3,41
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,26	-23 %	1,63

DIE ANLEIHEN DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 30.06.2020

	ISIN	Ausstehender Betrag
Anleihe 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

Im Mai 2020 wurde die Anleihe 05/20 im Volumen von EUR 5.500.000 regulär getilgt.

Inhaltsverzeichnis

02 Kennzahlen
04 Vorwort
06 Halbjahreslagebericht 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 2020
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
37 Erklärung des Vorstands
39 Unternehmenskalender
39 Impressum

Mogilska Phase III
Krakau, PL

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Während die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Vorjahr einen Rekord-Konzerngewinn in Höhe von knapp 67 Millionen erzielen konnte, stand das erste Halbjahr 2020 im Einfluss der COVID-19-Pandemie. Beginnend ab März kam es weltweit zu einem Lockdown mit umfassenden behördlichen Ausgangs- und Reisebeschränkungen sowie der Schließung von Geschäftslokalen und kulturellen Einrichtungen. Dies führte im zweiten Quartal 2020 zu historischen Einbrüchen der Wirtschaftsleistung. Im operativen Bereich ist Warimpex von der Pandemie vor allem durch rückläufige Hotelergebnisse betroffen, während bei den Büromieterträgen eine deutliche Steigerung sowie insgesamt ein weiterhin positives EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis) erzielt werden konnte.

Warimpex hat ihr Immobilienportfolio in den vergangenen Jahren strategisch neu ausgerichtet und profitiert nun von der dadurch erreichten Risikostreuung. War Warimpex in der Vergangenheit hauptsächlich im Hotelsegment aktiv, so beträgt der Anteil von Hotels am Gesamtportfolio aktuell lediglich 12 %. Die Umsatzentwicklung aus der Vermietung von Büroimmobilien, mit einem Anteil von 76 % am Gesamtportfolio, ist weiterhin positiv und konnte im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 gesteigert werden. Attraktive Standorte und die hohe Qualität der Assets sind dabei ein wesentlicher Vorteil, denn alle Büroimmobilien wurden in den vergangenen Jahren neu errichtet oder umfassend revitalisiert und bedienen modernste Ansprüche und Bedürfnisse von Mietern. Die Entwicklung der Eigenkapitalquote unterstreicht das solide wirtschaftliche und finanzielle Fundament von Warimpex. Betrug sie zum Bilanzstichtag des ersten Halbjahres 2019 31 %, konnte sie infolge des überaus erfolgreichen vergangenen Geschäftsjahres per 30. Juni 2020 auf 38 % gesteigert werden. Auf Basis der stabilen Entwicklung der Büroimmobilien, aktueller Refinanzierungen und des hervorragenden Jahresergebnisses 2019 erwägt der Vorstand, im Rahmen der laufenden Evaluierung mit dem Aufsichtsrat die Möglichkeit einer Dividendenzahlung zu diskutieren.

Aktuelle Projektentwicklungen

Der Fokus von Warimpex lag im ersten Halbjahr 2020 auf der Entwicklung aktueller Developments und der Fortführung von Baugenehmigungsverfahren. Trotz des herausfordernden Marktumfelds konnten wesentliche Planungen ohne zeitliche Verzögerung vorangetrieben werden.

Bereits im vergangenen Jahr wurde die Errichtung des Büroturms Avior Tower 1 mit rund 16.000 m² Bürofläche in der AIRPORTCITY St. Petersburg begonnen. Die Bauarbeiten werden aktuell plangemäß fortgeführt.

Das im vergangenen September eröffnete Hotel in Darmstadt wurde aufgrund der COVID-19-Pandemie im April geschlossen. Dies wurde genutzt, um die ursprünglich im laufenden Betrieb geplanten Revitalisierungsarbeiten zu forcieren. Im Zuge des Revitalisierungsprogramms wird das Hotel der neuen Accor-Marke „greet“ angepasst und aufgrund der Marktsituation im ersten Quartal 2021 neu auf dem Markt positioniert.

In Polen wiederum sollen die nächsten Development-Projekte für Büroimmobilien (Mogilska Phase III, Białystok Offices und Chopin Office) weiter vorangebracht werden. Für das zweite Halbjahr rechnen wir mit der Ausstellung von Baugenehmigungen für zumindest zwei der drei angeführten Projekte.

Das erste Halbjahr 2020 im Detail

Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien konnten von EUR 9,2 Mio. um 15 % auf EUR 10,6 Mio. gesteigert werden. Wesentlich zurückzuführen ist dies auf die Fertigstellung des Bürogebäudes Mogilska 43 Office im Mai des Vorjahres. Unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie verringerten sich Umsatzerlöse im Hotelbereich im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 51 % auf EUR 2,4 Mio. Dies führte zu einer Verminderung des Gesamtumsatzes auf EUR 13,6 Mio. Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand erhöhte sich von EUR 6,0 Mio. auf EUR 6,5 Mio., wodurch sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.) ergibt.

Insbesondere im zweiten Quartal wurden die operativen Auswirkungen behördlicher Maßnahmen zur Eindämmung der Gesundheitskrise deutlich. Betrachtet man das zweite Quartal isoliert, zeigt sich ein Rückgang der Hotelumsätze von EUR 3,0 Mio. auf EUR 0,2 Mio., während der zugehörige Aufwand nur von EUR 1,5 Mio. auf EUR 1,0 Mio. reduziert werden konnte. Hingegen blieben die Erlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien mit EUR 5,2 Mio. im Quartalsvergleich stabil. Insgesamt sank der Konzernumsatz im zweiten Quartal von EUR 9,0 Mio. auf EUR 5,7 Mio. und der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand von EUR 3,1 Mio. auf EUR 2,4 Mio., woraus sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz für das zweite Quartal 2020 in Höhe von EUR 3,3 Mio. (zweites Quartal 2019: EUR 5,9 Mio.) ergab.

Während im ersten Halbjahr 2019 eine Büroimmobilie in Budapest sowie die Betriebsgesellschaft des Hotels Dvorak in Karlsbad veräußert wurden, fanden im ersten Halbjahr 2020 keine Immobilientransaktionen statt.

Das EBITDA verringerte sich von EUR 9,9 Mio. auf EUR 0,3 Mio. und das EBIT ging von EUR 16,6 Mio. auf EUR -9,2 Mio. zurück. Dies ist neben dem Ausbleiben von Veräußerungsgewinnen auf negative Effekte aus Immobilienbewertungen ohne direkten Cash-Effekt und den negativen Erfolgsbeitrag aus dem Hotelbetrieb zurückzuführen. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verringerte sich von EUR 4,1 Mio. auf EUR -10,6 Mio. Darin enthalten sind nicht zahlungswirksame Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -4,7 Mio. (Vorjahr: EUR +7,3 Mio.) sowie Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -2,5 Mio. (Vorjahr: EUR +0,4 Mio.). Diese resultieren ebenfalls zum einen aus rückläufigen Hotelergebnissen sowie zum anderen aus Verlusten aus der Währungsumrechnung.

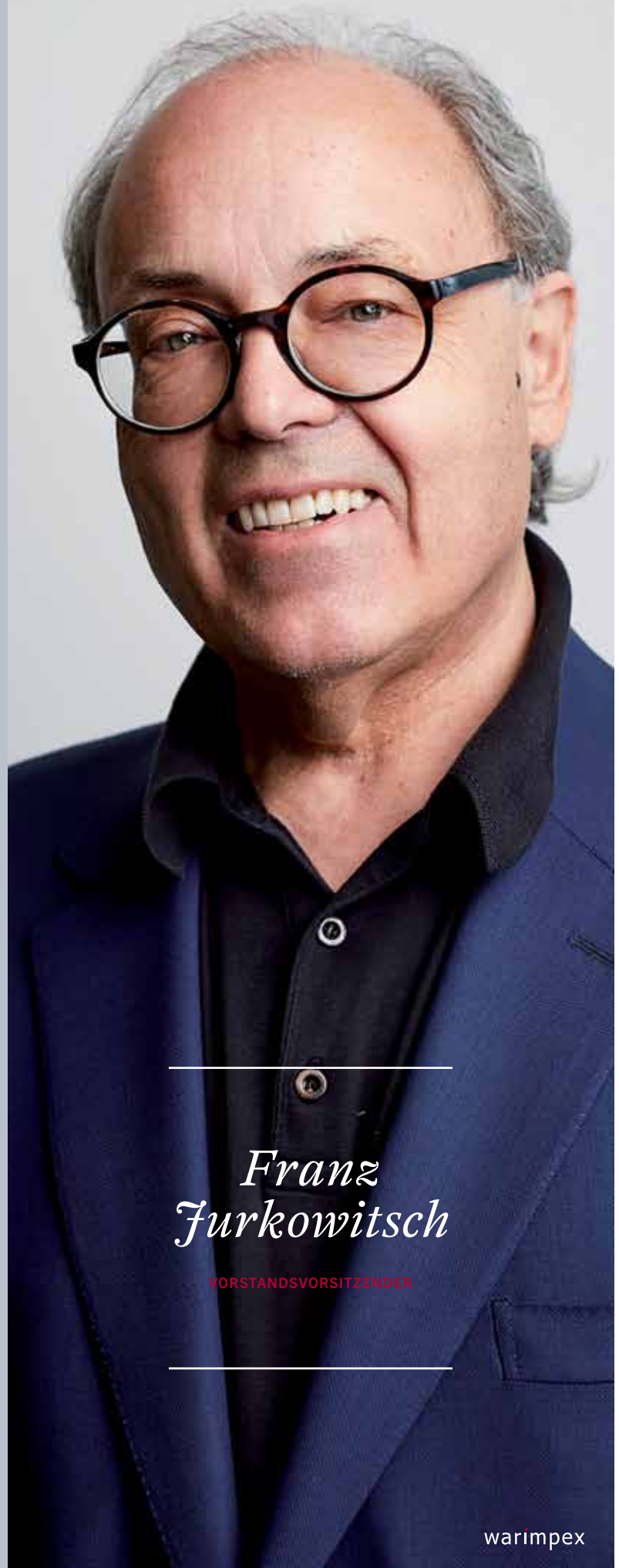
Das Periodenergebnis verringerte sich damit im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 von EUR 17,9 Mio. auf EUR -21,7 Mio. Neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen ist dies auf die Liquidität nicht direkt beeinflussende Bewertungsergebnisse von Immobilien und der Währungsumrechnung, die nicht zahlungswirksamen Wertminderung von latenten Steueransprüchen sowie auf ein negatives Ergebnis aus dem Hotelsegment zurückzuführen.

Ausblick

Aus den Erfahrungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 hat Warimpex den strategischen Fokus auf den Aufbau des Immobilienbestandes, die Stärkung des Ertragspotenzials, die Diversifizierung des Immobilienportfolios sowie die Schaffung neuer Angebote gesetzt und forciert diese Strategie weiter. Es ist damit zu rechnen, dass Lockerungen behördlicher Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie nun stetig, aber langsam zur Erholung des Hotelsegments beitragen werden. Im Bürosegment rechnen wir weiterhin mit einer soliden Entwicklung. Die langfristigen Auswirkungen der Gesundheitskrise lassen sich jedoch nach wie vor nur schwer abschätzen und sind vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängig.

Mit einem krisenerprobten Team, fester Verankerung in den Kernmärkten, besten Beziehungen zu starken Partnern sowie der wirtschaftlichen Stärke des Geschäftsmodells und der finanziellen Basis ist Warimpex weiterhin bestens gerüstet, um aktuelle und kommende Herausforderungen zu meistern.

Franz Jurkowitsch



*Franz
Jurkowitsch*

VORSTANDSVORSITZENDER

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2020

Ab Februar/März 2020 kam es aufgrund der massiven Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Virus) und der damit verbundenen COVID-19-Pandemie in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern und in Russland zu behördlich angeordneten Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften. Diese Maßnahmen wurden ab Mitte Mai 2020 nach und nach gelockert.

Wirtschaftliches Umfeld

Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund dieser Pandemie und seiner noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft nach unten revidiert.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) aktualisierte im Juni 2020 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber April 2020 wie folgt: Für den Euroraum wird von einem Wirtschaftsrückgang von -10,2 % (Prognose von April 2020: -7,5 %) für 2020 ausgegangen, für 2021 von einem Wachstum von 6,0 % (4,7 %). Für Russland wurde die Prognose für das Jahr 2020 um -1,1 % auf -6,6 % angepasst bzw. von 0,6 % auf 4,1 % für 2021 erhöht. Für den Emerging and Developing Europe¹-Raum wird mit einem Wirtschaftsrückgang von -5,6 % (-5,2 %) für 2020 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum für 2021 liegt bei 4,3 % (4,2 %).

Märkte

POLEN

Bestand: 1 Hotel, 3 Büroimmobilien

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels InterContinental. Im Rahmen eines Pachtvertrages wird das Hotel zu einer Fixpacht gemietet und bis 2034 unter der Marke InterContinental betrieben. Die Auslastung des Hotels InterContinental verringerte sich auf 29 % (1-6 2019: 75 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro ging um 38% zurück. Das Hotel war von Ende März bis Anfang Juni 2020 geschlossen.

Im Dezember 2017 hat Warimpex in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude (Mogilska 41 Office) mit rund 5.800 m² Fläche zur mittelfristigen Erzielung von Mieteinnahmen und für ein späteres Re-Development erworben. Das Gebäude wurde 2019 renoviert und im September 2019 an den neuen Mieter übergeben. Mit dem Gebäude gemeinsam wurden auch Grundstücksreserven für eine Immobilienentwicklung akquiriert.

Anfang Oktober 2018 wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das Ogródowa 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 30.06.2020 war das Büro zu rund 84 % vermietet.

Die Fertigstellung des Mogilska 43 Office erfolgte Anfang April 2019. Per Bilanzstichtag waren rund 79 % 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, Umkleieräume 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 Office wurden auch Grundstücksreserven erworben; mit der Planung eines Bürogebäudes (Mogilska Phase III) mit rund 12.000 m² wurde begonnen. Für die weitere Entwicklung soll ein Teil der vorhandenen Grundstücksfläche abgetrennt und für das neue 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 Büroimmobilien und ein Hotel entstehen. Es sind zwei Gebäude mit rund 24.000 m² Bürofläche und 8.000 m² Geschäftsfläche vorgesehen.

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

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 zu 96 % vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 99 % 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.

ÖSTERREICH

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM an der Projektgesellschaft des Hotels 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 90 % 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. entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo“. 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 indirekt mit rd. 40 % beteiligt.

Das Bürogebäude Zeppelin (Anteil 90 %) 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 32 % (1-6 2019: 75 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um 31 %.

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 August 2019 hat Warimpex einen Anteil von 35 % an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. erworben. Damit hält der Konzern nun eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Die restlichen 10 % werden von UBM Development gehalten.

Entwicklung: 1 Büroimmobilie, 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. Mit dem Bau eines Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 16.000 m² vermietbarer Bürofläche wurde im 4. Quartal 2019 begonnen. Die Eröffnung ist für das 4. Quartal 2021 geplant.

DEUTSCHLAND

Bestand: 1 Hotel

Im April 2019 hat Warimpex eine Hotelimmobilie (324 Zimmer) in Darmstadt erworben. Die Wiedereröffnung unter dem Namen „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ fand Anfang September 2019 statt. Mit dem Management des 3-Sterne Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Das Hotel wurde Anfang April bis voraussichtlich Mitte Februar 2021 geschlossen. Im Zuge eines Revitalisierungsprogramms wird das Hotel der neuen Accor-Marke „greet“ angepasst und neu auf dem Markt positioniert.

Entwicklung: Entwicklungsgrundstücke

Das 29.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Warimpex beginnt nun das Entwicklungspotenzial zur Schaffung neuer Angebote zu nutzen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im 1. Halbjahr 2020 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 um 51 % auf EUR 2,4 Mio. Ab März 2020 waren die Umsatzerlöse unter Einfluss der COVID-19-Pandemie stark rückläufig. Im 2. Quartal 2020 verringerten sich die Umsatzerlöse um 92 % auf nur EUR 0,2 Mio.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des Mogilska 43 Office im Mai 2019 von EUR 9,2 Mio. auf EUR 10,6 Mio.

Der Gesamt-Umsatz verminderte sich auf EUR 13,6 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand erhöhte sich von EUR 6,0 Mio. auf EUR 6,5 Mio.

Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.).

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum fanden im Konzern keine Immobilien-transaktionen statt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres 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) verringerte sich von EUR 9,9 Mio. auf EUR 0,3 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen im Erstquartal 2019 sowie ein negatives Ergebnis aus dem Hotelbereich.

Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen gingen von EUR 6,7 Mio. auf EUR -9,6 Mio. zurück. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug rund EUR -5,4 Mio., während in der Vergleichsperiode des Vorjahres Marktwertanpassungen von EUR 6,7 Mio. verbucht werden konnten. Die Wertminderung bei den Hotels betrug EUR -3,2 Mio.

EBIT

Das EBIT verringerte sich von EUR 16,6 Mio. auf EUR -9,2 Mio. Dies ist neben dem Ausbleiben von Veräußerungsgewinnen auf negative Effekte aus Immobilienbewertungen und dem negativen Erfolgsbeitrag aus dem Hotelbetrieb zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 4,1 Mio. auf EUR -10,6 Mio. Darin sind Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -4,7 Mio. (Vorjahr: EUR +7,3 Mio.) sowie Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -2,5 Mio. (Vorjahr: EUR +0,4 Mio.) enthalten. Die Verluste aus Joint Ventures ergaben sich zum einen durch den negativen Ergebnisbeitrag des Hotels InterContinental in Warschau sowie zum anderen durch nicht zahlungswirksame Fremdwährungsverluste in Russland.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 17,9 Mio. auf EUR -21,7 Mio. Dieser Rückgang ist neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen auf Verluste aus der Immobilienbewertung und aus der Währungsumrechnung, ein negatives Ergebnis aus dem Hotelbereich sowie auf Wertminderungen von latenten Steueransprüchen 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	1–6/2020	1–6/2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	4.460	19.773
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	746	967
Occupancy	27%	74%
RevPar in EUR	30,44	82,87
auf den Konzern entfallender GOP	-588	6.479
auf den Konzern entfallender NOP	-1.116	4.785
NOP/verfügbarem Zimmer in EURO	-1.496	4.949

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer durch den Verkauf des Hotels Dvorak Ende Februar 2019 und durch den Verkauf der beiden Pariser Hotels Ende September 2019. Im September 2019 wurde ein zusätzliches Hotel in Darmstadt eröffnet, welches im April 2020 corona-bedingt wieder geschlossen wurde.

Segment Investment Properties*

in TEUR	1–6/2020	1–6/2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	12.617	11.261
Segment EBITDA	8.498	8.316

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau im Mai 2019.

Segment Development & Services*

in TEUR	1–6/2020	1–6/2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	665	1.513
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	7.158
Segment EBITDA	-5.223	2.211

* 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.

Kennzahlen des Immobilienvermögens

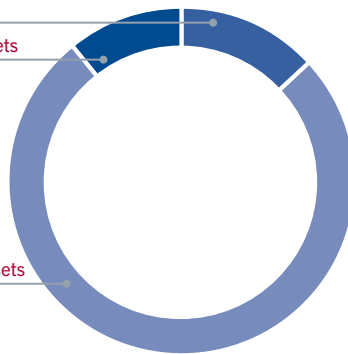
Das Immobilienportfolio der Warimpex-Gruppe umfasste zum Stichtag 30. Juni 2020 4 Hotels mit insgesamt ca. 1.000 Zimmern (anteilsbereinigt ca. 800 Zimmer) und acht Büroimmobilien mit ca. 104.600 m² (anteilsbereinigt 92.800 m²) vermietbarer Fläche.

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.

€ 40,9 Development-Projekte

€ 37,8 Bestehende Hotel-Assets

€ 232,8 Bestehende Büro-Assets



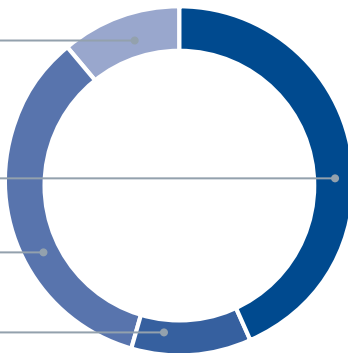
GAV NACH LÄNDERN

11 % Deutschland

43 % Polen

35 % Russland

11 % Ungarn



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

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

Der größte Teil der Immobilien und Entwicklungsprojekte wird zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Zum 30. Juni 2020 haben folgende Gutachter das Portfolio von Warimpex bewertet:

Gutachter	Fair Values per 30.06.2020	in %
CB Richard Ellis	EUR 85 Mio.	27 %
Knight Frank	EUR 131 Mio.	42 %
PricewaterhouseCoopers	EUR 92 Mio.	30 %
Andere bzw. nicht bewertet	EUR 3 Mio.	1 %
	EUR 311 Mio.	100 %

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 Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden von den Immobiliengutachtern einkommensbasierte Bewertungsverfahren (Investment-Methode oder Discounted Cashflow-Verfahren) und für Reservgrundstücke das Vergleichswertverfahren herangezogen. Development-Projekte werden im Allgemeinen 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 2020 auf EUR 311,0 Mio. (per 31.12.2019: EUR 333,3 Mio.), davon EUR 17,4 Mio. (per 31.12.2019: EUR 19,6 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Verringerung ist vor allem auf Wertverluste bei Hotelimmobilien und einen schwächeren Rubelkurs zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2019 von EUR 178,8 Mio. auf EUR 146,6 Mio. per Stichtag 30. Juni 2020.

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

in EUR Mio.	06/2020	12/2019
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen	129,2	158,4
Aktive latente Steuern	-0,3	-4,5
Passive latente Steuern	8,4	10,9
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-30,3	-35,6
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	39,6	40,6
Triple Net Asset Value	146,6	178,8
Anzahl Aktien	54,0	54,0
Eigene Aktien	-2,0	-1,5
Anzahl Aktien ohne eigene Aktien	52,0	52,5
NNNAV je Aktie in EUR	2,82	3,41

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. Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte, attraktive Mieter besteht. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten, können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert.

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

Es 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 in 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.

Weiters 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 31.12.2019 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 Fremd-

währung 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 im Segment Investment Properties korreliert mit der Bonität des Mieters. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Durch gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen (z. B. Forderung von Sicherheitsleistungen, Prüfung der Mieter auf Bonität und Reputation) kann das Mietausfallsrisiko weiter gesenkt werden.

Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Hotel-Segment als eher gering einzuschätzen, da 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 31.12.2019 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 31.12.2019 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 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 von den lokalen Geschäftsführern 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 9.3, verwiesen.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Avior Tower 1 mit ca. 16.000 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska Phase III mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus in Białystok mit ca. 32.000 m² (in Planung)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus Darmstadt mit ca. 15.000 m² (in Planung)

Die Bauvorbereitungen und das Erlangen von Baugenehmigungen stehen auch im Jahr 2020 im Zentrum unseres Tuns. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des im Vorjahr fertiggestellten Mogilska 43 Office in Krakau – eine Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties.

Warimpex steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament. 2019 war für den Konzern ein Rekordjahr, die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2019 44 %. Die vergangenen Jahre konnten zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt werden: War der Konzern bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil an Hotels am Gesamtportfolio lediglich 12 %. 76 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Vergangene Krisenereignisse, wie etwa die Finanzkrise 2008, haben gezeigt, dass das Hotelsegment frühzyklisch auf makroökonomische Entwicklungen reagiert, mit der Normalisierung der Lage jedoch auch eine rasche Erholung einsetzt. Im Bürosegment mit langfristiger Vermietung kommt es für Warimpex aktuell zu keinen direkten Auswirkungen der Gesundheitskrise.

Generell lassen sich langfristige Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Allerdings wird sich vor diesem Hintergrund das Rekordjahr 2019 heuer kaum wiederholen. Warimpex rechnet aber weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt für 2020 weiterhin ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität. Mit einer guten finanziellen Basis und einem erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Wien, am 27. August 2020



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes



Mogilska 41 Office
Krakau, PL

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2020

- 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

Mogilska 43 Office
Krakau, PL

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2020	04-06/2020	01-06/2019	04-06/2019
Umsatzerlöse Hotels		2.379	228	4.809	2.988
Umsatzerlöse Investment Properties		10.597	5.218	9.229	5.163
Umsätze Development und Services		665	283	1.188	808
Umsatzerlöse	6.1.	13.642	5.729	15.225	8.959
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(3.509)	(1.010)	(3.231)	(1.524)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(2.651)	(1.179)	(1.870)	(900)
Aufwand Development und Services		(346)	(224)	(882)	(653)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand		(6.506)	(2.414)	(5.983)	(3.077)
Bruttoergebnis vom Umsatz		7.136	3.315	9.242	5.882
Erlöse aus Immobilienverkäufen		–	–	8.920	–
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		–	–	(1.761)	(127)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5	–	–	7.158	(127)
Sonstige betriebliche Erträge		1	–	–	–
Verwaltungsaufwand	6.2.	(6.024)	(3.697)	(5.176)	(2.775)
Anderer Aufwand	6.3.	(768)	(203)	(1.314)	(672)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		345	(585)	9.910	2.308
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(772)	(379)	(467)	(249)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte		(193)	(87)	(212)	(118)
Wertminderungen Sachanlagen		(3.229)	(1.623)	–	–
Wertaufholungen Sachanlagen		–	–	710	540
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		(5.386)	(4.154)	6.690	6.700
Abschreibungen und Wertänderungen	6.4.	(9.580)	(6.242)	6.721	6.873
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		(9.235)	(6.827)	16.631	9.181
Zinsertrag	6.5.	247	123	360	164
Anderer Finanzertrag		316	305	–	–
Finanzaufwand	6.5.	(3.902)	(2.046)	(3.853)	(2.413)
Wechselkursänderungen		(4.704)	3.458	7.273	876
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	7.3.	(2.520)	560	380	(94)
Finanzergebnis		(10.563)	2.400	4.161	(1.467)
Ergebnis vor Steuern		(19.798)	(4.427)	20.792	7.714
Laufende Ertragsteuern		(227)	(132)	(1.607)	(387)
Latente Ertragsteuern		(1.706)	1.550	(1.262)	(1.203)
Steuern		(1.933)	1.418	(2.869)	(1.590)
Periodenergebnis		(21.731)	(3.010)	17.922	6.124
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(1.189)	255	3.975	1.014
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		(20.543)	(3.265)	13.948	5.110
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,39	-0,06	0,26	0,10
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		-0,39	-0,06	0,26	0,10

Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2020	04-06/2020	01-06/2019	04-06/2019
Periodenergebnis		(21.731)	(3.010)	17.922	6.124
Fremdwährungsdifferenzen		(7.979)	4.508	2.506	370
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		1	1	–	–
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		(401)	150	6	7
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.6.	(210)	234	(1)	–
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		(8.590)	4.891	2.511	376
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte		(25)	85	65	41
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.6.	6	(21)	(16)	(16)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)		(19)	64	49	25
Sonstiges Ergebnis		(8.609)	4.955	2.559	401
Gesamtperiodenergebnis		(30.340)	1.945	20.482	6.524
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		(1.752)	568	4.431	1.029
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		(28.588)	1.378	16.051	5.495

Verkürzte Konzernbilanz

ZUM 30. JUNI 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.20	31.12.19	30.06.19
AKTIVA				
Sachanlagen	7.1.	33.261	38.876	36.144
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	261.361	272.455	252.099
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		104	110	25
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	7.3.	7.712	10.671	8.404
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	7.4.	6.217	6.242	6.320
Andere Vermögenswerte		11.035	12.224	10.007
Latente Steueransprüche		341	4.475	2.160
Langfristige Vermögenswerte		320.031	345.053	315.158
Vorräte		81	131	115
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		3.197	3.856	6.701
Liquide Mittel		7.001	7.519	7.644
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	5.	–	–	10.231
Kurzfristige Vermögenswerte		10.278	11.506	24.690
SUMME AKTIVA		330.309	356.559	339.848
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	7.5.	88.601	109.155	72.969
Eigene Aktien		(2.991)	(2.337)	(1.246)
Sonstige Rücklagen		(10.420)	(2.386)	(2.755)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		129.190	158.431	122.967
Nicht beherrschende Anteile		(3.116)	(1.364)	(16.310)
Eigenkapital		126.074	157.068	106.658
Anleihen	7.5.	8.948	8.943	8.938
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	142.367	135.817	159.425
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	1.066	1.259	1.149
Derivative Finanzinstrumente		329	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten		7.074	7.785	6.543
Rückstellungen		4.906	4.722	3.291
Latente Steuerschulden		8.377	10.939	9.430
Passive Rechnungsabgrenzung		2.360	2.746	2.793
Langfristige Verbindlichkeiten		175.425	172.210	191.569
Anleihen	7.5.	200	5.802	12.851
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.5.	17.726	9.912	13.795
Leasingverbindlichkeiten	7.5.	319	367	424
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		8.236	10.178	13.696
Rückstellungen		2.107	758	637
Ertragsteuerschulden		31	51	36
Passive Rechnungsabgrenzung		190	213	183
Kurzfristige Verbindlichkeiten		28.810	27.282	41.622
Verbindlichkeiten		204.235	199.491	233.191
SUMME PASSIVA		330.309	356.559	339.848

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01-06/2020	04-06/2020	01-06/2019	04-06/2019
Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Vermietung	13.399	5.238	14.230	7.980
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	255	169	517	424
aus Zinserträgen	43	23	92	24
Betriebliche Einzahlungen	13.697	5.430	14.839	8.428
Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	(220)	(37)	(196)	(112)
für Material- und Leistungseinsatz	(4.343)	(1.738)	(4.474)	(2.495)
für Personalkosten	(4.711)	(2.500)	(3.832)	(1.874)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(3.839)	(1.652)	(5.243)	(2.798)
für Ertragsteuern	(251)	(163)	(1.797)	(1.521)
Betriebliche Auszahlungen	(13.365)	(6.091)	(15.541)	(8.801)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	332	(661)	(702)	(373)
Einzahlungen aus				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5. –	–	7.974	(114)
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	5. –	–	(268)	(9)
dem Verkauf von Sachanlagen	–	–	3	3
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	510	506	–	–
anderen finanziellen Vermögenswerten	630	503	9	9
dem Rückfluss von Joint Ventures	330	223	310	365
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	1.470	1.231	8.027	254
Auszahlungen für				
Investitionen in Sachanlagen	(1.615)	(575)	(10.265)	(10.203)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(5.470)	(2.738)	(25.278)	(16.806)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	(2)	–	(19)	(19)
andere finanzielle Vermögenswerte	(633)	(599)	8	8
für den Erwerb von Beteiligungen	–	–	(14)	(14)
abzüglich zugeflossene Zahlungsmittel von Beteiligungen	–	–	14	–
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(7.721)	(3.913)	(35.555)	(27.034)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(6.251)	(2.681)	(27.527)	(26.780)
Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien	(654)	–	(772)	(436)
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen	–	–	(300)	(300)
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	–	–	7.000	7.000
Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen	(5.500)	(5.500)	–	–
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	31.536	25.758	31.063	22.460
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(16.819)	(15.563)	(2.930)	(597)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(181)	(68)	(326)	(119)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(1.720)	(703)	(3.649)	(1.611)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen)	(275)	(275)	–	6
Gezahlte Finanzierungskosten	(440)	(406)	(300)	(235)
Auszahlungen für Dividenden	–	–	(3.199)	(3.199)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	5.947	3.242	26.587	22.970
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	27	(100)	(1.643)	(4.184)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(5)	7	10	10
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(540)	261	472	43
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	7.519	6.833	8.805	11.775
Finanzmittelbestand zum 30. Juni	7.001	7.001	7.644	7.644
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:				
Zahlungsmittel des Konzerns	7.001	7.001	7.644	7.644
	7.001	7.001	7.644	7.644

Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne beherr- schenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
Stand zum 1. Jänner 2019	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Dividende		(3.199)	–	–	(3.199)	–	(3.199)
Aktienrückkauf	–	–	(772)	–	(772)	–	(772)
Gesamtperiodenergebnis	–	13.996	–	2.055	16.051	4.431	20.482
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	13.948	–	–	13.948	3.975	17.922
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	49	–	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
Stand zum 1. Jänner 2020	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068
Aktienrückkauf	–	–	(654)	–	(654)	–	(654)
Konsolidierungskreisänderungen	–	(1)	–	1	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	(20.553)	–	(8.035)	(28.588)	(1.752)	(30.340)
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(20.543)	–	–	(20.543)	(1.189)	(21.731)
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	(10)	–	(8.035)	(8.045)	(563)	(8.609)
Stand zum 30. Juni 2020	54.000	88.601	(2.991)	(10.420)	129.190	(3.116)	126.074

Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2020	2019	2020	2019
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	4.553	19.781	12.617	11.261
Konzernleistungen	8	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(5.669)	(14.996)	(3.042)	(2.264)
Bruttoergebnis vom Umsatz	(1.108)	4.785	9.575	8.997
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	–	2	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	–	(272)	(136)	(63)
Sonstiger / anderer Aufwand	(231)	(716)	(408)	(389)
Konzernleistungen	–	–	(532)	(230)
Segment-EBITDA	(1.339)	3.799	8.498	8.316
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(1.015)	(1.321)	(4)	(6)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(1.130)	(1.130)	(21)	(18)
Wertminderungen	(3.229)	–	–	–
Wertaufholungen	–	710	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	1.193	5.085
Bewertungsverluste	–	–	(6.946)	(1.672)
Segment-EBIT	(6.713)	2.059	2.720	11.706
Finanzerträge	4	15	261	39
Finanzaufwand	(1.140)	(1.552)	(3.665)	(3.416)
Wechselkursänderungen	(1.568)	2.424	(4.880)	6.350
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Laufende Ertragsteuern	–	(609)	(220)	(1.353)
Latente Ertragsteuern	(1.364)	219	2.725	(1.698)
Segmentüberblick Periodenergebnis	(10.781)	2.556	(3.058)	11.628

	Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung		Summe Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	665	1.513	17.836	32.555	(4.194)	(17.330)	13.642	15.225
	524	230	532	230	(532)	(230)	–	–
	(346)	(1.216)	(9.057)	(18.476)	2.551	12.493	(6.506)	(5.983)
	843	527	9.310	14.309	(2.175)	(5.067)	7.136	9.242
	–	7.158	–	7.158	–	–	–	7.158
	1	–	1	2	–	(2)	1	–
	(70)	(28)	(70)	(28)	–	–	(70)	(28)
	(2.875)	(2.546)	(3.012)	(2.881)	–	29	(3.012)	(2.852)
	(3.122)	(2.899)	(3.761)	(4.004)	51	394	(3.710)	(3.610)
	–	–	(532)	(230)	532	230	–	–
	(5.223)	2.211	1.937	14.326	(1.592)	(4.416)	345	9.910
	(88)	(91)	(1.108)	(1.417)	336	950	(772)	(467)
	(172)	(194)	(1.322)	(1.342)	1.130	1.130	(193)	(212)
	–	–	(3.229)	–	–	–	(3.229)	–
	–	–	–	710	–	–	–	710
	1.508	3.612	2.701	8.697	(59)	–	2.642	8.697
	(1.082)	(804)	(8.028)	(2.476)	–	470	(8.028)	(2.006)
	(5.056)	4.733	(9.049)	18.498	(185)	(1.867)	(9.235)	16.631
	327	340	592	394	(30)	(34)	562	360
	(482)	(606)	(5.288)	(5.574)	1.386	1.721	(3.902)	(3.853)
	–	–	(6.448)	8.774	1.744	(1.501)	(4.704)	7.273
	–	(296)	–	(296)	(2.520)	676	(2.520)	380
	(7)	91	(227)	(1.870)	–	263	(227)	(1.607)
	(2.674)	(525)	(1.312)	(2.004)	(394)	742	(1.706)	(1.262)
	(7.892)	3.738	(21.731)	17.922	–	–	(21.731)	17.922

in TEUR	Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung 1. Jänner – 30. Juni		Teilsumme Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	4.460	19.773	(2.174)	(14.973)	2.286	4.800
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(2.532)	(7.933)	846	6.205	(1.686)	(1.729)
Personalaufwand	(2.516)	(5.361)	1.156	4.367	(1.361)	(994)
Gross Operating Profit (GOP)	(588)	6.479	(173)	(4.401)	(761)	2.078
Erlöse nach GOP	93	8	–	–	93	8
Managementfee	(213)	(910)	97	695	(116)	(215)
Kursdifferenzen	(58)	9	(12)	(31)	(69)	(22)
Property Costs	(351)	(801)	74	529	(277)	(272)
Net Operating Profit (NOP)	(1.116)	4.785	(14)	(3.208)	(1.130)	1.578
Sonstige Kosten nach NOP	(231)	(984)	36	415	(195)	(569)
Pacht/Mieten	–	(2)	–	2	–	–
Planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	(1.015)	(1.321)	336	947	(679)	(374)
Planmäßige Abschreibung auf Leasingnutzungsrechte	(1.130)	(1.130)	1.130	1.130	–	–
Wertminderungen auf Anlagevermögen	(3.229)	–	–	–	(3.229)	–
Wertaufholungen zu Anlagevermögen	–	710	–	–	–	710
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	(6.721)	2.059	1.488	(714)	(5.233)	1.345
abzüglich Konzernleistungen	8	–	(8)	–	–	–
Segment-EBIT	(6.713)	2.059	1.480	(714)	(5.233)	1.345
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	235	494	(89)	(217)	145	277
Zimmer absolut	828	979	(207)	(604)	621	375
Zimmer verfügbar	746	967	(194)	(592)	552	375
Zimmer verkauft	202	718	(59)	(462)	143	256
Occupancy	27%	74%	–1%	–6%	26%	68%
REVPAR (in EUR)	30,44	81,45	(13,49)	(36,02)	16,95	45,43
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
Tschechische Republik	–	(82)	–	–	–	(82)
Polen	14	1.966	(14)	(1.966)	–	–
Russland	(428)	1.660	–	–	(428)	1.660
Deutschland	(702)	–	–	–	(702)	–
Frankreich	–	1.242	–	(1.242)	–	–

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2020 – 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 2020 am 27. August 2020 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

2.1. Allgemeines

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 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 2019 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 nicht 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. Diese Unsicherheiten werden durch die ab dem 1. Quartal 2020 vorherrschende COVID-19-Pandemie verstärkt.

2.2. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Der vorliegende Zwischenabschluss steht unter dem Einfluss der seit Februar/März bestehenden COVID-19-Pandemie. Es kam ab März 2020 in nahezu allen betroffenen Ländern in unterschiedlichem Ausmaß zu einem Lockdown mit Ausgangs- und Reisebeschränkungen sowie dem teilweisen Schließen von Geschäften oder anderen Einrichtungen. Nach der ersten Lockdown-Phase sind nun Lockerungen dieser

Bestimmungen in Kraft, wobei jedoch auf einigen Gebieten weiterhin Einschränkungen bestehen. Dies hat weltweit zu historischen Wirtschaftseinbrüchen im zweiten Quartal 2020 und insgesamt schlechteren Konjunkturprognosen geführt.

Der Konzern evaluiert die Auswirkungen von COVID-19 laufend. Im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien (Segment Investment Properties) sind aktuell keine operativen Auswirkungen erkennbar. Die Zahlungsmoral der Büromieter ist unverändert hoch. Dennoch besteht das allgemeine Risiko von nicht vertragsgemäßen Zahlungseingängen in der Zukunft. Die Hotels sind jedoch erheblich betroffen. Das Hotel in Darmstadt wurde im April 2020 geschlossen und zog die ursprünglich bei laufendem Betrieb geplante Renovierung vor. Die Wiedereröffnung ist für Mitte Februar 2021 geplant. Das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg war bei wesentlich geringerer Auslastung und niedrigen Umsätzen durchgehend geöffnet. Das Hotel InterContinental in Warschau, welches in einem 50%-Joint Venture betrieben wird, war von März bis Anfang Juni 2020 geschlossen und hatte entsprechende Umsatzeinbrüche zu verzeichnen. Der Development-Bereich sowie die Finanzierungstätigkeit im Konzern waren im ersten Halbjahr 2020 durch COVID-19 kaum beeinflusst.

An staatlichen Hilfen konnten im ersten Halbjahr 2020 Erstattungen für Kurzarbeit in Höhe von TEUR 148 in Anspruch genommen werden, davon waren zum 30.06.2020 TEUR 42 noch nicht eingegangen.

Warimpex lässt seine Immobilien halbjährlich durch externe Gutachter bewerten. Diese Bewertungen unterliegen in höherem Maße als gewöhnlich Schätzunsicherheiten, da zukünftige Entwicklungen schwerer einzuschätzen sind und vorhandenen Marktdaten weniger Gewicht beigemessen werden kann. Zum Bilanzstichtag 30.06.2020 zeigen die Immobilienbewertungen ein differenziertes Bild. Während der Rechnungszinssatz bei den polnischen Immobilien stieg und daraus Abwertungen verbucht werden mussten, gab es in anderen Märkten auch Bewertungsgewinne. Im Hotelbereich sind die erzielbaren Werte deutlich gesunken, was beim Hotel Crowne Plaza zu Wertminderungen führte. Details zu den Bewertungsergebnissen sind unter den Erläuterungen zu Punkt 6.4. ersichtlich.

Die COVID-19-Pandemie betrifft auch die im Konzern bestehenden Haftungen, dies wird unter Punkt 9.1. erläutert.

[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 2020 bzw. zum 30. Juni 2020.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

Im Berichtszeitraum fanden keine Immobilienverkäufe oder Konsolidierungskreisänderungen statt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden eine Büroimmobilie in Budapest sowie die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak in Karlsbad veräußert.

Zum 30. Juni 2019 waren Joint Venture-Anteile an folgenden Gesellschaften als zur Veräußerung gehalten klassifiziert:

- Joint Venture-Anteile an Asset Paris II SARL (Hotel Magic Circus, 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.

[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 2019			Summe
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	
<i>geographische Zusammensetzung:</i>				
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. IFRS 16 (Mieteträge)	–	7.439	12	7.452
Summe Umsatzerlöse	4.809	9.229	1.188	15.225

	1. Jänner bis 30. Juni 2020			Summe
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	
<i>geographische Zusammensetzung:</i>				
Russland	1.459	1.078	66	2.604
Polen	–	747	565	1.312
Deutschland	861	–	8	869
Ungarn	–	237	26	264
Umsatzerlöse gem. IFRS 15	2.320	2.063	665	5.048
Russland	–	4.944	–	4.944
Deutschland	58	–	–	58
Polen	–	2.430	–	2.430
Ungarn	–	1.161	–	1.161
Umsatzerlöse gem. IFRS 16 (Mieteträge)	58	8.535	–	8.593
Summe Umsatzerlöse	2.379	10.597	665	13.642

6.2. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
<i>Zusammensetzung:</i>		
Sonstiger Personalaufwand	(3.012)	(2.852)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(3.012)	(2.324)
	(6.024)	(5.176)

6.3. Anderer Aufwand

Im anderen Aufwand sind Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverträge in Höhe von TEUR 13 und für geleaste Vermögenswerte von geringem Wert in Höhe von TEUR 1 enthalten.

6.4. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung Sachanlagen	(772)	(467)
Planmäßige Abschreibung Leasingnutzungsrechte	(193)	(212)
Wertminderungen Sachanlagen	(3.229)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	–	710
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	2.642	8.697
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(8.028)	(2.006)
	(9.580)	6.721

Die Wertminderung (im Vorjahr: Wertaufholung) betrifft das Hotel Crowne Plaza in St. Petersburg und ist auf verminderte zukünftige Erträge in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Der erzielbare Betrag für jene Immobilien, für die Wertminderungen verbucht wurden, beträgt TEUR 18.337.

Die Bewertungsgewinne betreffen vor allem im Segment Investment Properties den Büroturm Zeppelin aufgrund von steigenden Mieteinnahmen sowie im Segment Development & Services ein Entwicklungsgrundstück in St. Petersburg aufgrund des Projektfortschritts.

Die Bewertungsverluste ergaben sich im Segment Investment Properties sowie im Development-Bereich in erster Linie bei den polnischen Immobilien aufgrund gestiegener Zinssätze sowie geänderter Zukunftsannahmen.

6.5. Finanzaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.411)	(2.551)
Zinsen für Anleihen	(173)	(209)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(200)	(679)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(30)	(65)
Ausbuchung aktivierte Transaktionskosten	(404)	–
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(354)	(348)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(330)	–
	(3.902)	(3.853)

Die Ausbuchung aktivierter Transaktionskosten steht in Zusammenhang mit der Refinanzierung des Projektkredits für den Büroturm Zeppelin (vgl. Punkt 7.5.).

6.6. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	(210)	(1)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	(210)	(1)
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	6	(16)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	6	(16)
Summe Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis	(203)	(18)

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

	Hotels	Reserve- grundstücke	Leasing- nutzungsrechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2019:					
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

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2020:				
Buchwerte zum 1. Jänner	35.567	1.113	2.196	38.876
Zugänge	1.242	10	261	1.512
Abgänge	–	–	(16)	(16)
Planmäßige Abschreibungen	(672)	(243)	(91)	(1.006)
Wertminderungsaufwand	(3.229)	–	–	(3.229)
Effekte aus Währungsumrechnung	(2.710)	(34)	(133)	(2.876)
Buchwerte zum 30. Juni	30.198	846	2.216	33.261
Zusammensetzung zum 30.06.2020:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	53.202	1.121	3.007	57.330
Kumulierte Abschreibungen	(23.003)	(275)	(791)	(24.069)
	30.198	846	2.216	33.261

Die Leasingnutzungsrechte betreffen sonstige Sachanlagen.

7.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2019:				
Buchwerte zum 1. Jänner	197.978	7.556	6.719	212.253
Zugänge / Investitionen	13.296	314	8.035	21.645
Aktivierte Bauzinsen	137	–	–	137
Umgliederung von Sachanlagen	–	3.741	–	3.741
Abgänge	(1)	–	–	(1)
Nettobewertungsergebnis	3.905	(154)	2.961	6.712
Effekte aus der Währungsumrechnung	6.754	382	476	7.612
Buchwerte zum 30. Juni	222.068	11.839	18.192	252.099
Entwicklung 2020:				
Buchwerte zum 1. Jänner	232.738	19.405	20.312	272.455
Zugänge / Investitionen	2.185	2.534	672	5.391
Abgänge	(112)	–	–	(112)
Nettobewertungsergebnis	(5.861)	(85)	512	(5.434)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(8.948)	(1.292)	(698)	(10.939)
Buchwerte zum 30. Juni	220.003	20.561	20.797	261.361

7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

	2020	2019
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	10.671	9.337
Zugang Kapitalanteile	7	5
Kapitalherabsetzung	–	(1.013)
Umgliederung IFRS 5 (als zur Veräußerung gehalten)	–	(567)
Ausreichung (+) /Rückführung (-) von Darlehen	–	(145)
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	–	20
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	(2.520)	676
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	(446)	91
Buchwerte zum 30. Juni	7.712	8.404

**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. Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

Die Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten) umfassen Anleihen, andere Finanzverbindlichkeiten, Leasingverbindlichkeiten sowie gegebenenfalls 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	Leasingver- bindlichkeiten	Summe
Entwicklung 2019:						
Stand zum 1. Jänner 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	161.003
Kreditaufnahme (Cashflow)	27.078	3.985	7.000	(435)	143	37.771
Tilgung (Cashflow)	(2.427)	(503)	–	–	(225)	(3.155)
Veränderung kumulierte Zinsen	(14)	–	6	–	–	(8)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	1.151	–	214	(394)	–	971
Stand zum 30. Juni	124.949	6.676	21.789	41.595	1.573	196.581
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	5.972	6.676	12.851	1.147	424	27.070
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	118.977	–	8.938	40.448	1.149	169.512
Entwicklung 2020:						
Stand zum 1. Jänner 2020	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Kreditaufnahme (Cashflow)	19.939	11.597	–	–	(60)	31.476
Tilgung (Cashflow)	(16.416)	–	(5.500)	(403)	(181)	(22.500)
Veränderung kumulierte Zinsen	774	–	(97)	206	–	883
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(1.287)	–	–	(47)	–	(1.334)
Stand zum 30. Juni	132.936	14.322	9.148	12.834	1.384	170.625
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	4.394	12.825	200	507	319	18.245
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	128.542	1.497	8.948	12.327	1.066	152.380

Die Kreditaufnahme bei den Projektkrediten betrifft hauptsächlich die Umfinanzierung des Büroturms Zeppelin sowie in untergeordnetem Ausmaß die Krediterhöhung für die Renovierung des Hotels in Darmstadt. Die Tilgung von Projektkrediten betrifft ebenfalls größtenteils die Umfinanzierung des Büroturms Zeppelin.

[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 IFRS 9	IFRS 13 Stufe	Buchwert 30.06.2020	beizulegender Zeitwert 30.06.2020	Buchwert 31.12.2019	beizulegender Zeitwert 31.12.2019
Aktiva – Klassen					
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere finanzielle Vermögenswerte)	820	820	820	820
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	3	5.607	5.764	6.501
FAAC	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		4.083	4.083	4.095
FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	3	6.217	6.217	6.242
	Sonstige langfristige Vermögenswerte		303.304		327.395
	Summe langfristige Vermögenswerte		320.031		345.053
FAAC	Forderungen		1.030	1.030	1.643
FAAC	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		7.001	7.001	7.519
FAAC	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	3	–	–	25
	Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		2.247		2.319
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		10.278		11.506
	Summe Vermögenswerte		330.309		356.559
Passiva – Klassen					
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	8.948	8.400	9.902
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	50.030	51.477	45.216
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	92.337	97.209	90.601
FLAC	Leasingverbindlichkeiten	3	1.066	1.066	1.259
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten langfristig	3	5.146	5.146	5.597
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	329	329	–
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		1.949	1.949	1.822
	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		15.621		18.772
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		175.425		172.210
FLAC	Anleihen fix verzinslich	3	200	60	–
FLAC	Kredite fix verzinslich	3	2.976	3.001	4.123
FLAC	Kredite variabel verzinslich	3	14.750	14.682	5.789
FLAC	Leasingverbindlichkeiten	3	319	319	366
FLAC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kurzfristig	3	7.205	7.205	9.011
	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3.360		7.993
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		28.810		27.282
	Summe Verbindlichkeiten		204.235		199.491
				30.06.2020	31.12.19
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:					
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten)			17.721	19.783
FVOCI	at Fair Value through OCI (erfolgsneutral zum Fair Value bewertet)			6.217	6.242
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten)			182.976	170.905
IFRS 5	Finanzinstrumente in Zusammenhang mit Veräußerungsgruppen			–	–
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum Fair Value bewertet)			329	–

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2019 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		1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019	2020	2019
Entwicklung Vermögenswerte:				
Buchwerte zum 1. Jänner	6.242	6.255	–	–
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	(25)	65	329	–
Buchwerte zum 30. Juni	6.217	6.320	329	–
Entwicklung Verbindlichkeiten:				
Buchwerte zum 1. Jänner	–	–	–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	–	–	–
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
31.12.2019:				
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
30.06.2020:				
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	2.879	2.879

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	
			30.06.20	31.12.19
3	Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet			
	Kapitalisierungssatz	+ 50 bps	(1.222)	(1.257)
	Kapitalisierungssatz	- 50 bps	1.633	1.688
	Cashflow (year one)	+ 5 %	744	636
	Cashflow (year one)	- 5 %	(439)	(565)

[09] Andere Angaben

9.1. Vertragliche Haftungen / Garantien

Folgende Garantien bestehen in Zusammenhang mit Hotelbetrieben und werden dadurch von der COVID-19-Pandemie beeinflusst:

- GOP-Garantie aus Verkauf Angelo Prag
- Pachtgarantie Hotel Intercontinental, Warschau

Infolge der rückläufigen Hotelergebnisse besteht die grundsätzliche Möglichkeit zur Inanspruchnahme der Garantien. Aufgrund der besonderen Situation im Zuge der COVID-19-Pandemie gibt es jedoch unterschiedliche Rechtsansichten, inwieweit diese Garantien herangezogen werden können. Der Konzern evaluiert daher laufend die rechtliche und wirtschaftliche Situation, hat Expertisen eingeholt und Gespräche mit den Garantienehmern aufgenommen, welche noch nicht abgeschlossen sind. Der Konzern hat im Ausmaß der wahrscheinlichen Inanspruchnahme Rückstellungen gebildet.

9.2. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.2.1. Transaktionen mit Amber Privatstiftung

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Dividendenausschüttung	–	(346)

9.2.2. Transaktionen mit Bocca Privatstiftung

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Dividendenausschüttung	–	(343)

9.2.3. Transaktionen mit Ambo GmbH

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Erträge aus Performance Management	10	9
Forderung an Ambo GmbH zum 30. Juni	–	22

9.2.4. Transaktionen mit Georg Folian

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Konsulentenhonorar	(3)	(2)
Bürotätigkeiten für Dkfm. Folian	12	4
	8	2

9.2.5. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2020	2019
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 30. Juni	532	471
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	2.279	2.765

9.2.6. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2020	2019
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 30. Juni	–	135

9.2.7. Transaktionen mit Joint Ventures

	2020	2019
Erträge aus Transaktionen 1. Jänner – 30. Juni	275	20
	30.06.20	31.12.19
Forderungen gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	5.607	6.526
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	4.738	4.878

9.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Abschlusserstellungszeitraum gab der Rubel nach einer leichten Erholung im 2. Quartal gegenüber dem 30.06.2020 über 10 % nach. Dies führt einerseits zu geringeren Erträgen und Aufwendungen der russischen Konzerngesellschaften bei der Umrechnung in Euro sowie zu Verlusten aus der Bewertung von EUR-Krediten in Russland. Bei einer Rubel-Abwertung von 10 % ist zum nächsten Bilanzstichtag mit nicht zahlungswirksamen Währungsverlusten in der Größenordnung von rund TEUR 2.500 zu rechnen.

Wien, am 27. August 2020



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dr. Daniel Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes



**Palais Hansen
Kempinski*******
Wien, A

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



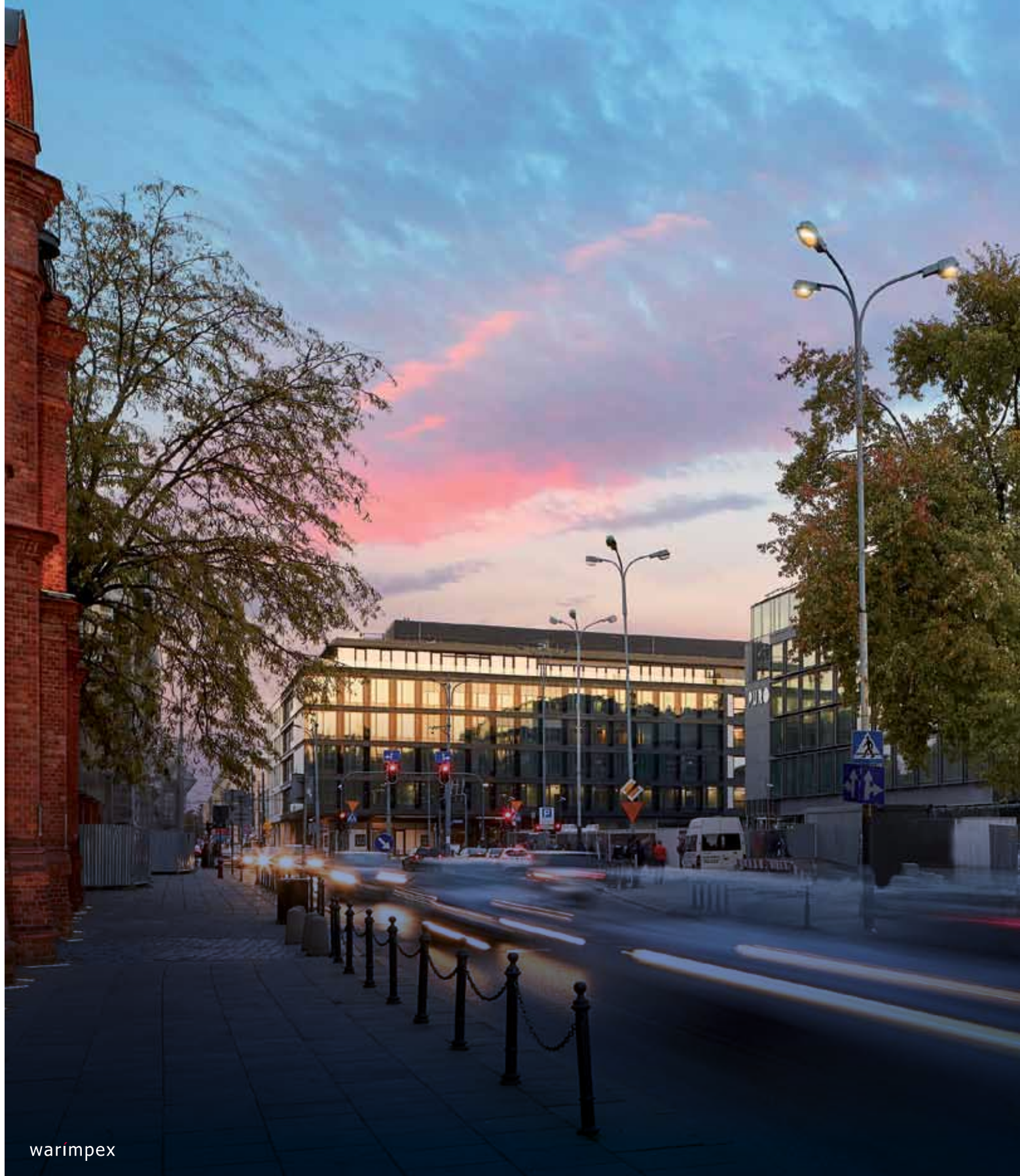
Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
 Zuständigkeit umfasst:
 Finanz- und Rechnungswesen,
 Finanzmanagement und Investor Relations



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



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



Unternehmenskalender

2020

Verschoben*

Nachweisstichtag „Hauptversammlung“

Verschoben*

Ordentliche Hauptversammlung

Verschoben*

Ex-Dividenden-Tag

Verschoben*

Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)

Verschoben*

Dividenden-Zahltag

28. August 2020

Veröffentlichung 1. Halbjahr 2020

27. November 2020

Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2020

* Diese Termine werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Folián** 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

