HALBJAHRESFINANZBERICHT **2011**

warimpex

KENNZAHLEN DER WARIMPEX-GRUPPE

in TEUR		1–6/2011	Veränderung	1–6/2010
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“		48.412	14 %	42.593
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“		2.739	-39 %	4.526
Umsatzerlöse gesamt		51.153	9 %	47.119
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften		1.924	-38 %	3.117
EBITDA		9.358	2 %	9.197
EBIT		7.627	-43 %	13.416
Periodenergebnis		-3.157	–	3.729
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		7.918	72 %	4.601
Bilanzsumme		612.644	-1 %	618.994
Eigenkapital		85.779	-2 %	87.258
Ø Aktien in der Periode	in Stk.	54.000.000	24 %	43.533.499
Gewinn/Verlust je Aktie	in EUR	-0,06	–	0,08
Anzahl Hotels		21	0	21
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)		3.367	-54	3.421
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien		5	0	5
Ø Mitarbeiter im Konzern		1.570	-98	1.668

		30.06.2011	Veränderung	30.06.2010
Gross Asset Value (GAV)	in Mio. EUR	599,5	4 %	579,2
Triple Net Asset Value (NNNAV)	in Mio. EUR	190,2	6 %	178,5
NNNAV je Aktie	in EUR	3,52	6 %	3,31
Ultimokurs der Aktie		2,05	12 %	1,83

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das Marktumfeld hat unsere Erwartungen im ersten Halbjahr 2011 weitgehend erfüllt. Die Finanzmärkte zeigten in diesem Quartal eine neuerliche Öffnungstendenz, und auch die Erholung der Transaktionsmärkte setzte sich spürbar fort. Insbesondere im operativen Hotelgeschäft zeigte sich die deutlichste Belebung. Dies ist nicht zuletzt auf die zunehmende Steigerung des Geschäfts- und Reisetourismus zurückzuführen. Der Hotelumsatz erhöhte sich im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2010 um 14 % auf EUR 48,4 Mio. Dieses Wachstum resultiert großteils aus deutlich gesteigerten Umsätzen unserer zuletzt eröffneten Hotels in Ekaterinburg, Łódź, Katowice und Berlin, die sich nun nach und nach am Markt etablieren und stabile Umsatzerlöse erzielen.

Auch im zweiten Quartal 2011 stellten sich die Kernmärkte von Warimpex differenziert dar, über das gesamte Portfolio konnten jedoch Auslastungszahlen und Zimmerpreise erhöht werden. Die Marktentwicklung in Polen, Deutschland und Frankreich verlief dabei weiterhin zufriedenstellend. In Polen konnten die durchschnittlichen Zimmerpreise tendenziell gesteigert werden, die Auslastung blieb konstant. In Deutschland und Frankreich konnte hingegen die Auslastung der Hotels weiter gesteigert werden, die Zimmerpreise blieben hier stabil. Besonders erfreulich präsentierte sich im Berichtszeitraum der tschechische Markt, der bisher durch eine langsame Erholung gekennzeichnet war. Speziell das Fünf-Sterne-Segment entwickelte sich erstmals seit mehreren Quartalen wieder positiv und konnte deutliche Steigerungen der Auslastungsquoten verzeichnen. Auch die durchschnittlichen Zimmerpreise konnten in der Region erhöht werden. Der russische Wachstumsmarkt konnte ebenfalls die in ihn gesetzten Erwartungen erfüllen und zeigte hohe Zuwachsraten.

Diese positive Tendenz spiegelte sich insbesondere im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wider, der aufgrund der deutlich besseren Performance der Hotels um 72 % auf EUR 7,9 Mio. gesteigert werden konnte. Auch der EBITDA, die für Immobilienunternehmen bedeutendste Kennzahl, die nicht durch die branchenspezifischen Bewertungsverfahren verzerrt wird, ist deutlich positiv und konnte gegenüber der Vergleichsperiode weiter gesteigert werden.

Auf den Finanzierungsmärkten konnte Warimpex besonders im abgeschlossenen Quartal erfolgreich aktiv werden. Im Zeitraum zwischen Ende April und Ende Mai 2011 platzierte Warimpex eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von PLN 66,3 Millionen (dies entspricht etwa EUR 16,8 Millionen) erfolgreich an der Warschauer Börse. Dieser Schritt eröffnet uns auch für die Zukunft spannende Finanzierungsmöglichkeiten. Der Emissionserlös dient vorwiegend dazu, die bestehende Finanzierungsstruktur zu optimieren, finanzielle Flexibilität zu gewährleisten und Entwicklungsprojekte zu finanzieren. Besonders stolz sind wir auf die Tatsache, dass Warimpex nun das erste ausländische Unternehmen ist, das am Anleihenmarkt der Warschauer Börse aktiv ist.

Auch auf den Transaktionsmärkten konnte Warimpex mit dem Verkauf seines insgesamt 25-%-Anteils am Hotel Sobieski in Warschau einen deutlich positiven Impuls setzen. Diese erste bedeutende Markttransaktion in CEE nach der globalen Finanzkrise ist ein deutliches Signal der zunehmenden Stärkung des Investmentmarkts und der wachsenden Aktivität des Transaktionsmarkts in der Region. Der Verkauf fügt sich nahtlos in die Strategie von Warimpex, regelmäßig Immobilien zu veräußern, um Kapital für unsere Entwicklungen und neue Projekte zu generieren.

Positives gibt es auch über unsere Development-Projekte zu berichten. So schreitet die Entwicklung der Budget-Hotels in Kooperation mit Starwood Capital bzw. Louvre Hotels planmäßig voran. Zwei Budget Hotels der Marken Campanile und Première Classe im Stadtzentrum des polnischen Wroclaw befinden sich in Bau und sollen bereits im ersten Quartal 2012 fertig gestellt werden. Auch unser aktuelles Development-Projekt in Russland, die Airportcity in St. Petersburg, entwickelt sich gut. Bereits im vierten Quartal 2011 sollen in einer ersten Phase ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Gruppe) sowie das angrenzenden Bürogebäude mit 21.000 m² eröffnet werden. Die restlichen 18.000 m² können je nach Mietnachfrage ab 2012 fertig gestellt werden.

Per Stichtag 30. Juni 2011 wurde das Immobilienportfolio der Warimpex vom externen, internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) bewertet. Die aus dem Jahr 2009 stammenden außerplanmäßigen Abschreibungen konnten zum Teil wieder rückgängig gemacht werden, aufgrund der zuletzt wieder spürbaren Spannungen auf den Finanzmärkten jedoch nicht im erwarteten Ausmaß. Dieser Umstand nimmt deutlichen Einfluss auf das Betriebsergebnis, das trotz des höheren EBITDA und der positiven Tendenz der vergangenen Monate noch nicht die erhoffte Performance zeigt. Der NNNAV erhöhte sich im Jahresvergleich dennoch um 6 %.

Warimpex konnte im ersten Halbjahr 2011 deutlich positive Impulse setzen. Es gilt nun, insbesondere den neuen Schwung am Transaktionsmarkt zu nutzen und weitere erfolgreiche Verkäufe zu tätigen. Obwohl die in den letzten Wochen mit wachsender Besorgnis beobachtete Entwicklung auf den internationalen Finanzmärkten die Bedingungen, unter denen Warimpex operiert, wieder deutlich verschärft hat, blicken wir positiv in die Zukunft. Wir haben bereits vielversprechende Projekte in der Pipeline und sind sicher, das traditionell operativ starke zweite Halbjahr optimal nutzen zu können.

Franz Jurkowitsch

UNTERNEHMENSSCHWERPUNKTE

- 03–07/2011 Verkauf eines 12,5-%-Anteils am Hotel Sobieski, Warschau
- 04–05/2011 Erfolgreiche Platzierung einer Wandelanleihe im Volumen von PLN 66,3 Mio. bzw. EUR 16,8 Mio. an der Warschauer Börse
- 07/2011 Verkauf der verbleibenden 12,5 % am Hotel Sobieski, Warschau

INVESTOR RELATIONS

Nach EUR 2,68 bzw. PLN 10,17 zu Jahresende 2010 war der Aktienkurs im 1. Quartal 2011 stabil, im 2. Quartal waren die Aktienmärkte volatiler. Der Schlusskurs per 30. Juni 2011 lag bei EUR 2,05 bzw. PLN 8,20.

Ende April und Ende Mai wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 66,3 Mio. (dies entspricht etwa EUR 16,8 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 250.000 (etwa EUR 63.500) bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 8,5 % p.a., zahlbar halbjährlich, erfolgreich platziert.

Der Wandlungspreis wurde dabei mit PLN 12,79 (etwa EUR 3,25) festgesetzt. Dementsprechend ist mit den Wandelschuldverschreibungen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 5.179.828 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft verbunden.

Das financial ratio per 30.06.2011 betrug 67 %.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2011 an Investorenkonferenzen in Kitzbühel, Zürs, Warschau und London teilgenommen.

HALBJAHRESKONZERNLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die folgende Analyse betrachtet den Zeitraum bis zum Stichtag 30. Juni 2011. Die danach eingetretenen Veränderungen im Marktumfeld können daher hier keine Berücksichtigung finden. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erhöhte im April 2011 (World Economic Database) seine Wirtschaftsprognose gegenüber Oktober 2010 für 2011 leicht. Für den Euroraum wird mit einem Wirtschaftswachstum von 1,7 % (Prognose vom Oktober 2010: 1,7 %) für 2010 ausgegangen, für 2011 von einem Wachstum von 1,6 % (1,5 %). Für den CEE-Raum wird nun mit einem Wirtschaftswachstum von 4,2 % (3,7 %) für 2010 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum in Zentral- und Osteuropa für 2011 wurde ebenfalls von 3,1 % auf 3,7 % deutlich erhöht. Für einzelne Volkswirtschaften wie beispielsweise Polen wird für 2010 mit einem Wachstum von 3,8 % und mit 3,6 % für 2011 gerechnet. Auch für Russland wird nach einer Kontraktion von 7,9 % 2009, 2010 wieder von einem deutlichen Wachstum von 4,0 % und einen Wachstum von 4,8 % in 2011 ausgegangen.

MÄRKTE

POLEN

Bestand: 7 Hotels, 2 Büroimmobilien

Warimpex ist in Warschau zu 50 % an dem Fünf-Sterne-Hotel InterContinental und zu 12,5 % am Vier-Sterne-Hotel Sobieski beteiligt. Ende März verkaufte Warimpex einen 12,5-%-Anteil am Hotel Sobieski an den Mehrheitseigentümer und verringerte so die Beteilung von 25 % auf 12,5 %. Nach dem Berichtsstichtag Ende Juli 2011 wurden die restlichen 12,5 % veräußert.

In Krakau ist Warimpex seit September 2009 Pächter des Vier-Sterne-Plus andel's Hotels sowie Eigentümer des Drei-Sterne-Hotels Chopin. In Łódź eröffnete Warimpex im Juni 2009 ein weiteres andel's, und in Katowice erfolgte in einem Joint Venture mit UBM im März 2010 die Eröffnung des ersten angelo Hotels in Polen. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic, der 27-Loch-Golfplatz wurde im Februar 2011 veräußert.

Die Auslastung des Hotels InterContinental blieb im 1. Halbjahr mit 77 % (H1 2010: 78 %) konstant, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte jedoch gesteigert werden. Im Hotel Sobieski zeigte sich die Auslastung deutlich höher als im Vorjahr (H1 2011: 62 %, H1 2010: 55 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro sank jedoch leicht. Die Auslastung des Hotels Chopin verringerte sich von 59 % auf 52 %, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte leicht gesteigert werden. Im andel's Hotel in Krakau sank die Auslastung leicht (H1 2011: 62 %, H1 2010: 66 %), der durchschnittliche Zimmerpreis stieg leicht. Das andel's Hotel in Łódź konnte im ersten Halbjahr 2011 eine Auslastung von 55 % (H1 2010: 51 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis blieb konstant. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 38 % (H1 2010: 32 %), der durchschnittliche Zimmerpreis blieb konstant. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stark saisonal abhängig.

Neben den genannten Hotels besitzt Warimpex über Joint Ventures Anteile an den Bürogebäuden Sobieski Office und Parkur Tower in Warschau.

Entwicklung: 2 Bürogebäude, 1 Einkaufszentrum

In Warschau verkaufte Warimpex Ende 2010 eine Projektgesellschaft, die eines der wenigen historischen Gebäude in ein modernes Bürogebäude umwandelt. Warimpex hat sich als Developer verpflichtet, die Immobilie im Zuge eines Bauauftrages fertig zu stellen. Der Baubeginn erfolgte Anfang 2011, die Fertigstellung ist für Ende 2012 geplant.

Darüber hinaus soll ein in Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau modernisiert werden. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2010 erteilt. In Białystok arbeitet Warimpex an der Entwicklung eines Einkaufszentrums.

TSCHECHISCHE REPUBLIK

Bestand: 7 Hotels

In Prag besitzt Warimpex die drei Fünf-Sterne-Hotels Palace, Le Palais und Savoy sowie im Bereich der Vier-Sterne-Hotels das Hotel Diplomat und die angelo Hotels in Prag und Plzeň. Zusätzlich konsolidiert Warimpex nach IAS/IFRS das Kurhotel Dvořák in Karlsbad.

Im 1. Halbjahr waren die Zimmer in den beiden Prager Vier-Sterne-Hotels zu 62 % bzw. 50 % (H1 2010 54 % bzw. 49 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise konnten in beiden Hotels um rund 10 % erhöht werden. Das Fünf-Sterne-Segment entwickelte sich erstmals seit mehreren Quartalen wieder positiv, es wurden Auslastungsquoten zwischen 48 % und 51 % (H1 2010: zwischen 37 % und 51 %) erreicht. Die durchschnittlichen Zimmerpreise konnten im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres ebenfalls gesteigert werden. Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 76 % (H1 2010: 74 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um rund 10 % erhöht werden. Im angelo Hotel in Plzeň betrug die Auslastung im 1. Halbjahr 2011 41 % (H1 2010: 45 %), der durchschnittliche Zimmerpreis konnte leicht erhöht werden.

UNGARN

Bestand: 3 Büroimmobilien

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

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² vermietbarer Fläche ist voll vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche, konnte im 1. Quartal 2011 zu rund 70 % vermietet werden.

Von den beiden Türmen des Bürokomplexes Erzsebet wurde Turm „B“ vollständig renoviert und im Mai 2009 an den Mieter übergeben. Im Berichtszeitraum war er zu 100 % vermietet. Für Turm „A“ werden derzeit Mieter gesucht, es ist geplant, auch diesen Turm zu modernisieren und zu vermieten.

RUMÄNIEN

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer vergrößerte sowie zu einem angelo-Design-Hotel umbaute, betrug die Zimmerauslastung im 1. Halbjahr 2011 42 % (H1 2010: 38 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte konstant gehalten werden.

DEUTSCHLAND

Bestand: 2 Hotels

In Deutschland ist Warimpex jeweils zur Hälfte Eigentümer des angelo Hotels in München und des andel’s Hotels in Berlin.

Im angelo Hotel in München betrug die Auslastung 77 % (H1 2010: 72 %), der durchschnittliche Zimmerpreis blieb konstant. In Berlin betrug die Auslastung im ersten Halbjahr 2011 62 % (H1 2010: 61 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis blieb konstant.

Entwicklung: 1 Hotelerweiterung, 1 Konferenzzentrum

In einer zweiten Bauphase ist auf dem Areal des angelo Hotels München eine Erweiterung des Hotels geplant. Darüber hinaus wurde angrenzend an das andel´s Hotel in Berlin 2009 ein Grundstück für die Entwicklung eines Konferenzzentrums erworben. Die Planungsarbeiten für beide Projekte laufen.

FRANKREICH

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer der beiden Vier-Sterne-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels entwickelte sich im 1. Halbjahr 2011 mit 62 % bzw. 48 % (H1 2010: 49 % bzw. 41 %) erfreulich. Die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich in beiden Hotels leicht.

ÖSTERREICH

Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group und PORR Solutions an der Entwicklung des Ringstraßenpalais Hansen in eine hochwertige Hotel- und Wohnimmobilie beteiligt. Dieses erste Projekt von Warimpex in Österreich soll Ende 2012 eröffnet werden. Mit dem Hotelbetreiber Kempinski ist es gelungen, einen renommierten Betreiber und Pächter für das Palais Hansen zu finden. Im Februar 2010 verringerte Warimpex den Anteil an diesem Projekt von 26,57 % auf 9,88 %. Mit den Bauarbeiten wurde Anfang September 2010 begonnen.

RUSSLAND

Bestand: 2 Hotels

In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner und am angelo Hotel am Gelände des Flughafens Koltsovo in Ekaterinburg. Während das bestehende Liner Hotel im 1. Halbjahr eine sehr zufriedenstellende Auslastung verbuchen konnte, war die Auslastung im deutlich teureren angelo Hotel niedriger, aber trotzdem deutlich höher als im Vorjahr (H1 2011: 31 %; H1 2010: 10 %).

Entwicklung: 1 Hotel, Airport-Büros

In St. Petersburg befindet sich derzeit die Airportcity in Bau, die in der ersten Phase ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterCont Gruppe) sowie Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 39.000 m^2 umfassen soll. Die Fertigstellung des Hotels ist für das 4. Quartal 2011 geplant. Die Fertigstellung des angrenzenden Bürogebäudes mit 21.000 m^2 ist ebenfalls für das 4. Quartal 2011 geplant, die restlichen 18.000 m^2 können je nach Mietnachfrage ab 2012 fertig gestellt werden.

BUDGET-HOTELS

Entwicklung: 7 Hotels

Im März 2007 vereinbarte Warimpex mit Louvre Hotels ein strategisches Joint Venture zur gemeinsamen Entwicklung von Budget-Hotels in Zentraleuropa. Mit Beginn des Jahres 2009 trat Louvre seine finanzielle Beteiligung an diesem Joint Venture an Starwood Capital Group – ihrerseits Eigentümer von Louvre – ab, wird jedoch weiterhin als Partner in der Entwicklung, vor allem aber als Betreiber und Franchisor (für die Marken Première Classe und Campanile) für alle zu entwickelnden Hotels tätig sein. Ziel ist es, die bereits erfolgreichen Hotelmarken von Louvre Hotels, Campanile und Première Classe auch in den Heimmärkten von Warimpex zu entwickeln.

Die ersten gemeinsamen Hotels sollen im 1. Quartal 2012 in Wrocław, gefolgt von Bydgoszcz und Zielona Gora, eröffnet werden. Der Baubeginn in Wrocław fand im 4. Quartal 2010 statt. Die Fertigstellung der Hotels in Katowice und Budapest ist für Mitte 2013 geplant. Die dafür passenden Grundstücke wurden erworben und für Budapest auch die Baugenehmigung bereits erteilt. Im Sommer 2010 konnte die Finanzierung des Hotels in Budapest gesichert werden.

Im Joint Venture mit Louvre Hotels sind derzeit folgende Projekte in Bau bzw. in Entwicklung:

In Bau:

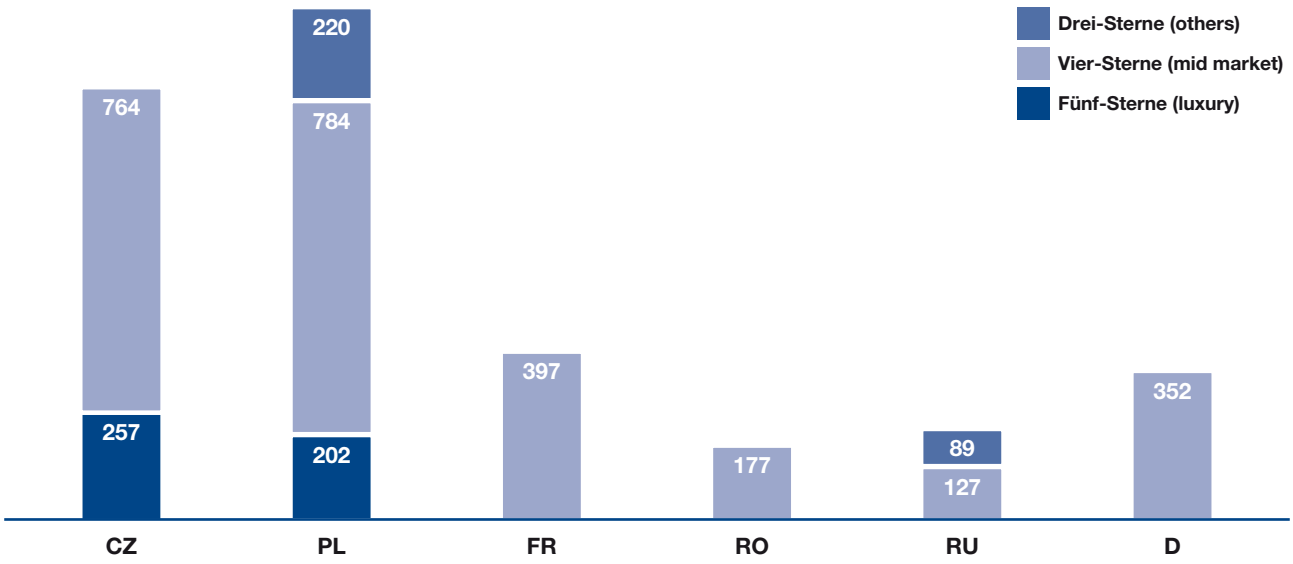
- Campanile Hotel, Wrocław (152 Zimmer, geplante Eröffnung Q1 2012)
- Première Classe Hotel, Wrocław (136 Zimmer, geplante Eröffnung Q1 2012)

In Entwicklung:

- Campanile Hotel, Budapest (284 Zimmer)
- Campanile Hotel, Zielona Gora (84 Zimmer)
- Campanile Hotel, Bydgoszcz (117 Zimmer)
- Campanile Hotel, Katowice (105 Zimmer)
- Campanile Hotel, Ostrava (112 Zimmer)
- Première Classe Hotel, Katowice (90 Zimmer)
- Première Classe Hotel, Ostrava (100 Zimmer)

Darüber hinaus konnte im zweiten Halbjahr 2010 ein weiteres Grundstück in zentraler Lage in der zweitgrößten tschechischen Stadt Brno zur Entwicklung eines Campanile Hotels mit 136 Zimmern mit einer Option gesichert werden.

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 30.06.2011



Im Vergleich zum 30. Juni 2010 verringerte sich die Zimmeranzahl von 3.421 um 54 auf 3.367 Zimmer (anteilsbereinigt) per Stichtag 30. Juni 2011. Dies ist auf den Anteilsverkauf beim Hotel Sobieski zurückzuführen.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Das 1. Halbjahr 2011 war durch eine deutliche Erholung im Hotelbereich gekennzeichnet. Die Auslastungszahlen und Zimmerpreise erhöhten sich über das ganze Portfolio.

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

Umsatzentwicklung

Der Konzernumsatz erhöhte sich deutlich um 9 % von EUR 47,1 Mio. auf EUR 51,2 Mio. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb erhöhten sich im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2010 um 14 % von EUR 42,6 Mio. auf EUR 48,4 Mio. Der Grund für diesen Umsatzanstieg resultiert großteils aus Umsatzerlösen der 2009 und 2010 neu eröffneten Hotels in Ekaterinburg, Berlin, Łódź und Katowice, die mitten in der Krise eröffneten und sich nun nach und nach am Markt etablieren könnten. In der Regel dauert es ein bis drei Jahre, bis ein neu eröffnetes Hotel etabliert ist und stabile Umsatzerlöse erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen verringerten sich von EUR 4,5 Mio. auf EUR 2,7 Mio. Während die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros sich nur leicht von EUR 1,4 Mio. auf EUR 1,2 Mio. verringerten, gab es im 1. Quartal des Vorjahres aufgrund der Abrechnung einer Autorampe, deren Errichtung Teil des Kaufpreises der Liegenschaft in Łódź war, einen Einmalerlös im Untersegment Development, sodass sich im Untersegment die Umsatzerlöse von EUR 2,3 Mio. auf EUR 1,2 Mio. verringerten.

Analyse der Unternehmenssegmente*

(*siehe dazu detaillierte Erläuterungen in [04] Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss)

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente „Hotels & Resorts“ und „Development & Asset Management“ definiert. Hierbei ist der Bereich „Hotels & Resorts“ klar mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich „Development & Asset Management“ ist zwischen dem aus der Vermietung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultierenden Ergebnis und dem Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf von Immobilien zu unterscheiden.

Segment Hotels & Resorts in T EUR	**1-6/2011**	1-6/2010
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	48.413	42.593
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	3.506	3.496
auf den Konzern entfallender NOP	10.464	8.188

Segment Development & Asset Management in T EUR	**1-6/2011**	1-6/2010
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	2.739	4.526
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	1.924	3.317
Segment EBITDA	44	2.353

Ertragslage

Im ersten Halbjahr veräußerte Warimpex einen 12,5-%-Anteil am Hotel Sobieski in Warschau. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf EUR 1,5 Mio. Warimpex hielt per 30.6.2011 weitere 12,5 % am Hotel Sobieski, die nach dem Bilanzstichtag veräußert wurden.

Im ersten Halbjahr des Vorjahres veräußerte Warimpex einen 16,69-%-Anteil am Entwicklungsprojekt Palais Hansen in Wien um EUR 7,3 Mio. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf EUR 3,1 Mio.

EBITDA – EBIT

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) erhöhte sich im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres von EUR 9,2 Mio. auf EUR 9,4 Mio., das Betriebsergebnis (EBIT) verringerte sich von EUR 13,4 Mio. auf EUR 7,6 Mio.

Per Stichtag 30.06.2010 und 30.06.2011 wurden sämtliche Immobilien von einem internationalen externen Gutachter bewertet. Auf den Immobilienmärkten in Osteuropa ist eine zunehmende Stabilisierung der Immobilienwerte zu verzeichnen, per Juni 2011 konnten außerplanmäßige Abschreibungen i.H.v. EUR 7,9 Mio. (H1 2010: 14,5 Mio.) wieder rückgängig gemacht werden. Planmäßige Abschreibungen werden unabhängig davon gebucht.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis im ersten Halbjahr betrug EUR -3,2 Mio. (H1 2010: EUR 3,7 Mio.)

Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich aufgrund der deutlich besseren Performance der Hotels um 72 % von EUR 4,6 Mio. auf EUR 7,9 Mio.

KENNZAHLEN DES IMMOBILIENVERMÖGENS

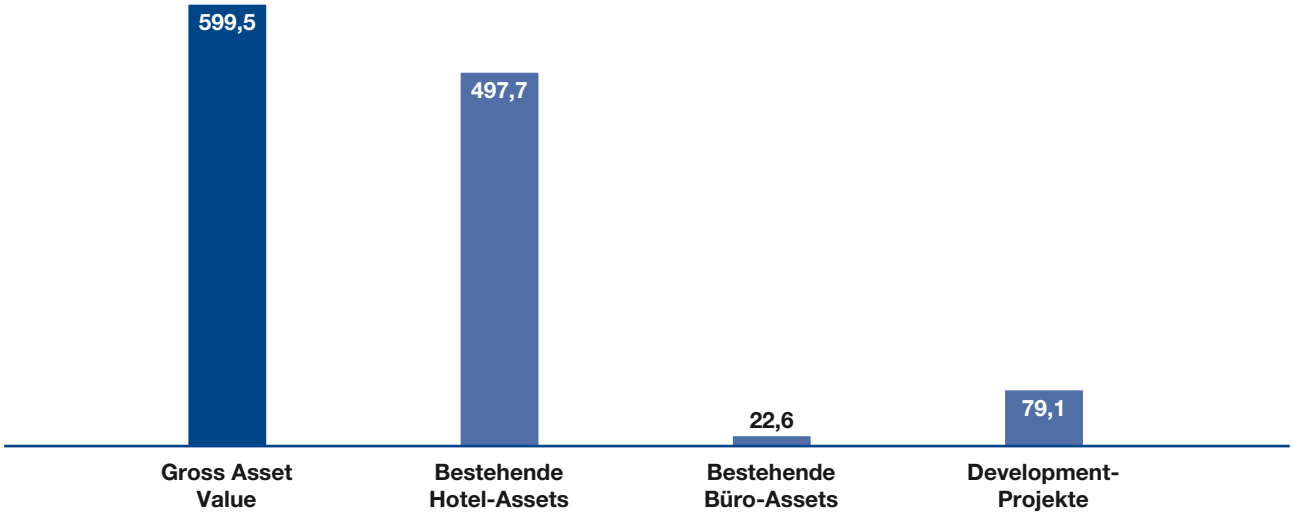
Per 30. Juni 2011 betrug das Immobilienportfolio der Warimpex insgesamt 21 Hotels mit 5.015 Zimmern (anteilsbereinigt 3.367 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit rund 28.000 m^2 (anteilsbereinigt 18.000 m^2) vermietbarer Fläche.

Aufgrund der Regelungen des IAS 40.12 betreffend vom Eigentümer geführte Hotels bewertet Warimpex ihre Immobilien zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Wertzuwächse des übrigen Immobilienvermögens werden ebenfalls nicht jährlich erfolgswirksam realisiert. Um einen Vergleich mit anderen Immobiliengesellschaften, die unrealisierte Gewinne verbuchen, zu ermöglichen, weist Warimpex den Triple Net Asset Value (NNNAV) im Lagebericht aus.

Sämtliche bestehende Immobilien und Entwicklungsprojekte werden zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) vom internationalen, unabhängigen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Insititute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert einer Immobilie entspricht dem Betrag, der zwischen zwei voneinander unabhängigen, sachverständigen und zum Vertragsabschluss bereiten Geschäftspartnern zustande kommen würde.

Auf Basis des Gross Asset Values (= Zeitwert des Immobilienvermögens) wird der Net Asset Value (NAV) berechnet.



Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens von Warimpex beliefen sich per Stichtag 30. Juni 2011 auf EUR 599,5 Mio. (per 30. Juni 2010: EUR 579,2 Mio.).

Der Kapitalisierungsfaktor (Yield) für die Berechnung lag bei den in Polen gelegenen Hotelimmobilien in einer Bandbreite von 6,50 % bis 9,50 % (per Juni 2010: 6,50 % bis 9,50 %), bei den in der Tschechischen Republik gelegenen in einer Bandbreite von 7,50 % bis 9,00 % (7,75 % bis 9,00 %), bei den in Deutschland gelegenen in einer Bandbreite von 6,75 % bis 7,00 % (6,75 % bis 7,25 %), in Frankreich bei 7,75 % (7,75 % bis 8,00 %) und in Russland von 11,50 % bis 12,00 % (11,50 % bis 12,00 %). Büroimmobilien wurden mit 8,00 % bis 13,00 % (8,00 % bis 13,00 %) diskontiert.

Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 30. Juni 2010 von EUR 178,5 Mio. um EUR 11,7 Mio. bzw. 6 % auf 190,2 EUR Mio. per Stichtag 30. Juni 2011. Der NNNAV je Aktie erhöhte sich im Jahresvergleich um 6 % auf EUR 3,52. Seit Jahresende 2010 erhöhte sich der NNNAV pro Aktie um 1 %.

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

in EUR Mio.	**6/2011**		6/2010	
Eigenkapital vor Minderheiten		88,9		90,0
Firmenwerte		-0,9		-0,9
Aktive latente Steuern	1,6		0,8	
Passive latente Steuern	13,5	11,9	12,8	12,0
Buchwert bestehende Hotel-Assets	414,8		422,9	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	497,8	83,0	483,3	60,4
Buchwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties)	20,3		23,6	
Zeitwert bestehende Büro-Assets (Investment Properties)	22,6	2,3	26,4	2,8
Buchwert Development-Projekte	74,1		55,3	
Zeitwert Development-Projekte	79,1	5,0	69,5	14,2
Buchwert assoziierte Unternehmen	–		5,6	
Zeitwert assoziierte Unternehmen	–	–	5,6	–
Triple Net Asset Value	**190,2**			**178,5**
Anzahl Aktien per 30.06	54.000.000			54.000.000
NNNAV je Aktie in EUR	**3,52**			**3,31**

WESENTLICHE RISIKEN UND SONSTIGE ANGABEN

(a) Operative Risiken

Im Segment „Hotels & Resorts“ 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.

Weiters bestehen Zinsänderungsrisiken sowie Finanzierungsrisiken, die die Fähigkeit der Gesellschaft, Objekte zu finanzieren oder zu verkaufen, beeinflussen könnten.

Auf Risikomanagementziele und -methoden in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten sowie auf bestehende Zins-, Währungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken bzw. im Konzern eingesetzte derivative Finanzinstrumente wird in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2010, Punkt 25 und Punkt 26, detailliert eingegangen.

Im Segment „Development & Asset Management“ 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. Das Objekt- und Facility-Management liefert dem Vorstand daher in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Objekte.

(b) Wechselkurs- und Finanzierungsrisiken

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite 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 Zinsänderungsrisiken abfangen sollen. Die Richtlinien des Konzerns sehen vor, dass ein risikoorientiertes Verhältnis zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Finanzverbindlichkeiten besteht.

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist EURIBOR), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz. Warimpex verwendet derivative Finanzinstrumente, um das Risiko zu steuern.

Die Finanzmarktkrise und dabei im Besonderen der Zusammenbruch von bedeutenden Investmentbanken sowie die Verstaatlichung einer nicht unbedeutenden Anzahl von Banken, die Mitte September 2008 begann, hat zu einem signifikanten Ausmaß an Ungewissheit in der Welt- und Immobilienwirtschaft geführt. Die Auswirkungen dieser Ereignisse führten zu einem hohen Maß an Unsicherheit über das weitere Vorgehen der Marktteilnehmer. Sollten sich diese Vorgänge wiederholen, ist es möglich, dass Preise und Wertentwicklung einer höheren Volatilität ausgesetzt sind. Die Gefahr fehlender Liquidität bedeutet, dass es kurzfristig schwierig werden könnte, einen erfolgreichen Verkauf von Immobilien am Markt zu platzieren.

Der Immobilientransaktionsmarkt hat nach Meinung vieler Experten das Schlimmste überstanden. Das heißt, die Lähmung, die vor allem Ende 2008 und im ersten Halbjahr 2009 auf den Märkten vorherrschte, hat sich gelöst. Dies ist gewiss ein positives Zeichen. Verkäufe zu akzeptablen Werten sind daher wieder möglich und wahrscheinlich. Derzeit wird an mehreren Verkäufen gearbeitet. Wir gehen davon aus, dass eine Immobilie in naher Zukunft veräußert werden kann. Bei entsprechendem Liquiditätsbedarf könnten kurzfristig weitere Immobilien veräußert werden.

In den kommenden zwölf Monaten wird es notwendig sein, Betriebsmittellinien zu verlängern, zu tilgen, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausgabe einer Anleihe, Wandelanleihe bzw. eine Kapitalerhöhung eine Möglichkeit der Finanzierung. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen, ist durch die Verkäufe von Projekten zusätzlich Liquidität zu generieren.

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Betreffend wesentlicher Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf Note 17 im Konzernzwischenabschluss verwiesen.

AUSBLICK

Zurzeit befinden sich folgende Immobilien in Bau:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark mit 40.000 m² Bürofläche und einem internationalen Hotel mit 300 Zimmern (geplante Eröffnung des Hotels und Phase 1a Q4 2011, Phase 1b ab 2012)
- Büro Le Palais, Warschau (geplante Eröffnung Ende 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wien (geplante Eröffnung Ende 2012)

Im Joint Venture mit Louvre Hotels sind derzeit folgende Projekte in Bau:

- Campanile Hotel, Wrocław (152 Zimmer, geplante Eröffnung Q1 2012)
- Première Classe Hotel, Wrocław (136 Zimmer, geplante Eröffnung Q1 2012)

Wien, am 29. August 2011

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Mag. Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

AUSGEWÄHLTE OBJEKTE DER WARIMPEX-GRUPPE

1) Hotel Le Palais***, Prag**
CZ-120 00 Prag 2, U Zvonařky 1
72 Zimmer (eröffnet 2002)

2) Hotel InterContinental***, Warschau**
PL-00 125 Warschau, ul. Emilii Plater 49
404 Zimmer (eröffnet 2003)

3) angelo Hotel**, Katowice**
PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24
203 Zimmer (eröffnet März 2010)

4) angelo Designhotel, München
D-81677 München, Leuchtenbergring 20
146 Zimmer (eröffnet Mai 2008)

5) andel's Hotel**S, Berlin**
D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106
557 Zimmer (eröffnet März 2009)

6) andel's Hotel**, Łódź**
PL-91 065 Łódź, ul. Ogrodowa 17
278 Zimmer (eröffnet Juni 2009)

7) angelo Airporthotel**, Ekaterinburg-Koltsovo**
RU-Flughafen Ekaterinburg-Koltsovo
203 Zimmer (eröffnet September 2009)

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM **30. JUNI 2011**

5 Halbjahreskonzernlagebericht
17 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
18 Konzernbilanz
19 Konzern-Geldflussrechnung
20 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

21 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

35 Erklärung des Vorstandes

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011 – ungeprüft

in EUR	Erläuterung	01–06/11	04–06/11	01–06/10	04–06/10
Umsatzerlöse					
Umsatzerlöse – Segment Hotels & Resorts		48.412.503	28.762.652	42.592.575	25.197.943
Umsatzerlöse – Segment Development & Asset-Management		2.739.269	1.298.190	4.526.135	1.569.508
		51.151.772	**30.060.842**	**47.118.710**	**26.767.451**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien					
Erlöse aus Immobilienverkäufen		3.124.424	–	7.747.121	142.882
Buchwerte sowie abgelöste Darlehen und Kredite		(1.200.676)	–	(4.430.571)	–
	[05]	**1.923.748**	**–**	**3.316.550**	**142.882**
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen					
Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen		–	–	(1.341.454)	(1.584)
sonstige betriebliche Erträge		–	(530)	1.160.658	19.645
		–	**(530)**	**(180.796)**	**18.060**
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen		(23.315.075)	(12.463.163)	(21.561.469)	(11.724.101)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung		(566.360)	(433.979)	(86.291)	(20.912)
Personalaufwand	[06]	(15.237.065)	(8.041.052)	(14.582.678)	(7.821.552)
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(9.464.819)	(4.670.457)	(9.900.084)	(5.020.591)
Wertminderungen		(210.567)	(210.567)	(348.046)	(981.082)
Zuschreibungen auf Wertminderungen		7.944.854	5.756.258	14.467.374	11.598.171
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[07]	(4.599.185)	(2.115.877)	(4.826.825)	(2.451.431)
		(45.448.218)	**(22.178.837)**	**(36.838.018)**	**(16.421.499)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		**7.627.302**	**7.881.474**	**13.416.446**	**10.506.895**
Finanzerträge	[08]	2.190.774	1.622.530	1.702.614	1.168.623
Finanzierungsaufwendungen	[08]	(12.977.935)	(9.260.986)	(13.152.347)	(7.096.724)
Ergebnis vor Steuern		**(3.159.859)**	**243.019**	**1.966.714**	**4.578.794**
Laufende Ertragssteuern	[09]	(10.356)	(19.557)	(1.164.682)	(1.141.580)
Latente Ertragssteuern	[09]	13.319	(373.557)	2.927.032	948.043
Periodenergebnis		**(3.156.896)**	**(150.095)**	**3.729.064**	**4.385.257**
Fremdwährungsdifferenzen		21.099	222.029	(2.390.449)	(1.180.170)
Fair-Value-Bewertung Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar		(2.674)	(1.228)	–	–
Gewinne/Verluste aus Hedging		129.896	(72.589)	(270.324)	(111.963)
(latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(28.441)	7.805	71.491	59.498
Gesamtperiodenergebnis		**(3.037.016)**	**5.922**	**1.139.781**	**3.152.622**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:					
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		(3.255.345)	(468.388)	3.687.872	4.413.620
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		98.449	318.292	41.191	(28.363)
		(3.156.896)	(150.095)	3.729.064	4.385.257
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:					
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		(3.876.898)	(709.622)	1.973.061	3.469.863
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		839.882	715.544	(833.280)	(317.241)
		(3.037.016)	5.922	1.139.781	3.152.622
Ergebnis je Aktie:					
unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		(0,06)	(0,01)	0,08	0,10
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		(0,06)	(0,01)	0,08	0,10

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2011

in EUR	Erläuterung	30.06.2011 ungeprüft	31.12.2010 geprüft	30.06.2010 ungeprüft
VERMÖGENSWERTE				
Langfristige Vermögenswerte				
Sachanlagen	[10]	458.539.431	461.928.351	465.601.706
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	[11]	61.205.228	55.021.114	46.415.179
Geschäfts- und Firmenwerte		921.266	921.266	921.266
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		168.236	236.051	318.509
Assoziierte Unternehmen		–	–	5.589.797
Andere finanzielle Vermögenswerte		61.649.756	62.552.132	69.588.709
Latenter Steueranspruch		1.629.399	1.578.047	775.159
		584.113.317	**582.236.961**	**589.210.325**
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte		1.599.955	1.696.136	1.633.300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	[14]	8.873.258	8.855.363	11.697.394
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	[05]	5.859.876	3.366.870	–
Andere finanzielle Vermögenswerte	[15]	27.172	42.093	33.911
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		12.170.412	10.793.875	16.419.291
		28.530.673	24.754.336	29.783.895
SUMME VERMÖGENSWERTE		**612.643.990**	**606.991.297**	**618.994.220**
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitalrücklagen		71.387.604	70.921.626	71.193.043
Kumulierte Ergebnisse		(38.205.769)	(34.950.425)	(36.516.846)
Eigene Aktien		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Sonstige Rücklagen		2.008.426	2.629.978	1.665.991
		88.888.874	92.299.793	90.040.801
Minderheitsanteile		(3.109.608)	(3.949.489)	(2.782.380)
Gesamtsumme Eigenkapital		**85.779.266**	**88.350.304**	**87.258.421**
Langfristige Schulden				
Darlehen und Kredite	[13]	401.580.488	392.804.699	412.830.064
Wandelanleihen	[12]	16.389.449	–	–
Rückstellungen		3.426.120	3.457.155	3.501.244
Sonstige Verbindlichkeiten	[14]	1.526.508	9.497.605	1.238.516
Latente Steuerschulden		13.463.606	14.017.512	12.823.649
		436.386.171	**419.776.971**	**430.393.473**
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	[14]	22.112.798	14.621.701	24.272.932
Darlehen und Kredite	[13]	66.247.764	81.154.377	73.677.709
Derivative Finanzinstrumente	[15]	1.007.961	1.591.624	1.083.129
Ertragssteuerschulden		86.200	199.590	92.236
Rückstellungen		1.023.830	1.296.730	2.216.319
		90.478.553	**98.864.022**	**101.342.326**
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		**612.643.990**	**606.991.297**	**618.994.220**

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011 – ungeprüft

in EUR	Erläuterung	01–06/11	04–06/11	01–06/10	04–06/10
Betriebliche Einzahlungen					
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		50.342.018	27.930.014	44.796.899	23.412.535
aus Immobilienprojektentwicklung		859.022	481.341	1.428.231	1.336.151
aus Zinserträgen		38.988	28.360	65.735	28.399
		51.240.028	28.439.715	46.290.866	24.777.085
Betriebliche Auszahlungen					
für Immobilienprojektentwicklungen		(615.715)	(435.354)	(477.264)	420.320
für Material- und Leistungseinsatz		(22.207.266)	(11.753.231)	(23.451.191)	(12.850.616)
für Personalkosten		(15.052.081)	(7.800.677)	(14.334.984)	(7.724.970)
für sonstige betriebliche Aufwendungen		(5.404.498)	(2.151.648)	(3.272.940)	(1.844.777)
für Ertragssteuern		(42.675)	(43.711)	(153.965)	(70.309)
		(43.322.236)	(22.184.621)	(41.690.344)	(22.070.352)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		**7.917.792**	**6.255.094**	**4.600.522**	**2.706.733**
Cashflows aus Investitionstätigkeit					
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen		–	(2.553)	969.601	17.131
Auszahlungen für den Erwerb für Sachanlagen	[10]	(7.782.753)	(5.538.166)	(12.188.031)	(8.541.863)
Auszahlungen für den Erwerb für „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“		(10.175.218)	(8.198.273)	(2.167.971)	(1.333.669)
Auszahlungen für den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(7.121)	(923)	(3.036)	(4.425)
Auszahlungen aus der Ausreichung von Darlehen		(1.969.164)	(1.885.737)	(3.509.545)	(1.510.826)
Ein-/Auszahlungen für sonstige finanzielle Vermögenswerte		71.483	49.990	(420.892)	18.491
Auszahlungen für assoziierte Unternehmen		–	–	(350.562)	(94.462)
		(19.862.772)	**(15.575.662)**	**(17.670.436)**	**(11.449.624)**
Cashflows aus Unternehmensverkäufen					
Einzahlungen aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen & Immobilien	[05]	3.124.424	2.197.350	6.750.000	(500.000)
abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	[05]	(646.415)	–	–	–
Kaufpreiszahlungen zu Unternehmensverkäufen/-käufen aus Vorperioden		284.162	2.102	(95.705)	–
Nettozahlungsmittel für Finanzierungstätigkeit		**2.762.170**	**2.199.452**	**6.654.295**	**(500.000)**
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit					
Einzahlungen aus Kapitalmaßnahmen		–	–	25.726.979	25.726.979
Einzahlungen aus der Begebung von Wandelanleihen		15.587.467	15.587.467	–	–
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	[13]	23.683.247	11.601.981	7.839.903	(26.320.305)
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	[13]	(18.397.563)	(11.991.066)	(14.627.336)	17.745.346
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		(9.707.797)	(6.346.383)	(8.288.577)	(4.950.372)
Ein-/Auszahlungen Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar	[05]	(733.325)	(375.387)	–	–
Ein-/Auszahlungen Derivative Finanzinstrumente		–	–	(2.039)	613
Nettozahlungsmittel für Finanzierungstätigkeit		**10.432.028**	**8.476.612**	**10.648.929**	**12.202.261**
Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		1.249.219	1.355.496	4.233.310	2.959.370
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		127.319	62.467	252.539	28.483
Zahlungsmittel und Zahlungsmiteläquivalente am Periodenanfang		10.793.875	10.752.450	11.933.442	13.431.438
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode		**12.170.413**	**12.170.413**	**16.419.291**	**16.419.291**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011 – ungeprüft

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	SUMME	Minderheits-anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2011	**54.000.000**	**70.921.626**	**(34.950.425)**	**(301.387)**	**2.629.978**	**92.299.793**	**(3.949.489)**	**88.350.304**
Begebung Wandelanleihe	–	465.978	–	–	–	465.978	–	465.978
Periodenergebnis	–	–	(3.255.344)	–	–	(3.255.344)	98.449	(3.156.895)
sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	(621.553)	(621.553)	741.433	119.880
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(3.255.344)	–	(621.553)	(3.876.897)	839.882	(3.037.015)
Stand zum 30. Juni 2011	**54.000.000**	**71.387.604**	**(38.205.769)**	**(301.387)**	**2.008.426**	**88.888.874**	**(3.109.608)**	**85.779.266**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Juni 2010 – ungeprüft

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	SUMME	Minderheits-anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2010	**39.599.999**	**59.627.010**	**(40.204.719)**	**(301.387)**	**3.380.802**	**62.101.706**	**(1.949.100)**	**60.152.606**
	–							
Kapitalerhöhung	14.400.001	14.400.001	–	–	–	28.800.002	–	28.800.002
Kapitalbeschaffungskosten	–	(3.778.623)	–	–	–	(3.778.623)	–	(3.778.623)
(latente) Steuern Kapitalbeschaffungskosten	–	944.656	–	–	–	944.656	–	944.656
Periodenergebnis	–	–	3.687.872	–	–	3.687.872	41.191	3.729.064
sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	(1.714.811)	(1.714.811)	(874.471)	(2.589.283)
Gesamtperiodenergebnis	–	–	3.687.872	–	(1.714.811)	1.973.061	(833.280)	1.139.781
Stand zum 30. Juni 2010	**54.000.000**	**71.193.043**	**(36.516.846)**	**(301.387)**	**1.665.991**	**90.040.801**	**(2.782.380)**	**87.258.421**

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

[01] Information zum Unternehmen

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2011 wurde von der Geschäftsleitung am 29. August 2011 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Hauptaktivitäten des Konzerns werden in Erläuterungsangabe [04] „Segmententwicklung“ beschrieben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2011 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 2010 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2011 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2011 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 unverändert.

Betreffend der ab 1. Jänner 2011 geltenden Änderungen der IFRS sowie deren Auswirkungen wird auf die angegebenen Details des Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2010 verwiesen.

Naturgemäß beruht ein Konzernzwischenabschluss in einem höheren Ausmaß auf Schätzungen als ein Konzernjahresabschluss. Zusätzlich zu den im Konzernjahresabschluss identifizierten wesentlichen Schätzungsunsicherheiten (Geschäfts- und Firmenwerte sowie die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden im Rahmen von Erstkonsolidierungen) ist für den Zwischenabschluss der Zeitpunkt der Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen mit Schätzungsunsicherheiten behaftet.

[03] Saisonbedingte Ergebnisschwankungen

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

[04] Überblick der operativen Segmente

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011 – ungeprüft

	Hotels & Resorts		Development & Asset Management		Total in Euro	
in EUR	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Außenumsätze	48.412.503	42.592.575	2.739.269	4.526.135	51.151.772	47.118.710
Segmentergebnis	7.841.958	9.039.234	(214.656)	4.377.212	7.627.303	13.416.446
Investitionen						
• in Sachanlagen inkl. Immaterielle Vermögenswerte	6.141.900	6.669.147	10.055.618	2.955.240	16.197.518	9.624.387
• in Finanzanlagen	3.613	–	971.084	8.422.319	974.697	8.422.319
Abschreibungen						
• planmäßige Abschreibungen	(9.020.572)	(9.363.082)	(444.246)	(537.002)	(9.464.819)	(9.900.084)
• Wertminderungen	–	(343.046)	(210.567)	(5.000)	(210.567)	(348.046)
• Zuschreibungen auf Wertminderungen	7.549.240	11.901.361	395.613	2.566.013	7.944.854	14.467.374
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	9.682.945	5.406.653	(1.765.152)	(806.131)	7.917.793	4.600.522
Vermögen	471.018.002	475.975.790	141.625.988	143.018.430	612.643.990	618.994.220
Schulden brutto	(446.392.611)	(469.942.199)	(80.472.112)	(61.793.600)	(526.864.723)	(531.735.799)
konzerninterne Finanzierung	59.875.220	56.480.255	(59.875.220)	(56.480.255)	–	–
Schulden netto	(386.517.392)	(413.461.944)	(140.347.332)	(118.273.855)	(526.864.723)	(531.735.799)
Ø Mitarbeiter	1.509	1.585	61	83	1.570	1.668

Segmentergebnis „Hotels & Resorts“ im Vorjahresvergleich

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011 – ungeprüft

	Luxury		Up-Market		Others	
in EUR	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Umsatzerlöse	8.709.172	7.610.488	37.119.317	32.301.679	2.483.242	2.636.318
Materialkosten	(4.008.394)	(3.762.068)	(15.271.623)	(13.489.695)	(735.431)	(713.522)
Personalkosten	(2.553.553)	(2.349.933)	(9.248.225)	(8.851.995)	(701.272)	(732.229)
Gross Operating Profit	2.147.225	1.498.487	12.599.469	9.959.989	1.046.539	1.190.567
Employees Hotel	*270*	*267*	*1.091*	*1.144*	*134*	*163*
verfügbare Zimmer						
Total	661	661	3.986	3.986	370	370
davon verfügbar	660	658	3.968	3.905	369	352
Anteil Joint Venture	(202)	(202)	(1.237)	(1.132)	–	–
Zeitkomponente	–	–	(53)	(84)	–	–
verfügbare Zimmer Konzern	**458**	**456**	**2.679**	**2.688**	**369**	**352**
Zimmer verkauft	285	272	1.477	1.405	259	249
durchschnittliche Auslastung	**62 %**	**60 %**	**55 %**	**52 %**	**70 %**	**71 %**
Management Fee	(469.071)	(385.424)	(1.877.720)	(1.700.971)	(172.320)	(187.322)
Pacht/Mieten	–	–	(1.148.185)	(1.146.460)	(40.924)	(57.567)
Kursdifferenzen	(27.310)	(7.103)	(188.287)	691.085	24.565	(7.669)
Property Costs	(201.293)	(193.651)	(1.190.696)	(1.438.384)	(37.271)	(26.701)
Net Operating Profit	**1.449.550**	**912.309**	**8.194.581**	**6.365.258**	**820.590**	**911.307**
sonstige Erlöse nach GOP	–	–	29.560	(4.168)	71.212	48.258
sonstige Kosten nach GOP	(191.820)	(151.623)	(770.814)	(744.792)	(115.205)	(77.132)
Pre-Opening-Kosten	–	–	–	(196.905)	–	–
Abschreibungen	(1.809.836)	(1.794.379)	(5.895.616)	(6.259.545)	(1.313.818)	(1.308.953)
Wertminderungen	–	–	–	(343.046)	–	–
Zuschreibungen auf Wertminderungen	1.344.033	724.654	2.743.687	6.735.876	3.461.520	2.215.795
Beitrag zum Betriebsergebnis	**791.928**	**(309.038)**	**4.301.399**	**5.552.678**	**2.924.298**	**1.789.275**
Summe Operating Hotels: Zwischensumme I					**8.017.625**	**7.032.914**
davon Effekt aus Abschreibungen					*(1.470.029)*	*(29.597)*
davon Effekt aus Währungsdifferenzen					*(191.033)*	*676.313*
Summe Operating Hotels Zwischensumme II					**9.678.687**	**6.386.199**
abzüglich Aufwendungen für in Bau/Planung befindliche Hotels					(175.666)	2.006.319
Segmentbeitrag zum Betriebsergebnis					**7.841.958**	**9.039.234**

	Luxury		Up-Market		Others	
in EUR	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	3.473.379	3.061.958	10.594.624	9.517.104	–	–
• Polen	5.235.793	4.548.529	9.494.008	8.201.366	1.483.831	1.734.900
• Frankreich	–	–	7.909.213	6.973.112	–	–
• Rumänien	–	–	1.109.123	1.056.229	–	–
• Deutschland	–	–	6.198.940	5.894.339	–	–
• Russland	–	–	1.842.969	655.362	1.070.623	949.676
	8.709.172	**7.610.488**	**37.148.877**	**32.297.511**	**2.554.454**	**2.684.576**
davon GOP in						
• Tschechien	135.886	(161.561)	3.838.661	3.252.411	–	–
• Polen	2.011.339	1.660.048	3.966.617	3.157.670	611.469	695.882
• Frankreich	–	–	2.179.705	1.788.025	–	–
• Rumänien	–	–	324.657	243.449	–	–
• Deutschland	–	–	1.653.404	1.701.397	–	–
• Russland	–	–	636.426	(182.963)	435.070	494.685
	2.147.225	**1.498.487**	**12.599.469**	**9.959.989**	**1.046.539**	**1.190.567**
davon Betriebsergebnis in						
• Tschechien	230.542	(497.194)	3.083.970	1.406.072	–	–
• Polen	561.385	188.156	528.014	3.608.213	83.877	125.639
• Frankreich	–	–	597.838	123.171	–	–
• Rumänien	–	–	126.031	373.769	–	–
• Deutschland	–	–	168.822	651.055	–	–
• Russland	–	–	(203.276)	(609.602)	2.840.421	1.663.635
	791.928	**(309.038)**	**4.301.399**	**5.552.678**	**2.924.298**	**1.789.275**

Segment-Cashflow „Hotels & Resorts“

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. Juni – ungeprüft

	Luxury		Up-Market		Others	
in EUR	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Einzahlungen	8.517.292	7.454.760	37.024.440	31.830.047	2.601.812	2.699.984
Zinserträge	9.026	10.298	1.952	119	–	–
Materialkosten	(4.009.898)	(3.915.985)	(17.000.002)	(17.176.160)	(550.300)	(867.529)
Personalkosten	(2.605.800)	(2.427.565)	(9.488.138)	(8.998.016)	(778.480)	(791.995)
Sonstige Auszahlungen	(455.612)	(304.429)	(3.220.321)	(1.477.031)	(58.032)	(97.534)
Ertragssteuern	–	–	(48.663)	(201.764)	7.606	–
	1.455.009	**817.080**	**7.269.269**	**3.977.195**	**1.222.605**	**942.926**
davon in						
• Tschechien	(221.301)	(301.517)	2.301.710	1.766.072	–	–
• Polen	1.676.310	1.118.596	1.670.059	659.383	513.079	423.383
• Frankreich	–	–	1.412.500	1.220.110	–	–
• Rumänien	–	–	(30.554)	(2.699)	–	–
• Deutschland	–	–	2.068.981	872.890	–	–
• Russland	–	–	(153.428)	(538.562)	709.526	519.542
• Andere	–	–	–	–	–	–
	1.455.009	817.080	7.269.269	3.977.195	1.222.605	942.926

Summe Operating Hotels	**9.946.883**	**5.737.200**
abzüglich Auszahlungen für in Bau/Planung befindliche Hotels	(263.938)	(330.548)
Segment-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**9.682.945**	**5.406.653**

Segmentergebnis „Development & Asset Management“ – im Vorjahresvergleich

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011 – ungeprüft

	Asset Management		Development		Others	
in EUR	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Umsatzerlöse	1.223.757	1.371.396	1.151.780	2.341.380	363.732	813.359
Bestandsveränderungen	–	–	–	(1.341.454)	–	–
Immobilienverkäufe	–	–	1.923.748	3.316.550	–	–
sonstige betriebliche Erträge	–	–	–	2.482	–	–
Materialaufwand	(222.486)	(418.836)	(258.075)	(189.838)	(293.104)	(713.513)
Projektentwicklungskosten	–	–	(550.626)	(69.415)	–	–
Personalaufwand	–	(1.093)	(2.154.106)	(2.119.579)	–	–
Abschreibungen	(380.885)	(348.586)	(38.962)	(150.206)	(24.399)	(38.210)
Wertminderungen	(120.000)	(5.000)	(90.567)	–	–	–
Zuschreibungen auf Wertminderungen	229.522	1.762.563	166.092	789.147	–	14.303
Sonstige betr. Aufwendungen	(104.007)	3.272	(989.516)	(624.179)	(46.553)	(17.331)
Segmentbetriebsergebnis	**625.900**	**2.363.717**	**(840.232)**	**1.954.888**	**(324)**	**58.608**
davon in						
• Tschechien	–	–	(25.261)	(15.837)	–	–
• Polen	137.740	339.791	160.861	1.097.046	(324)	58.608
• Deutschland	95.141	1.739.133	(9.063)	(10.937)	–	–
• Frankreich	–	–	(98.435)	(25.391)	–	–
• Österreich	–	–	(731.424)	624.612	–	–
• Ungarn	393.020	284.793	(97.168)	(105.485)	–	–
• andere	–	–	(39.742)	390.879	–	–
	625.900	**2.363.717**	**(840.232)**	**1.954.888**	**(324)**	**58.608**

Segment-Cashflow „Development & Asset Management“ – im Vorjahresvergleich

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2011 – ungeprüft

	Asset Management		Development		Others	
in EUR	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Einzahlungen Vermietung	1.280.103	1.201.272	499.755	662.792	418.617	948.043
Einzahlungen Development	–	–	859.022	1.428.231	–	–
Zinserträge	2.557	1.799	15.984	53.519	9.469	2
Auszahlungen Development	4.128	2.272	(554.381)	(310.845)	–	–
Materialkosten	(130.556)	(431.088)	(222.421)	(200.640)	(294.089)	(857.757)
Personalkosten	(450)	(894)	(2.018.929)	(1.990.560)	–	–
Sonstige Auszahlungen	(238.259)	(10.792)	(1.348.634)	(1.327.474)	(46.191)	(21.990)
Ertragssteuern	58	7.689	(934)	40.293	–	–
Segment-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**917.580**	**770.257**	**(2.770.538)**	**(1.644.686)**	**87.806**	**68.298**
Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien	–	–	3.124.424	6.750.000	–	–
Cashflow vor Investitionen und Finanzierung	**917.580**	**770.257**	**353.886**	**5.105.314**	**87.806**	**68.298**
davon in						
• Tschechien	–	–	(39.719)	(9.354)	–	–
• Polen	199.823	446.547	103.374	1.490.399	87.806	68.298
• Deutschland	98.307	63.459	(15.564)	(10.686)	–	–
• Österreich	–	–	(2.578.517)	(3.113.916)	–	–
• Frankreich	–	–	(122.029)	(136.834)	–	–
• Ungarn	615.321	257.980	(95.407)	(98.115)	–	–
• andere	4.128	2.272	(22.676)	233.820	–	–
	917.580	**770.257**	**(2.770.538)**	**(1.644.686)**	**87.806**	**68.298**

[05] Verkauf von Gesellschaftsanteilen

Mit Notariatsakt vom 31. März 2011 wurden 12,5 % von 25 % der „Europa Hawk S.a.r.l.“, welche ihrerseits alleinige Eigentümerin der Gesellschaften „Melica Sp.o.o.“ (Eigentümerin der Liegenschaft „Sobieski“) und „Hotel Jan Sobieski II Sp.z.o.o.“ (Betreiberin des Hotel Sobieski) ist, verkauft.
Der Kaufpreis betrug Euro 2,2 Mio. und ist am 3. April 2011 eingegangen. Die bislang quotenkonsolidierten Gesellschaften wurden endkonsolidiert; der verbleibende 12,5-prozentige Anteil wurde in die Position „Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar“ umgegliedert.

Des Weiteren wurde im Februar 2011 die Beteiligung an der „Golf Amber Baltic Sp.z.o.o.“ um PLN 0,5 Mio., sowie die restlichen 10 % an der im Jahr 2010 veräußerten Gesellschaft „Prozna Properties Sp.z.o.o.“ verkauft.

Sämtliche Verkäufe und die damit verbundene Endkonsolidierung haben folgende Auswirkung auf den Zwischenabschluss:

	Sobieski	Golf	Prozna	Total
Sachanlagen	(8.604.832)	(118.296)	–	(8.723.128)
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3.021.854)	–	–	(3.021.854)
Darlehen gegenüber Warimpex	(945.399)	–	–	(945.399)
Aktive latente Steuern	(78.646)	–	–	(78.646)
Vorräte, sonstige kurzfristige Forderungen	(287.679)	(68.106)	–	(355.786)
Umgliederung der verbleibenden 12,5 % Sobieski (AfL)	2.200.000	–	–	2.200.000
Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar	–	–	(446.862)	(446.862)
Finanzfonds	(639.586)	(6.829)	–	(646.415)
	(11.377.996)	(193.231)	(446.862)	(12.018.089)
Kredite & Darlehen langfristig	9.186.958	–	–	9.186.958
Kredite & Darlehen kurzfristig	346.124	–	–	346.124
Sozialkapital und sonstige langfristige Rückstellungen	118.802	–	–	118.802
Passive latente Steuern	699.027	–	–	699.027
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	325.335	141.167	–	466.502
	10.676.246	141.167	–	10.817.413
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Gesellschaften	(701.750)	(52.064)	(446.862)	(1.200.676)
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile	2.200.000	74.424	850.000	3.124.424
Nettoertrag aus der Immobilienveräußerung	1.498.250	22.359	403.138	1.923.748

Cashflow
Einzahlungen aus dem Verkauf bzw. Abfluss von liquiden Mitteln im Zusammenhang mit den veräußerten Gesellschaftsanteilen setzten sich im Detail wie folgt zusammen:

	Sobieski	Golf	Prozna	Total
Vereinbarte Entgelte aus Unternehmensveräußerungen	2.200.000	74.424	850.000	3.124.424
abgeflossene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(639.586)	(6.829)	–	(646.415)
	1.560.414	67.595	850.000	2.478.009

Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar entwickelten sich im Berichtszeitraum wie folgt:

	Stand 01.01.2011	Zugänge	Umglie-derungen	Verkäufe	verr. Zinsen	± Fair Value	Stand 30.06.2011
„Roundabout Sp.z.o.o.“	10.188	–	–	–	5.318	(2.674)	12.832
„Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“	2.909.820	728.007	–	–	–	–	3.637.827
„Prozna Properties Sp.z.o.o.“	446.862	–	–	(446.862)	–	–	–
„Europa Hawk S.a.r.l.“ (Hotel&Bürohaus Sobieski)	–	–	2.200.000	–	9.217	–	2.209.217
	3.366.870	728.007	2.200.000	(446.862)	14.535	(2.674)	5.859.876

[06] Personalkosten, durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter

Im 2. Quartal 2011 wurden durchschnittlich 1.570 (Vergleichszeitraum des Vorjahres: 1.668) Mitarbeiter beschäftigt.

in EUR	1. Jänner bis 30. Juni **2011**	2010
Löhne und Gehälter	(11.453.041)	(10.922.269)
Sozialversicherungsbeiträge	(2.503.488)	(2.430.228)
Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben	(420.494)	(377.720)
Freiwilliger Personalaufwand	(25.000)	(116.000)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(568.736)	(628.810)
Vergütungen an personalvertretende Aufsichtsratsmitglieder	–	–
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	(36.967)	(32.911)
Zahlungen im Zusammenhang mit Abfertigungen und Pensionen	(176.915)	(8.872)
	(15.184.642)	(14.516.810)
Veränderung Sozialkapital	(52.424)	(65.868)
	(15.237.065)	(14.582.678)

[07] Sonstige betriebliche Aufwendungen

in EUR	1. Jänner bis 30. Juni **2011**	2010
Pre-Opening-Kosten	–	(196.905)
Rechtsberatungskosten	(272.718)	(325.659)
Administration general	(751.291)	(754.287)
Werbung	(202.695)	(241.304)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(202.091)	(179.101)
Pachtzahlungen andel’s Krakau & sonstige Mieten	(1.189.109)	(1.204.027)
Aufsichtsratstantiemen	(95.000)	(95.000)
Property Costs *)	(1.258.224)	(1.570.234)
übrige	(628.057)	(260.308)
	(4.599.185)	(4.826.825)

*) Eine im Vorjahr gebildete Rückstellung für Grundsteuern für das Hotel andel’s Berlin konnte im Berichtszeitraum anteilig im Ausmaß der Konzernbeteiligung mit TEUR 310 aufgelöst werden, da die endgültigen Steuerbescheide niedriger waren.

[08] Finanzergebnis

in EUR	1. Jänner bis 30. Juni **2011**	2010
Finanzerträge		
Zinserträge aus dem Cash-Management	64.440	28.221
Zinsen für Darlehen an Joint Ventures	1.188.083	1.273.220
Zinsen aus Wertpapieren zur Veräußerung verfügbar	9.217	–
Zinsen für Darlehen an assozziierte Unternehmen	–	39.558
Zinserträge aus derivativen Finanzgeschäften	–	361.615
Kursgewinne zu in PLN denominierten Anleihen	209.034	–
Marktwertanpassung derivativer Finanzinstumente	720.000	–
	2.190.774	1.702.614
Finanzierungsaufwendungen		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Darlehen	(9.087.898)	(8.961.616)
Zinsen für sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(299.551)	(541.220)
Zinsen für Anleihen	(231.305)	–
Zinsen für Darlehen von Joint Ventures	(403.232)	(522.069)
Zinsen für Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	(45.682)	(44.790)
	(10.067.668)	(10.069.696)
Marktwertanpassung derivativer Finanzinstumente	(281.153)	(52.369)
Zinskomponente für Sozialkapital	(36.891)	(82.882)
Kursverluste zu verzinslichen, in CHF denominierten Krediten	(916.269)	(2.636.587)
Finanzierungskosten (inkl. Konsten i.Z. Begebung von Wandelanleihen)	(1.675.954)	(310.812)
	(12.977.935)	(13.152.347)

[09] Ertragssteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragssteueraufwand und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns (geltender Körperschaftsteuersatz in Österreich) für das 1. Halbjahr 2011 in Höhe von 25 % (2010: 25 %) setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	1. Jänner bis 30. Juni **2011**	2010
Ergebnis vor Steuern	**(3.159.859)**	**1.966.714**
Konzernergebnis vor Steuern *25 % (Vorjahr 25 %)	789.965	(491.678)
± abweichende ausländische Steuersätze	(210.001)	150.774
± steuerfreie Erträge gem. § 10 KStG	501.094	–
± permanente Differenzen	(227.905)	67.914
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	(675.014)	1.592.113
± Aktivierung von bislang nicht bilanzierten temporären Differenzen	(32.087)	47.828
± Auswirkungen von erfolgsneutralen Veränderungen	(24.680)	51.362
± Währungsauswirkung	(118.407)	344.037
	2.964	1.762.350

[10] Sachanlagen

Sachanlagen umfassen Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte, Gebäude inkl. Anlagen in Bau sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

in EUR	per **30.06.2011**	per 30.06.2010
Nettowerte zum 1. Jänner	461.928.351	457.740.434
Investitionen	6.338.065	7.345.661
Umgliederungen von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	495.000	162.464
Konsolidierungsabgang „Sobieski“	(8.723.128)	–
Abgänge	–	(396.654)
Abschreibungen	(8.970.431)	(9.469.173)
Wertminderungen	(210.567)	(348.046)
Zuschreibungen zu Wertminderungen	7.676.767	12.704.811
Effekte aus der Währungsumrechnung	5.373	(2.137.791)
Nettowerte zum 30. Juni	458.539.431	465.601.706
davon in Bau befindliche Anlagen	*36.017.953*	*38.703.058*

„Investitionen“ wie auch der Cashflow aus „Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen“ betreffen vorwiegend das Projekt „Airportcity St. Petersburg“ und „Louvre“.

[11] Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte sowie Gebäude inkl. Anlagen in Bau (Anlagen in Bau wurden im Vergleichszeitraum des Vorjahres unter der Position Sachanlagen bilanziert).

in EUR	per **30.06.2011**	per 30.06.2010
Nettowerte zum 1. Jänner	55.021.114	42.885.519
Investitionen	9.852.332	2.275.691
Umgliederungen von „Sachanlagen“	(495.000)	(162.464)
Konsolidierungsabgang „Sobieski“	(3.021.854)	–
Abschreibungen	(380.885)	(348.586)
Wertminderungen	–	–
Zuschreibungen zu Wertminderungen	229.522	1.762.563
Effekte aus der Währungsumrechnung	–	2.457
Nettowerte zum 30. Juni	61.205.228	46.415.179
davon in Bau befindliche Anlagen	*52.219.641*	*37.022.690*
Ergebnis aus „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“:		
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	1.239.823	1.389.314
Betriebskosten	(222.486)	(418.836)
	1.017.338	970.478

„Investitionen“ wie auch der Cashflow aus „Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ betreffen vorwiegend das Projekt „Airportcity St. Petersburg“.

[12] Wandelanleihen

Im Berichtszeitraum wurde eine in PLN denominierte Wandelanleihe in Höhe von PLN 66,25 Mio. begeben. Die Stückelung beträgt PLN 250.000,–. Die Wandelanleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist am 6. Mai 2014 zur Rückzahlung fällig. Zinszahlungstermine sind jeweils der 6. November und der 6. Mai eines jeweiligen Jahres. Bei einem „Conversion price" von PLN 12,79 (rd. Euro 3,25) können die Zeichner die Anleihe in auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft wandeln.

[13] Entwicklung der Finanzverbindlichkeiten – Übersicht

	kurzfristig	langfristig	Total
Stand zum 1. Jänner 2011	81.154.377	392.804.699	473.959.076
Konsolidierungsabgang „Sobieski"	(346.124)	(9.186.958)	(9.533.083)
Neuverschuldung	124.690	23.558.557	23.683.247
Tilgung	(15.592.505)	(2.805.058)	(18.397.563)
Zinsabgrenzungen	906.327	(648.046)	258.280
Währungseffekte & sonstige Veränderungen	1.000	(2.142.705)	(2.141.705)
Stand zum 30. Juni 2011	66.247.764	401.580.488	467.828.252
Vgl. Stand zum 30. Juni 2010	*73.677.709*	*412.830.064*	*486.507.773*

Im Detail sind folgende Kredite wie folgt den einzelnen Projekten zugeordnet:

	Stand zum 30.06.2010	Stand zum 01.01.2011	Neuverschuldung	Tilgung	Konsolidierungsänderungen	sonstige Veränderungen	Stand zum 30.06.2011
a) gewidmete, hypothekarisch besicherte Projektkredite							
vollkonsolidierte Gesellschaften							
Hotel andel's Łódź	50.000.000	50.000.000	–	–	–	–	50.000.000
Hotel Diplomat	30.479.593	29.065.368	–	(361.731)	–	–	28.703.637
Hotel angelo Ekaterinburg	38.248.543	37.312.100	–	–	–	240.458	37.552.558
Hotel angelo Airporthotel Bukarest	11.000.000	11.000.000	–	–	–	–	11.000.000
Hotel Palace	13.524.500	13.524.500	–	(345.500)	–	–	13.179.000
Hotel Chopin	11.051.838	10.694.351	–	–	–	3.292	10.697.644
Hotel angelo Prag	11.553.995	11.251.598	–	(183.748)	–	–	11.067.850
Bürohaus Erszebet	11.827.772	11.638.441	–	(248.777)	–	–	11.389.664
Hotel Amber Baltic	7.534.145	7.387.866	–	–	–	265.011	7.652.877
Hotel Savoy	6.229.028	5.276.245	–	(441.288)	–	–	4.834.956
Hotel Le Palais	6.463.657	6.465.657	–	(113.760)	–	1.000	6.352.897
Gasleitung Warschau	151.932	130.095	–	(30.537)	–	(790)	98.768
Gasheizwerk Warschau	240.693	–	–	–	–	–	–
Hotel Dvořák	19.576.032	19.155.710	–	(223.532)	–	2.760	18.937.699
	217.881.728	212.901.931	–	(1.948.873)	–	511.732	211.467.550
quotenkonsolidierte Joint Ventures							
Hotel InterContinental 50 %	29.397.578	28.797.847	–	(608.154)	–	–	28.189.693
Hotel Dream Castle 50 %	17.911.446	17.338.565	–	(160.281)	–	–	17.178.284
Hotel andel's Berlin 50 %	34.250.000	33.725.000	–	(366.500)	–	–	33.358.500
Hotel Magic Circus Paris 50 %	9.755.625	9.656.875	–	(150.000)	–	1.250	9.508.125
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.681.430	15.680.851	–	–	–	–	15.680.851
Hotel & Bürohaus Sobieski 25 %	8.119.876	8.001.413	–	(64.725)	(7.936.689)	–	–
Bürohaus Parkur Tower 50 %	5.287.183	5.172.876	–	(107.139)	–	–	5.065.737
Hotel angelo Katowice 50 %	10.153.000	10.157.823	–	(102.323)	–	–	10.055.500
Airportcity St. Petersburg 50 % [1)]	–	4.825.177	15.507.638	(4.825.177)	–	–	15.507.638
Teilkonzern Louvre 50 %	–	1.596.794	34.748	–	–	–	1.631.542
Hotel angelo Plzen 50 %	6.390.568	6.297.381	–	(100.000)	–	2.400	6.199.781
	354.828.433	354.152.532	15.542.386	(8.433.171)	(7.936.689)	515.382	353.843.200

	Stand zum 30.06.2010	Stand zum 01.01.2011	Neuver-schuldung	Tilgung	Konso-lidierungs-änderungen	sonstige Veränder-ungen	Stand zum 30.06.2011
b) sonstige Darlehen							
kurzfristige Betriebsmittelkredite	45.960.001	49.721.571	–	(11.115.343)	–	–	38.606.227
langfristige Betriebsmittelkredite	29.147.957	20.976.915	–	1.691.494	–	651.258	23.319.668
kurzfristige Darlehen	363.339	253.137	–	(190.543)	–	–	62.594
langfristige Darlehen von Joint Ventures	43.130.968	35.690.602	7.728.534	1	(945.399)	(3.042.500)	39.431.238
Leasing-Kaufoptionen & Darlehen	8.893.737	9.049.924	5.000	(350.000)	–	–	8.704.924
unverzinsliche Darlehen	2.450.995	2.450.995	–	–	(650.995)	–	1.800.000
langfristige Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	1.732.344	1.663.401	407.327	–	–	(10.326)	2.060.401
	131.679.340	119.806.545	8.140.861	(9.964.391)	(1.596.394)	(2.401.568)	113.985.053
Finanzverbindlichkeiten total	486.507.773	473.959.076	23.683.247	(18.397.563)	(9.533.083)	(1.886.185)	467.828.252

[1] Der Bridgeloan für das Projekt „Airportcity St.Petersburg“ wurde im Berichtszeitraum getilgt; dem zum Stichtag zugeteilten Projektkredit steht ein verpfändets Sperrdepot iHv Euro 3,5 Mio gegenüber.

[14] Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten

	30.06.2011	per 31.12.2010	30.06.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.340.917	5.098.273	6.421.080
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	819.921	729.446	534.716
Kaufpreisstundung zu veräußerten Gesellschaften	530.010	814.172	622.500
Geleistete Anzahlungen	238.245	224.322	1.122.243
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.015.910	924.409	1.696.352
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	5.639	3.890	3.863
Forderungen gegenüber Joint Ventures	226.897	232.854	228.013
Forderungen gegen nahe stehende Personen	122	750	1.773
Rechnungsabgrenzungen	695.598	827.247	1.066.854
	8.873.258	**8.855.363**	**11.697.394**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – kurzfristig			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.337.422	7.846.234	9.209.435
Verzinsliche Baurechnungen aus der Fertigstellung „andel’s Łódź“ *)	8.324.090	–	7.976.670
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	621.055	687.881	648.079
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen	2.121.206	1.571.463	943.904
Kaufpreisverbindlichkeiten	237.500	237.500	237.500
sonstige Verbindlichkeiten inkl. nicht verbrauchte Urlaubsansprüche	3.310.266	3.438.086	4.502.943
Erhaltene Anzahlungen	1.161.259	840.537	754.401
	22.112.798	**14.621.701**	**24.272.932**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – langfristig			
Kaufpreisverbindlichkeit Hotel „andel’s Łódź“ *)	–	8.149.039	–
Kaufpreisanpassung Hotel „andel’s Berlin“	774.564	774.564	638.387
Erhaltene Kautionen	740.451	560.583	581.262
Sonstige	11.492	13.418	18.867
	1.526.507	**9.497.604**	**1.238.516**

*) Der aus der Fertigstellung des Hotel „andel’s Łódź“ offene Betrag wurde vom Generalunternehmer bis 30. Juni 2012 gestundet.

15] Derivative Finanzinstrumente

15a) Zinsbegrenzungsgeschäfte im Zusammenhang mit Finanzkrediten

An derivativen Finanzinstrumenten im Zusammenhang mit Finanzierungen bestehen zum 30. Juni 2011 folgende Zinsbegrenzungsgeschäfte (Collars), deren wesentlichsten Bedingungen und Parameter sich folgendermaßen darstellen:

	30.06.2011	30.06.2010
Finanzkredit Hotel Chopin, Krakau		
Nominalbetrag zum 30. Juni (Underlying: 3-Monats-Euribor)	10.697.644	11.051.838
Zeitwert zum 30. Juni	(417.728)	(737.529)
Finanzkredit Hotel angelo, Prag		
Nominalbetrag zum 30. Juni (Underlying: 3-Monats-Euribor)	11.067.850	11.553.995
Zeitwert zum 30. Juni	27.172	33.911
Finanzkredit Hotel Sobieski, Warschau (im Ausmaß der Konzernbeteiligung)		
Nominalbetrag zum 30. Juni (Underlying: 3-Monats-Euribor)	verkauft	8.119.876
Zeitwert zum 30. Juni	–	–

Andere derivative Finanzgeschäfte

15b) Back-Stock-Option

Im Zuge der Kapitalerhöhung vom 11. Mai 2010 wurde der Wiener Städtischen Versicherung AG als Gegenleistung für die Übernahme einer Platzierungsgarantie das Recht eingeräumt, binnen 24 Monaten nach Abschluss der Kapitalerhöhung 1.440.000 Stück Aktien zum Preis von Euro 2,00/Aktie zu kaufen oder eine Barabfindung in Höhe von der Differenz aus Schlusskurs der Warimpex-Aktie am Tag vor dem Ausübungstag und Euro 2,00/Aktie zu verlangen.

Die in der Ermittlung des Marktwerts der Option einfließende Volatilität wird im Wesentlichen aus der historischen Volatilität abgeleitet.

Diese Option (IFRS 2) ist zum 30. Juni 2011 mit folgenden Parametern offen:

Aktienkurs (Basiswert)	2,054 Euro	
Ausübungspreis	2,00 Euro	
Risikoloser Zins	1,3 %	
Erwartete Volatilität	30,0 %	
Laufzeit der Option	14.05.2012	
Frühestmöglicher Ausübungszeitpunkt	15.05.2010	
Erwartete Dividendenzahlung	keine	
Wert per 30. Juni 2011 (ausgewiesen in den derivativen Finanzinstrumenten)		(324.000)
der Wert zum Zeitpunkt des Abschlusses der Transaktion betrug		(705.600)
innerer Wert der Schulden am 30.06.2011		(77.600)

15c) Cross Currency Swap

Jeweils am 6. November und 6. Mai (beginnend mit 6. November 2011, endend mit 6. Mai 2014) erhält die Gesellschaft 8,5 % Zinsen für den Nominalbetrag von PLN 38,2 Mio. und zahlt 6,7 % Zinsen für den Nominalbetrag von Euro 9.714.514,21.

Marktwert zum 30. Juni 2011	(266.233)

[16] Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betrugen im Berichtszeitraum Euro 0,526 Mio. (Vorjahr Euro 0,491 Mio.). Die von der Vienna International AG verrechnete Management Fee betrug Euro 2,195 Mio. (Vorjahr Euro 2 Mio.).

[17] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. Juli 2011 wurden die verbleibenden Anteile am Hotel Sobieski (AfL 12,5 %) zum Fair Value verkauft. Darüber hinaus wird die Gesellschaft eine Erfolgskomponente, welche noch zu berechnen sein wird, in Höhe von Euro 0,2–0,8 Mio. erhalten.

[18] Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

Im Berichtszeitraum gab es hinsichtlich sonstiger Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten gegenüber jenen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 beschrieben sind, keine Änderung.

Ein Aktionär hat in der Hauptversammlung der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG Widerspruch zu Protokoll gegeben und Klage auf Anfechtung von Beschlüssen eingebracht.

Wien, am 29. August 2011

Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Mag. Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes

Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

Der im Einklang mit den maßgebenden internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellte Halbjahresfinanzbericht per 30. Juni 2011 vermittelt nach unserem Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen. Der Halbjahresfinanzbericht wurde nach den Standards „IAS 34, Zwischenberichterstattungen“ nach Maßgabe der gemäß VO 1606/2002/EG übernommenen IFRS aufgestellt.

Der Halbjahreslagebericht stellt wichtige Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftjahres und ihre Auswirkungen dar, erläutert Großgeschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen und beschreibt die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres.

Wien, am 29. August 2011

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

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

Mag. Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes
Zuständigkeit umfasst:
Informationsmanagement, Organisation und Recht

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

WWW.WARIMPEX.COM

Unternehmenskalender

30. August 2011	Veröffentlichung 1. Halbjahr 2011
29. November 2011	Veröffentlichung 1.–3. Quartal 2011
3. April 2012	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2011
8. Mai 2012	Ordentliche Hauptversammlung
24. Mai 2012	Veröffentlichung 1. Quartal 2012
30. August 2012	Veröffentlichung 1. Halbjahr 2012
28. November 2012	Veröffentlichung 1.–3. Quartal 2012

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, www.warimpex.com
Investor Relations: Dr. Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com
Fotos: Warimpex

Druck- und Satzfehler vorbehalten