BERICHT ÜBER DIE ERSTEN DREI QUARTALE **2013**

warímpex

KENNZAHLEN DER WARIMPEX-GRUPPE

in TEUR		1–9/2013	Veränderung	1–9/2012
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“		45.365	-2 %	46.502
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“		2.993	-61 %	7.772
Umsatzerlöse gesamt		*48.359*	*-11 %*	*54.273*
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften		1.586	382 %	329
EBITDA		10.074	8 %	9.323
EBIT		7.080	24 %	5.689
Ergebnis aus Joint Ventures		-30	–	7.639
Periodenergebnis		-5.675	–	-701
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		3.943	-58 %	9.303
Bilanzsumme		399.718	-4 %	416.004
Eigenkapital		83.009	9 %	76.165
Ø Aktien in der Periode	in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Gewinn/Verlust je Aktie	in EUR	-0,11	–	-0,02
Anzahl Hotels		20	-1	21
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)		3.299	-168	3.467
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien		5	0	5
Ø Mitarbeiter im Konzern		1.082	-44	1.126
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):				
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“		81.569	-3 %	84.000
NOP aus dem Segment „Hotels & Resorts“		23.825	-2 %	24.237
NOP pro verfügbarem Zimmer		6.977	4 %	6.717
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“		6.215	-29 %	8.726
EBITDA aus dem Segment „Development & Asset Management“		-602	–	-1.900

		30.06.2013	Veränderung	31.12.2012
Gross Asset Value (GAV)	in Mio. EUR	540,3	-3 %	558,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)	in Mio. EUR	164,8	-5 %	172,7
NNNAV je Aktie	in EUR	3,1	-5 %	3,2
Ultimokurs der Aktie	in EUR	1,20	24 %	0,97

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Von den Transaktionsmärkten gibt es heuer viel Positives zu berichten: So ist es uns gelungen, in den letzten Monaten zwei weitere Immobilientransaktionen erfolgreich abzuschließen. Zum einen erfolgte in Prag gleich zu Beginn des Berichtsquartals der Verkauf des Fünf-Stern Hotels Palace an einen tschechischen Investor. Diese Transaktion war für uns ein wichtiger strategischer Schritt zur Bereinigung unseres Portfolios im Luxussegment. Um Marktpotenziale optimal zu nutzen, wollen wir uns künftig stärker auf den Ausbau unserer Vier-Stern Marken angelo und andel's konzentrieren. Zum anderen konnten wir nach dem Berichtszeitraum und insgesamt nur rund acht Monate nach der Fertigstellung und Eröffnung des Le Palais Office Warschau das erfolgreiche Closing des Verkaufs im Oktober bekannt geben. Weitere Verkäufe befinden sich in Verhandlung und ich bin zuversichtlich, dass wir zumindest einen noch heuer abschließen können.

Die Umsätze unserer Objekte entwickelten sich insgesamt positiv, jedoch bedeuten unsere Verkäufe auch eine geringere Zimmeranzahl und dadurch geringere Umsatzerlöse. So gingen die Umsatzerlöse aus unseren vollkonsolidierten Hotels geringfügig um 2 Prozent auf 45,4 Millionen Euro zurück. Unter Einbeziehung der Joint Ventures konnte der Net Operating Profit (NOP) pro Zimmer jedoch um 4 Prozent gesteigert werden. Dies steht für die stetige Verbesserung unseres Hotelportfolios durch selektive Verkäufe. In unserem zweiten Segment verringerten sich durch die Fertigstellung des Le Palais Office in Warschau auch die Erlöse aus der Erbringung von Development-Leistungen. Dies resultierte insgesamt in einer Verringerung des Konzernumsatzes um 11 Prozent.

Entsprechend der guten operativen Performance unseres bestehenden Portfolios entwickelte sich das EBITDA, eine für Immobilienunternehmen besonders aussagekräftige Kennzahl, da nicht durch branchenspezifische Bewertungsverfahren verzerrt, positiv und stieg um 8 Prozent auf 10,1 Millionen Euro. Das EBIT konnte sogar um 24 Prozent auf 7,1 Millionen Euro zulegen. Grund dafür sind höhere Erfolgsbeiträge aus Immobilienverkäufen. Ein ausgeglichenes Ergebnis aus Joint Ventures gekoppelt mit höheren Zinsaufwendungen und Kursverlusten ergibt insgesamt aber ein negatives Finanzergebnis in der Höhe von 15,2 Millionen. Dies konnte auch durch das gute operative Ergebnis nicht aufgeholt werden, so dass unter dem Strich ein Periodenergebnis von minus 5,7 Millionen Euro für die ersten neun Monate 2013 bleibt.

Im Rahmen unserer Entwicklungstätigkeiten streben wir die Fertigstellung der zweiten Phase der AIRPORTCITY St. Petersburg in naher Zukunft an. Für die Vermietung des dritten Turms, der sich aktuell im Rohbau befindet, wurde bereits ein Letter of Intent mit einem renommierten Mieter unterzeichnet. Im August konnten wir eine Einigung zur Refinanzierung eines 60 Millionen Euro Kredites für die AIRPORTCITY mit einer lokalen russischen Bank erzielen und das Projekt so langfristig absichern. Das beweist das hohe Vertrauen, das diesem erfolgreichen Projekt vor Ort entgegengebracht wird.

In Krakau haben wir neben dem Hotel Chopin ein Entwicklungsgrundstück erworben, auf dem ein Bürogebäude entstehen soll. Darüber hinaus konnten wir eine Refinanzierung für das Hotel Chopin mit einer polnischen Bank verhandeln. Unsere Strategie, grenzüberschreitende Finanzierungen zu reduzieren und stattdessen vermehrt auf lokale Finanzierungen zu setzen, wird dadurch bestätigt.

Unter anderem um unsere Development-Leistungen voranzutreiben haben wir im Oktober zwei weitere Kapitalmaßnahmen (Wandelanleihen und Anleihen) zu gegenüber den Emissionen im Frühjahr verbesserten Konditionen in Polen platziert. Den Emissionserlös von rund EUR 5,9 Mio. haben wir einerseits für die Refinanzierung der kurzfristigen Verbindlichkeiten auf Holding Ebene verwendet, andererseits beabsichtigen wir, Mittel für die Fertigstellung bestehender und die Entwicklung neuer Projekte zu verwenden.

Vor dem Hintergrund aussichtsreicher Entwicklungsprojekte und eines lebendigen Transaktionsmarktes bin ich fest davon überzeugt, dass wir uns auf dem richtigen Weg befinden. Unser klares Ziel wird es künftig weiter sein, unsere Basis zu stärken, unser Portfolio zu verbessern, die Cash Flows aus dem Hotelbetrieb zu steigern und unsere Finanzierungsstruktur durch Refinanzierungen und strategische Beteiligungsverkäufe zu optimieren.

Franz Jurkowitsch

UNTERNEHMENSSCHWERPUNKTE

- 01/2013 Warimpex verkauft Anteile am angelo Hotel München sowie benachbartes Grundstück
- 01/2013 Warimpex eröffnet Le Palais Bürogebäude in Warschau
- 02/2013 Erfolgreiche Refinanzierung in Ekaterinburg über EUR 37 Mio.
- 02/2013 Phase 1 der AIRPORTCITY St. Petersburg voll vermietet
- 03/2013 Palais Hansen, Kempinski Hotel (150 Zimmer, 4.600 m^2 Apartments) eröffnet
- 03/2013 Anleihen über PLN 63,1 Mio. (ca. EUR 15,1 Mio.) und Wandelanleihen über PLN 26,5 Mio. (ca. EUR 6,4 Mio.) in Polen platziert
- 07/2013 Warimpex verkauft 5-Stern Hotel Palace in Prag
- 08/2013 Erfolgreiche Refinanzierung AIRPORTCITY St. Petersburg über EUR 60 Mio.
- 10/2013 Warimpex gibt Closing des Verkaufs des Le Palais Office Warschau bekannt
- 11/2013 Wandelanleihen über PLN 16,5 Mio. (ca. EUR 3,9 Mio.) und Anleihen über PLN 8,5 Mio. (ca. EUR 2,0 Mio.) in Polen platziert

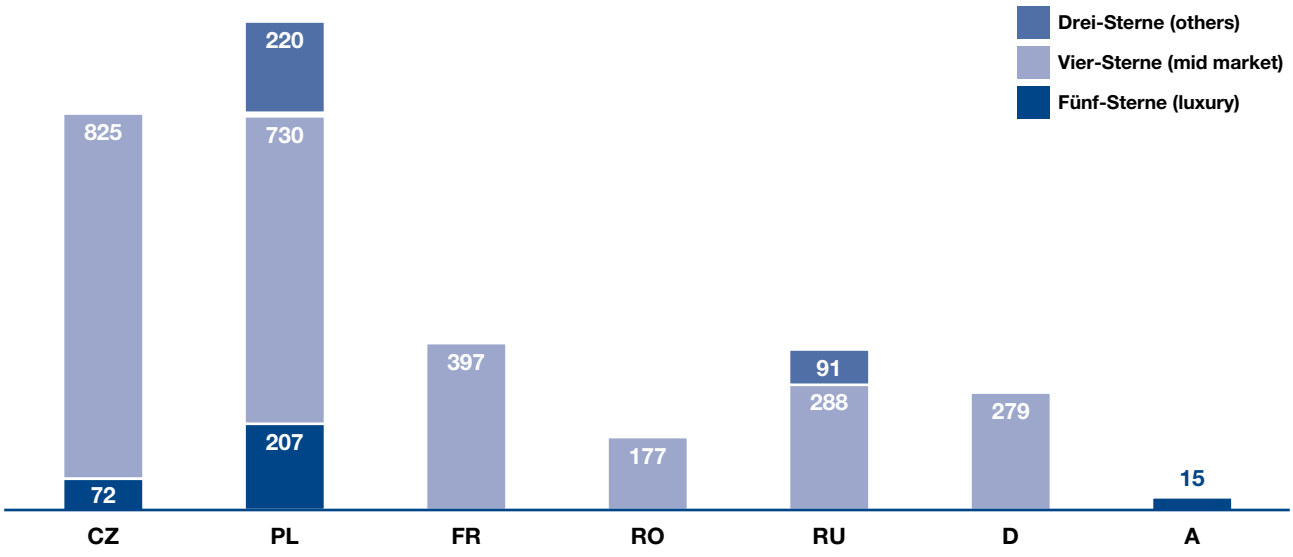
INVESTOR RELATIONS

Nach EUR 0,97 bzw. PLN 3,90 zu Jahresende 2012 erhöhte sich der Aktienkurs in den ersten drei Quartalen 2013 deutlich. Der Schlusskurs per 30. September 2013 lag bei EUR 1,39 bzw. PLN 6,00. Nach dem Bilanzstichtag erhöhte sich der Kurs auf rund EUR 1,65 bzw. PLN 7,00.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2013 an Investorenkonferenzen in Zürs, Warschau, Frankfurt und Wien teilgenommen.

Warimpex hat 2013 zwei Unternehmensanleihen sowie zwei Wandelanleihen auf dem polnischen Kapitalmarkt platziert. Die Emissionserlöse in der Höhe von rund EUR 28 Mio. wurden einerseits für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und andererseits für die Finanzierung künftiger Entwicklungsprojekte verwendet.

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 30.09.2013



KONZERNLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. September 2013

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Der Internationale Währungsfonds (IWF) verbesserte im Oktober 2013 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber Juli 2013 für das Jahr 2013 leicht. Für den Euroraum wird von einer Wirtschaftskontraktion von -0,4 % (Prognose von Juli 2013: -0,6 %) für 2013 ausgegangen, für 2014 von einem leichten Wachstum von 1,0 % (0,9 %). Für den CEE-Raum wird nun mit einem Wirtschaftswachstum von 2,3 % (2,2 %) für 2013 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum in Zentral- und Osteuropa für 2014 wurde von 2,8 % auf 2,7 % korrigiert.

MÄRKTE

POLEN

Bestand: 6 Hotels, 1 Büroimmobilie

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotel InterContinental. Warimpex und UBM haben das Hotel gemeinsam entwickelt und waren zuletzt zu je 50 Prozent an dem 414 Zimmer umfassenden Hotel beteiligt. Ende Dezember 2012 verkauften Warimpex und UBM das Hotel an WestInvestInterSelect, einen offenen Immobilienfonds des deutschen DekaBank-Konzerns. Der Käufer schloss einen Pachtvertrag mit einer Tochtergesellschaft von Warimpex und UBM, aufgrund dessen das Hotel im Rahmen der Transaktion zu einer Fixpacht gemietet und bis 2027 unter der Marke InterContinental weiter betrieben wird. In Krakau ist Warimpex seit 2006 Eigentümer des Drei-Stern-Hotels Chopin und seit 2007 Betreiber des Vier-Stern-Plus Hotels andel's (bis 2009 als Eigentümer, seitdem als Pächter). In Łódź eröffnete Warimpex im Juni 2009 ein weiteres andel's Hotel und in Katowice erfolgte in einem Joint Venture mit UBM im März 2010 die Eröffnung des ersten angelo Hotels in Polen. An der polnischen Ostseeküste in Międzyzdroje besitzt Warimpex das Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Die Auslastung des Hotel InterContinental erhöhte sich von 77 % auf 80 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich jedoch um rund 20 % auf das Niveau von 2011. Grund für diesen Rückgang ist, dass im Vorjahr die Fußball-Europameisterschaft stattfand. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 55 % (1-9 2012: 56 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich leicht. Die Auslastung des Hotel Chopin in Krakau erhöhte sich nach Abschluss der Umbauarbeiten von 64 % auf 70 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant. Für das Hotel Chopin konnte Warimpex im ersten Halbjahr das ursprünglich bis 2051 von der Stadt gepachtete Grundstück im Eigentum erwerben und das Hotel im 3. Quartal mit einer polnischen Bank refinanzieren. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung unverändert 76 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich leicht. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 51 % (1-9 2012: 49 %), der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich leicht. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stärker saisonal abhängig und nicht mit einem Stadthotel vergleichbar.

Neben den genannten Hotels besitzt Warimpex einen 50 % Anteil am Büroturm Parkur Tower in Warschau, der zu rund 90 % vermietet ist.

Entwicklung: 2 Bürogebäude

In Warschau verkaufte Warimpex Ende 2010 eine Projektgesellschaft, die eines der wenigen historischen Gebäude in ein modernes Bürogebäude umgewandelt hat („Projekt Prozna"). Warimpex hat sich als Developer verpflichtet, die Immobilie im Zuge eines Bauauftrages fertig zu stellen. Die erfolgreiche Fertigstellung und Eröffnung erfolgte im Jänner 2013. Nach dem Bilanzstichtag im Oktober 2013 wurde die Immobilie unter Beteiligung von Warimpex an den IVG Warschau Fonds verkauft.

Durch den oben erwähnten Grundstückskauf ist Warimpex Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin Krakau gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude entwickelt werden soll.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau modernisiert werden. In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück. Der Verkauf dieses Entwicklungsprojekts ist bei guten Marktbedingungen geplant.

TSCHECHISCHE REPUBLIK

Bestand: 6 Hotels

In Prag besitzt Warimpex das Fünf-Stern-Hotel Le Palais sowie im Bereich der Vier-Stern-Hotels die Hotels Diplomat, Savoy und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň (50 %). Zusätzlich konsolidiert Warimpex nach den Bestimmungen des IAS/IFRS das Kurhotel Dvořák in Karlsbad.

Das Prager Fünf-Stern Hotel Palace mit 114 Zimmern und 10 Suiten wurde Anfang Juli 2013 an einen tschechischen Investor verkauft und im 3. Quartal entkonsolidiert.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Vier-Stern-Hotels Diplomat und angelo zu 75 % bzw. 66 % (1-9 2012: 72 % bzw. 70 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise erhöhten sich im Hotel Diplomat leicht und verringerten sich im Hotel angelo leicht. Im Golden Tulip Savoy Hotel betrug die Auslastung 64 % (1-9 2012: 55 %), der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich leicht. Im Hotel Le Palais verringerte sich die Auslastungsquoten von 52 % auf 48 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich leicht. Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 77 % (1-9 2012: 78 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich leicht. Im angelo Hotel in Plzen konnte die Auslastung von 51 % auf 60 % gesteigert werden, 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 zu 100 % vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist teilweise vermietet. 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.

RUMÄNIEN

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer erweiterte sowie zu einem angelo-Design-Hotel umbaute, betrug die Zimmerauslastung 43 % (1-9 2012: 47 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich leicht.

DEUTSCHLAND

Bestand: 1 Hotel

In Deutschland war Warimpex in der Berichtsperiode Hälfte-Eigentümer des andel’s Hotels in Berlin. Im Jänner 2013 verkaufte Warimpex ihren Anteil am angelo Hotel München sowie an einem benachbarten Bauland an den Joint Venture-Partner.

Im andel’s Hotel Berlin betrug die Auslastung 70 % (1-9 2012: 71 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte leicht erhöht werden.

Entwicklung: 1 Konferenzzentrum

Angrenzend an das andel´s Hotel in Berlin wurde 2009 ein Grundstück für die Entwicklung eines Konferenzzentrums sowie von Geschäfts- und Wohnflächen erworben. Die Planungsarbeiten laufen.

FRANKREICH

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer der beiden Vier-Stern-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels betrug 77 % bzw. 72 % (1-9 2012: 76 % bzw. 71 %). Die durchschnittlichen Zimmerpreise verringerten sich in beiden Hotels leicht.

ÖSTERREICH

Bestand: 1 Hotel inkl. Apartments

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group und Strauss & Partner an der Projektgesellschaft des Ringstraßenpalais Hansen, einer hochwertigen Hotel- und Wohnimmobilie, beteiligt. Das Hotel Palais Hansen Kempinski Wien, das erste Projekt von Warimpex in Österreich, wurde im März 2013 eröffnet. Ein Großteil der Wohnungen ist verkauft.

RUSSLAND

Bestand: 3 Hotels, 1 Bürogebäude

In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner sowie am Hotel angelo auf dem Gelände des Flughafens „Koltsovo“ in Ekaterinburg. Das angelo Ekaterinburg, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen ist, wurde 2009 eröffnet. In St. Petersburg hält Warimpex 55 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie ein Bürogebäude mit 17.000 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wurde und wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. in einem Joint Venture mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Sie ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Während das bestehende Liner Hotel weiterhin eine zufriedenstellende Auslastung verbuchte, sank die Auslastung im teureren angelo Hotel von 55 % auf 54 %, wobei der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro um rund 10 % gesteigert werden konnte. Das neu eröffnete Crowne Plaza in der AIRPORTCITY St. Petersburg konnte sich bereits sehr gut am Markt etablieren und eine Auslastung von 79 % (1-9 2012: 55 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis blieb konstant. Für die bereits fertig gestellten Bürogebäude (Jupiter 1 und 2) in St. Petersburg konnte ein Vermietungsgrad von 100 % erzielt werden.

Entwicklung: 1 Bürogebäude

In der AIRPORTCITY befindet sich ein weiteres Bürogebäude mit 15.000 m² vermietbarer Fläche im Rohbau. Es ist geplant, diesen Büroturm 2014 fertigzustellen.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Umsatzentwicklung

Der Konzernumsatz verringerte sich um 11 % auf EUR 48,4 Mio. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb verringerten sich im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2012 um 2 % von EUR 46,5 Mio. auf EUR 45,4 Mio. Die Verringerung ist vor allem auf den Verkauf des Hotel Palace zurückzuführen.
Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen verringerten sich von EUR 7,8 Mio. auf EUR 3,0 Mio. Diese Verringerung ist auf die Fertigstellung des Projekts Le Palais Office in Warschau zurückzuführen.

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. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Hierbei ist der Bereich „Hotels & Resorts" mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns (inklusive Joint Ventures im Beteiligungsausmaß) 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	**1–9/2013**	1–9/2012
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	81.569	84.000
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	3.415	3.608
auf den Konzern entfallender NOP	23.825	24.237

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerten sich die Umsatzerlöse aus den Hotels um 3 %, dies resultiert aus dem Verkauf des Hälfteanteils am angelo in München und dem Verkauf des Hotel Palace in Prag. Dadurch verringerten sich die verfügbaren Zimmer im Berichtszeitraum um 5 %. Der Net Operating Profit (= NOP – entspricht dem Gross Operating Profit (GOP) ermittelt nach dem „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry" abzüglich der „Kosten nach GOP") verringerte sich um lediglich 2 % auf EUR 23,8 Mio., das bedeutet, dass die Margen im Hotelbereich gesteigert werden konnten.
Pro verfügbarem Zimmer gerechnet, konnte der NOP um 4 % auf EUR 6.977 gesteigert werden.

Segment Development & Asset Management*

in T EUR	**1–9/2013**	1–9/2012
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	6.215	8.736
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	1.634	329
Segment EBITDA	-602	-1.900

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management" verringerten sich um 29 % von EUR 8,7 Mio. auf EUR 6,2 Mio. Diese Verringerung ist überwiegend auf geringere Developmentumsätze (2013: EUR 1,4 Mio., 2012: EUR 6,4 Mio.) aufgrund der Fertigstellung des Bürogebäudes Prozna saldiert mit höheren Mieteinnahmen (2013: EUR 4,2 Mio., 2012: EUR 1,9 Mio.) – vor allem aus der AIRPORTCITY, St. Petersburg – zurückzuführen.

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen und unterjährigen Schwankungen.

Ertragslage

Warimpex bewertet ihr Sachanlagevermögen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und realisiert Wertzuwächse des Immobilienvermögens nicht jährlich erfolgswirksam. Erst beim Verkauf einer Immobilie wird der Erlös entsprechend verbucht, daher sind die Ergebniskennzahlen stark von Immobilienverkäufen abhängig und Schwankungen unterworfen.

Im Berichtzeitraum konnten ein Anteil am Hotel angelo in München (inklusive angrenzendem Grundstück) sowie das Hotel Palace in Prag veräußert werden. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf EUR 1,6 Mio. Im Vergleichszeitraum 2012 erfolgte die Kaufpreisanpassung aus dem Verkauf des Joint Venture Anteils an den Louvre Hotels. Es wurden EUR 0,3 Mio. Ertrag gebucht.

EBITDA – EBIT

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) erhöhte sich im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres von EUR 9,3 Mio. auf EUR 10,1 Mio., das Betriebsergebnis (EBIT) erhöhte sich von EUR 5,7 Mio. auf EUR 7,1 Mio. Das EBIT inkludiert planmäßige Abschreibungen in Höhe von rund EUR 7,5 Mio. Der Grund für das höhere EBITDA und EBIT sind vor allem höhere Erfolgsbeiträge aus Immobilienverkäufen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis veränderte sich von EUR -6,3 Mio. auf EUR -15,2 Mio. und ist vor allem auf das ausgeglichene Ergebnis aus Joint Ventures im Vergleich zu einem hohen positiven Ergebnis aufgrund von Zuschreibungen zu Ausleihungen zurückzuführen. Zusätzlich ist das Finanzergebnis durch Kursverluste belastet.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis in den ersten 9 Monaten 2013 belief sich auf EUR -5,7 Mio. (1-9 2012: EUR -0,7 Mio.).

Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verringerte sich aufgrund von geringeren Development Cashflows von EUR 9,3 Mio. auf EUR 3,9 Mio..

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

AUSBLICK

Folgende Immobilie ist als kurzfristig zur Veräußerung klassifiziert – es ist geplant, diese bis Ende 2013 zu veräußern:
• Hotel Le Palais, Prag: Der Verkauf ist geplant und befindet sich in Vorbereitung.

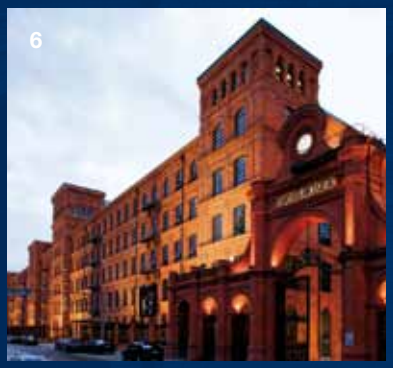
Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau:
• AIRPORTCITY, St. Petersburg, Businesspark, zusätzliche 15.000 m² Bürofläche
• Erzsebet office tower II, Budapest, 8.000 m² Bürofläche

Unter den gegebenen Marktbedingungen – insbesondere dem schwierigen Zugang zu Projektfinanzierungen – wollen wir uns, neben unseren Entwicklungsprojekten, weiter auf die Stärkung der Basis des Unternehmens konzentrieren und die Cash Flows aus dem Hotelbetrieb steigern sowie die Finanzierungsstruktur durch Refinanzierungen und strategische Beteiligungsverkäufe optimieren.

Wien, am 28. November 2013

Dr. Franz Jurkowitsch Vorstandsvorsitzender	**Dkfm. Georg Folian** Stellvertretender Vorstandsvorsitzender	**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
414 Zimmer (eröffnet 2003)

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

4) angelo Hotel**, Prag**
CZ-150 00 Prag 5, Radlická 1g
168 Zimmer (eröffnet Juni 2006)

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. SEPTEMBER 2013**

05 Konzernlagebericht
13 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
14 Konzern-Bilanz
15 Konzern-Geldflussrechnung
16 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
17 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2013 – ungeprüft

in EUR	Erläuterung	01–09/13	07–09/13	01–09/12	07–09/12
Umsatzerlöse					
Umsatzerlöse – Segment Hotels & Resorts		45.365.187	15.967.898	46.501.550	17.163.099
Umsatzerlöse – Segment Development & Asset Management		2.993.400	1.029.365	7.771.510	3.851.453
		48.358.587	**16.997.263**	**54.273.060**	**21.014.552**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien					
Erlöse aus Immobilienverkäufen		22.511.100	20.843.400	329.158	–
Buchwerte sowie abgelöste Darlehen und Kredite		(20.925.212)	(20.843.400)	–	–
	[05]	**1.585.888**	**(0)**	**329.158**	**–**
Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen					
Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen		801.491	(306.800)	–	–
Sonstige betriebliche Erträge		303.755	48.865	–	–
		1.105.246	**(257.935)**	**–**	**–**
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen		(19.517.564)	(6.498.584)	(20.451.732)	(7.270.214)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung		(1.446.797)	7.281	(5.938.331)	(3.281.777)
Personalaufwand	[06]	(14.642.096)	(4.617.115)	(14.035.771)	(4.545.426)
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(7.547.394)	(2.197.307)	(8.039.948)	(2.762.421)
Wertminderungen	[07]	(1.461.504)	(120.604)	(1.828.849)	(1.297.276)
Zuschreibungen zu Wertminderungen	[07]	6.014.613	1.147.386	6.234.633	2.327.393
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[08]	(5.368.908)	(1.860.377)	(4.853.529)	(1.379.742)
		(43.969.650)	**(14.139.320)**	**(48.913.527)**	**(18.209.463)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit		**7.080.070**	**2.600.009**	**5.688.691**	**2.805.089**
Finanzerträge	[09]	1.069.563	(818.888)	834.705	401.462
Finanzierungsaufwendungen	[09]	(16.232.356)	(5.132.802)	(14.775.441)	(5.222.565)
Ergebnis aus Joint Ventures	[13]	(30.074)	943.170	7.638.970	497.573
Ergebnis vor Steuern		**(8.112.798)**	**(2.408.511)**	**(613.076)**	**(1.518.441)**
Laufende Ertragssteuern	[10]	(76.886)	(2.721)	(191.571)	(152.830)
Latente Ertragssteuern	[10]	2.514.420	2.442.384	103.355	365.758
Periodenergebnis		**(5.675.264)**	**31.151**	**(701.291)**	**(1.305.513)**
Fremdwährungsdifferenzen		(802.519)	(49.650)	62.960	(274.572)
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures		–	–	295.585	437.858
Gewinne/Verluste aus Hedging		646.525	569.227	(86.768)	(37.968)
(latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		(131.164)	(112.143)	13.171	14.403
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		**(287.158)**	**407.434**	**284.947**	**139.720**
Gesamtperiodenergebnis		**(5.962.422)**	**438.585**	**(416.344)**	**(1.165.793)**
Vom Periodenergebnis entfallen auf:					
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		(5.807.181)	210.446	(988.822)	(1.270.309)
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		131.917	(179.295)	287.531	(35.204)
		(5.675.264)	31.151	(701.291)	(1.305.513)
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:					
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		(5.891.710)	675.009	(732.586)	(1.031.429)
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		(70.712)	(236.424)	316.242	(134.364)
		(5.962.422)	438.585	(416.344)	(1.165.793)
Ergebnis je Aktie:					
unverwässert, bezogen auf den den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Periodengewinn		(0,11)	(0,00)	(0,02)	(0,02)
verwässert, bezogen auf den den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Periodengewinn		(0,11)	(0,00)	(0,02)	(0,02)

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2013 – ungeprüft

in EUR	Erläuterung	30.09.2013 ungeprüft	31.12.2012 geprüft	30.09.2012 ungeprüft
VERMÖGENSWERTE				
Langfristige Vermögenswerte				
Sachanlagen	[11]	249.187.327	256.568.642	274.230.387
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	[12]	15.292.149	15.198.222	15.200.633
Geschäfts- und Firmenwerte		921.266	921.266	921.266
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		115.637	123.556	155.502
Joint Ventures (at equity)	[13]	86.685.493	84.936.203	84.304.344
Andere finanzielle Vermögenswerte		14.418.620	11.077.694	10.844.013
Latenter Steueranspruch		574.133	22.534	363.800
		367.194.625	368.848.116	386.019.946
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte		4.292.398	1.958.116	828.691
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	[15]	6.654.671	5.836.731	6.598.321
Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar		8.512.854	7.279.433	3.988.802
Andere finanzielle Vermögenswerte	[17]	4	2	40
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.505.023	7.144.968	4.280.524
		23.964.949	22.219.250	15.696.377
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde	[20]	8.558.135	24.838.793	14.287.242
SUMME VERMÖGENSWERTE		**399.717.710**	**415.906.160**	**416.003.565**
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitalrücklagen		17.050.636	17.131.207	71.387.604
Kumulierte Ergebnisse		9.239.099	15.046.280	(47.786.136)
Eigene Aktien		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Sonstige Rücklagen		3.755.368	3.839.897	1.349.281
		83.743.717	89.715.998	78.649.363
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		*(734.689)*	*(663.977)*	*(2.483.906)*
Gesamtsumme Eigenkapital		**83.009.028**	**89.052.021**	**76.165.456**
Langfristige Schulden				
Wandelanleihen und Anleihen	[14]	19.411.951	15.396.167	15.783.629
Darlehen und Kredite	[14]	196.416.843	172.506.498	224.203.014
Rückstellungen		4.639.211	4.431.127	4.139.500
Sonstige Verbindlichkeiten	[15]	4.737.874	773.731	623.559
Derivative Finanzinstrumente	[15]	1.335.523	–	–
Latente Steuerschulden		9.751.960	11.583.615	12.282.006
		236.293.361	204.691.139	257.031.707
Kurzfristige Schulden				
Wandelanleihen	[14]	6.162.983	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	[15]	22.139.569	25.147.020	18.853.553
Darlehen und Kredite	[14]	42.064.323	80.771.904	61.091.136
Derivative Finanzinstrumente	[17]	830.530	1.280.393	1.536.445
Ertragsteuerschulden		83.730	143.457	74.530
Rückstellungen		554.943	1.171.465	1.250.737
Passive Rechnungsabgrenzung	[16]	2.692.930	–	–
		74.529.008	108.514.239	82.806.401
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Vermögenswerten stehen	[20]	5.886.312	13.648.761	–
		80.415.320	122.163.000	82.806.401
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		**399.717.710**	**415.906.160**	**416.003.565**

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2013 – ungeprüft

in EUR	Erläuterung	01–09/13	07–09/13	01–09/12	07–09/12
Betriebliche Einzahlungen					
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		48.026.337	17.318.724	46.972.818	16.998.474
aus Immobilienprojektentwicklung		723.002	178.642	5.542.575	2.923.116
aus Zinserträgen		57.243	43.286	110.634	55.628
		48.806.582	17.540.651	52.626.027	19.977.218
Betriebliche Auszahlungen					
für Immobilienprojektentwicklungen		(3.065.035)	(417.645)	(5.803.952)	(3.626.643)
für Material- und Leistungseinsatz		(19.850.173)	(6.903.975)	(18.456.010)	(6.391.795)
für Personalkosten		(14.631.112)	(5.145.819)	(14.046.317)	(4.676.286)
für sonstige betriebliche Aufwendungen		(7.158.412)	(2.756.159)	(4.783.093)	(1.431.986)
für Ertragssteuern		(158.368)	(43.412)	(233.986)	(138.285)
		(44.863.101)	(15.267.010)	(43.323.358)	(16.264.996)
Nettozahlungsmittelfluss aus betrieblicher Tätigkeit		**3.943.481**	**2.273.641**	**9.302.669**	**3.712.222**
Cashflows aus Investitionstätigkeit					
Auszahlungen für den Erwerb für Sachanlagen		(5.584.200)	(2.344.504)	(1.835.864)	(374.965)
Auszahlungen für den Erwerb für „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“		(219.089)	(172.864)	10.984	40.737
Auszahlungen für den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(50.413)	(10.058)	(811)	714
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar		(1.233.421)	602.767	–	–
Ein-/Auszahlungen für sonstige finanzielle Vermögenswerte		(966.693)	(266.693)	(750.456)	(387)
Ein-/Auszahlungen für Joint Ventures	[13]	(136.120)	(1.532.344)	1.595.458	1.613.401
		(8.189.936)	(3.723.696)	(980.689)	1.279.499
Cashflows aus Unternehmensverkäufen					
Einzahlungen aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen & Immobilien		11.664.723	5.880.523	–	–
Kaufpreiszahlungen zu Unternehmensverkäufen/-käufen aus Vorperioden	[05]	–	–	1.017.927	–
		11.664.723	5.880.523	1.017.927	–
Nettozahlungsmittelfluss aus Investitionstätigkeit		**3.474.787**	**2.156.827**	**37.238**	**1.279.499**
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit					
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	[14]	50.024.479	12.582.349	2.520.698	1.506.954
Ein- und Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern		–	–	–	–
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	[14]	(59.001.407)	(14.741.474)	(4.562.104)	(2.368.820)
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Wandelanleihen		19.705.368	–	–	–
Einzahlungen aus derivativen Finanzinstrumenten		597.762	(540.000)	–	–
Auszahlungen für die vorzeitige Rückführung von (Wandel-)Anleihen		(9.622.221)	(195.978)	–	–
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		(11.714.545)	(4.178.231)	(9.819.329)	(4.210.296)
Nettozahlungsmittelfluss für Finanzierungstätigkeit		**(10.010.564)**	**(7.073.334)**	**(11.860.735)**	**(5.072.162)**
Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		(2.592.296)	(2.642.866)	(2.520.828)	(80.441)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		(126.467)	52.181	(214.606)	(515.173)
Zahlungsmittel und Zahlungsmiteläquivalente zum Periodenanfang		7.369.080	7.241.003	7.015.958	4.876.138
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode		**4.650.317**	**4.650.317**	**4.280.525**	**4.280.525**
Der Bestand an Zahlungsmitteln setzt sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:					
Zahlungsmittel des Konzerns		4.505.023	4.505.023	4.280.524	4.280.524
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung klassifiziert wurde		145.294	145.294	–	–
		4.650.318	4.650.318	4.280.524	4.280.524

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2013 – ungeprüft

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	SUMME	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2013	**54.000.000**	**17.131.207**	**15.046.280**	**(301.387)**	**3.839.897**	**89.715.998**	**(663.977)**	**89.052.021**
Vorzeitiger Rückkauf Wandelanleihe	–	(80.571)	–	–	–	(80.571)	–	(80.571)
Periodenergebnis	–	–	(5.807.181)	–	–	(5.807.181)	131.917	(5.675.264)
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	(84.529)	(84.529)	(202.629)	(287.158
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(5.807.181)	–	–	(5.891.710)	(70.712)	(5.962.421)
Stand zum 30. September 2013	**54.000.000**	**17.050.636**	**9.239.099**	**(301.387)**	**3.755.368**	**83.743.717**	**(734.689)**	**83.009.028**

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. September 2012 – ungeprüft

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	SUMME	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2012	**54.000.000**	**71.387.604**	**(46.797.314)**	**(301.387)**	**1.093.045**	**79.381.948**	**(2.800.148)**	**76.581.800**
Periodenergebnis	–	–	(988.822)	–	–	(988.822)	287.531	(701.291)
Sonstiges Ergebnis	–	–	–	–	256.237	256.237	28.711	284.947
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(988.822)	–	256.237	(732.586)	316.242	(416.344)
Stand zum 30. September 2012	**54.000.000**	**71.387.604**	**(47.786.136)**	**(301.387)**	**1.349.281**	**78.649.363**	**(2.483.906)**	**76.165.456**

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. September 2013 wurde von der Geschäftsleitung am 27. November 2013 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Hauptaktivitäten des Konzerns werden in Erläuterungsangabe [04] „Segmentberichterstattung“ beschrieben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2013 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. September 2013 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2012 unverändert.

Betreffend der ab 1. Jänner 2013 geltenden Änderungen der IFRS sowie deren Auswirkungen wird auf die angegebenen Details des Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2012 verwiesen.

Naturgemäß beruht ein Konzernzwischenabschluss in einem höheren Ausmaß auf Schätzungen als ein Konzernjahresabschluss. Zusätzlich zu den im Konzernjahresabschluss identifizierten wesentlichen Schätzungsunsicherheiten (Bewertung von Sachanlagen, Anlagen in Bau und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie aktive latente Steuern) 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] Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Jänner bis 30. September 2013 – ungeprüft

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in zwei operative Segmente: „Hotels & Resorts“ und „Development & Asset Managment“. Für die Einteilung in die Segmente werden entsprechend dem internen Managementreporting als Zuordnungsparameter die jeweilige Geschäftstätigkeit der Beteiligungsgesellschaft und der regionale Marktauftritt herangezogen.

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Hierbei werden die anteiligen Kosten zuzüglich eines Gewinnaufschlages verrechnet. Die folgenden Tabellen enthalten Informationen zu Erträgen und Ergebnissen sowie bestimmte Informationen zu Vermögenswerten und Schulden der Geschäftssegmente des Konzerns für die ersten drei Quartale (Zeitraum 1. Jänner 2013 bis 30. September 2013).

[4.1] Segmentberichterstattung für die ersten drei Quartale 2013 vs. 2012

Segmentüberblick in Euro 1.000	Hotels & Resorts 2013	Hotels & Resorts 2012	Development & Asset Management 2013	Development & Asset Management 2012
PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	81.721	84.213	6.215	8.736
Innenumsätze	(792)	(941)	792	941
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	1.634	329
Bestandsveränderungen	–	–	801	–
Sonstige betriebliche Erträge	184	–	119	–
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(35.867)	(37.538)	(1.723)	(1.088)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	(1.462)	(5.974)
Personalaufwand	(19.798)	(20.297)	(3.660)	(2.812)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(8.013)	(5.420)	(2.527)	(1.091)
Segment-EBITDA	18.228	20.958	(602)	(1.900)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	(11.541)	(12.846)	(1.018)	(899)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	–	(2.135)	(5)	(44)
Zuschreibungen auf Anlagevermögen	5.927	4.553	411	1.992
Sonstige Wertminderungen	(1.456)	–	–	–
Segmentergebnis der betr. Geschäftstätigkeit	11.157	10.530	(1.214)	(850)
Finanzerträge	260	21	888	869
Finanzierungsaufwendungen	(13.640)	(12.961)	(8.718)	(13.125)
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	3.317	3.668
Ertragsteuern	(9)	(215)	(67)	(40)
Latente Ertragsteuern	2.522	2.953	(170)	4.035
Segmentüberblick Periodenergebnis	**289**	**329**	**(5.964)**	**(5.443)**
SEGMENTÜBERBLICK – BILANZ				
Immobilien und Geschäfts- & Firmenwerte	356.317	449.296	87.938	84.663
Joint Ventures	–	–	6.787	1.511
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.500	1.512	12.919	9.332
Latente Steueransprüche	3.300	3.681	5.896	5.657
Langfristiges Vermögen	361.117	454.488	113.540	101.163
Vorräte & Forderungen	13.580	12.785	5.946	1.947
Wertpapiere und andere finanzielle Vermögenswerte	–	–	8.513	3.989
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	8.597	7.535	1.615	2.687
Vermögen IFRS 5	8.558	–	–	–
Segmentüberblick Vermögen	**391.852**	**474.808**	**129.613**	**109.786**
Wandelanleihen, Darlehen und Kredite	258.895	328.315	113.219	129.819
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	26.586	34.703	25.373	14.833
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.693	–	–	–
Schulden IFRS 5	5.886	–	–	–
Segmentüberblick Schulden	294.060	363.018	138.592	144.652
SEGMENTÜBERBLICK CASHFLOW				
Betriebliche Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	82.504	82.651	5.849	2.737
aus Immobilienprojektentwicklung	–	–	723	5.543
aus Zinserträgen	69	21	66	145
	82.573	82.672	6.638	8.425
Betriebliche Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	–	–	(3.079)	(5.840)
für Material- und Leistungseinsatz	(38.762)	(35.452)	(2.577)	(767)
für Personalkosten	(19.892)	(20.340)	(3.568)	(2.763)
für sonstige betriebliche Aufwendungen	(6.298)	(4.767)	(2.626)	1.393
für Ertragsteuern	(213)	(223)	(24)	(19)
Segmentüberblick: Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	**17.408**	**21.890**	**(5.235)**	**428**
Investitionscashflow	(6.124)	(4.230)	9.858	(2.356)
Finanzierungscashflow	(17.587)	(20.025)	703	(2.763)
Segmentüberblick: Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	**(6.303)**	**(2.365)**	**5.327**	**(4.692)**
Ø Mitarbeiter	1.527	1.573	57	60

Segmentsumme zum 30. September		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 30. September	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
87.936	92.948	**(39.578)**	(38.675)	**48.359**	54.273
–	–	**–**	–	**–**	–
1.634	329	**(48)**	–	**1.586**	329
801	–	**–**	–	**801**	–
304	–	**–**	–	**304**	–
(37.590)	(38.626)	**18.072**	18.174	**(19.518)**	(20.452)
(1.462)	(5.974)	**15**	36	**(1.447)**	(5.938)
(23.458)	(23.109)	**8.816**	9.073	**(14.642)**	(14.036)
(10.540)	(6.510)	**5.171**	1.657	**(5.369)**	(4.854)
17.626	19.058	**(7.551)**	(9.735)	**10.074**	9.323
(12.559)	(13.744)	**5.012**	5.704	**(7.547)**	(8.040)
(5)	(2.178)	**–**	350	**(5)**	(1.829)
6.338	6.546	**(323)**	(311)	**6.015**	6.235
(1.456)	–	–	–	(1.456)	–
9.943	9.681	**(2.863)**	(3.992)	**7.080**	5.689
1.147	890	**(78)**	(55)	**1.070**	835
(22.358)	(26.086)	**6.126**	11.311	**(16.232)**	(14.775)
3.317	3.668	**(3.347)**	3.971	**(30)**	7.639
(77)	(254)	**–**	63	**(77)**	(192)
2.352	6.988	**162**	(6.885)	**2.514**	103
(5.675)	**(5.114)**	**–**	**4.413**	**(5.675)**	**(701)**
444.255	533.959	**(178.739)**	(243.451)	**265.516**	290.508
6.787	1.511	**79.898**	97.081	**86.685**	98.592
14.419	10.844	**–**	–	**14.419**	10.844
9.196	9.338	**(8.622)**	(8.974)	**574**	364
474.657	555.651	**(107.462)**	(155.344)	**367.195**	400.307
19.525	14.732	**(8.578)**	(7.305)	**10.947**	7.427
8.513	3.989	**0**	–	**8.513**	3.989
10.212	10.222	**(5.707)**	(5.942)	**4.505**	4.281
8.558	–	**0**	–	**8.558**	–
521.466	**584.594**	**(121.748)**	**(168.591)**	**399.718**	**416.004**
372.114	458.134	**(108.058)**	(157.056)	**264.056**	301.078
51.960	49.535	**(7.886)**	(10.775)	**44.073**	38.760
2.693	–	**–**	–	**2.693**	–
5.886	–	**–**	–	**5.886**	–
432.653	507.669	**(115.944)**	(167.831)	**316.709**	339.838
88.353	85.388	**(40.327)**	(38.415)	**48.026**	46.973
723	5.543	**–**	–	**723**	5.543
135	166	**(78)**	(55)	**57**	111
89.211	91.097	**(40.405)**	(38.471)	**48.807**	52.626
(3.079)	(5.840)	**13**	36	**(3.065)**	(5.804)
(41.339)	(36.218)	**21.489**	17.762	**(19.850)**	(18.456)
(23.460)	(23.104)	**8.829**	9.057	**(14.631)**	(14.046)
(8.924)	(3.374)	**1.766**	(1.409)	**(7.158)**	(4.783)
(236)	(243)	**78**	9	**(158)**	(234)
12.173	**22.318**	**(8.230)**	**(13.015)**	**3.943**	**9.303**
3.734	(6.587)	**(259)**	6.624	**3.475**	37
(16.884)	(22.788)	**6.873**	10.927	**(10.011)**	(11.861)
(976)	**(7.057)**	**(1.616)**	**4.536**	**(2.592)**	**(2.521)**
1.584	1.632	**(502)**	(506)	**1.082**	1.126

Teilsegmentergebnis „Hotels & Resorts“ in Euro 1.000

	Luxury		Up-Market		Others	
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
Umsatzerlöse	11.057	13.265	65.802	66.286	4.710	4.449
Materialkosten	(4.740)	(5.434)	(24.948)	(25.601)	(1.193)	(1.202)
Personalkosten	(2.732)	(3.098)	(15.393)	(15.454)	(1.121)	(1.015)
Gross Operating Profit	**3.586**	**4.733**	**25.461**	**25.231**	**2.396**	**2.233**
Employees Hotel	*211*	*236*	*1.171*	*1.184*	*128*	*125*
Zimmer absolut	*398*	*398*	*2.780*	*2.853*	*370*	*370*
Zimmer verfügbar	*360*	*399*	*2.671*	*2.841*	*385*	*368*
Zimmer verkauft	*239*	*279*	*1.769*	*1.827*	*243*	*234*
Durchschnittliche Auslastung	**66 %**	**70 %**	**66 %**	**64 %**	**63 %**	**63 %**
Managementfee	(645)	(766)	(3.561)	(4.239)	(313)	(303)
Kursdifferenzen	2	159	(123)	(409)	–	84
Property Costs	(449)	(328)	(2.359)	(2.041)	(169)	(117)
Net Operating Profit	**2.494**	**3.798**	**19.418**	**18.542**	**1.913**	**1.897**
Revenues after GOP	–	–	68	62	85	151
Sonstige Kosten after GOP	(1.762)	(119)	(1.643)	(1.398)	(146)	(159)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	(196)	(643)	(10.969)	(11.326)	(376)	(877)
Pachtaufwand	(1.805)	–	(1.769)	(1.758)	(80)	(58)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	–	–	–	(2.135)	–	–
Zuschreibungen auf Anlagevermögen	440	–	4.365	3.962	1.122	591
Sonstige Wertminderungen	(1.456)	–	–	–	–	–
Beitrag zum Betriebsergebnis HOTELS & RESORTS	**(830)**	**3.036**	**9.468**	**5.949**	**2.519**	**1.545**
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	3.405	4.758	18.605	18.453	–	–
• Polen	7.652	8.507	14.080	14.509	2.532	2.380
• Rumänien	–	–	1.688	1.832	–	–
• Russland	–	–	9.070	7.331	2.177	2.069
• Deutschland	–	–	8.742	10.154	–	–
• Frankreich	–	–	13.616	14.007	–	–
davon GOP in						
• Tschechien	458	905	6.907	6.470	–	–
• Polen	3.128	3.827	6.414	6.664	1.141	1.117
• Rumänien	–	–	549	658	–	–
• Russland	–	–	4.388	2.993	1.255	1.115
• Deutschland	–	–	2.942	3.404	–	–
• Frankreich	–	–	4.261	5.043	–	–
davon Beitrag zum Betriebsergebnis						
• Tschechien	(1.267)	388	3.633	2.826	–	–
• Polen	438	2.648	182	(40)	676	365
• Rumänien	–	–	294	(140)	–	–
• Russland	–	–	3.415	374	1.843	1.180
• Deutschland	–	–	614	652	–	–
• Frankreich	–	–	1.329	2.278	–	–
• andere	–	–	–	–	–	–

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 30. September		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 30. September	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
–	–	**81.569**	84.000	**(36.356)**	(37.718)	**45.213**	46.282
–	–	**(30.881)**	(32.238)	**15.255**	15.280	**(15.626)**	(16.958)
–	–	**(19.246)**	(19.566)	**8.449**	8.842	**(10.797)**	(10.724)
–	**–**	**31.442**	**32.197**	**(12.652)**	**(13.596)**	**18.791**	**18.600**
		1.510	*1.544*	*(492)*	*(484)*	*1.018*	*1.060*
		3.548	*3.621*	*(1.213)*	*(1.286)*	*2.335*	*2.335*
		3.415	*3.608*	*(1.209)*	*(1.287)*	*2.207*	*2.321*
		2.250	*2.340*	*(875)*	*(888)*	*1.376*	*1.452*
		66 %	**65 %**	**72 %**	**69 %**	**62 %**	**63 %**
–	–	**(4.519)**	(5.308)	**2.053**	2.784	**(2.466)**	(2.524)
–	–	**(121)**	(165)	**28**	(63)	**(93)**	(228)
–	–	**(2.978)**	(2.486)	**1.772**	1.198	**(1.206)**	(1.289)
–	**–**	**23.825**	**24.237**	**(8.799)**	**(9.677)**	**15.025**	**14.559**
–	–	**152**	212	**–**	8	**152**	220
–	–	**(3.551)**	(1.676)	**932**	534	**(2.619)**	(1.142)
–	–	**(11.541)**	(12.846)	**4.421**	5.239	**(7.120)**	(7.607)
–	–	**(3.654)**	(1.815)	**1.819**	–	**(1.836)**	(1.815)
–	–	**–**	(2.135)	**–**	350	**–**	(1.785)
–	–	**5.927**	4.553	**(323)**	(311)	**5.604**	4.242
–	–	**(1.456)**	–	**–**	–	**(1.456)**	–
–	**–**	**11.157**	**10.530**	**(1.951)**	**(3.858)**	**9.206**	**6.672**
–	–	**22.010**	23.212	**(774)**	(648)	**21.237**	22.564
–	–	**24.264**	25.396	**(9.255)**	(10.188)	**15.009**	15.208
–	–	**1.688**	1.832	**–**	–	**1.688**	1.832
–	–	**11.248**	9.400	**(3.969)**	(2.721)	**7.279**	6.679
–	–	**8.742**	10.154	**(8.742)**	(10.154)	**–**	–
–	–	**13.616**	14.007	**(13.616)**	(14.007)	**–**	–
–	–	**7.364**	7.375	**(144)**	(28)	**7.220**	7.348
–	–	**10.684**	11.608	**(3.861)**	(4.609)	**6.823**	6.999
–	–	**549**	658	**–**	–	**549**	658
–	–	**5.643**	4.108	**(1.444)**	(513)	**4.198**	3.595
–	–	**2.942**	3.404	**(2.942)**	(3.404)	**–**	–
–	–	**4.261**	5.043	**(4.261)**	(5.043)	**–**	–
–	–	**2.365**	3.214	**(101)**	(5)	**2.264**	3.209
–	–	**1.296**	2.973	**(525)**	(2.781)	**771**	192
–	–	**294**	(140)	**–**	–	**294**	(140)
–	–	**5.258**	1.554	**619**	1.857	**5.877**	3.411
–	–	**614**	652	**(614)**	(652)	**–**	–
–	–	**1.329**	2.278	**(1.329)**	(2.278)	**–**	–
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–

	Luxury		Up-Market		Others	
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
TEILSEGMENTCASHFLOW HOTELS & RESORTS						
Einzahlungen	11.766	12.713	66.108	66.068	4.629	3.870
Zinserträge	17	6	53	16	–	–
Developmentkosten	–	–	–	–	–	–
Materialkosten	(7.122)	(5.708)	(30.108)	(29.542)	(1.532)	(201)
Personalkosten	(2.793)	(3.177)	(15.895)	(15.979)	(1.203)	(1.184)
Sonstige Auszahlungen	(2.319)	(335)	(3.742)	(4.208)	(237)	(224)
Ertragsteuern	–	–	(213)	(56)	–	(168)
Operativer Cashflow „Hotels & Resorts“	**(452)**	**3.499**	**16.202**	**16.299**	**1.657**	**2.092**
davon in						
• Tschechien	138	547	4.662	4.522	–	–
• Polen	(589)	2.952	2.674	4.052	639	1.186
• Rumänien	–	–	193	511	–	–
• Russland	–	–	3.589	1.174	1.018	907
• Deutschland	–	–	2.360	2.514	–	–
• Frankreich	–	–	2.724	3.526	–	–
• andere	–	–	–	–	–	–
TEILSEGMENTVERMÖGENSSTRUKTUR HOTELS & RESORTS						
Immobilien & Sachanlagen, Firmenwerte	1.334	68.557	321.971	348.172	33.013	27.235
Sonstige Vermögenswerte langfristig	–	303	4.800	4.890	0	0
Sonstige Vermögenswerte kurzfristig	1.437	1.712	10.773	9.826	1.370	1.247
Zahlungsmittel	1.633	1.131	6.571	6.294	394	109
Vermögen IFRS 5	8.558	–	–	–	–	–
Teilsegmentvermögen	**12.961**	**71.703**	**344.115**	**369.181**	**34.777**	**28.590**
Darlehen und Kredite	–	46.064	245.128	271.487	13.766	10.764
Sonstige Schulden langfristig	(3.974)	–	8.688	8.403	(240)	1.718
Sonstige Schulden kurzfristig	1.710	2.240	18.763	20.571	1.638	1.770
Passive Rechnungsabgrenzung	–	–	–	–	2.693	–
Schulden IFRS 5	5.886	–	–	–	–	–
Teilsegmentschulden	**3.622**	**48.303**	**272.580**	**300.461**	**17.858**	**14.252**
Entwicklung des Anlagevermögens HOTELS & RESORTS						
Stand zum 1. Jänner	9.329	68.901	332.116	353.235	27.915	27.110
Umgliederungen IFRS 5	(8.031)	–	–	–	–	–
Zugänge	232	299	1.269	3.104	5.171	336
Rückwirkende Kaufpreisanpassungen	–	–	(2.097)	–	–	–
Planmäßige Abschreibung	(196)	(643)	(10.969)	(11.326)	(376)	(877)
Wertminderungen	–	–	–	(2.135)	–	–
Zuschreibungen	–	–	4.365	3.962	1.122	591
Währungseffekte	–	–	(2.711)	1.331	(821)	75
Anlagevermögen zum 30. September	**1.334**	**68.557**	**321.971**	**348.172**	**33.013**	**27.235**
Entwicklung Finanzverbindlichkeiten HOTELS & RESORTS						
Darlehen und Kredite zum 1. Jänner	6.340	46.988	254.266	277.631	10.790	11.208
Umgliederungen IFRS 5	(6.341)	–	–	–	–	–
Neuverschuldungen	–	–	47.512	400	12.795	–
Tilgungen	–	(912)	(56.435)	(5.556)	(9.832)	(449)
Zinskapitalisierungen	1	(12)	(117)	(1.146)	84	5
Währungseffekte	–	–	(98)	158	(70)	–
Darlehen und Kredite zum 30. September	**–**	**46.064**	**245.128**	**271.487**	**13.766**	**10.764**

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 30. September		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 30. September	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
–	–	**82.504**	82.651	**(37.119)**	(37.578)	**45.385**	45.073
–	–	**69**	21	**(26)**	0	**43**	22
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
–	–	**(38.762)**	(35.452)	**19.795**	17.804	**(18.967)**	(17.648)
–	–	**(19.892)**	(20.340)	**8.552**	8.914	**(11.340)**	(11.427)
–	–	**(6.298)**	(4.767)	**2.670**	1.704	**(3.628)**	(3.063)
–	–	**(213)**	(223)	**60**	6	**(153)**	(218)
–	**–**	**17.408**	**21.890**	**(6.068)**	**(9.150)**	**11.340**	**12.740**
–	–	**4.800**	5.068	**(98)**	(31)	**4.703**	5.038
–	–	**2.724**	8.190	**223**	(3.670)	**2.946**	4.520
–	–	**193**	511	**–**	–	**193**	511
–	–	**4.607**	2.081	**(1.109)**	590	**3.498**	2.671
–	–	**2.360**	2.514	**(2.360)**	(2.514)	**–**	–
–	–	**2.724**	3.526	**(2.724)**	(3.526)	**–**	–
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
–	5.331	**356.317**	449.296	**(116.219)**	(183.021)	**240.099**	266.275
–	–	**4.800**	5.192	**(2.935)**	(3.472)	**1.865**	1.720
–	–	**13.580**	12.785	**(8.017)**	(6.610)	**5.563**	6.175
–	2	**8.597**	7.535	**(4.963)**	(4.377)	**3.634**	3.159
–	–	**8.558**	–	**–**	–	**8.558**	–
–	**5.333**	**391.852**	**474.808**	**(132.134)**	**(197.479)**	**259.718**	**277.329**
–	–	**258.895**	328.315	**(83.536)**	(130.163)	**175.359**	198.152
–	–	**4.475**	10.121	**3.088**	(773)	**7.562**	9.348
–	1	**22.112**	24.582	**(6.455)**	(6.465)	**15.657**	18.117
–	–	**2.693**	–	**–**	–	**2.693**	–
–	–	**5.886**	–	**–**	–	**5.886**	–
–	**1**	**294.060**	**363.018**	**(86.903)**	**(137.401)**	**207.157**	**225.617**
–	5.331	**369.360**	454.577	**(121.712)**	(185.222)	**247.648**	269.355
–	–	**(8.031)**	–	**–**	–	**(8.031)**	–
–	–	**6.672**	3.739	**(702)**	(1.789)	**5.971**	1.950
–	–	**(2.097)**	–	**2.097**	–	**–**	–
–	–	**(11.541)**	(12.846)	**4.421**	5.239	**(7.120)**	(7.607)
–	–	**–**	(2.135)	**–**	350	**–**	(1.785)
–	–	**5.487**	4.553	**(323)**	(311)	**5.164**	4.242
–	–	**(3.532)**	1.407	**–**	(1.287)	**(3.532)**	120
–	**5.331**	**356.317**	**449.296**	**(116.219)**	**(183.021)**	**240.099**	**266.275**
–	–	**271.396**	335.827	**(87.478)**	(134.840)	**183.918**	200.987
–	–	**(6.341)**	–	**–**	–	**(6.341)**	–
–	–	**60.306**	400	**(10.749)**	–	**49.557**	400
–	–	**(66.267)**	(6.917)	**15.100**	3.048	**(51.166)**	(3.869)
–	–	**(32)**	(1.153)	**(409)**	1.629	**(441)**	476
–	–	**(169)**	158	**–**	–	**(169)**	158
–	**–**	**258.895**	**328.315**	**(83.536)**	**(130.163)**	**175.359**	**198.152**

Teilsegment „Development & Asset Management“ in Euro 1.000

	DEVELOPMENT						ASSET
	primär		other		vermietet		
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	
Umsatzerlöse	1.428	6.415	553	430	4.234	1.891	
Bestandveränderungen	801	–	–	–	–	–	
Verkauf von Immobilien	1.634	329	–	–	–	–	
Sonst. betr. Erträge	119	–	–	–	–	–	
Material- u.Leistungseinsatz	(361)	(407)	(394)	(339)	(968)	(342)	
Projektentwicklungskosten	(1.462)	(5.974)	–	–	–	–	
Personalkosten	(3.384)	(2.668)	–	–	(277)	(144)	
Sonst. betr. Aufwendungen	(1.650)	(976)	(46)	(20)	(831)	(95)	
Planmäßige Abschreibung	(40)	(44)	(32)	(36)	(946)	(818)	
Wertminderungen	(5)	(44)	–	–	–	–	
Zuschreibungen	125	78	–	–	286	1.915	
Beitrag zum Betriebsergebnis	**(2.794)**	**(3.293)**	**81**	**35**	**1.498**	**2.408**	
davon Umsatzerlöse in							
• Tschechien	264	276	–	–	–	–	
• Ungarn	–	–	–	–	990	887	
• Polen	1.154	6.113	553	430	573	587	
• Deutschland	–	–	–	–	–	55	
• Österreich	9	25	–	–	–	–	
• Russland	–	–	–	–	2.670	363	
davon Beitrag zum Betriebsergebnis							
• Tschechien	10	(57)	–	–	–	–	
• Ungarn	1	98	–	–	603	2.208	
• Polen	111	(243)	81	35	185	277	
• Russland	–	–	–	–	710	(112)	
• Deutschland	(15)	(36)	–	–	–	35	
• Österreich	(2.870)	(3.355)	–	–	–	–	
• Luxemburg	(31)	301	–	–	–	–	
TEILSEGMENTCASHFLOW DEVELOPMENT & ASSET MANAGEMENT							
Einzahlungen auf Vermietung	961	858	703	357	4.185	1.523	
Zinserträge	15	90	2	–	49	54	
Einzahlungen Development	723	5.543	–	–	–	–	
Auszahlungen Development	(3.079)	(5.840)	–	–	–	–	
Materialkosten	(334)	(330)	(355)	(364)	(1.036)	(73)	
Personalkosten	(3.291)	(2.620)	–	–	(277)	(144)	
Sonstige Auszahlungen	(3.266)	(1.581)	(50)	(22)	(1.027)	(268)	
Ertragsteuern	(22)	(16)	–	–	(2)	(3)	
Operativer Cashflow	**(8.292)**	**(3.897)**	**300**	**(29)**	**1.893**	**1.090**	
davon in							
• Tschechien	(73)	(88)	–	–	–	–	
• Ungarn	(53)	(12)	–	–	553	425	
• Polen	(2.119)	(223)	300	(29)	144	355	
• Russland	–	–	–	–	1.196	272	
• Deutschland	(13)	(34)	–	–	–	38	
• Österreich	(5.985)	(3.494)	–	–	–	–	
• Luxemburg	(49)	(45)	–	–	–	–	

MANAGEMENT

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 30. September		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 30. September	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
–	–	**6.215**	8.736	**(3.222)**	(964)	**2.993**	7.772
–	–	**801**	–	**–**	–	**801**	–
–	–	**1.634**	329	**(48)**	–	**1.586**	329
–	–	**119**	–	**–**	–	**119**	–
–	–	**(1.723)**	(1.088)	**759**	126	**(964)**	(962)
–	–	**(1.462)**	(5.974)	**15**	36	**(1.447)**	(5.938)
–	–	**(3.660)**	(2.812)	**277**	144	**(3.384)**	(2.668)
–	–	**(2.527)**	(1.091)	**717**	60	**(1.810)**	(1.031)
–	–	**(1.018)**	(899)	**591**	466	**(427)**	(433)
–	–	**(5)**	(44)	**–**	–	**(5)**	(44)
–	–	**411**	1.992	**–**	–	**411**	1.992
–	**–**	**(1.214)**	**(850)**	**(912)**	**(133)**	**(2.126)**	**(983)**
–	–	**264**	276	**–**	–	**264**	276
–	–	**990**	887	**–**	–	**990**	887
–	–	**2.281**	7.130	**(550)**	(559)	**1.731**	6.571
–	–	**–**	55	**–**	(55)	**–**	–
–	–	**9**	25	**(2)**	13	**8**	38
–	–	**2.670**	363	**(2.670)**	(363)	**–**	–
–	–	**10**	(57)	**4**	–	**14**	(57)
–	–	**604**	2.306	**–**	–	**604**	2.306
–	–	**377**	69	**(219)**	(259)	**158**	(191)
–	–	**710**	(112)	**(710)**	112	**–**	–
–	–	**(15)**	(1)	**15**	1	**–**	–
–	–	**(2.870)**	(3.355)	**(2)**	13	**(2.871)**	(3.342)
–	–	**(31)**	301	**–**	–	**(31)**	301
–	–	**5.849**	2.737	**(3.208)**	(837)	**2.642**	1.900
–	–	**66**	145	**(52)**	(56)	**14**	89
–	–	**723**	5.543	**–**	–	**723**	5.543
–	–	**(3.079)**	(5.840)	**13**	36	**(3.065)**	(5.804)
(852)	–	**(2.577)**	(767)	**1.694**	(42)	**(883)**	(808)
–	–	**(3.568)**	(2.763)	**277**	144	**(3.291)**	(2.620)
1.716	3.264	**(2.626)**	1.393	**(905)**	(3.113)	**(3.531)**	(1.720)
–	–	**(24)**	(19)	**18**	3	**(6)**	(16)
864	**3.264**	**(5.235)**	**428**	**(2.162)**	**(3.865)**	**(7.397)**	**(3.437)**
–	–	**(73)**	(88)	**2**	–	**(71)**	(88)
–	–	**500**	413	**–**	–	**500**	413
–	–	**(1.675)**	102	**(134)**	(337)	**(1.808)**	(235)
864	3.264	**2.060**	3.536	**(2.060)**	(3.536)	**–**	–
–	–	**(13)**	4	**13**	(4)	**–**	–
–	–	**(5.985)**	(3.494)	**17**	13	**(5.968)**	(3.481)
–	–	**(49)**	(45)	**–**	–	**(49)**	(45)

	DEVELOPMENT						ASSET
	primär		other		vermietet		
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	
TEILSEGMENTVERMÖGENSSTRUKTUR DEVELOPMENT & ASSET MANAGEMENT							
Immobilien & Sachanlagen, Firmenwerte	11.555	11.704	971	696	43.089	65.670	
Joint Ventures	6.787	1.511	–	–	–	–	
Sonstige Vermögenswerte langfristig	13.011	9.429	0	–	117	5.561	
Sonstige Vermögenswerte kurzfristig	13.876	4.661	101	140	215	1.134	
Zahlungsmittel	868	1.063	3	6	13	1.618	
Teilsegmentvermögen	**46.097**	**28.367**	**1.075**	**842**	**43.435**	**73.983**	
Wandelanleihen, Darlehen und Kredite	77.679	91.429	137	154	14.018	34.641	
Sonstige Schulden langfristig	12.196	6.842	–	–	438	3.539	
Sonstige Schulden kurzfristig	7.509	3.463	182	32	308	807	
Teilsegmentschulden	**97.385**	**101.734**	**319**	**185**	**14.764**	**38.987**	
Entwicklung des Anlagevermögens DEVELOMENT & ASSET MANAGEMENT							
Stand zum 1. Jänner	11.576	11.547	725	679	28.600	15.710	
Segmentumbuchungen	–	–	–	–	15.082	48.753	
Zugänge	176	197	304	2	105	111	
Abgänge	(24)	–	–	–	(38)	–	
Planmäßige Abschreibung	(40)	(44)	(32)	(36)	(946)	(818)	
Wertminderungen	(5)	(44)	–	–	–	–	
Zuschreibungen	125	78	–	–	286	1.915	
Währungseffekte	(254)	(29)	(26)	50	–	–	
Anlagevermögen zum 30. September	**11.555**	**11.704**	**971**	**696**	**43.089**	**65.670**	
Entwicklung Finanzverbindlichkeiten DEVELOPMENT & ASSET MANAGEMENT							
Darlehen und Kredite zum 1. Jänner	73.336	86.133	137	115	14.491	12.532	
Neuverschuldungen	648	2.051	(0)	70	21.498	–	
Begebung von Anleihen	19.705	–	–	–	–	–	
(vorzeitige) Rückführung von Wandelanleihen	(9.622)	–	–	–	–	–	
Tilgungen	(5.989)	(386)	–	(41)	(22.004)	(446)	
Zinskapitalisierungen	342	2.363	4	–	33	165	
Währungseffekte	(741)	1.269	(4)	10	–	265	
Darlehen und Kredite zum 30. September	**77.679**	**91.429**	**137**	**154**	**14.018**	**34.641**	

MANAGEMENT

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 30. September		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 30. September	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
32.323	6.593	**87.938**	84.663	**(62.520)**	(60.431)	**25.418**	24.233
–	–	**6.787**	1.511	**79.898**	97.081	**86.685**	98.592
5.687	(0)	**18.815**	14.989	**(5.687)**	(5.502)	**13.128**	9.488
267	(0)	**14.458**	5.936	**(561)**	(695)	**13.897**	5.241
731	–	**1.615**	2.687	**(744)**	(1.565)	**871**	1.122
39.007	**6.593**	**129.613**	**109.786**	**10.386**	**28.888**	**139.999**	**138.674**
21.385	3.595	**113.219**	129.819	**(30.685)**	(26.893)	**82.535**	102.926
3.165	150	**15.799**	10.531	**(2.897)**	12.950	**12.902**	23.481
1.574	–	**9.574**	4.302	**(1.622)**	(704)	**7.952**	3.598
26.125	**3.745**	**138.592**	**144.652**	**(35.204)**	**(14.646)**	**103.389**	**130.005**
46.591	48.504	**87.493**	76.440	**(62.329)**	(53.943)	**25.164**	22.498
(15.082)	(48.753)	**–**	–	**–**	–	**–**	–
813	1.886	**1.399**	2.195	**(820)**	(1.997)	**579**	198
–	–	**(61)**	–	**38**	–	**(24)**	–
–	–	**(1.018)**	(899)	**591**	466	**(427)**	(433)
–	–	**(5)**	(44)	**–**	–	**(5)**	(44)
–	–	**411**	1.992	**–**	–	**411**	1.992
–	4.957	**(280)**	4.978	**–**	(4.957)	**(280)**	21
32.323	**6.593**	**87.938**	**84.663**	**(62.520)**	**(60.431)**	**25.418**	**24.233**
21.385	24.073	**109.350**	122.854	**(24.594)**	(25.428)	**84.756**	97.426
–	–	**22.146**	2.121	**(21.498)**	–	**648**	2.121
–	–	**19.705**	–	**–**	–	**19.705**	–
–	–	**(9.622)**	–	**(6.163)**	–	**(15.785)**	–
–	–	**(27.994)**	(874)	**21.603**	181	**(6.391)**	(693)
–	1.646	**379**	4.174	**(33)**	(1.646)	**346**	2.528
–	–	**(745)**	1.544	**–**	–	**(745)**	1.544
21.385	**3.595**	**113.219**	**129.819**	**(30.685)**	**(26.893)**	**82.535**	**102.926**

[05] Verkauf von Gesellschaftsanteilen

Die Position betrifft im Wesentlichen den Verkauf der Anteile an den Leuchtenbergring-Gesellschaften in München an den Joint Venture-Partner sowie den Betriebsverkauf des Hotel Palace in Prag. Auf Punkt [27] der Erläuterungen zum Konzernabschluss zum 31.12.2012 wird verwiesen.

[06] Personalkosten, durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter

	1. Jänner bis 30. September	
in EUR	**2013**	2012
Löhne und Gehälter	(10.404.710)	(10.678.087)
Sozialversicherungsbeiträge	(2.082.798)	(2.121.540)
Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben	(464.573)	(457.526)
Freiwilliger Personalaufwand	(4.899)	(13.170)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(992.256)	(675.989)
Aufwendungen im Zusammenhang mit Abfertigungen und Pensionen	(135.327)	(11.634)
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	(23.640)	(32.638)
Veränderung des Sozialkapitals	(533.894)	(45.187)
	(14.642.096)	(14.035.771)

In den ersten drei Quartalen 2013 wurden durchschnittlich 1.082 Mitarbeiter (Vergleichszeitraum des Vorjahres: 1.126) beschäftigt.

[07] Wertminderungen und Zuschreibungen

Die Wertminderungen beziehen sich auf nach IFRS 5 vorgenommene Bewertungen.

Die Zuschreibungen resultieren im Wesentlichen aus der Wertaufholung der Hotels in Ekaterinburg und des Hotel Diplomat in Tschechien basierend auf externen Bewertungsgutachten zum 30.06.2013.

[08] Sonstige betriebliche Aufwendungen

	1. Jänner bis 30. September	
in EUR	**2013**	2012
Rechtsberatungskosten	(557.398)	(406.974)
Administration general	(985.857)	(675.032)
Werbung	(167.671)	(204.924)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(326.674)	(295.424)
Pachtaufwand Hotels	(1.835.876)	(1.815.469)
Aufsichtsratstantiemen	(102.000)	(110.000)
Kursverluste aus der Bewertung von Lieferantenverbindlichkeiten (PORR andel's Łódź)	–	(340.664)
Property Costs	(621.190)	(688.873)
Übrige	(772.242)	(316.170)
	(5.368.908)	(4.853.529)

[09] Finanzergebnis

in EUR	1. Jänner bis 30. September **2013**	2012
Finanzerträge		
Zinserträge aus dem Cashmanagement	57.997	85.064
Kursgewinne im Zusammenhang mit CHF-Krediten	360.837	–
Kursgewinne iZm Finanzierungen von Tochtergesellschaften *)	70.284	–
Kursgewinne im Zusammenhang mit PLN-(Wandel-)Anleihen	568.944	–
Buchwertanpassung Wandelanleihe	11.501	–
Noch nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	–	749.641
	1.069.563	834.705
Finanzierungsaufwendungen		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Darlehen	(8.967.391)	(10.278.337)
Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen	(1.723.316)	(1.210.073)
Zinsen für Kaufpreisstundung Hotel „andel's Łódź“	(488.982)	(525.127)
Zinsen für Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	(243.626)	(117.109)
Zinsen für Darlehen von Joint Ventures	(4.500)	–
Zinskomponente für Sozialkapital	(3.739)	(77.248)
Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten	–	(254.160)
Kursverluste iZm Finanzierungen von Tochtergesellschaften *)	(3.000.789)	–
Kursverluste im Zusammenhang mit der PLN-Wandelanleihe	–	(1.089.020)
Finanzierungskosten	(8.967.391)	(1.217.613)
Umgliederungsbetrag aus Auflösung Cash-Flow-Hedge	(540.000)	–
Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(394.422)	(6.754)
(davon aus dem Cross Currency Swap iZm mit der Wandelanleihe Euro 394.422)	(16.232.356)	(14.775.441)

* Die Kursgewinne bzw. -verluste iZm der Finanzierung von Tochtergesellschaften betreffen Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominiert ist.

[10] Ertragssteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragssteueraufwand und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns (geltender Körperschaftsteuersatz in Österreich) für die ersten neun Monaten 2013 in Höhe von 25 % (2012: 25 %) setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	1. Jänner bis 30. September **2013**	2012
Ergebnis vor Steuern	**(8.112.798)**	**(613.076)**
Konzernergebnis vor Steuern * 25 % (Vorjahr 25 %)	2.028.199	153.269
± abweichende ausländische Steuersätze	(167.115)	(573.594)
± steuerfreie Erträge gem. § 10 KStG	70.723	427.948
± permanente Differenzen	2.935.779	164.518
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	(2.829.411)	61.941
± Aktivierung von bislang nicht bilanzierten temporären Differenzen	–	(2.497)
± Währungsauswirkung	399.359	(319.799)
	2.437.533	(88.216)

Der Ertrag aus latenten Ertragssteuern resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall von passiven latenten Steuern in Zusammenhang mit der Sale & Lease Back-Transaktion des Hotel Chopin.

[11] Sachanlagen

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

	Stand zum	
in EUR	**30.09.2013**	30.09.2012
Buchwerte zum 1. Jänner	256.568.642	277.149.161
Investitionen	6.337.037	2.073.700
Abgänge	(23.511)	–
Umgliederungen IFRS 5	(8.031.230)	–
Abschreibungen	(7.135.174)	(7.624.299)
Wertminderungen	(5.014)	(1.828.849)
Zuschreibungen zu Wertminderungen	5.288.543	4.319.815
Effekte aus der Währungsumrechnung	(3.811.967)	140.859
Buchwerte zum 30. September	249.187.327	274.230.387
davon in Bau befindliche Anlagen	*3.552.856*	*3.567.000*

Der Zugang zu den Sachanlagen betrifft das Grundstück des Hotel Chopin in Polen sowie benachbartes Land. Bezüglich Zuschreibungen verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt 07.

[12] Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte sowie Gebäude inkl. Anlagen in Bau.

	Stand zum	
in EUR	**30.09.2013**	30.09.2012
Buchwerte zum 1. Jänner	15.198.222	13.562.844
Investitionen	161.832	73.833
Abschreibungen	(353.900)	(350.862)
Zuschreibungen zu Wertminderungen	285.995	1.914.818
Buchwerte zum 30. September	15.292.149	15.200.633
davon in Bau befindliche Anlagen	*6.357.097*	*6.261.989*
Ergebnis aus „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“:		
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	990.321	886.780
Betriebskosten	(208.721)	(216.160)
	781.600	670.620

[13] Joint Ventures

in EUR	Stand zum 30.09.2013	Stand zum 30.09.2012
Zusammensetzung der Bilanzposition		
Anteile an Joint Ventures	38.317.996	38.175.620
Zugewiesene Ergebnisse aus Joint Ventures	(28.652.462)	(27.969.675)
Ausleihungen an Joint Ventures	81.687.912	98.791.058
Kumulierte Wertberichtigungen zu Ausleihungen	(4.667.954)	(10.405.418)
	86.685.493	98.591.586
Entwicklung der Bilanzposition		
Buchwerte zum 1. Jänner	84.936.203	92.252.489
- Abgänge der Beteiligungsansätze durch Verkauf	(39.500)	–
± zugewiesene Ergebnisse	(4.315.933)	(3.474.562)
(davon erfolgsneutral zugewiesenes „sonstiges Ergebnis“)	–	295.585
± Abgänge der Ergebniszuweisungen durch Verkauf	39.500	–
± Ausleihungen an Joint Ventures	5.426.316	2.072.185
± Wertberichtigungen zu Ausleihungen an Joint Ventures	638.907	7.741.474
Buchwerte zum 30. September	86.685.493	98.591.586
Ergebnis aus Joint Ventures		
Zugewiesene Ergebnisse	(4.315.933)	(3.770.147)
Verrechnete Ausleihungszinsen	3.317.404	3.667.643
Wertberichtigungen zu Ausleihungen	(723.801)	(993.970)
Zuschreibungen zu Ausleihungen	1.362.708	8.735.444
± Rückstellungen iZm Joint Ventures	329.548	–
	(30.074)	7.638.970
Cashflow aus Joint Ventures		
Erhöhung von Darlehen an Joint Ventures	(5.426.316)	(2.072.185)
davon verrechnete Zinsen	3.317.404	3.667.643
Erhaltene Darlehen von Joint Ventures	3.928.625	–
davon im Zusammenhang mit der Garantie Intercont hinterlegtes Sperrdepot	(1.937.500)	–
Sonstige erhaltene Zahlungen von Joint Ventures	(18.332)	–
	(136.120)	1.595.458

[14] Finanzverbindlichkeiten

Beträge in Euro 1.000	Stand zum 01.01.2012	Neuver-schuldung	Zinsab-grenzungen	Tilgung	± f/x	Stand zum 30.09.2012
a) gewidmete, hypothekarisch besicherte Projektkredite						
Hotel andel's Łódź	48.900	–	624	(200)	–	49.324
Hotel Diplomat	27.776	–	–	(709)	–	27.067
Hotel angelo Ekaterinburg	37.730	–	(315)	–	–	37.415
Hotel angelo Airporthotel Bukarest	11.000	–	174	(809)	–	10.365
Hotel Palace IFRS 5	13.079	–	(15)	–	–	13.064
Hotel Chopin	10.349	–	5	(449)	–	9.905
Hotel angelo Prag	10.623	–	–	(488)	–	10.135
Bürohaus Erzsebet	11.126	–	165	(265)	265	11.291
Hotel Amber Baltic	6.966	–	–	(642)	75	6.399
Hotel Savoy	4.835	–	–	–	–	4.835
Hotel Le Palais IFRS 5	6.336	–	3	–	–	6.339
Hotel Dvořák	20.567	–	–	(573)	–	19.994
Gasleitung Warschau	78	–	–	(41)	5	41
Grundstück Louvre, Ungarn	2.871	–	64	–	–	2.935
	212.235	**–**	**705**	**(4.177)**	**344**	**209.108**
b) Betriebsmittelkredite Holding	**43.794**	**279**	**250**	**(386)**	**–**	**43.937**
c) sonstige						
Kredite von Minderheitsgesellschaftern	2.863	470	–	–	89	3.422
Kredite von Finanzinstituten	16.859	1.661	788	–	180	19.488
Anleihen/Wandelanleihen	13.774	–	920	–	1.089	15.784
Sonstige Kredite	8.887	110	341	–	–	9.338
	42.384	**2.241**	**2.049**	**–**	**1.358**	**48.032**
	298.413	**2.521**	**3.004**	**(4.563)**	**1.702**	**301.077**

Der Projektkredit für das Hotel Palace in Prag wurden im Zusammenhang mit dem erfolgten Verkauf rückgeführt. Der Projektkredit des Prager Hotels Le Palais wird aufgrund der Verkaufsabsichten nicht unter den Finanzverbindlichkeiten, sondern unter den Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit als zur Veräußerung klassifizierten Veräußerungsgruppen stehen, ausgewiesen.

Anfang März 2013 wurde eine Unternehmensanleihe in Polen erfolgreich platziert. Der Nominalwert der Emission beträgt rd. PLN 63,1 Mio. (ca. EUR 15,3 Mio.); der Zinssatz 7 % + 6M WIBOR mit halbjährlicher Zahlung jeweils zum 31.3. und 30.9.. Die Laufzeit beträgt drei Jahre. Ein Nominalanteil von PLN 26,75 Mio. (ca. EUR 6,5 Mio.) wurde aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen aus 2011, mit Laufzeit bis 2014, getauscht.

davon fällig binnen 1 Jahr	davon fällig binnen > 1 Jahr	**Stand zum 01.01.2013**	Neuver-schuldung	Zinsab-grenzungen	Tilgung	± IFRS 5 ± f/x	**Stand zum 30.09.2013**	davon fällig binnen 1 Jahr	davon fällig binnen > 1 Jahr
1.349	47.975	49.900	–	(746)	(350)	–	**48.803**	1.250	47.553
2.855	24.212	26.340	–	13	(1.516)	–	**24.837**	6.760	18.077
2.250	35.165	36.930	36.582	167	(37.586)	22	**36.114**	1.246	34.869
635	9.729	10.364	–	36	–	–	**10.399**	390	10.009
4.402	8.663	13.064	–	–	(13.064)	–	**–**	–	–
474	9.432	9.807	12.795	25	(9.832)	–	**12.795**	232	12.562
667	9.468	9.972	–	–	(408)	–	**9.564**	692	8.872
243	11.047	11.235	–	–	(401)	–	**10.834**	400	10.434
640	5.759	6.377	–	–	(642)	(120)	**5.615**	624	4.992
1.332	3.503	4.835	–	–	(150)	–	**4.685**	756	3.929
6.339	–	6.340	–	1	–	(6.341)	**–**	–	–
600	19.394	19.577	–	4	(682)	–	**18.899**	750	18.149
41	–	–	–	–	–	–	**–**	–	–
2.935	–	3.021	–	–	(50)	–	**2.971**	200	2.771
24.763	**184.346**	**207.761**	**49.377**	**(501)**	**(64.682)**	**(6.439)**	**185.516**	**13.300**	**172.217**
26.990	**16.946**	**31.873**	**648**	**–**	**(4.468)**	**–**	**28.053**	**26.877**	**1.176**
–	3.422	3.614	181	63	–	(75)	**3.783**	–	3.783
–	19.488	19.735	–	(253)	–	(241)	**19.241**	–	19.241
–	15.784	15.396	19.705	595	(9.622)	(500)	**25.575**	6.163	19.412
9.338	–	3.359	–	–	(1.471)	–	**1.888**	1.888	–
9.338	**38.694**	**42.104**	**19.886**	**405**	**(11.093)**	**(815)**	**50.487**	**8.051**	**42.436**
61.091	**239.987**	**281.739**	**69.910**	**(95)**	**(80.243)**	**(7.255)**	**264.056**	**48.227**	**215.829**

Anfang April 2013 wurden Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von PLN 26,5 Mio (etwa EUR 6,4 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 250.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 4,875 % p.a., zahlbar halbjährlich, in Polen erfolgreich platziert. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,06 festgesetzt. Ein Anteil von PLN 6,5 Mio. (ca. EUR 1,6 Mio.) wurde aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen aus 2011 getauscht. Weiters wurden vom Emissionserlös PLN 6,5 Mio. (ca. EUR 1,6 Mio.) zur vorzeitigen Tilgung der Wandelschuldverschreibungen 2011 verwendet.

[15] Forderungen und Verbindlichkeiten

in EUR	Stand zum 30.09.2013	Stand zum 30.09.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen – kurzfristig		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.887.172	4.084.699
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	1.635.693	203.459
Kaufpreisstundung zu veräußerten Gesellschaften	–	122.694
Geleistete Anzahlungen	349.197	249.306
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	550.268	1.358.708
Forderungen gegenüber Joint Ventures	32.860	171.618
Rechnungsabgrenzungen	199.480	407.837
	6.654.671	6.598.321
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.791.043	3.381.850
Verzinsliche Baurechnungen aus der Fertigstellung „andel's Łódź“	7.230.963	8.457.474
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	280.468	16.874
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen	2.944.440	3.477.660
davon Vienna International AG	*2.723.769*	*2.905.377*
davon gestundete Vorstandsboni	*220.670*	*572.283*
Sonstige Verbindlichkeiten inkl. nicht verbrauchte Urlaubsansprüche	3.488.969	2.538.110
Erhaltene Anzahlungen	3.403.686	981.586
	22.139.569	18.853.553

In den Verbindlichkeiten gem. IFRS 5 sind ebenfalls Verbindlichkeiten gegenüber Vienna International AG enthalten.

Sonstige Verbindlichkeiten – langfristig		
Erhaltene Kautionen	804.748	601.127
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	3.933.125	–
Sonstige	–	22.432
	4.737.873	623.559

[16] Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung bezieht sich auf abgegrenzte Veräußerungsgewinne aus einer Sale & Lease Back-Transaktion („Umfinanzierung“) iZm dem Grundstück und Gebäude des Hotel Chopin in Krakau.

[17] Derivative Finanzinstrumente

Zinsbegrenzungsgeschäfte im Zusammenhang mit Finanzkrediten

Folgende derivative Finanzinstrumente im Zusammenhang mit Finanzierungen bestehen zum 30. September 2013, deren wesentlichsten Bedingungen und Parameter sich folgendermaßen darstellen:

	Stand zum	
in EUR	**30.09.2013**	30.09.2012
Finanzkredit Hotel Chopin, Krakau		
Nominalbetrag Grundgeschäft zum 30. September (Underlying: 3-Monats-Euribor)	–	9.905.305
Zeitwert Sicherungsgeschäft zum 30. September	–	(773.309)
Nominalbetrag Grundgeschäft zum 30. September (Underlying: 3-Monats-Euribor)	5.240.094	–
Zeitwert Sicherungsgeschäft zum 30. September	(95.381)	–

Im Zusammenhang mit der Umfinanzierung des Projektkredits für das Hotel Chopin wurde der bestehende Cash-Flow-Hedge glattgestellt; die kumulierten Verluste wurden vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert. Zwei neue Cash-Flow-Hedge-Geschäfte (Zinssswaps) wurden in Zusammenhang mit der neuen Finanzierung abgeschlossen.

Finanzkredit Hotel Angelo, Prag		
Nominalbetrag Finanzkredit zum 30. September (Underlying: 3-Monats-Euribor)	9.563.984	10.135.021
Zeitwert Derivat zum 30. September	4	40
Cross Currency Swap – PLN-Wandelanleihe (bis 7. Mai 2014)		
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 EUR 9.714.514,21.	(735.149)	(763.136)

Andere Derivate

Unter den langfristigen Derivaten ist das Wandlungsrecht aus der Begebung der PLN-Wandelanleihe im Frühjahr 2013 ausgewiesen.

[18] Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Transaktionen mit dem Vorstand:	
Vorstandsbezüge 01.01. – 30.09.2013	(630.030)
Verrechnungsstand Vorstände zum 30.09.2013	(220.670)
Transaktionen mit Vienna International AG:	
Verrechnete Managementfee für vollkonsolidierte Gesellschaften 01.01. – 30.09.2013	(2.466.330)
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb	(1.211.908)
Nicht wiederkehrender Aufwand iZm Vertragsauflösungen	(764.461)
Verrechnungsstand Vienna International AG zum 30.09.2013	(3.282.515)
Transaktionen mit Joint Ventures:	
Erträge mit Joint Ventures 01.01. – 30.09.2013	3.417.645
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures zum 30.09.2013	(4.234.358)

Die Erträge mit Joint Ventures betreffen im Wesentlichen Zinserträge aus Ausleihungen an Joint Ventures. In den Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures ist eine langfristige Verbindlichkeit iZm der Dotierung eines Depotkontos für eine Mietgarantie enthalten.

[19] Angaben zum beizulegenden Zeitwert

a) Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

Nachstehend erfolgt die Angabe der beizulegenden Werte für Finanzinstrumente (IFRS 7) sowie für Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (IFRS 13), gegliedert nach Klassen bzw. Bilanzpositionen.

Bewertungskatgorie nach IAS 39 oder anderen IFRS	Aktiva – Bilanzpositionen / Klassen	IFRS 13 Stufe	Buchwert 30.09.13	beizulegender Zeitwert 30.09.13	Buchwert 31.12.12	beizulegender Zeitwert 31.12.12
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere fin. Vermögenswerte)	3	3.423.973	3.423.973	2.987.993	2.987.993
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		10.994.647	10.994.647	8.089.701	8.089.701
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Vermögensgegenstände		352.776.006	n/a	360.758.416	n/a
	Summe langfristige Vermögenswerte		367.194.626		368.848.116	
LaR	Forderungen		4.452.031	4.452.031	4.238.676	n/a
LAR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.488.415	4.488.415	7.144.968	n/a
AfS	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	3	8.512.854	8.512.854	7.279.433	7.279.433
FVTPL	Andere finanzielle Vermögenswerte – Derivat	3	4	4	2	2
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Vermögensgegenstände		15.069.781	n/a	3.556.171	n/a
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		32.523.085		47.058.043	
	Summe Vermögenswerte		**399.717.710**		**415.906.160**	

Bewertungskatgorie nach IAS 39 oder anderen IFRS	Passiva – Bilanzpositionen / Klassen	IFRS 13 Stufe	Buchwert 30.09.13	beizulegender Zeitwert 30.09.13	Buchwert 31.12.12	beizulegender Zeitwert 31.12.12
LaR	Anleihen variabel verzinslich		(4.956.486)	(4.956.486)	–	–
LaR	Wandelanleihen fix verzinslich		(14.455.465)	(14.452.689)	(15.396.167)	(15.396.167)
LaR	Kredite fix verzinslich		(110.455.472)	(115.078.576)	(73.064.910)	(73.560.799)
LaR	Kredite variabel verzinslich		(85.961.371)	(83.235.433)	(99.441.588)	(95.462.504)
LaR	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig		(4.737.873)	(4.737.873)	(773.731)	(773.731)
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrecht	3	(1.335.523)	(1.335.523)	–	–
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		(2.274.247)	(2.274.247)	(2.260.893)	(2.260.893)
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige Verbindlichkeiten		(12.116.924)	n/a	(13.753.850)	n/a
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		(236.293.361)		(204.691.139)	
LaR	Wandelanleihen fix verzinslich		(6.162.983)	(6.393.214)	–	–
LaR	Verbindlichkeiten		(16.410.124)	(16.410.124)	(21.377.861)	n/a
LaR	Kredite fix verzinslich		(14.674.913)	(14.862.317)	(35.877.849)	(36.110.037)
LaR	Kredite variabel verzinslich		(27.341.329)	(27.152.518)	(44.894.054)	(44.697.958)
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente	3	(735.149)	(735.149)	(538.486)	(538.486)
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	3	(95.381)	(95.381)	(741.906)	(741.906)
	Nicht-finanzielle bzw. nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige Verbindlichkeiten		(14.995.442)	n/a	(5.084.081)	n/a
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		(80.415.321)		(122.163.000)	
	Summe Verbindlichkeiten		**(316.708.681)**		**(326.854.139)**	

LaR = Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)

AfS= Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)

FVTPL = at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

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

Entwicklung	Betrag	Einzelposten Gewinne / Verluste
Buchwerte zum 1.1.2013	8.987.035	
Zugänge	698.426	
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	41.558	Personalaufwand und Finanzaufwand
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	646.525	
Abgänge	(602.767)	
Buchwerte zum 30.9.2013	9.770.777	

Ein Betrag iHv EUR 540.000 betrifft realisierte Verluste und wurde vom sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

c) Bewertungsverfahren und Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Stufe	Bilanzpositionen / Klassen	Bewertungsverfahren	wesentliche Inputfaktoren
3	Erstattungsansprüche (andere fin. Vermögenswerte)	einkommensbasiert	erwarteter Zahlungsstrom, Gewinnbeteiligung nach GBVUU (Gewinnbeteiligungsverordnung der FMA)
3	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	einkommensbasiert	erwarteter Zahlungsstrom
3	Derivative Finanzinstrumente aktiv (kurzfristig)	einkommensbasiert	Zinskurve, Kreditrisiko
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht	einkommensbasiert	Volatilität, Aktienkurse
3	Derivative Finanzinstrumente passiv (kurzfristig)	einkommensbasiert	Zinskurve, Kreditrisiko, PLN/EUR-Kurs
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung passiv (kurzfristig)	einkommensbasiert	Zinskurve, Kreditrisiko

Im Geschäftsjahr erfolgten bislang keine Umgruppierungen zwischen den Stufen gem. IFRS 13 sowie keine Änderung der Bewertungstechnik.

d) Sensitivitätsanalyse bei Veränderungen von nicht beobachtbaren bedeutenden Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung)

Inputfaktor Finanzinstrumente	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern (gerundet)
Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar)	+5 %	934.000
Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar)	-5 %	(934.000)
Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	+5 Prozentpunkte	(160.370)
Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	-5 Prozentpunkte	166.606)
Aktienkurs Warimpex in PLN	+10 %	(330.540)
Aktienkurs Warimpex in PLN	- 10 %	305.593

Die Entwicklung des Aktienkurses hat Einfluss auf die Volatilität des Aktienkurses.

Der Zeitwert der Erstattungsansprüche iZm der Rückdeckungsversicherung wird vom Versicherungsunternehmen bekanntgegeben und enthält Gewinnbeteiligungsansprüche nach den rechtlichen Vorschriften.

Zur Einschätzung der Auswirkung möglicher Änderungen der Inputfaktoren bei den Zins- und Cross-Currency-Swaps verweisen wir auf die Erläuterungen unter Punkt 17. Aufgrund der Vertragsbedingungen des Zinsswaps iZm dem Finanzkredit angelo Prag (aktives Derivat) ist eine Ergebnisverschlechterung nicht zu erwarten.

[20] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppen)

Die Veräußerung des Hotel Le Palais in Prag ist geplant. Verkaufsverhandlungen sind im Gange. Daher sind die Vermögensgegenstände und Schulden des Hotel Le Palais zum 30.09.2013 als Veräußerungsgruppen gem. IFRS 5 ausgewiesen.

Im Oktober 2013 erfolgte das Closing des Verkaufs des Le Palais Office in Warschau (Projekt „Prozna“). Aus dem Projekt ergibt sich für den Konzern voraussichtlich ein Development-Gewinn in Höhe von rd. EUR 2 Mio..

Ebenfalls im Oktober 2013 konnte Warimpex eine Wandelanleihe und eine Anleihe erfolgreich platzieren:

- Die Wandelanleihe wurde im Gesamtnominale von PLN 16,5 Mio (etwa EUR 3,9 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 500.000 bei dreijähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 3,9 % p.a., zahlbar halbjährlich, in Polen begeben. Der Wandlungspreis wurde mit PLN 7,65 festgesetzt. Ein Anteil von PLN 13,5 Mio. (ca. EUR 3,2 Mio.) wurde aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen aus 2011 getauscht. Weiters wurden vom Emissionserlös PLN 0,5 Mio. (ca. EUR 0,1 Mio.) zur vorzeitigen Tilgung der Wandelschuldverschreibungen 2011 verwendet.
- Die Anleihe wurde im Gesamtnominale von PLN 8,5 Mio. (etwa EUR 2 Mio.) mit einer Stückelung von PLN 500.000 bei vierjähriger Laufzeit und einem Zinssatz von 6,4 % + 6M WIBOR p.a., zahlbar halbjährlich, begeben. Nach Ablauf von drei Jahren besteht eine Call Option für Warimpex.

[21] Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

Im Berichtszeitraum gab es hinsichtlich sonstiger Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten gegenüber jenen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 beschrieben sind, keine wesentlichen Änderungen.

Wien, am 28. November 2013

Dr. Franz Jurkowitsch Vorstandsvorsitzender	**Dkfm. Georg Folian** Stellvertretender Vorstandsvorsitzender	**Dr. Alexander Jurkowitsch** Mitglied des Vorstandes

WWW.WARIMPEX.COM

Unternehmenskalender

28. November 2013	Veröffentlichung 1.–3. Quartal 2013
24. April 2014	Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2013
28. Mai 2014	Veröffentlichung 1. Quartal 2014
6. Juni 2014	Ordentliche Hauptversammlung
29. August 2014	Veröffentlichung 1. Halbjahr 2014
28. November 2014	Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2014

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