BERICHT ÜBER DAS ERSTE QUARTAL 2014



warimpex

KENNZAHLEN DER WARIMPEX-GRUPPE

in TEUR		1-3/2014	Veränderung	1-3/2013
				angepasst
Umsatzerlöse Hotels		10.788	-9 %	11.888
Umsatzerlöse Investment Properties		389	-21 %	494
Umsatzerlöse Development und Services		374	-47 %	707
Umsatzerlöse gesamt		11.551	-12 %	13.089
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand		-8.471	-22 %	-10.862
Bruttoergebnis vom Umsatz		3.080	38 %	2.227
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		_	-	1.558
EBITDA		958	-55 %	2.130
EBIT		-1.109	-55 /6	95
Ergebnis aus Joint Ventures		-1.458	110 %	-694
Periodenergebnis		-7.617	80 %	-4.242
renodenergebnis		-7.017	00 70	-4.242
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		1.307	-	-1.545
Bilanzsumme		386.633	-7 %	415.798
Eigenkapital		84.445	-3 %	86.678
Gezeichnetes Kapital		54.000	-	54.000
Eigenkapitalquote		22 %	1 pp	21 %
Ligerinaphanquote		22 70	ı pp	21 70
Ø Aktien im Geschäftsjahr	in Stk.	54.000.000	_	54.000.000
Gewinn je Aktie	in EUR	-0,12	50 %	-0,08
Anzahl Aktien per 31.12.	in Stk.	54.000.000	_	54.000.000
Anzahl Hotels		19	-2	21
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)		3.227	-196	3.423
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien		5	-	5
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der	loint Ventures):			
Umsatzerlöse gesamt	Joint Ventures).	22.793	-7 %	24.397
Umsatzerlöse Hotels		20.640	-6 %	22.021
Net Operating Profit (NOP) Hotels		4.487	1 %	4.434
Umsatzerlöse Investment Properties		1.644	-	1.637
EBITDA Investment Properties		870	-1 %	879
Umsatzerlöse Development & Services		458	-35 %	709
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		_	_	1.607
EBITDA Development & Services		-893	_	220
·			Veränderung	31.12.20121
Gross Asset Value (GAV)	in Mio. EUR	525,1	-6 %	558,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)	in Mio. EUR	173,2	0 %	172,7
NNNAV je Aktie	in EUR	3,2		3,2
Ultimokurs der Aktie	in EUR	1,88		0,97

¹ per 31.03.2014 und per 31.03.2013 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Europa lässt allmählich die Krise hinter sich: Für 2014 wird von der EU-Kommission Anfang Mai ein leichtes Wirtschaftswachstum für die Euroländer wie auch die gesamte EU prognostiziert. Für CEE-Länder, in denen wir engagiert sind – wie Polen, Tschechien, Ungarn – erwartet man ebenfalls Zuwachsraten. Wie hoch diese ausfallen werden, bleibt allerdings aufgrund der Ukraine-Krise abzuwarten. Mit der angespannten politischen Lage in der Ukraine und Russland steht Europa einer neuen Herausforderung gegenüber. Unser Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg ist von den aktuellen Entwicklungen erfreulicherweise nicht betroffen. Die Verkaufsverhandlungen für die beiden Bürotürme "Jupiter 1" und "Jupiter 2" schreiten nach wie vor planmäßig voran, so dass wir ein Closing der Transaktion bis Mitte 2014 erwarten. Zudem ist auch die Vermietung und Fertigstellung des dritten Bürogebäudes "Zeppelin", das sich aktuell noch im Rohbau befindet, geplant.

Im Hotelbereich arbeiten wir weiter daran, unser Portfolio stetig zu verbessern. Im ersten Quartal 2014 wurde der Net Operating Profit unter Einbeziehung unseres gesamten Asset-Portfolios inklusive Joint Ventures um 1 Prozent gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres gesteigert. Insgesamt blieb die Performance unserer Hotels im ersten Quartal konstant. Die ersten drei Monate des Jahres sind jedoch in der Regel die umsatzschwächsten im Jahresverlauf und nicht repräsentativ für die weitere Entwicklung des Geschäftsjahres. Insgesamt ging der Konzernhotelumsatz aufgrund von Hotelverkäufen im vergangenen Jahr und der damit im Berichtszeitraum um 6 Prozent geringeren durchschnittlichen Zimmerzahl um 9 Prozent auf 10,8 Millionen Euro zurück. Anders als im ersten Quartal 2013, in dem wir das angelo Hotel München veräußerten, konnten wir im ersten Quartal 2014 keinen erfolgswirksamen Verkauf verbuchen. Das EBITDA verringerte sich um 55 Prozent auf 1,0 Million Euro, das EBIT sank auf -1,1 Millionen Euro (Q1 2013: 0,1 Millionen Euro). Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich von -0,7 Millionen Euro auf -1,5 Millionen Euro. Diese Verringerung einerseits sowie niedrigere Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften und nicht zahlungswirksame Wechselkursveränderungen – aufgrund eines schwächeren Rubels – iHv. rund EUR 3,1 Mio. andererseits ergeben trotz der besseren Performance der Hotels insgesamt ein negatives Gesamtperiodenergebnis von -7,6 Millionen Euro.

Aktuell arbeiten wir neben der Veräußerung der beiden Bürotürme in der AIRPORTCITY St. Petersburg auch am Verkauf des Hotel Savoy in Prag. Im Bereich Development soll die weitere Revitalisierung des Gebäudekomplexes Erzsébet Office in Budapest bis Mitte 2015 abgeschlossen werden. Im März konnten wir hier für 12.250 m² eine führende ungarische Versicherung als langfristigen neuen Mieter gewinnen. Damit schloss Warimpex einen der größten Mietverträge der letzten Jahre am ungarischen Büromarkt ab. Um besonders die Developmentleistungen weiter voranzutreiben und zur laufenden Refinanzierung haben wir Anfang des Jahres ein neues Anleiheprogramm im Volumen von insgesamt bis zu 50 Millionen Euro gestartet. Die Bonds werden zwischen Februar 2014 und Februar 2016 in mehreren Tranchen entsprechend aktueller Nachfragen ausgegeben.

Abschließend freut es mich sehr, Florian Petrowsky als neues Vorstandsmitglied bei Warimpex begrüßen zu dürfen. Er verantwortet seit dem 1. Mai die Agenden Organisation und Recht sowie den neuen Bereich Transaktionsmanagement. Mit ihm und seiner umfassenden Expertise sind wir strukturell stark aufgestellt, um Warimpex weiter erfolgreich führen zu können.

Franz Jurkowitsch

OPERATIVE HIGHLIGHTS

• 2/2014	AIRPORTCITY St. Petersburg: Term-Sheet für Verkauf von zwei Bürotürmen unterzeichnet
• 3/2014	Neuer Mieter für Erzsébet Office in Budapest
• 2/2014	Anleihen über PLN 9,0 Mio. (ca. EUR 2,15 Mio.) in Polen platziert
• 4/2014	Anleihen über EUR 2,0 Mio. in Polen platziert
• 5/2014	Florian Petrowsky neues Vorstandsmitglied bei Warimpex
• 5/2014	AIRPORTCITY St. Petersburg: Büroturm "Zeppelin" voll vermietet

INVESTOR RELATIONS

Nach EUR 1,88 bzw. PLN 7,99 zu Jahresende 2013 verringerte sich der Aktienkurs im 1. Quartal 2014 deutlich. Der Schlusskurs per 31. März 2014 lag bei EUR 1,56 bzw. PLN 6,53.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2014 an Investorenkonferenzen in Zürs und Warschau teilgenommen.

			Wandlungs-	Ausstehender
	ISIN	Fälligkeit	preis in PLN	Betrag
Wandelanleihe 2011	AT0000A0PCA4	05.05.14	12,79	PLN 12.500.000
Anleihe 03/13	PLWRMFB00016	31.03.16	_	PLN 63.065.000
Wandelanleihe 04/13	AT0000A100Y0	31.03.16	7,06	PLN 26.500.000
Wandelanleihe 10/13	AT0000A139E0	31.10.16	7,65	PLN 16.500.000
Anleihe 10/13	AT0000A139F7	31.10.17	-	PLN 8.500.000
Anleihe 02/14	PLWRMFB00024	28.02.18	-	PLN 9.000.000
Anleihe 04/14	-	30.10.15	-	EUR 2.000.000

KONZERNLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 31. März 2014

MÄRKTE

POLEN

Bestand: 6 Hotels, 1 Büroimmobilie

Warimpex ist seit Ende Dezember 2012 in Warschau zu 50 % Pächter des Fünf-Stern-Hotels 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. 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 73 % auf 77 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich jedoch um rund 5 %. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 62 % (1-3 2013: 55 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich um rund 5 %. Die Auslastung des Hotels Chopin in Krakau verringerte sich von 37 % auf 32 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung 59 % (1-3 2013: 57 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich leicht. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 28 % (1-3 2013: 21 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte 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

Warimpex ist Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

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: 5 Hotels

In der Tschechischen Republik besitzt Warimpex die Hotels Diplomat, Savoy (Prag) und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň (50 %). Zusätzlich konsolidiert Warimpex nach den Bestimmungen der IAS/IFRS das Kurhotel Dvorak in Karlsbad. Die Prager Fünf-Sterne Hotels Palace (124 Zimmer) und Le Palais (72 Zimmer) wurden im Juli bzw. Dezember 2013 verkauft.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Vier-Stern-Hotels Diplomat und angelo zu 51 % (1-3 2013: 58 % bzw. 49 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise blieben in beiden Hotels konstant. Im Golden Tulip Savoy Hotel betrug die Auslastung 36 % (1-3 2013: 38 %), der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 10 %. Im Hotel Dvorak in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 68 % (1-3 2013: 74 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich. Im angelo Hotel in Plzen konnte die Auslastung von 42 % auf 54 % gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis konnte leicht erhöht werden.

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014

UNGARN

Bestand: 3 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet, 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. Im März konnte Warimpex mit der führenden ungarischen Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama Gruppe – einen langfristigen neuen Mieter für 12.250 m² im Erzsébet Office in Budapest gewinnen. Damit schloss Warimpex einen der größten Mietverträge der letzten Jahre am ungarischen Büromarkt erfolgreich ab.

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 46 % (1-3 2013: 41 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich.

DEUTSCHLAND

Bestand: 1 Hotel

In Deutschland war Warimpex in der Berichtsperiode Hälfte-Eigentümer des andel's Hotels in Berlin. Im andel's Hotel Berlin betrug die Auslastung 58 % (1-3 2013: 63 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis blieb konstant.

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. Ende 2013 wurde ein Teil des Grundstückes verkauft.

FRANKREICH

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels betrug 60 % bzw. 52 % (1-3 2013: 63 % bzw. 57 %). Der durchschnittliche Zimmerpreise verringerten sich in einem Hotel leicht, im anderen konnte er leicht erhöht werden.

ÖSTERREICH

6

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, mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel Palais Hansen Kempinski Wien, das erste Projekt von Warimpex in Österreich, wurde im März 2013 eröffnet. Ein Großteil der Wohnungen ist bereits verkauft.

Zwischenbericht Q1/2014 | Warimpex

RUSSLAND

Bestand: 3 Hotels, 1 Bürogebäude

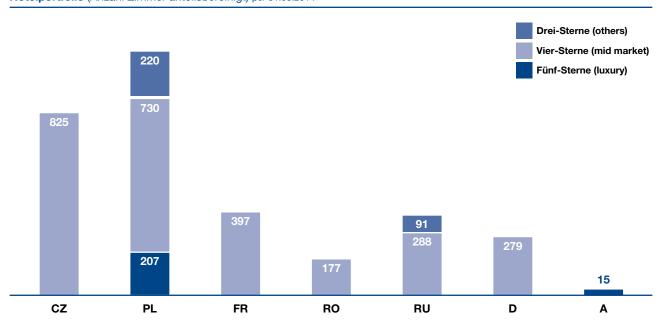
In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner sowie am Hotel angelo auf dem Gelände des Flughafens "Koltsovo" in Ekaterinburg. Das angelo Ekaterinburg, das direkt an die neuen Terminals angeschlossen ist, wurde 2009 eröffnet. In St. Petersburg hält Warimpex 55 % an der AIRPORTCITY St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Hotel Gruppe) sowie ein Bürogebäude mit 16.800 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.

Das Liner Hotel konnte mit 54 % eine zufriedenstellende Auslastung verbuchen, die Auslastung im teureren angelo Hotel erhöhte sich von 45 % auf 56 %, wobei der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro um rund 20 % aufgrund der Rubelschwäche geringer ausfiel. Das Crowne Plaza in der AIRPORTCITY St. Petersburg konnte sich bereits sehr gut am Markt etablieren und eine Auslastung von 74 % (1-3 2013: 69 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant. Die bereits fertig gestellten Bürogebäude (Jupiter 1 und 2) in St. Petersburg sind zu 100 % vermietet.

Entwicklung: 1 Bürogebäude

In der AIRPORTCITY befindet sich ein weiteres Bürogebäude mit 16.000 m² vermietbarer Fläche im Rohbau. Es ist geplant, diesen Büroturm Mitte 2015 fertigzustellen.

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 31.03.2014



Die Verringerung der Zimmeranzahl im Jahresvergleich um 196 Zimmer von 3.423 auf 3.227 Zimmer ist auf den Verkauf der Hotels Palace und Le Palais in Prag, saldiert mit der Eröffnung des Kempinski Hotels in Wien im März 2013, zurückzuführen.

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Saisonbedingt ist in der Hotellerie in der Regel das erste Quartal das umsatzschwächste des Jahres und nicht repräsentativ für die Gesamtentwicklung des Geschäftsjahres. Das zweite und dritte Quartal hingegen sind üblicherweise die umsatzstärksten im Jahr.

Warimpex hat in den letzten Jahren neben dem Hotelimmobilienportfolio durch die Eröffnung der AIRPORTCITY in St. Petersburg die Geschäftstätigkeit im Bereich Development und Vermietung von Büroimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), welche gem. IAS 40 bilanziert werden, im Joint-Venture Bereich deutlich gesteigert. Durch diese zunehmende Bedeutung der Büroimmobilien für den Konzern wurde beschlossen, vom Anschaffungskostenmodell auf die branchenübliche Bilanzierung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40 überzugehen und damit zur Vergleichbarkeit und Relevanz des Konzernabschlusses beizutragen. Betreffend die Auswirkungen auf den Konzernabschluss wird auf die Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2013 Punkt 3.2.2 "Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden" verwiesen.

Warimpex bewertet ihr Hotelportfolio jedoch weiterhin zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren Zeitwert. Wertzuwächse des Hotel-Immobilienvermögens über die fortgeschriebenen Anschaffungskosten hinaus werden nicht jährlich erfolgswirksam erfasst. Erst beim Verkauf einer Hotelimmobilie wird der Erlös entsprechend verbucht, daher sind die Ergebniskennzahlen stark von Immobilienverkäufen abhängig und Schwankungen unterworfen.

Umsatzentwicklung

Das operative Geschäft – im Hotelbereich – entwickelte sich im 1. Quartal 2014 weiterhin positiv, jedoch sanken die Umsatzerlöse in den meisten Hotels im Vergleich zum Vorjahr leicht.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros verringerten sich von EUR 0,5 Mio. auf EUR 0,4 Mio. Der Umsatz aus Development und Dienstleistungen verringerte sich durch die Fertigstellung und den Verkauf des Bürohauses Le Palais in Warschau um 47 % auf EUR 0,4 Mio.

Der Konzernumsatz verringerte sich – vor allem aufgrund von Hotelverkäufen – um 12 % von EUR 13,1 Mio. auf EUR 11,6 Mio.

Die direkt den Umsatzerlösen zuordenbaren Kosten konnten um 22 % auf EUR 8,5 Mio. gesenkt werden, sodass trotz niedrigerer Umsatzerlöse das Bruttoergebnis vom Umsatz um 38 % auf EUR 3,1 Mio. erhöht werden konnte.

Ertragslage

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

In der Vergleichsperiode des Vorjahres erfolgte der Verkauf des Anteils am Hotel angelo in München (inkl. angrenzendem Entwicklungsgrundstück), der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf rund EUR 1,6 Mio. Im 1. Quartal 2014 erfolgte kein Immobilienverkauf.

Die Bestandsveränderungen in der Vergleichsperiode des Vorjahres betreffen die Abrechnung von Mieterausbauten für das Bürogebäude Le Palais in Warschau.

EBITDA - EBIT

8

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (auf Sachanlagen), Abschreibungen (auf immaterielle Vermögensgegenstände) und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) verringerte sich von EUR 2,1 Mio. um 55 % auf EUR 1,0 Mio. Das EBIT verringerte sich von EUR 0,1 Mio. auf EUR -1,1 Mio. Diese Verringerung ist vor allem auf geringere Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften und Immobilien (EUR -1,6 Mio.) zurückzuführen.

Zwischenbericht Q1/2014 | warimpex

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -4,1 Mio. auf EUR -7,1 Mio. Der Finanzierungsaufwand hat sich gegenüber Q1 2013 von EUR 4,3 Mio. auf EUR 3,8 Mio. verringert.

Das Finanzergebnis wurde in Q1 2014 durch nicht zahlungswirksame Kursverluste in Zusammenhang mit der Veränderung von Wechselkursen (vor allem Rubel) mit EUR 3,1 Mio. belastet. Da es im Vorjahr Kursgewinne gab, beträgt die Veränderung zum Vorjahr in Summe EUR 4,0 Mio.

Das Ergebnis aus Joint Ventures veränderte sich von EUR -0,7 Mio. auf EUR -1,5 Mio.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -4,2 Mio. auf EUR -7,6 Mio. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf Wechselkursveränderungen, ein geringeres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und ein niedrigeres Ergebnis aus Joint Ventures zurückzuführen.

Analyse der Unternehmenssegmente

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Hotels, Investment Properties und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Hierbei ist der Bereich Hotels mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns (inklusive Joint Ventures im Beteiligungsausmaß) befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich Investment Properties werden die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien erfasst. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

Segment Hotels*

in TEUR	1-3 2014	1-3 2013 angepasst
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	20.640	22.021
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer**	3.257	3.477
auf den Konzern entfallender GOP	6.182	6.319
auf den Konzern entfallender NOP	4.487	4.434

^{*} mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die durchschnittlich verfügbare Zimmeranzahl aufgrund von Hotelverkäufen um 6 % auf 3.257, während sich die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb um ebenfalls 6 % auf EUR 20,6 Mio. verringerten.

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten nach GOP wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen. Durch den Verkauf von schwächeren Hotels konnten trotz niedrigerer Umsatzerlöse der GOP konstant gehalten und der NOP erhöht werden.

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014

^{**} siehe Konzernberichterstattung Hotels im Konzernabschluss

Segment Investment Properties*

in TEUR	1-3 2014	1-3 2013 angepasst
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.644	1.637
Segment EBITDA	870	879

^{*} mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties blieben im Berichtquartal konstant.

Segment Development & Services*

	1-3 2014	1-3 2013
in TEUR		angepasst
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	458	709
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	_	1.607
Segment EBITDA	-893	220

^{*} mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Vergleichsquartal 2013 erfolgte der Verkauf eines Anteils am Hotel angelo in München, im Berichtsquartal erfolgte kein Verkauf.

10 Zwischenbericht Q1/2014 warímpex

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss, Punkt 8.3, verwiesen.

AUSBLICK

Folgende Immobilie wurde als kurzfristig zur Veräußerung klassifiziert - es ist geplant, diese bis Ende 2014 zu veräußern:

• Hotel Savoy, Prag: Der Verkauf ist geplant und befindet sich in Vorbereitung.

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau:

- · AIRPORTCITY, St. Petersburg, Businesspark, zusätzliche 16.000 m² Bürofläche
- Erszebet office tower II, Budapest, 8.000 m² Bürofläche

Wir werden uns weiterhin auf unsere guten Hotelmarken fokussieren und auch auf interessante Verknüpfungen von Hotels mit angrenzenden Büro- und Wohnflächen setzen. Dabei achten wir auf eine entsprechende Diversifikation unseres Portfolios sowie der Marktpräsenz. Wir sehen viel Potenzial für neue Developments, das wir mit einer soliden finanziellen Basis und mit Verkäufen erfolgreicher Projekte mit Maß und Ziel nützen wollen.

Wien, am 27. Mai 2014

Dr. Franz Jurkowitsch

Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander Jurkowitsch

Mitglied des Vorstandes

Dkfm. Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Mag. Florian Petrowsky Mitglied des Vorstandes

warimpex Zwischenbericht Q1/2014



- 13 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14 Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 15 Verkürzte Konzernbilanz
- 16 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 17 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 18 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

VERKÜRZTE KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2014 – ungeprüft

Umsatzerlöse Hotels	in EUR	Erläuterung	01-03/2014	01-03/2013 angepasst
Umsatzerlöse Investment Properties 389.077 494.187 Umsätze Development und Services 373.963 707.304 Umsatzerlöse 11,550.592 13,089,717 Aufwand aus Hotelbewirtschaftung Investment Properties (8.004.985) (9.007.392) Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties (814.081) (166.035) Aufwand Development und Services (281.996) (1.688.894) Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand 5.1 (8.470.794) (10.802.227) Brüttergebnis vom Umsatz 3.079.798 2.227.397 Eriöse aus Immobilienverkäufen - 1.640.000 Abgang Buchwerte und Kosten iZm mit Verkäufen - 1.558.188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht - 1.559.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaltwand 5.2 (2.813.59) 2.809.189	Limeatzeriëse Hotele		10 787 551	11 888 227
Umsätze Development und Services 173,968 707,304 Umsatzerlöse 11,550,592 13,089,717 Aufwand aus Hotelbewirtschaftung (8,004,985) (9,007,392) Aufwand aus Hotelbewirtschaftung Investment Properties (184,081) (186,035) Aufwand Development und Services (281,996) (1,088,294) Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand 5.1 (8,470,794) (10,886,231) Bruttegeplais vom Umsatz 3,079,798 2,227,397 Eriöse aus Immobilienverkäufen - - 1,640,000 Abgang Buchwerte und Kosten iZm mit Verkäufen - - 1,558,188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht - - 1,558,188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht - 1,558,188 Veränderungs des Bestandes an noch nicht - 1,559,823 Sonstige betriebliche Erträge 159,647 1,554,107 Verwältungsaufwand 5.2 (2,281,359) 2,280,918 Ergebins der betriebliche Erträge 55,066 2,227,737 Palmäßige Abschreibungen (EBITOA) 55,066 2,227,737 R				
Umsatzerlöse 11,550,592 13,089,717 Aufwand aus Hotelbewirtschaftung (8,004,985) (9,007,392) Aufwand Dewelopment und Services (281,996) (1,688,894) Dirokt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand 5.1 (8,470,794) (10,882,327) Erlöse aus Immobilienverkäufen - 1,640,000 Abgang Buchwerte und Kosten iZm mit Verkäufen - 1,640,000 Abgang Buchwerte und Kosten izm mit Verkäufen - 1,558,188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht - 1,558,188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht - 1,599,823 5,059,823 <t< td=""><td>·</td><td></td><td></td><td></td></t<>	·			
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung (8.004.985) (9.007.392) Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties (184.081) (166.035) Aufwand Development und Services (281.996) (1.688.894) Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand 5.1 (8.470.794) (10.862.321) Bruttoergebnis vom Umsatz 3.079.798 2.227.397 1.640.000 Abgang Buchwerte und Kosten iZm mit Verkäufen - (81.812) 1.658.081 1.659.000 (81.812) 1.558.188 1.679.000 1.558.188 1.679.000 2.227.397 9.228.43 1.559.818 1.559.683 1.059.823 3.000 2.227.397 9.228.43 3.000 2.228.1359 2.280.8188 1.599.647 9.284 2.280.918 2.280.918 1.599.647 9.284 2.280.918 </td <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>				
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties (184.081) (166.035) Aufwand Development und Services (281.996) (1.688.894) Direkt den Umsatzertösen zurechenbarer Aufwand 5.1 (8.470.794) (10.886.291) Bruttoergebnis vom Umsatz 3.079.798 2.227.397 Erföse aus Immobilienverkäufen – (8.18.12) Abgang Buchwerte und Kosten izm mit Verkäufen – (8.18.12) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien – 1.059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2 (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, 5.2 (2.281.359) (2.809.918) Flanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertaninderungen auf Sachanlagen 344.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.086.80) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag <t< td=""><td></td><td></td><td></td><td></td></t<>				
Aufwand Development und Services (281.996) (1.688.844) Direkt den Umsatz (100.000 minus) 5.1 (8.470.794) (10.686.231) Brütbergebnis vom Umsatz (100.000 minus) 3.079.798 2.227.397 Erlöse aus Immobilienverkäufen (100.000 minumobilien (1			` ,	, ,
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand 5.1 (8.470.794) (10.862.321) Bruttoergebnis vom Umsatz 3.079.788 2.227.397 Eriöse aus Immobilienverküufen – 1.640.000 Abgang Buchwerte und Kosten iZm mit Verkäufen – 1.558.188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gesteilten Immobilienprojektentwicklungen – 1.059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2 (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) 958.066 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertaufflotungen von Sachanlagen 3.44.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.588) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.88) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773			` '	,
Bruttoergebnis vom Umsatz 3.079.798 2.227.397 Erlöse aus Immobilienverkäufen — 1.640.000 Abgang Buchwerte und Kosten iZm mit Verkäufen — (81.812) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien — 1.558.188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen — 1.059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2 (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, 958.086 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen 344.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.106.754) 95.191 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082)		5.1	` '	
Erlöse aus Immobilienverkäufen 1.640.000 Abgang Buchverte und Kosten IZm mit Verkäufen 6.81.812 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien 1.558.188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen 1.059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2 (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen 2.066.840 (2.034.583) Wertaufholungen von Sachanlagen 2.066.840 (2.034.583) Hersenburgen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 22.4,773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.0		5.1.		
Abgang Buchwerte und Kosten iZm mit Verkäufern (81.812) Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien - 1.558.188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen - 1.059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2 (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreiblungen (EBITDA) 958.086 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen - - - Wertmiderungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (1.458.115) (694.144)			0.079.790	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien 1,558.188 Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen 1,059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1,154.107 Verwaltungsaufwand 5.2 (2,281.359) (2,809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, 958.086 2,129.774 Planmäßige Abschreibungen (EBITDA) 958.086 2,129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2,411.048) (2,603.296) Wertaufholungen von Sachanlagen 344.208 568.713 Mertaufholungen von Sachanlagen 2,066.840 (2,034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1,108.754) 95.191 Finanziertrag 5.3 1,295.419 7.472 Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1,108.754) 96.191 Finanzierungsaufwand 5.3 1,295.419 7.472 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1,458.115) (694.144) Ergebnis vor Steuern (1,75.36) <				
Veränderungen des Bestandes an noch nicht fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen 1.059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2 (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, 958.086 2.129.77 Planmäßige Abschreibungen (EBITDA) 958.086 2.129.77 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen 344.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.833) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.101 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertugsteuern (5.9) (4.257.26)				
fertig gestellten Immobilienprojektentwicklungen 1.059.823 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2. (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) 958.086 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen -				1.000.100
Sonstige betriebliche Erträge 159.647 94.284 Constige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2. (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) 958.086 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertunderungen auf Sachanlagen - - - Wertaufholungen von Sachanlagen 344.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3. 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4. (3.778.888) (4.299.668 Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Firegebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern 560.9	•		_	1 050 823
Sonstige betriebliche Erträge 159.647 1.154.107 Verwaltungsaufwand 5.2. (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, 25.2. (2.281.359) (2.809.918) Steuern, Abschreibungen (EBITDA) 958.086 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertaufholungen von Sachanlagen 344.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3 1.278.418 (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern (6.346.560) (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Perio			159 647	
Verwaltungsaufwand 5.2. (2.281.359) (2.809.918) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen (EBITDA) 958.096 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen				
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, 958.086 2.129.774 Steuern, Abschreibungen (EBITDA) 958.086 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen 344.208 568.713 Mertaufholungen von Sachanlagen (2.066.840) (2.034.583) Bridaufholungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (8.166.420) (3.966.375) Etuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile </td <td>-</td> <td>5.2</td> <td></td> <td></td>	-	5.2		
Steuern, Abschreibungen (EBITDA) 958.086 2.129.774 Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen – – Wertaufholungen von Sachanlagen 344.208 558.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (8.166.420) (3.966.375) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (5.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (5.346.560) (4.267.726)		J.Z.	(2.201.009)	(2.009.910)
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (2.411.048) (2.603.296) Wertminderungen auf Sachanlagen - - Wertaufholungen von Sachanlagen 344.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3. 1.295.419 7.472 Finanzerungsaufwand 5.4. (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis entfallen auf: (5.346.560) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: (5.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 </td <td></td> <td></td> <td>958 086</td> <td>2 129 774</td>			958 086	2 129 774
Wertminderungen auf Sachanlagen – <		gen		
Wertaufholungen von Sachanlagen 344.208 568.713 Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (8.166.420) (3.966.375) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 599.360 (275.349) Periodenergebnis entfallen auf: (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: (6.346.560) (4.267.726) Eigentümer des Multerunternehmens zurechenbare Anteile (1.270.500) (2.002 Ergebnis je Aktie: (7.617.060) (4.241.724) Ergebnis je Aktie: (0.012) (0.08)		gen	(2.411.040)	(2.003.230)
Abschreibungen und Wertveränderungen (2.066.840) (2.034.583) Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4 (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 - regebnis je Aktie: (7.617.060) (4.241.724) Ergebnis je Aktie: (0,12) (0,08)			344 208	569 713
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) (1.108.754) 95.191 Finanzertrag 5.3. 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4. (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 Ergebnis je Aktie: (7.617.060) (4.241.724) Unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des (0,12) (0,08) Wutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,012) (0,08)				
Finanzertrag 5.3. 1.295.419 7.472 Finanzierungsaufwand 5.4. (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (7.617.060) (4.241.724) Ergebnis je Aktie: (7.617.060) (4.241.724) Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) (0,08) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des (0,08)				<u>_</u>
Finanzierungsaufwand 5.4. (3.778.888) (4.299.668) Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens - nicht beherrschende Anteile (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 Ergebnis je Aktie: (7.617.060) (4.241.724) Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) (0,08) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des (0,08)		5.3		
Wechselkursveränderungen (3.116.082) 924.773 Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens - nicht beherrschende Anteile (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 Ergebnis je Aktie: (7.617.060) (4.241.724) Unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des (0,08) Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,08)	<u> </u>			
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern (1.458.115) (694.144) Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf:		5.4.	` ,	, ,
Finanzergebnis (7.057.666) (4.061.566) Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf:	<u> </u>			
Ergebnis vor Steuern (8.166.420) (3.966.375) Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Ertragsteuern (17.536) (228.793) Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 Ergebnis je Aktie: (7.617.060) (4.241.724) unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des (0,12) (0,08) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des (0,12) (0,08)				<u>`</u>
Latente Ertragsteuern 566.896 (46.556) Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf:				
Steuern 549.360 (275.349) Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf:	-		` '	
Periodenergebnis (7.617.060) (4.241.724) Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 Ergebnis je Aktie: unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) (0,08) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des				
Vom Periodenergebnis entfallen auf: - Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 (7.617.060) (4.241.724) Ergebnis je Aktie: unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) (0,08) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des				
- Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 (7.617.060) (4.241.724) Ergebnis je Aktie: unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) (0,08) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des	- Chodenergebins		(7.017.000)	(4.241.724)
- Eigentümer des Mutterunternehmens (6.346.560) (4.267.726) - nicht beherrschende Anteile (1.270.500) 26.002 (7.617.060) (4.241.724) Ergebnis je Aktie: unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) (0,08) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des	Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
Ergebnis je Aktie: unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des			(6.346.560)	(4.267.726)
Ergebnis je Aktie: unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des	- nicht beherrschende Anteile		(1.270.500)	
unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des			(7.617.060)	(4.241.724)
Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis (0,12) verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des	•			
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des			(0.12)	(n ns)
			(0,12)	(0,00)
			(0,12)	(0,08)

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014

VERKÜRZTE KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2014 – ungeprüft

14

in EUR	terung	01-03/2014	01-03/2013 angepasst
Periodenergebnis		(7.617.060)	(4.241.724)
Fremdwährungsdifferenzen		(356.647)	(242.319)
Bewertung Cashflow Hedges		-	77.298
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		-	316.963
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	5.6.	42.288	(13.177)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		(314.359)	138.764
Gesamtperiodenergebnis		(7.931.419)	(4.102.960)
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
- Eigentümer des Mutterunternehmens		(6.636.093)	(4.168.891)
- nicht beherrschende Anteile		(1.295.325)	65.932
		(7.931.419)	(4.102.960)

Zwischenbericht Q1/2014 | warimpex

VERKÜRZTE KONZERNBILANZ zum 31. März 2014 – ungeprüft

SUMME PASSIVA	386.633.429	398.727.817	415.798.036
Verbindlichkeiten	302.188.798		329.119.589
Kurzfristige Verbindlichkeiten	61.364.144		78.034.359
klassifizierten Vermögenswerten stehen	4.771.837		13.623.101
mit den als zur Veräußerung gehaltenen	4 774 55-	4.040.65=	40.000 454
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang			
Passive Rechnungsabgrenzung	538.586	538.586	_
Ertragsteuerschulden	80.975		367.921
Rückstellungen	592.851		424.438
Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten 6.			25.941.933
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und			
Derivative Finanzinstrumente	567.223	549.595	1.398.376
Andere Finanzverbindlichkeiten 6.			36.278.591
Wandelanleihen 6.			_
Langfristige Verbindlichkeiten	240.824.654		251.085.230
Passive Rechnungsabgrenzung	1.885.051	2.019.698	
Latente Steuerschulden	10.774.215		12.362.438
Rückstellungen	1.891.289		4.613.213
Sonstige Verbindlichkeiten	4.053.225		796.452
Derivative Finanzinstrumente 6.0			-
Andere Finanzverbindlichkeiten 6.			209.257.373
Andere Anleihen 6.			_
Wandelanleihen 6.			24.055.754
Eigenkapital	84.444.630		86.678.446
Nicht beherrschende Anteile	(2.405.641)		(598.045)
entfallendes Eigenkapital	86.850.271	93.486.364	87.276.491
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens			
Sonstige Rücklagen	2.605.202	2.894.736	3.565.943
Eigene Aktien	(301.387)	(301.387)	(301.387)
Kumulierte Ergebnisse	13.495.819	19.842.379	12.961.299
Kapitalrücklagen	17.050.636	17.050.636	17.050.636
Gezeichnetes Kapital	54.000.000	54.000.000	54.000.000
PASSIVA			
	333.0001-7E0		
SUMME AKTIVA	386.633.429		415.798.036
Kurzfristige Vermögenswerte	24.891.956		45.505.198
die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde	7.437.757	7.500.942	20.442.632
Vermögenswerte einer Veräußerungsgruppe,			
Liquide Mittel 6.	4.533.634	4.852.149	7.622.044
Andere finanzielle Vermögenswerte	_	241.126	48
Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar			9.115.621
Leistungen und sonstige Forderungen 6.	5.098.515	8.588.826	5.368.841
Forderungen aus Lieferungen und	337.700	000.000	2.000.010
Vorräte	657.738		2.956.010
Langfristige Vermögenswerte	361.741.473		370.292.838
Latente Steueransprüche	40.599		615.912
Andere finanzielle Vermögenswerte	10.870.855		11.077.694
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity) 6.3			86.438.986
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	921.266 35.772		921.266 106.395
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien 6.3 Geschäfts- und Firmenwerte			16.042.561
Sachanlagen 6.			255.090.023
AKTIVA	000 761 000	000 070 501	055 000 000
in EUR	g 31.00.2017	31.12.2013	angepasst
Erläuterun	a 31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014

VERKÜRZTE KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2014 – ungeprüft

in EUR	01-03/2014	01-03/2013
Einzahlungen		
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	12.207.522	13.305.044
aus Immobilienprojektentwicklung	529.031	131.770
aus Zinserträgen	9.566	7.472
Betriebliche Einzahlungen	12.746.119	13.444.287
Auszahlungen		
für Immobilienprojektentwicklungen	(319.884)	(1.997.627)
für Material- und Leistungseinsatz	(5.752.643)	(5.563.242)
für Personalkosten	(3.718.425)	(4.511.635)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(1.650.704)	(2.911.904)
für Ertragsteuern	2.967	(4.734)
Betriebliche Auszahlungen	(11.438.689)	(14.989.142)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1.307.430	(1.544.855)
Einzahlungen aus		
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	_	5.756.500
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	2.621.562	1.972.793
der Rückerstattung von Kaufpreiszahlungen	237.201	1.572.750
anderen finanziellen Vermögenswerten	241.127	_
dem Rückfluss von Joint Ventures	31.581	_
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	3.131.470	7.729.293
Auszahlungen für	0.101.470	1.120.200
den Erwerb von Sachanlagen	(246.037)	(2.114.958)
den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(664.396)	(86.826)
den Erwerb von Wertpapieren zur Veräußerung verfügbar	(66 1.666)	(100.000)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	_	(4.003)
andere finanzielle Vermögenswerte	269.926	(
Joint Ventures	_	(779.068)
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(640.507)	(3.084.855)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	2.490.963	4.644.437
Einzahlungen aus der Begebung von (Wandel-)Anleihen	2.164.606	8.372.413
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	643.694	36.804.903
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(4.155.943)	(43.959.208)
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten (für Darlehen und Kredite)	(1.800.765)	(3.834.855)
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten (für Anleihen und Wandelanleihen)	(944.708)	_
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(4.093.115)	(2.616.747)
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	(294.723)	482.835
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(85.748)	(97.720)
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner	4.948.478	7.369.080
Finanzmittelbestand zum 31. März	4.568.007	7.754.195
Day Einanymittellagetand actus sigh ware Dilayantichter wile falut average		
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen: Zahlungsmittel des Konzerns	1 500 601	7 600 044
<u> </u>	4.533.634	7.622.044
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde	34.373	120 150
ais ais zur veraußerung genalten klassifiziert wurde		132.150
	4.568.007	7.754.195

Zwischenbericht Q1/2014 | warimpex

VERKÜRZTE KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG zum 31. März 2014 – ungeprüft

auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne			
	gezeichnetes	Kapital-	kumulierte	eigene	sonstige	b	eherrschenden	Summe
in EUR	Kapital	rücklagen	Ergebnisse	Aktien	Rücklagen	Summe	Einfluss	Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2013								
angepasst	54.000.000	17.131.207	17.229.025	(301.387)	3.467.108	91.525.953	(663.977)	90.861.977
Begebung Wandelanleihe	_	(80.571)	-	-	-	(80.571)	-	(80.571)
Gesamtperiodenergebnis	-	_	(4.267.726)	-	98.835	(4.168.891)	65.932	(4.102.959)
davon Periodenergebnis	-	-	(4.267.726)	-	-	(4.267.726)	26.002	(4.241.724)
davon sonstiges Ergebnis	_	_	_	-	98.835	98.835	39.930	138.765
Stand zum 31. März 2013	54.000.000	17.050.636	12.961.298	(301.387)	3.565.943	87.276.491	(598.045)	86.678.447
Stand zum 1. Jänner 2014	54.000.000	17.050.636	19.842.379	(301.387)	2.894.736	93.486.364	(1.110.316)	92.376.049
Gesamtperiodenergebnis	-	-	(6.346.560)	-	(289.533)	(6.636.094)	(1.295.325)	(7.931.419)
davon Periodenergebnis	_	-	(6.346.560)	-	-	(6.346.560)	(1.270.500)	(7.617.060)
davon sonstiges Ergebnis	_	-	-	-	(289.533)	(289.533)	(24.825)	(314.358)
Stand zum 31. März 2014	54.000.000	17.050.636	13.495.819	(301.387)	2.605.202	86.850.271	(2.405.641)	84.444.630

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014 **17**

VERKÜRZTE KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (in EUR 1.000)

Die Zahlen für 2013 wurden teilweise angepasst.

	2014	Hotels 2013	==	Properties 2013	
	2014	2013	2014	2013	
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS					
Außenumsätze	20.691	22.051	1.644	1.637	
Innenumsätze	(127)	(195)	(12)	(12)	
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(16.203)	(17.617)	(762)	(746)	
Bruttoergebnis vom Umsatz	4.360	4.239	870	879	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	_	-	_	
Bestandsveränderungen	_	_	_	_	
Sonstige betriebliche Erträge	_	_	-	_	
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	_	_	-	_	
Personalaufwand	(234)	(244)	_	_	
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.764)	(1.118)	_	_	
Segment-EBITDA	2.362	2.877	870	879	
Planmäßige Abschreibungen	(3.884)	(4.181)	-	_	
Wertaufholungen	444	561	_		
Segment-EBIT	(1.078)	(743)	870	879	
Finanzerträge	3	9	7	29	
Finanzierungsaufwendungen	(3.284)	(3.262)	(488)	(377)	
Wechselkursänderungen	(3.203)	450	-	_	
Ergebnis aus Joint Ventures	-	_	_	_	
Ertragsteuern	(2)	(2)	-	_	
Latente Ertragsteuern	393	(11)	(329)	(87)	
Segmentüberblick Periodenergebnis	(7.172)	(3.559)	60	444	

	Hotels		Investment Properties		
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	
SEGMENTÜBERBLICK BILANZ Segmentüberblick Vermögen Segmentüberblick Eigenkapital Segmentüberblick Schulden	366.546 14.646 351.900	412.157 32.222 379.936	56.319 27.130 29.189	78.344 34.491 43.853	

Twischenbericht Q1/2014 | warimpex

	evelopment & Services	_	mentsumme ner – 31. März		Überleitungs- rechnung		ne Konzern er – 31. März
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
					(11.555)		
458	709	22.793	24.397	(11.158)	(11.308)	11.551	13.090
139	207	-	(22.252)	-	-	(0.474)	- (10.000)
(321)	(1.689)	(17.286)	(20.052)	8.815	9.190	(8.471)	(10.862)
277	(773)	5.507	4.345	(2.427)	(2.118)	3.080	2.227
_	1.607	-	1.607	-	(49)	-	1.558
-	1.060	-	1.060	-	-	-	1.060
160	94	160	94	_	_	160	94
(18)	(13)	(18)	(13)	1	8	(17)	(5)
(746)	(999)	(980)	(1.244)	95	54	(884)	(1.190)
(566)	(755)	(2.331)	(1.873)	951	258	(1.380)	(1.615)
(893)	220	2.339	3.977	(1.381)	(1.847)	958	2.130
(2.1)	(2-)	(2.2.2)	(4.555)			45 44 43	(2.222)
(31)	(27)	(3.915)	(4.208)	1.504	1.605	(2.411)	(2.603)
	113	444	675	(100)	(106)	344	569
(924)	307	(1.132)	444	23	(349)	(1.109)	95
1.294	8	1.304	45	(9)	(38)	1.295	7
(2.091)	(2.737)	(5.863)	(6.376)	2.084	2.076	(3.779)	(4.300)
87	475	(3.116)	925	-	-	(3.116)	925
1.124	1.048	1.124	1.048	(2.582)	(1.742)	(1.458)	(694)
(15)	(227)	(18)	(229)	-	_	(18)	(229)
19	_	83	(98)	484	52	567	(47)
(506)	(1.127)	(7.617)	(4.242)	-	_	(7.617)	(4.242)
_							
	evelopment				perleitungs-		
	& Services	_	mentsumme		rechnung		ne Konzern
31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
00.000	50.040	540.000	540.740	(400.000)	(400.045)	000.000	445 700
90.398	56.242	513.262	546.743	(126.629)	(130.945)	386.633	415.798
61.936	41.417	103.712	108.130	(19.267)	(21.451)	84.445	86.678
28.462	14.824	409.550	438.613	(107.362)	(109.494)	302.189	329.120

warímpex | Zwischenbericht Q1/2014

VERKÜRZTE KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (in EUR 1.000)

Die Zahlen für 2013 wurden teilweise angepasst.

	Segmentsumme 1. Jänner – 31. März		Überleitungsrechnung 1. Jänner – 31. März			ne Konzern – 31. März	
	2014	2013		2014	2013	2014	2013
SEGMENT HOTELS ERFOLGSRECH	NUNG						
Umsatzerlöse Hotel	20.640	22.021		(9.903)	(10.163)	10.737	11.858
Materialkosten	(8.803)	(9.629)		4.651	4.804	(4.152)	(4.825)
Personalkosten	(5.654)	(6.073)		2.709	2.733	(2.945	
Gross Operating Profit (GOP)	6.182	6.319		(2.543)	(2.626)	3.639	3.693
Erlöse nach GOP	51	30		_	_	51	30
Managementfee	(951)	(1.085)		432	516	(519)	(569)
Kursdifferenzen	(18)	394		(86)	(421)	(104)	(27)
Property Costs	(777)	(1.224)		492	978	(285)	(246)
Net Operating Profit (NOP)	4.487	4.434		(1.705)	(1.553)	2.783	2.881
Sonstige Kosten nach NOP	(688)	(828)		286	362	(402)	(466)
Pacht/Mieten	(1.310)	(534)		709	(52)	(601)	(586)
Planmäßige Abschreibung							
auf Anlagevermögen	(3.884)	(4.181)		1.503	1.605	(2.381)	(2.576)
Wertaufholungen	444	561		(100)	(106)	344	455
Beitrag zum Ergebnis der betrieblich	Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen						
Tätigkeit Segment Hotels	(951)	(548)		693	255	(258)	(293)
abzüglich Innenumsätze	(127	(195)		127	195	-	_
Segment-EBIT	(1.078)	(743)		820	450	(258)	(293)

20 Zwischenbericht Q1/2014 warímpex

ERLÄUTERUNGEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2014 - ungeprüft

[01] Informationen zum Unternehmen

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

Der Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 31. März 2014 am 27. Mai 2014 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014 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 2013 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2014 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31. März 2014 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2013 unverändert.

Im vorliegenden Konzernzwischenabschluss werden erstmals IFRS 10 und 11 angewandt. Betreffend die ab 1. Jänner 2014 geltenden Änderungen von IFRS sowie deren Auswirkungen auf den Konzern(zwischen)abschluss wird auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 verwiesen. Die Angabepflichten gemäß IFRS 12 sind nicht auf Zwischenabschlüsse anzuwenden.

Naturgemäß beruht ein Konzernzwischenabschluss in einem höheren Ausmaß auf Schätzungen als ein Konzernjahresabschluss. Zusätzlich zu den im Konzernjahresabschluss identifizierten wesentlichen Schätzungsunsicherheiten ist für den Zwischenabschluss der Zeitpunkt der Vornahme von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen mit Schätzungsunsicherheiten behaftet.

[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 Immobilien, Beteiligungsgesellschaften bzw. aus Unternehmenszusammenschlüssen unterliegen keinem bestimmbaren Zyklus.

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014 21

[04] Angaben zu Geschäftssegmenten

Die Geschäftsaktivitäten des Warimpex-Konzerns gliedern sich in drei operative Segmente: Hotels, Investment Poperties und Development & Services. Die Identifizierung der einzelnen Segmente basiert auf den unterschiedlichen Produkten / Dienstleistungen. Die einzelnen Hotels sowie die einzelnen bewirtschafteten Immobilien stellen aufgrund der Berichtsstruktur im Konzern für sich genommen ebenfalls Geschäftssegmente dar und werden gem. IFRS 8.12 zum Segment Hotels bzw. Investment Properties zusammengefasst.

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Segmentberichterstattung enthält Informationen zu Erträgen und Ergebnissen sowie bestimmte Informationen zu Vermögenswerten und Schulden der Geschäftssegmente des Konzerns für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 31. März 2014 bzw. zum 31. März 2014.

[05] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung

5.1. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	1. Jänner bis 31. März		
	2014	2013	
Zugammanastrung disektor Aufwand Hatalay			
Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels: Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(4.772.567)	(5.397.204)	
Personalaufwand	(2.846.888)	(3.340.896)	
Verwaltungsaufwand	(385.530)	(269.292)	
vei waiturigsaurwanu	(8.004.985)	(9.007.392)	
	(0.004.300)	(3.007.032)	
Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:			
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(144.439)	(145.966)	
Personalaufwand	(5.081)	(5.081)	
Verwaltungsaufwand	(34.293)	(14.988)	
	(183.813)	(166.035)	
Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:			
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(224.201)	(300.295)	
Personalaufwand	_	(148.073)	
Sonstiger Leistungseinsatz	(57.795)	(1.240.527)	
	(281.996)	(1.688.894)	
5.2. Verwaltungsaufwand	4	. Jänner bis 31. März	
	2014		
	2014	2013	
Zusammensetzung:			
Sonstiger Personalaufwand	(884.068)	(1.190.306)	
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.397.291)	(1.619.612)	
-	(2.281.359)	(2.809.918)	

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 5.2.1. und 5.2.2. erläutert.

5.2.1. Sonstiger Personalaufwand

1. Jänner bis 31. März

	2014	2013
Zusammensetzung:		
Löhne und Gehälter	(2.830.098)	(3.358.892)
Sozialversicherungsbeiträge	(536.444)	(677.874)
Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben	(117.078)	(145.389)
Freiwilliger Personalaufwand	(3.752)	(2.944)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(232.299)	(219.618)
Rückstellungsveränderungen und Aufwand iZm Abfertigungen und Pensionen	(9.752)	(78.245)
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	(6.613)	(21.176)
Veränderung des Sozialkapitals	-	(180.217)
	(3.736.037)	(4.684.355)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	2.851.969	3.494.049
Sonstiger Personalaufwand	(884.068)	(1.190.306)

Im 1. Quartal waren durchschnittlich 916 (Vergleichszeitraum Vorjahr: 1.048) Arbeitnehmer beschäftigt.

5.2.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

1. Jänner bis 31. März

	2014	2013
Zusammensetzung:		
Rechtsberatungskosten	(117.110)	(191.797)
Administrationskosten	(360.870)	(397.863)
Werbung	(99.670)	(83.642)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(85.210)	(94.255)
Pachtzahlungen für andel's Krakau und sonstige Mieten	(601.410)	(585.904)
Property Costs	(157.618)	(195.473)
Übriger Verwaltungsaufwand	(404.452)	(411.490)
	(1.826.339)	(1.960.424)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Verwaltungsaufwand	429.049	340.812
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.397.291)	(1.619.612)

5.3. Finanzertrag

1. Jänner bis 31. März

	2014	2013
Zusammensetzung:		
Zinserträge aus dem Cashmanagement	9.566	7.472
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	1.285.853	_
	1.295.419	7.472

warímpex | Zwischenbericht Q1/2014 23

5.4. Finanzierungsaufwand

1. Jänner bis 31. März

	2014	2013
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.649.487)	(3.001.121)
Zinsen für Anleihen und Wandelanleihen	(753.157)	(675.227)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(57.888)	(87.427)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(244.957)	(262.645)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(73.399)	(195.236)
Sonstige	-	(78.012)
	(3.778.888)	(4.299.668)

5.5. Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis

1. Jänner bis 31. März

	2014	2013
Zusammensetzung:		
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	188.243	274.059
aus Krediten in CHF	(166.258)	265.450
aus EUR-Finanzierungen in Tochtergesellschaften	(3.138.067)	385.264
	(3.116.082)	924.773

Die Wechselkursgewinne bzw. -verluste aus CHF-Krediten betreffen nicht realisierte Verluste aus der Stichtagsbewertung von CHF-Krediten, für welche das Währungsrisiko nicht abgesichert ist.

Die Wechselkursgewinne bzw. -verluste aus der Finanzierung von Tochtergesellschaften in EUR betreffen Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominiert ist.

5.6. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

1. Jänner bis 31. März

	2014	2013
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	42.288	1.509
Bewertung Cashflow Hedges	-	(14.687)
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	42.288	(13.177)

Zwischenbericht Q1/2014 warímpex

[06] Erläuterungen zur Bilanz

6.1. Sachanlagen

Buchwerte zum 31. März

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

	2014	2013
Entwicklung:		
Buchwerte zum 1. Jänner	239.272.521	256.568.642
Zugänge	245.365	
Planmäßige Abschreibungen	(2.444.191)	
Wertaufholungen	393.851	568.713
Effekte aus der Währungsumrechnung	(3.705.614)	156.880
Buchwerte zum 31. März	233.761.932	255.090.023
6.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
•	2014	2013
		angepasst
Entwicklung:		
Buchwerte zum 1. Jänner	18.823.000	16.032.993
Geleistete Anzahlungen (vgl. Punkt 8.1.)	650.000	_
Investitionen	138.002	10.383
Effekte aus der Währungsumrechnung	(13.015)	(815)
Buchwerte zum 31. März	19.597.987	16.042.561
6.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	2014	2013
	2014	angepasst
Entwicklung der Nettoinvestitionen in Joint Ventures:		
Buchwerte zum 1. Jänner	98.002.756	86.037.098
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	1.123.860	
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	(2.581.974)	
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	(=:30::1)	316.963
		2:3:000

warímpex | Zwischenbericht Q1/2014 25

96.513.061

86.438.986

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

	31.03.2014	31.12.2013
Zusammensetzung		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.008.413	3.068.953
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	739.633	809.418
Forderungen aus Verkäufen	111.500	2.733.062
Geleistete Anzahlungen	620.353	300.588
Sonstige kurzfristige Forderungen und Vermögenswerte	1.105.862	1.108.970
Forderungen gegenüber Joint Ventures	37.397	38.197
Rechnungsabgrenzungen	475.356	529.638
	5.098.515	8.588.826

6.5 Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar

Die Abgänge bei den zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren betreffen Rückzahlungen von Kapitalrücklagen der Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH in Höhe von rd. EUR 1,4 Mio. Diese Rückzahlungen wurden mit zuvor von der Gesellschaft erhaltenen Darlehen verrechnet.

6.6. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel entsprechen den Zahlungsmittel des Konzerns in der verkürzten Kapitalflussrechnung.

	31.03.2014	31.03.2013
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	101.473	106.910
Guthaben bei Kreditinstituten	4.432.161	7.042.585
Sonstige	_	472.550
	4.533.634	7.622.044

6.7. Finanzverbindlichkeiten

Unter Finanzverbindlichkeiten werden im Folgenden der Konzernfinanzierung dienende verzinsliche Verbindlichkeiten – im Wesentlichen Wandelanleihen, Anleihen und Kredite von Finanzinstituten oder Unternehmen – zusammengefasst.

Zwischenbericht Q1/2014 warímpex

Die Entwicklung und Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
F + : 11					
Entwicklung 2013:					
Stand zum 1. Jänner	194.697.132	31.872.973	15.396.167	26.708.297	268.674.570
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	36.540.262	_	14.638.100	331.577	51.509.940
Tilgung	(38.082.792)	(4.405.325)	(6.265.687)	(1.471.091)	(50.224.895)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(228.738)	_	287.174	(426.332)	(367.897)
Stand zum 31. März	192.925.864	27.467.648	24.055.754	25.142.451	269.591.718
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	19.068.478	15.322.032	_	1.888.081	36.278.591
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	173.857.386	12.145.617	24.055.754	23.254.370	233.313.127
Entwicklung 2014:					
Stand zum 1. Jänner	183.227.784	22.777.590	28.127.796	30.450.021	264.583.190
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	819.970	_	2.164.606	805.267	3.789.843
Tilgung	(3.056.495)	(1.035.783)	_	(1.442.408)	(5.534.686)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	105.125	_	(251.885)	(79.612)	(226.373)
Stand zum 31. März	181.096.383	21.741.807	30.040.517	29.733.268	262.611.975
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	24.648.120	10.938.518	3.091.733	3.294.988	41.973.360
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	156.448.262	10.803.289	26.948.784	26.438.280	220.638.614

Im Februar 2014 hat der Vorstand mit Genehmigung des Aufsichtsrats ein Anleihenemissionsprogramm in mehreren Tranchen beschlossen. Das Programm hat eine zweijährige Laufzeit, das Volumen beträgt bis zu EUR 50 Mio. Nominale (rd. PLN 200 Mio.).

Im Zuge des Anleihenemissionsprogramms wurde im Februar 2014 die erste Anleihentranche in Polen erfolgreich platziert. Der Nominalwert der Emission beträgt rd. PLN 9 Mio. (ca. EUR 2,16 Mio.), der Zinssatz 6M WIBOR + 6 % p.a. mit halbjährlicher Zahlung. Die Laufzeit beträgt vier Jahre. Nach drei Jahren besteht für Warimpex eine Call Option.

6.8. Derivative Finanzinstrumente

Die Verminderung der langfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten resultiert aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts.

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

	31.03.2014	31.12.2013
		_
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.096.633	3.525.330
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	445.281	502.223
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen	4.867.850	4.754.048
Sonstige Verbindlichkeiten	3.459.828	3.483.659
Erhaltene Kautionen	199.314	233.161
Erhaltene Anzahlungen	770.407	638.727
	12.839.312	13.137.148

warimpex | Zwischenbericht Q1/2014 27

[07] Angaben zu Finanzinstrumenten und zum beizulegenden Zeitwert

7.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien

Nachstehend erfolgt die Angabe der Buchwerte und beizulegenden Werte für Finanzinstrumente, gegliedert nach Klassen.

Bewertungskat	egorie	IFRS 13	beizulegender Buchwert	Zeitwert	beizulegender Buchwert	Zeitwert
nach IAS 39	Aktiva - Klassen	Stufe	31.03.2014	31.03.2014	31.12.2013	31.12.2013
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		10.604.979	10.604.979	10.874.905	10.874.905
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte		353.718.468		357.363.284	
	Summe langfristige Vermögenswerte		361.741.473		368.238.189	
LaR	Forderungen		3.333.081	3.333.081	7.190.309	7.190.309
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		4.533.634	4.533.634	4.852.149	4.852.149
AfS	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	3	7.164.312	7.164.312	8.607.000	8.607.000
	Nicht-finanzielle kurzfristige Vermögenswerte		9.860.928		9.840.170	
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		24.891.956		30.489.628	
	Summe Vermögenswerte		386.633.429		398.727.817	
			beizulegender		beizulegender	
Bewertungskat	egorie	IFRS 13	Buchwert	Zeitwert	Buchwert	Zeitwert
nach IAS 39	Passiva – Klassen	Stufe	31.03.2014	31.03.2014	31.12.2013	31.12.2013
		_	()	/· -··	()	<i>(</i>)
FL 	Wandelanleihen fix verzinslich	3	(8.088.228)	(8.831.210)	(8.028.095)	(8.781.045)
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	(18.860.556)	(19.113.895)	(17.119.545)	(17.331.816)
FL	Kredite fix verzinslich	3	(116.535.649)	,	` '	(124.386.600)
FL 	Kredite variabel verzinslich	3	(77.154.182)	(80.307.240)	(72.813.306)	(75.263.743)
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig	_	(4.053.224)	(4.053.224)	, ,	(4.052.598)
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	(1.428.416)	(1.428.416)	, ,	(2.730.042)
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	(153.844)	(153.844)	, ,	(98.073)
FL	Rückstellung für Pensionen		(261.660)	(261.660)	(261.660)	(261.660)
	Nicht-finanzielle langfristige Verbindlichkeiten		(14.288.895)		(15.018.870)	
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		(240.824.654)	((233.612.755)	
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	(3.091.733)	(3.843)	, ,	(2.986.928)
FL 	Verbindlichkeiten	_	(10.370.603)	(10.370.603)	(10.777.587)	(10.777.586)
FL	Kredite fix verzinslich	3	(11.799.221)	(11.545.583)	(16.759.426)	(17.008.222)
FL	Kredite variabel verzinslich	3	(27.082.406)	(27.514.587)	(33.392.096)	(33.447.758)
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente	3	(567.223)	(567.223)	(549.595)	(549.595)
	Nicht-finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten		(8.452.958)		(8.280.153)	
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		(61.364.144)		(72.739.013)	
	Summe Verbindlichkeiten		(302.188.798)		(306.351.769)	

Erläuterung:

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)

FL = Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)

Hedge = Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2013 unverändert.

Zwischenbericht Q1/2014 Warimpex

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

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

 Entwicklung:

 Buchwerte zum 1. Jänner
 5.229.290

 Abgänge
 (1.442.689)

 Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung
 1.228.227

 Buchwerte zum 31. März
 5.014.828

Das Bewertungsergebnis betrifft nicht realisierte Gewinne und Verluste, welche in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten sind.

7.3. Bewertungsverfahren und Inputfaktoren (wiederkehrende Bemessung des beizulegenden Zeitwerts)

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren und Inputparameter der wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Finanzinstrumente dargestellt:

Stufe Klassen		Bewertungsverfahren	wesentliche Inputfaktoren	
3	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	einkommensbasiert	Kapitalisierungszinssatz	
	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht	einkommensbasiert	Volatilität, Aktienkurse	

Im Geschäftsjahr fand keine Änderung der Bewertungstechnik statt.

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende, nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gemacht wurden, angegeben. Die kumulierten diskontierten erwarteten Zahlungsströme entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

Stufe Klassen		wesentliche Inputfaktoren quantitative Informationen		
3	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	4,25%	
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht	Volatilität	30%	

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

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende, nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gemacht wurden, angegeben. Die kumulierten diskontierten erwarteten Zahlungsströme entsprechen den beizulegenden Zeitwerten.

e Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern (in TEUR)
Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar:		
Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar)	+ 5%	595
Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar)	- 5%	(595)
Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht:		
Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	+ 5 Prozentpunkte	(270)
Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	- 5 Prozentpunkte	266
	Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar) Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar) Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht: Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN	Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar: Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar) + 5% Zahlungsströme (WP zur Veräußerung verfügbar) - 5% Derivative Finanzinstrumente langfristig – Wandlungsrecht: Volatilität Aktienkurs Warimpex in PLN + 5 Prozentpunkte

warimpex Zwischenbericht Q1/2014 29

[08] Andere Angaben

8.1. Verpflichtung zum Kauf von Immobilien

Im Zusammenhang mit der Vermietung des Büroturms A der Erzsébet Offices wurde mit dem künftigen Mieter ein Vorkaufvertrag über den zukünftigen Ankauf zweier Büroimmobilien in Budapest geschlossen. Der Konzern leistete eine Anzahlung in Höhe von EUR 650.000 (vgl. Punkt 6.2.). Der tatsächliche Erwerb der Immobilien ist nach Fertigstellung des Umbaus und Einzug des Mieters in den Büroturm A für den Sommer 2015 vorgesehen.

8.2. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

8.2.1. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2014	2013
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 31. März	174.990	180.384
8.2.2. Transaktionen mit Vienna International Hotelmanagement AG (VI)	2014	2013
Transaktionen von Konzerngesellschaften (vollkonsolidiert) mit VI: Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. März Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb 1. Jänner – 31. März	(516.334) (330.301)	(567.084) (434.474)
8.2.3. Transaktionen mit Joint Ventures (JV)	2014	2013
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures 1. Jänner – 31. März 2014 Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures zum 31. März 2014	1.128.860 (4.282.884)	1.047.555 (2.255.721)

8.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Eine Anleihe konnte im April 2014 mit einem Nominale iHv EUR 2 Mio. erfolgreich emittiert werden. Die Laufzeit beträgt 18 Monate, der Zinssatz 6,9 % mit halbjährlicher Zahlung.

Die im Mai 2011 begebene Wandelanleihe mit einer ausstehenden Nominale iHv PLN 12,5 Mio. (rd. EUR 3 Mio.) wurde termingerecht am 6. Mai 2014 zurückgezahlt.

Wien, am 27. Mai 2014

Dr. Franz Jurkowitsch

Vorstandsvorsitzender

Dr. Alexander JurkowitschMitglied des Vorstandes

Dkfm. Georg Folian

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Mag. Florian Petrowsky Mitglied des Vorstandes

AUSGEWÄHLTE OBJEKTE DER WARIMPEX-GRUPPE















- 1) Palais Hansen Kempinski*****, Wien A-1010 Wien, Schottenring 24 152 Zimmer (eröffnet 2013)
- 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*****, 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)

WWW.WARIMPEX.COM

Unternehmenskalender

28. Mai 2014 6. Juni 2014 29. August 2014 28. November 2014 Veröffentlichung 1. Quartal 2014 Ordentliche Hauptversammlung Veröffentlichung 1. Halbjahr 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