

warimpex

WARIMPEX

*Bericht über das
erste Halbjahr
2016*

Landel's
HOTEL

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	1-6/2016	Veränderung	1-6/2015
Umsatzerlöse Hotels	24.188	-6 %	25.777
Umsatzerlöse Investment Properties	3.983	457 %	716
Umsatzerlöse Development und Services	789	-46 %	1.453
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	28.959	4 %	27.945
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-16.906	-8 %	-18.308
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	12.054	25 %	9.637
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	147	–	-1.408
EBITDA	6.289	7 %	5.905
Abschreibungen und Wertänderungen	3.918	–	-25.079
EBIT	10.207	–	-19.174
Ergebnis aus Joint Ventures	61	–	2.428
Periodenergebnis	12.300	–	-24.874
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	6.382	39 %	4.592
Bilanzsumme	361.669	-18 %	438.971
Eigenkapital	31.888	20 %	26.615
Eigenkapitalquote	9 %	3 pp	6 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,13	–	-0,29
Anzahl Hotels	15	-3	18
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	2.672	-497	3.169
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	4	-1	5
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	37.832	-22 %	48.156
Net Operating Profit (NOP) Hotels	10.824	-23 %	14.001
NOP pro verfügbarem Zimmer	3.884	-6 %	4.122
Umsatzerlöse Investment Properties	4.351	299 %	1.091
EBITDA Investment Properties	3.287	531 %	521
Umsatzerlöse Development & Services	1.075	-36 %	1.684
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	147	–	-1.408
EBITDA Development & Services	-2.368	366 %	-509
	30.06.2016	Veränderung	31.12.2015
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	344,4	1 %	340,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	100,8	2 %	98,4
NNNAV je Aktie in EUR	1,9	–	1,8
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,536	-19 %	0,665

Inhaltsverzeichnis

- 02 Kennzahlen**
- 04 Operative Highlights**
- 04 Investor Relations**
- 05 Vorwort**

- 06 Lagebericht des Konzerns**
- 06** Wirtschaftliches Umfeld
- 06** Märkte
- 08** Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 10** Kennzahlen des Immobilienvermögens
- 11** Wesentliche Risiken und Ungewissheiten und sonstige Angaben
- 14** Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 15** Ausblick

- 16 Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016**
- 17** Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 18** Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
- 19** Verkürzte Konzernbilanz
- 20** Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 21** Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 25** Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

- 35 Erklärung des Vorstands**
- 36 Unternehmenskalender**
- 36 Impressum**

Highlights

Operative Highlights

4/2016

Warimpex erhält Baugenehmigung für Ogradowa Office (ca. 26.000 m²) in Łódź

6/2016

Warimpex verkauft 50 % Anteil an der Büroimmobilie Parkur Tower, Warschau, an den Joint Venture-Partner

7/2016

Warimpex erhält Baugenehmigung für Mogilska Office (ca. 12.000 m²) in Krakau

WEITERE WERTPAPIERE DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 30.06.2016

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Anleihe 03/17	-	-	PLN 15.000.000
Wandelanleihe 06/17	AT0000A18Q78	EUR 1,80	EUR 4.500.000
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	-	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	-	PLN 3.000.000
Wandelanleihe 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Anleihe 12/18	PLWRMFB00032	-	EUR 25.885.000
Anleihe 01/19	PLWRMFB00040	-	PLN 9.700.000

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Der positive Trend aus dem ersten Quartal setzt sich weiter fort: Zum einen hat sich das operative Hotelgeschäft gut entwickelt, zum anderen können wir über erfreuliche Fortschritte im Bereich Developments berichten: So wurde im April die Baugenehmigung für unser Büroentwicklungsprojekt in der Nähe des andel's Hotel Łódź mit einer Fläche von ca. 26.000 m² erteilt. Weiters haben wir nach der Berichtsperiode die Baugenehmigung für ein Projekt in Krakau, wo ein im Besitz der Warimpex stehendes Bürogebäude abgerissen und durch einen Neubau mit rund 12.000 m² Fläche ersetzt werden soll, erhalten. In der AIRPORTCITY St. Petersburg haben wir Anfang des Jahres mit dem Bau eines Multifunktionsgebäudes mit rund 450 Stellplätzen sowie Büro- und Archivflächen von rund 6.000 m² begonnen. Das gesamte Gebäude ist bereits voll vermietet und soll Mitte 2017 fertiggestellt werden.

In Russland sehen wir derzeit etwas günstigere Vorzeichen als zuletzt. Der Internationale Währungsfonds hat seine Prognose für das russische Wirtschaftswachstum in Russland für das Jahr 2016 von -1,6 Prozent auf -1,2 Prozent bzw. für 2017 von 0,8 Prozent auf 1,0 Prozent leicht nach oben korrigiert. Im zweiten Quartal hat sich der Rubel weiterhin erholt, wodurch in Vorperioden verbuchte nicht zahlungswirksame Kursverluste zum Teil wieder aufgeholt werden konnten.

Die Auslastung unserer vollkonsolidierten Hotels konnte bei konstanten Zimmerpreisen gesteigert werden. Die aufgrund der im Vorjahr erfolgten Verkäufe der beiden Häuser in Ekaterinburg geringere Zimmeranzahl führte zwar zu einem Rückgang der Umsatzerlöse aus dem Bereich Hotels um 6 Prozent auf 24,2 Millionen Euro, der NOP blieb jedoch konstant. Umsatzsteigerungen konnten wir bei unseren Bürogebäuden verbuchen: Durch die Fertigstellung und Vermietung des Zeppelin Büroturms in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie des Erzsébet Bürogebäudes in Budapest stiegen die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von 0,7 Millionen Euro auf 4 Millionen Euro. Der Gesamtumsatz konnte demnach um 4 Prozent auf 29 Millionen Euro gesteigert werden. Auch das Bruttoergebnis vom Umsatz erhöhte sich um 25 Prozent auf 12,1 Millionen Euro.

Das EBITDA erhöhte sich von 5,9 Millionen Euro auf 6,3 Millionen Euro und das EBIT verbesserte sich von -19,2 Millionen Euro auf 10,2 Millionen Euro. Hier wirkten sich vor allem die Bewertungsgewinne bei unseren Development-Projekten mit 7,9 Millionen Euro positiv aus. Aufgrund von nicht zahlungswirksamen Kursgewinnen drehte das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures von -3,4 Millionen Euro auf 3,9 Millionen Euro ebenfalls ins Plus. Der Zinsaufwand konnte von -11,8 Millionen Euro auf -6,4 Millionen Euro deutlich

gesenkt werden. Dies ist neben der Reduktion der Kreditverbindlichkeiten auf Refinanzierungen zu besseren Konditionen zurückzuführen. Insgesamt ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessertes Periodenergebnis von 12,3 Millionen Euro (1. Halbjahr 2015: -24,9 Millionen Euro).

Auf der Transaktionsseite konnten wir im Juni unseren Hälfte-Anteil an der Warschauer Büroimmobilie Parkur Tower an den Joint Venture Partner veräußern. Darüber hinaus haben wir im Mai eine Absichtserklärung für den Verkauf eines Hotels an einen internationalen Investor unterzeichnet. Das Closing soll im Laufe der zweiten Jahreshälfte erfolgen.

Für das zweite Halbjahr 2016 erwarten wir uns eine Fortsetzung dieser positiven Entwicklungen. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die laufenden Development-Projekte in Polen, Russland und Ungarn weiter voranzutreiben und neben der bereits angekündigten Transaktion vielleicht noch weitere in die Wege zu leiten. Zugleich arbeiten wir daran, die Ertragszahlen unserer Hotels weiter zu steigern, unsere Finanzierungsbedingungen zu verbessern sowie teure Kreditlinien zu tilgen bzw. zu refinanzieren. Dabei setzen wir auch künftig auf eine Diversifikation unseres Portfolios sowohl hinsichtlich unserer Märkte als auch unserer Assets.

Franz Jurkowitsch

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2016

Wirtschaftliches Umfeld

Der Internationale Währungsfonds (IWF) aktualisierte im Juli 2016 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber April 2016 wie folgt: Für den Euroraum wird von einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % (Prognose von April 2016: 1,5 %) für 2016 ausgegangen, für 2017 von einem Wachstum von 1,4 % (1,6 %). Für Russland verbesserte sich die Prognose für das Jahr 2016 von -1,6 % auf -1,2 % bzw. von 0,8 % auf 1,0 % für 2017. Für den Emerging and Developing Europe¹-Raum wird weiterhin mit einem Wirtschaftswachstum von 3,5 % (3,5 %) für 2016 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum für 2017 beträgt 3,2 % (3,3 %).

Märkte

POLEN

Bestand: 6 Hotels

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 % 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 Vienna House Easy 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 Vienna House Amber Baltic.

Die Auslastung des Hotel InterContinental erhöhte sich auf 84 % (1-6 2015: 78 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte leicht gesteigert werden. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 65 % (1-6 2015: 61 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant. Die Auslastung des Hotels Chopin in Krakau verringerte sich von 67 % auf 66 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro

erhöhte sich leicht. Im andel's Hotel in Krakau betrug die Auslastung 77 % (1-6 2015: 75 %), der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um rund 7 %. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 44 % (1-6 2015: 44 %), der durchschnittliche Zimmerpreis konnte um rund 10 % erhöht werden. 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.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

In Łódź hat Warimpex ein Grundstück in der Nähe des andel's Hotel für eine Bürohausentwicklung erworben. Es ist ein Büro-Neubau mit rund 26.000 m² Fläche geplant. Die Baugenehmigung wurde im April 2016 erteilt.

Darüber hinaus soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abgerissen werden und ein Büro-Neubau mit rund 12.000 m² Fläche entstehen. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2016 erteilt.

Weiters ist Warimpex Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 26.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück.

TSSCHECHISCHE REPUBLIK

Bestand: 4 Hotels

In der Tschechischen Republik besitzt Warimpex das Hotel Vienna House Diplomat (Prag) und die angelo-Hotels in Prag und Plzeň (50 %). Weiters betreibt Warimpex das Vienna House Dvorak Karlovy Vary in Karlsbad als Pächter. Im Berichtszeitraum waren die Zimmer der beiden Prager Hotels Diplomat und angelo zu 66 % bzw. 72 % (1-6 2015: 64 % bzw. 65 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise blieben in beiden Hotels konstant. Im angelo Hotel in Plzeň konnte die Auslastung von 67 % auf 69 % gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis blieb gleich. Im Hotel Dvorak verringerte sich die Auslastung von 51 % auf 48 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 10 %.

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 fast voll vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist ebenfalls fast voll vermietet.

¹ Emerging and Developing Europe

Composed of 13 countries: Albania, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Hungary, Kosovo, Lithuania, FYR Macedonia, Montenegro, Poland, Romania, Serbia, and Turkey

Im Erzsébet Office in Budapest sind 12.250 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe – langfristig vermietet. Die Vermietung der noch freien Flächen läuft.

Entwicklung: 1 Hotel

In Budapest hält Warimpex ein Grundstück in der Üllői út, mit der Planung eines Hotels mit angrenzenden Wohnungen wurde begonnen.

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 umbaute, konnte die Zimmerauslastung von 59 % auf 65 % gesteigert werden. Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro blieb konstant.

FRANKREICH

Bestand: 2 Hotels

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer (Finanzierungsleasing) der beiden Vier-Stern-Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels verringerte sich auf 63 % bzw. 50 % (1-6 2015: 68 % bzw. 59 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich in beiden Hotels um rund 18 %. Ursache für die schwächere Performance der Hotels ist vor allem die Angst vor Terroranschlägen in Frankreich.

ÖSTERREICH

Bestand: 1 Hotel

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung / Vienna Insurance Group und UBM an der Projektgesellschaft des Hotel Palais Hansen Kempinski Wien mit rund 10 % beteiligt. Das Hotel ist das erste Projekt von Warimpex in Österreich und wurde im März 2013 eröffnet.

RUSSLAND

Bestand: 1 Hotel, 1 Büroimmobilie

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 Bürogebäude (Jupiter 1 + 2) mit 16.800 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die AIRPORTCITY St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO AVIELEN A.G. gemeinsam mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Die AIRPORTCITY ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Der Verkauf der beiden Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde im November 2014 vertraglich fixiert; das Closing erfolgte im 1. Quartal 2015. Das Bürogebäude Zeppelin in der AIRPORTCITY mit rund 15.600 m² wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt. Der Büroturm ist vollständig vermietet. Das Crowne Plaza konnte eine Auslastung von 66 % (1-6 2015: 69 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich leicht.

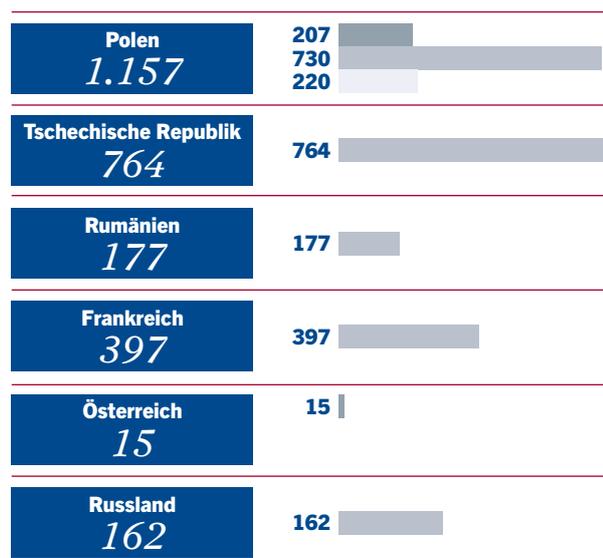
Entwicklung: 1 Multifunktionsgebäude,

1 Entwicklungsgrundstück

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde Anfang 2016 mit dem Bau eines Multifunktionsgebäudes für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m² begonnen. Das gesamte Gebäude ist bereits voll vermietet und soll Mitte 2017 fertiggestellt werden.

HOTELPORTFOLIO

(ANZAHL ZIMMER ANTEILSBEREINIGT) PER 30.06.2016



Die Verringerung der anteiligen Zimmeranzahl im Jahresvergleich um 497 Zimmer auf 2.672 Zimmer ist auf den Verkauf der Hotels andel's Berlin, Liner und angelo in Ekaterinburg zurückzuführen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im 1. Halbjahr 2016 bedingt durch Hotelverkäufe des Vorjahres (angelo Ekaterinburg mit 211 Zimmer, Liner Ekaterinburg mit 155 Zimmer) um 6 % auf EUR 24,2 Mio.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich durch die Fertigstellung und Vermietung des Zeppelin Büroturms in St. Petersburg und eines Büroturms in Budapest von EUR 0,7 Mio. auf EUR 4,0 Mio..

Der Gesamt-Umsatz konnte um 4 % auf EUR 29,0 Mio. gesteigert werden.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verminderte sich von EUR 18,3 Mio. auf EUR 16,9 Mio..

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im Juni 2016 wurden die 50%-Gesellschaftsanteile an der Eigentumsgesellschaft des Büroturms Parkur Tower, Warschau an den Joint Venture-Partner verkauft.

Im Berichtszeitraum des Vorjahres erfolgte das Closing des Verkaufs der beiden Bürotürme Jupiter in St. Petersburg. Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien resultiert aus den Transaktionskosten.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) erhöhte sich von EUR 5,9 Mio. auf EUR 6,3 Mio.

Abschreibungen und Wertänderungen

Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug EUR 7,9 Mio. (Vergleichsperiode des Vorjahres: EUR -15,1 Mio.). Die Werterhöhung ist vor allem auf den Projektfortschritt bei Entwicklungsprojekten in Polen zurückzuführen.

EBIT

Das EBIT verbesserte sich von EUR -19,2 Mio. auf EUR 10,2 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -3,4 Mio. auf EUR 3,9 Mio.

Der Finanzierungsaufwand sank von EUR 11,8 Mio. auf EUR 6,4 Mio. vor allem aufgrund der Verringerung von Finanzverbindlichkeiten sowie der im Vorjahr getätigten Refinanzierungen mit niedrigeren Zinssätzen.

Das Finanzergebnis wurde durch nicht zahlungswirksame Kursgewinne in Zusammenhang mit der Veränderung von Wechselkursen um EUR 9,2 Mio. (Vergleichsperiode des Vorjahres: EUR 4,5 Mio.) beeinflusst.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -24,9 Mio. auf EUR 12,3 Mio.

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	1-6/2016	1-6/2015
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	37.575	48.021
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	2.787	3.397
Occupancy	64 %	64 %
RevPar in EUR	48,6	50,0
auf den Konzern entfallender GOP	13.956	17.738
auf den Konzern entfallender NOP	10.824	14.001
NOP/verfügbarem Zimmer in EURO	3.884	4.122

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer durch den Verkauf der Hotels angelo und Liner (beide Ekaterinburg) sowie dem andel's Berlin um 18 %. Die Umsatzerlöse verminderten sich um 22 %.

Für die Steuerung der Hotels werden branchentypische Kennzahlen wie GOP (Gross Operating Profit, ermittelt nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) und NOP (Net Operating Profit, entspricht GOP abzüglich bestimmter Eigentümerkosten nach GOP wie Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen.

Segment Investment Properties*

in TEUR	1-6/2016	1-6/2015
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	4.351	1.091
Segment EBITDA	3.287	521

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich durch die Fertigstellung des Büroturms Zeppelin in St. Petersburg und eines Büros in Budapest.

Segment Development & Services*

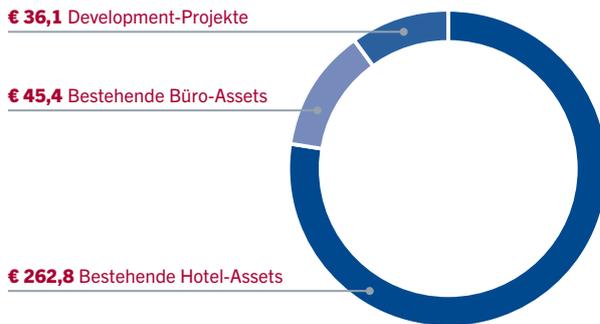
in TEUR	1-6/2016	1-6/2015
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.075	1.684
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	147	-1.408
Segment EBITDA	-2.368	-509

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

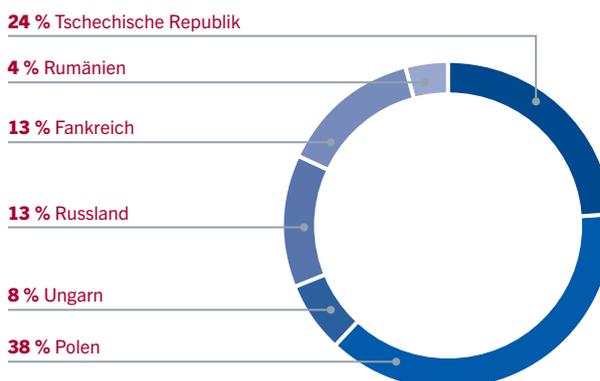
Das Segmentergebnis ist stets von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen.

Kennzahlen des Immobilienvermögens

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.



GAV NACH LÄNDERN



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

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

Sämtliche wesentliche Immobilien und Entwicklungsprojekte werden zweimal jährlich (per 30. Juni und 31. Dezember) von unabhängigen Immobiliengutachtern bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte werden gemäß den Bewertungsstandards des Royal Institute of Chartered Surveyors ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes

eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird vom Immobiliengutachter für die Bestandsimmobilien das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Approach) bzw. das Vergleichswertverfahren herangezogen. Development-Projekte werden für gewöhnlich nach der Residualmethode unter Einbeziehung eines Developmentgewinns bewertet.

Die beizulegenden Zeitwerte des anteilsbereinigten Immobilienvermögens (Gross Asset Value = GAV) von Warimpex beliefen sich per Stichtag 30. Juni 2016 auf EUR 344,4 Mio. (per 31.12.2015: EUR 340,8 Mio.), davon EUR 65,5 Mio. (per 31.12.2015: EUR 74,9 Mio.) aus Joint Ventures. Diese Erhöhung ist vor allem aufgrund des Projektfortschritts bei Entwicklungsprojekten in Polen und Russland, saldiert mit dem Verkauf des Parkur Tower in Warschau zurückzuführen. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2015 von EUR 98,4 Mio. auf EUR 100,8 Mio. per Stichtag 30. Juni 2016.

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

in EUR Mio.	06/2016		12/2015	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen		58,9		53,8
Firmenwerte		-0,9		-0,9
Aktive latente Steuern		–		-0,1
Passive latente Steuern	11,0	11,0	10,1	10,0
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-190,3		-188,8	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	207,1	16,8	204,4	15,6
Buchwert Development-Projekte	-43,6		-33,1	
Zeitwert Development-Projekte	43,6	–	33,1	–
Buchwert Joint Ventures	-21,4		-24,1	
Zeitwert Joint Ventures	36,4	15,0	44,0	19,9
Triple Net Asset Value		100,8		98,4
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
NNNAV je Aktie in EUR		1,9		1,8

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist, und die Risikosteuerung

Als internationaler Konzern ist Warimpex im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit verschiedenen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken ausgesetzt.

a) Allgemein

Im Rahmen des Risikomanagements hat Warimpex interne Risikomanagementziele für Vorstand und Mitarbeiter definiert und passt diese entsprechend den gegenwärtigen Marktbedingungen an. Diese Risikomanagementziele enthalten spezielle Vorschriften und definieren die Zuständigkeiten für Risikoeinschätzungen, Kontrollmechanismen, Monitoring, Informationsmanagement und Kommunikation innerhalb sowie außerhalb des Unternehmens.

Organisatorisch sind die Zuständigkeiten innerhalb von Warimpex – und speziell innerhalb des Vorstandes – klar definiert. Dadurch wird ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und angemessen zu reagieren. Die Richtlinien des Vorstandes und die Richtlinien des Aufsichtsrates definieren die Zuständigkeitsbereiche und Verpflichtungen der Organe der Gesellschaft.

b) Operative Risiken

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

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

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

Immobilienmarkt können den Konzern daher stark betreffen und auch die Finanzierung von Immobilien beeinflussen.

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

c) Kapitalmarktrisiko

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

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

d) Rechtliche Risiken

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

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten bekannt.

e) Risiken und Risikosteuerung in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen vom Konzern verwendeten Finanzinstrumente, mit Ausnahme von derivativen Finanzierungsformen, umfassen Kontokorrent- und Bankkredite, Anleihen und Wandelanleihen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden, wie zum Beispiel Forderungen

und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit entstehen.

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

Weitere Angaben zum Finanzrisikomanagement, insbesondere quantitative Angaben, erfolgen in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2015 unter Punkt 8.2..

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite und 6M-WIBOR für Anleihen), dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, welche variabel verzinst sind.

Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen. Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens.

Warimpex limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, zum einen durch den teilweisen Einsatz von fix verzinslichen Finanzierungsverträgen und zum Teil durch derivative Finanzinstrumente (vor allem Zinsswaps). Hinsichtlich der Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 7.12. der Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2015 verwiesen.

2. Währungsrisiko

Währungsänderungsrisiken ergeben sich primär aus den gegenüber der jeweiligen funktionalen Währung in Fremdwährung denominierten finanziellen Verbindlichkeiten. Das sind für jene Konzerngesellschaften, die EUR als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Landes- oder sonstiger Fremdwährung (wie z.B. PLN) oder für jene Konzerngesellschaften, die die Landeswährung als funktionale Währung haben, Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung (EUR).

Es bestehen weder natürliche Absicherungen noch verwendet der Konzern systematisch derivative Finanzinstrumente, um das Währungsänderungsrisiko auszuschalten bzw. zu begrenzen. Anlassbezogen werden zur Absicherung des Währungsrisikos Cross Currency Swaps oder maximal auf ein Jahr abgeschlossene Währungs-Forwards in Hinblick auf bestimmte künftige Zahlungen in Fremdwährung abgeschlossen.

Neben dem Währungsrisiko aus den Finanzverbindlichkeiten bestehen insbesondere für alle Hotel-Konzerngesellschaften mit funktionaler Währung EUR Währungsänderungsrisiken hinsichtlich der in Landeswährung zu bezahlenden Personalkosten und Kosten für Material- und Leistungseinsatz, während die Erträge weitgehend an den Euro gebunden sind und die Projektfinanzierungen ebenfalls weitgehend in EUR zu bedienen sind.

3. Ausfallsrisiko

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar, da keine generellen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen. Das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist als eher gering einzuschätzen, da insbesondere im Hotel-Segment Forderungen für gewöhnlich entweder im Voraus oder vor Ort bezahlt werden. Lediglich Forderungen an Reiseveranstalter haben in der Regel längere Zahlungsziele.

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Konzern seine finanziellen Vermögenswerte aufgrund der langfristigen Stundung eines Teils des Kaufpreises für den Verkauf der Bürotürme Jupiter deutlich erhöht. Der Konzern ist über seine 55%-Tochtergesellschaft mit 19% an der Käuferin ZAO Micos beteiligt. Die Gesellschafter der ZAO Micos haben aliquot zu ihrer Beteiligung Gesellschafterdarlehen in Höhe von umgerechnet rd. TEUR 15.002 gewährt. Diese sind gegenüber der Kaufpreisforderung nachrangig. Darüber hinaus hängt die Zahlung der Kaufpreisforderung vom Cashflow der Büroimmobilie Jupiter ab. Zu gegebenen Mietgarantien wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss per 31.12.2015 unter Punkt 9.1.3.4. verwiesen.

Das Ausfallsrisiko im Zusammenhang mit liquiden Mitteln ist als vernachlässigbar anzusehen, da der Konzern nur mit Banken und Finanzinstituten erstklassiger Bonität zusammenarbeitet. Das Ausfallsrisiko für sonstige Forderungen ist als eher gering einzuschätzen, da hier auf die Bonität der Vertragspartner geachtet wird. Erforderlichenfalls wird im Konzern durch Wertberichtigungen vorgesorgt.

4. Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung. Im 1. Halbjahr wurden vom Konzern zwei Anleihen begeben.

Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet Warimpex auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bank- und Kapitalmarktfinanzierungen.

Weiters werden Liquiditätsrisiken durch einen Mittelfristplan über 18 Monate, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt und Mittel optimal veranlagt werden. Freiwerdende Liquidität aus Veräußerungen von Immobilien wird vorwiegend für die Rückführung bestehender Betriebsmittellinien sowie für die Finanzierung von Akquisitionen oder Neuprojektentwicklungen verwendet.

Die Nachwirkungen der Finanz- und Immobilienkrise ab 2008, die Staatsschuldenkrise in den Vorjahren, die wachsende Terrorgefahr sowie die Einbrüche der russischen Wirtschaft führen zu Unsicherheiten über das weitere Vorgehen der Marktteilnehmer. Sollten sich diese Vorgänge wiederholen bzw. weiter andauern, ist es möglich, dass Preise und Wertentwicklung einer höheren Volatilität ausgesetzt sind. Die Gefahr fehlender Liquidität bedeutet, dass es kurzfristig schwierig werden könnte, einen erfolgreichen Verkauf von Immobilien am Markt zu platzieren oder Refinanzierungen von Kreditinstituten zu erhalten. Dieses Risiko wird durch laufende Kapitalmarkt-Aktivitäten gemildert.

Mittlerweile sind Verkäufe zu akzeptablen Werten wieder möglich und wahrscheinlich. Derzeit sind mehrere Verkäufe in Planung.

Zum Stichtag bestehen im Konzern kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 66.804 (Vorjahr: TEUR 110.431). Davon betreffen TEUR 40.340 (Vorjahr: 91.980) kurzfristige der Konzernfinanzierung dienende Finanzverbindlichkeiten.

Zur Sicherstellung der für die Unternehmensfortführung benötigten Liquidität wird es weiterhin erforderlich sein, Betriebsmittellinien sowie Projektkredite zu verlängern, zu refinanzieren und/oder in langfristige Finanzierungen zu wandeln sowie zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren. Insbesondere sind zur Abdeckung des Liquiditätsbedarfs Immobilienverkäufe geplant.

Bis März 2017 werden Anleihen in Höhe von PLN 42,7 Mio (rd. EUR 10 Mio) zur Rückzahlung fällig. Die Refinanzierung soll durch Immobilienverkäufe und Aufstockung von Projektkrediten mit derzeit niedrigem Loan to Value erfolgen. Sollten die geplanten Verkäufe und Kreditaufstockungen nicht im geplanten Zeitraum und Ausmaß realisiert werden können, müssen zur Abdeckung eines allfälligen Liquiditätsrisikos andere Finanzierungsquellen erschlossen werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, überwacht Warimpex bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierlich die Budgeteinhaltung und den Baufortschritt.

(f) Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement der Gruppe liegt beim Vorstand, während die unmittelbare Verantwortung bei den Geschäftsführern der operativen Einheiten liegt.

Demzufolge besitzt das intern laufende Berichtswesen an die Konzernzentrale besonders hohe Bedeutung, um Risiken frühzeitig erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Dies erfolgt durch eine zeitnahe wöchentliche bzw. monatliche Berichterstattung über die notwendigen Informationen von den operativen Einheiten an den Vorstand.

Für die Tochterunternehmen wurden vom Konzern einheitliche Standards für die Umsetzung und Dokumentation des gesamten internen Kontrollsystems und damit vor allem auch für den Rechnungslegungsprozess vorgegeben. Dadurch sollen jene Risiken vermieden werden, die zu einer unvollständigen oder fehlerhaften Finanzberichterstattung führen können.

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden in der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

mit Planungsrechnungen verglichen, um bei Abweichungen geeignete Maßnahmen setzen zu können. Hierzu werden von den Gesellschaften Jahresbudgets und Mittelfristplanungen angefordert, welche vom Vorstand genehmigt werden müssen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird sowohl durch den Hotelmanager (z.B. Vienna House, InterContinental Hotel Group) als auch von der Konzernholding überwacht. Weiters werden die Jahresabschlüsse aller operativen Immobiliengesellschaften durch externe Abschlussprüfer geprüft.

Das Risikomanagement wird in erster Linie durch den Vorstand überwacht, bei der Erstellung von Quartals- und Jahresabschlüssen wird die Anwendung der Risikomanagementziele und -methoden durch folgende Einheiten/Personen gewährleistet:

- Gesamtvorstand, im Besonderen Chief Financial Officer
- Konzernrechnungswesen und Rechnungswesen der Gruppe
- Prüfungsausschuss (nur für Jahresabschlüsse)

Im Zuge von regelmäßigen Sitzungen des Vorstandes mit den lokalen Geschäftsführungen werden die laufende Geschäftsentwicklung sowie absehbare Chancen und Risiken besprochen.

Quartalsabschlüsse werden in Anlehnung an IAS 34, Interim Financial Reporting, von der Abteilung Konzernrechnungswesen erstellt, vom Chief Financial Officer durchgesehen und anschließend vom Gesamtvorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Jahresabschluss und der Konzernabschluss werden vor Veröffentlichung vom Aufsichtsrat und im Speziellen vom Prüfungsausschuss geprüft.

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

Betreffend wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag wird auf die Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss, Punkt 8.2, verwiesen.

Ausblick

Im Mai 2016 wurde eine Absichtserklärung über den Verkauf eines Hotels an einen internationalen Investor unterzeichnet. Das Closing wird für das zweite Halbjahr 2016 erwartet.

Ende Mai 2016 konnte ein langfristiger Vormietvertrag über das in Bau befindliche Multifunktionsgebäude in der AIRPORTCITY, St. Petersburg unterfertigt werden.

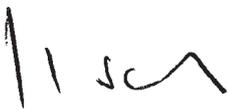
Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- AIRPORTCITY, St. Petersburg, Multifunktionsgebäude (in Bau)
- Ogródowa Office mit ca. 26.000 m², Łódź
- Bürohaus Mogilska mit ca. 12.000 m², Krakau
- Bürohaus Chopin mit ca. 26.000 m², Krakau
- Hotel mit ca. 170 Zimmern und rund 60 Wohnungen, Budapest

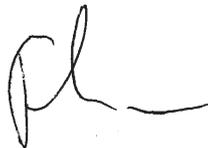
Im ersten Halbjahr entwickelte sich das operative Geschäft im Hotelbereich weiterhin stabil, die Umsatzerlöse aus Investment Properties erhöhten sich aufgrund der im 2. Halbjahr 2015 erfolgten Vermietungen. Wir erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

Klares Ziel für 2016 ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte in Polen und Russland weiter voranzutreiben. Außerdem haben wir auch wieder die eine oder andere Transaktion ins Auge gefasst. Parallel arbeiten wir stetig an der Verbesserung unserer Finanzierungsbedingungen, der Tilgung bzw. Refinanzierung teurer Kreditlinien und werden auch künftig auf eine Diversifikation unseres Portfolios setzen.

Wien, am 30. August 2016



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2016

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

angelo Prag ****
Prag, CZ

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2016 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2016	04–06/2016	01–06/2015	04–06/2015
Umsatzerlöse Hotels		24.188	14.835	25.777	15.709
Umsatzerlöse Investment Properties		3.983	2.081	716	344
Umsätze Development und Services		789	187	1.453	926
Umsatzerlöse		28.959	17.102	27.945	16.979
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(15.679)	(8.481)	(17.327)	(9.314)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(750)	(377)	(333)	(169)
Aufwand Development und Services		(477)	(163)	(647)	(195)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	5.1.	(16.906)	(9.021)	(18.308)	(9.678)
Bruttoergebnis vom Umsatz		12.054	8.081	9.637	7.302
Erlöse aus Immobilienverkäufen		16	16	65.483	–
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		131	131	(66.891)	(32)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.2.	147	147	(1.408)	(32)
Sonstige betriebliche Erträge		619	344	3.443	213
Verwaltungsaufwand	5.3.	(4.841)	(2.696)	(4.453)	(2.526)
Anderer Aufwand	5.4.	(1.690)	(419)	(1.314)	(680)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		6.289	5.456	5.905	4.276
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(3.126)	(1.578)	(5.028)	(2.455)
Wertminderungen Sachanlagen		(3.868)	(3.868)	(5.786)	(5.786)
Wertaufholungen Sachanlagen		3.041	2.764	860	444
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		7.872	7.889	(15.124)	(15.124)
Abschreibungen und Wertänderungen	5.5.	3.918	5.206	(25.079)	(22.921)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		10.207	10.662	(19.174)	(18.645)
Finanzertrag	5.6.	1.010	423	1.521	384
Finanzierungsaufwand	5.7.	(6.439)	(3.213)	(11.835)	(5.864)
Wechselkursänderungen	5.8.	9.236	5.716	4.479	3.380
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	6.3.	61	770	2.428	2.585
Finanzergebnis		3.867	3.695	(3.408)	485
Ergebnis vor Steuern		14.074	14.357	(22.582)	(18.160)
Ertragsteuern		(173)	(174)	(11)	(5)
Latente Ertragsteuern		(1.601)	(1.420)	(2.282)	(1.374)
Steuern		(1.774)	(1.594)	(2.293)	(1.379)
Periodenergebnis		12.300	12.763	(24.874)	(19.538)
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		5.172	4.591	(9.018)	(9.997)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		7.127	8.173	(15.856)	(9.541)
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässert, bezogen auf das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		0,13	0,15	-0,29	-0,18
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		0,13	0,15	-0,29	-0,18

Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2016 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01–06/2016	04–06/2016	01–06/2015	04–06/2015
Periodenergebnis		12.300	12.763	(24.874)	(19.538)
Fremdwährungsdifferenzen		(897)	(341)	(7.104)	(9.588)
Bewertung Cashflow Hedges		(1.010)	(371)	(146)	(146)
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		(9)	(9)	3	(5)
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	6.6	(576)	(1)	(1.395)	(157)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	5.9.	353	232	2.455	2.044
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		(2.140)	(491)	(6.187)	(7.852)
Gesamtperiodenergebnis		10.160	12.272	(31.061)	(27.390)
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		4.989	4.860	(11.423)	(13.367)
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		5.171	7.413	(19.638)	(14.023)

Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 30. JUNI 2016 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.16	31.12.15	30.06.15	
AKTIVA					
	Sachanlagen	6.1.	184.833	195.731	248.842
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.2.	100.898	84.595	92.429
	Geschäfts- und Firmenwerte		–	921	921
	Sonstige immaterielle Vermögenswerte		36	34	39
	Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	6.3.	21.444	24.083	38.529
	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar		2	2	–
	Andere finanzielle Vermögenswerte	6.4.	17.598	17.493	22.966
	Latente Steueransprüche		42	102	30
	Langfristige Vermögenswerte		324.853	322.960	403.756
	Vorräte		594	583	1.007
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.5.	6.817	8.686	15.812
	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	6.6.	9.097	10.610	12.828
	Liquide Mittel	6.7.	5.468	7.394	5.568
	Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	6.8.	14.840	–	–
	Kurzfristige Vermögenswerte		36.816	27.274	35.215
	SUMME AKTIVA		361.669	350.235	438.971
PASSIVA					
	Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
	Kapitalrücklagen		–	–	4.661
	Kumulierte Ergebnisse		2.923	(4.204)	(7.115)
	Eigene Aktien		(301)	(301)	(301)
	Sonstige Rücklagen		2.314	4.270	1.259
	Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		58.936	53.765	52.505
	Nicht beherrschende Anteile		(27.048)	(32.037)	(25.890)
	Eigenkapital		31.888	21.728	26.615
	Wandelanleihen	6.9.	4.007	8.265	7.981
	Andere Anleihen	6.9.	31.437	41.270	13.464
	Andere Finanzverbindlichkeiten	6.9.	195.324	208.925	251.909
	Derivative Finanzinstrumente		2.935	2.142	1.111
	Sonstige Verbindlichkeiten		6.692	6.542	6.802
	Rückstellungen		2.448	2.353	2.284
	Latente Steuerschulden		11.005	10.064	10.483
	Passive Rechnungsabgrenzung	6.10.	9.129	7.162	7.890
	Langfristige Verbindlichkeiten		262.977	286.722	301.925
	Wandelanleihen	6.9.	4.341	61	5.937
	Anleihen	6.9.	15.486	9.800	15.214
	Andere Finanzverbindlichkeiten	6.9.	20.513	18.363	70.828
	Derivative Finanzinstrumente		–	–	53
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.11.	11.087	11.519	15.683
	Rückstellungen		1.052	613	1.104
	Ertragsteuerschulden		166	134	46
	Passive Rechnungsabgrenzung	6.10.	1.790	1.296	1.566
	Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen	6.8.	12.369	–	–
	Kurzfristige Verbindlichkeiten		66.804	41.785	110.431
	Verbindlichkeiten		329.781	328.507	412.357
	SUMME PASSIVA		361.669	350.235	438.971

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2016 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–06/2016	04–06/2016	01–06/2015	04–06/2015
Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	28.504	15.999	28.599	15.223
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	451	9	408	241
aus Zinserträgen	262	1	491	352
Betriebliche Einzahlungen	29.217	16.008	29.499	15.815
Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	(581)	(394)	(574)	142
für Material- und Leistungseinsatz	(9.090)	(4.813)	(10.694)	(6.384)
für Personalkosten	(8.296)	(4.414)	(8.730)	(4.607)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(4.727)	(2.166)	(4.886)	(2.386)
für Ertragsteuern	(140)	(141)	(22)	(34)
Betriebliche Auszahlungen	(22.835)	(11.929)	(24.906)	(13.269)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	6.382	4.079	4.592	2.546
Einzahlungen aus				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	115	–	41.297	(131)
anderen finanziellen Vermögenswerten	1.233	126	(47)	(47)
dem Rückfluss von Joint Ventures	4.119	24	123	–
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	5.468	150	41.373	(177)
Auszahlungen für				
Investitionen in Sachanlagen	(959)	(465)	(1.028)	(498)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2.218)	(1.430)	(21.860)	(16.473)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	(5)	(5)	(2)	(1)
andere finanzielle Vermögenswerte	(32)	(18)	(960)	(582)
Joint Ventures	–	–	–	(89)
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(3.214)	(1.918)	(23.849)	(17.644)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	2.254	(1.767)	17.524	(17.822)
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Wandelanleihen	45	–	12.180	(154)
Auszahlungen für die Rückführung von Wandelanleihen	(3.559)	–	(8.559)	(27)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	14.665	10.565	70.505	61.457
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(15.721)	(10.809)	(91.469)	(47.848)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(3.212)	(1.669)	(7.855)	(4.455)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)	(1.548)	(668)	(1.401)	(377)
Gezahlte Finanzierungskosten	(652)	(437)	(834)	(738)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(9.982)	(3.017)	(27.433)	7.858
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	(1.346)	(705)	(5.317)	(7.417)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(24)	(21)	9	(10)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	453	257	1.112	454
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	7.394	6.947	9.765	12.542
Finanzmittelbestand zum 30. Juni	6.477	6.477	5.568	5.568
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:				
Zahlungsmittel des Konzerns	5.468	5.468	5.568	5.568
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe	1.009	1.009	–	–
	6.477	6.477	5.568	5.568

Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2016 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital						Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	Kapital-Rücklagen	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
Stand zum 1. Jänner 2015	54.000	4.661	8.742	(301)	5.041	72.143	(14.467)	57.676
Gesamtperiodenergebnis	–	–	(15.856)	–	(3.782)	(19.638)	(11.423)	(31.061)
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	–	(15.856)	–	–	(15.856)	(9.018)	(24.874)
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	–	(3.782)	(3.782)	(2.405)	(6.187)
Stand zum 30. Juni 2015	54.000	4.661	(7.115)	(301)	1.259	52.505	(25.890)	26.615
Stand zum 1. Jänner 2016	54.000	–	(4.204)	(301)	4.270	53.765	(32.037)	21.728
Gesamtperiodenergebnis	–	–	7.127	–	(1.956)	5.171	4.989	10.160
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	–	7.127	–	–	7.127	5.172	12.300
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	–	(1.956)	(1.956)	(183)	(2.140)
Stand zum 30. Juni 2016	54.000	–	2.923	(301)	2.314	58.936	(27.048)	31.888

Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2016 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2016	2015	2016	2015
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	37.832	48.156	4.351	1.091
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(27.008)	(34.155)	(1.024)	(550)
Bruttoergebnis vom Umsatz	10.824	14.001	3.327	541
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	132	–	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Personalaufwand	(642)	(712)	–	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(3.681)	(3.204)	(40)	(20)
Konzernleistungen	(481)	(378)	–	–
Segment-EBITDA	6.151	9.707	3.287	521
Planmäßige Abschreibungen	(3.824)	(6.810)	–	–
Wertminderungen	(3.868)	(5.442)	–	–
Wertaufholungen	3.170	1.072	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	1.671	794
Bewertungsverluste	–	–	(27)	(14)
Segment-EBIT	1.628	(1.474)	4.931	1.301
Finanzerträge	18	36	–	–
Finanzierungsaufwendungen	(2.793)	(7.183)	(1.765)	(129)
Wechselkursänderungen	3.575	5.385	7.113	–
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	(173)	(4)	–	–
Latente Ertragsteuern	(606)	(1.199)	(92)	52
Segmentüberblick Periodenergebnis	1.648	(4.439)	10.187	1.224

	Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung		Summe Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	1.075	1.684	43.257	50.931	(14.298)	(22.986)	28.959	27.945
	481	378	481	378	(481)	(378)	–	–
	(666)	(730)	(28.698)	(35.435)	11.792	17.127	(16.906)	(18.308)
	889	1.331	15.040	15.873	(2.987)	(6.236)	12.054	9.637
	147	(1.408)	147	(1.408)	–	–	147	(1.408)
	550	3.093	682	3.093	–	–	682	3.093
	(73)	(92)	(73)	(92)	–	1	(73)	(91)
	(2.212)	(2.178)	(2.854)	(2.890)	8	166	(2.846)	(2.724)
	(1.670)	(1.254)	(5.391)	(4.479)	1.717	1.878	(3.674)	(2.601)
	–	–	(481)	(378)	481	378	–	–
	(2.368)	(509)	7.070	9.719	(781)	(3.814)	6.289	5.905
	(30)	(31)	(3.855)	(6.841)	728	1.813	(3.126)	(5.028)
	–	(344)	(3.868)	(5.786)	–	–	(3.868)	(5.786)
	243	52	3.413	1.123	(372)	(264)	3.041	860
	10.394	1.833	12.065	2.627	–	(1.308)	12.065	1.319
	(4.167)	(16.442)	(4.194)	(16.456)	1	13	(4.193)	(16.443)
	4.072	(15.441)	10.631	(15.614)	(423)	(3.560)	10.207	(19.174)
	1.217	1.489	1.235	1.525	(225)	(4)	1.010	1.521
	(2.359)	(5.874)	(6.917)	(13.186)	477	1.350	(6.439)	(11.835)
	(1.452)	(906)	9.236	4.479	–	–	9.236	4.479
	77	164	77	164	(16)	2.264	61	2.428
	(51)	(7)	(224)	(11)	51	–	(173)	(11)
	(1.039)	(1.084)	(1.738)	(2.231)	137	(50)	(1.601)	(2.282)
	465	(21.659)	12.300	(24.874)	–	–	12.300	(24.874)

in TEUR	Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung 1. Jänner – 30. Juni		Teilsomme Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	37.575	48.021	(13.629)	(22.379)	23.945	25.642
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(12.983)	(17.916)	5.228	9.015	(7.755)	(8.901)
Personalaufwand	(10.636)	(12.367)	4.590	5.971	(6.046)	(6.396)
Gross Operating Profit (GOP)	13.956	17.738	(3.811)	(7.393)	10.144	10.345
Erlöse nach GOP	257	135	(15)	–	242	135
Managementfee	(1.721)	(2.416)	677	1.103	(1.044)	(1.312)
Kursdifferenzen	(19)	40	2	–	(16)	40
Property Costs	(1.649)	(1.497)	832	739	(817)	(758)
Net Operating Profit (NOP)	10.824	14.001	(2.315)	(5.551)	8.509	8.450
Sonstige Kosten nach NOP	(1.178)	(1.304)	130	334	(1.048)	(970)
Pacht/Mieten	(3.014)	(2.612)	1.572	1.570	(1.442)	(1.042)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	(3.824)	(6.810)	727	1.810	(3.098)	(5.000)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	(3.868)	(5.442)	–	–	(3.868)	(5.442)
Wertaufholungen zu Anlagevermögen	3.170	1.072	(372)	(264)	2.798	808
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	2.109	(1.096)	(258)	(2.101)	1.850	(3.197)
abzüglich Konzernleistungen	(481)	(378)	481	378	–	–
Segment-EBIT	1.628	(1.474)	223	(1.723)	1.850	(3.197)
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	1.141	1.384	(288)	(367)	853	1.017
Zimmer absolut	2.789	3.425	(778)	(1.051)	2.011	2.374
Zimmer verfügbar	2.787	3.397	(777)	(1.055)	2.010	2.342
Zimmer verkauft	1.793	2.159	(508)	(735)	1.285	1.424
Occupancy	64 %	64 %	0 %	-3 %	64 %	61 %
REVPAR (in EUR)	48,63	50,01	(9,13)	(15,11)	39,49	34,90
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
• Tschechien	2.717	2.733	(177)	(178)	2.540	2.555
• Polen	6.885	6.284	(2.472)	(2.325)	4.413	3.959
• Rumänien	488	390	–	–	488	390
• Russland	1.069	1.546	–	–	1.069	1.546
• Deutschland	–	1.680	–	(1.680)	–	–
• Frankreich	(333)	1.369	333	(1.369)	–	–

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2016 – UNGEPRÜFT

[01] Informationen zum Unternehmen

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

Der Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zum 30. Juni 2016 am 29. August 2016 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 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 2015 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2016 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2015 unverändert.

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 bestimmbareren Zyklus.

[04] Angaben zu Geschäftssegmenten

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

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten fremdübliche Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Segmentberichterstattung enthält Informationen zu Erträgen und Ergebnissen der Geschäftssegmente des Konzerns für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2016 bzw. zum 30. Juni 2016.

[05] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015

Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(9.242)	(10.575)
Personalaufwand	(5.620)	(6.041)
Anderer Aufwand	(816)	(711)
	(15.679)	(17.327)

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015

Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(646)	(257)
Personalaufwand	(17)	(18)
Anderer Aufwand	(87)	(58)
	(750)	(333)

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015

Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(306)	(340)
Sonstiger Leistungseinsatz	(171)	(307)
	(477)	(647)

5.2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Juni 2016 wurden die 50%-Gesellschaftsanteile an der GF Ramba sp. z o.o., welche Eigentümerin des Büroturms Parkur Tower in Warschau ist, an den Joint Venture-Partner veräußert. Der Kaufpreis betrug rd. TEUR 16; aus der Transaktion ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag iHv rd. TEUR 147. Damit in Zusammenhang wurden Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. EUR 2,2 Mio. an Warimpex rückgeführt (vgl. Punkt 6.3.).

5.3. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015

Zusammensetzung:

Sonstiger Personalaufwand	(2.846)	(2.724)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.994)	(1.728)
	(4.841)	(4.453)

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 5.3.1. und 5.3.2. erläutert.

5.3.1. Sonstiger Personalaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015

Zusammensetzung:

Löhne und Gehälter	(6.127)	(6.833)
Sozialversicherungsbeiträge	(885)	(1.062)
Sonstige Lohnnebenkosten	(532)	(259)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(710)	(569)
Rückstellungsveränderungen und Aufwand iZm Abfertigungen und Pensionen	(76)	(34)
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	(79)	15
Veränderung des Sozialkapitals	(74)	(41)
	(8.483)	(8.784)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	5.637	6.060
Sonstiger Personalaufwand	(2.846)	(2.724)

Im 1. Halbjahr 2016 waren durchschnittlich 908 (Vergleichszeitraum Vorjahr: 1.075) Arbeitnehmer beschäftigt.

5.3.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015

Zusammensetzung:

Rechts- und Beratungsaufwand	(466)	(186)
Administrationsaufwand	(914)	(818)
Übriger Verwaltungsaufwand	(614)	(724)
	(1.994)	(1.728)

5.4. Anderer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015

Zusammensetzung:

Immobilienpacht	(1.442)	(1.042)
Property Costs	(655)	(1.091)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(122)	(127)
Werbung	(178)	(130)
Übriger anderer Aufwand	(367)	–
	(2.763)	(2.390)
Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	1.074	1.077
Anderer Aufwand	(1.690)	(1.314)

5.5. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung	(3.126)	(5.028)
Wertminderungen Sachanlagen	(3.868)	(5.786)
Wertaufholungen Sachanlagen	3.041	860
Bewertungsgewinne (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	12.065	1.319
Bewertungsverluste (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	(4.193)	(16.443)
	3.918	(25.079)

Die planmäßigen Abschreibungen gingen im Vorjahresvergleich aufgrund der Endkonsolidierung der Hotels in Ekaterinburg und Karlsbad zurück.

Die Wertminderungen ergeben sich aus geänderten zukünftigen Annahmen betreffend das Segment Hotels in Polen. Die Wertaufholungen betreffen hauptsächlich das Hotelsegment, davon vor allem ein Hotel in Prag und eines in Bukarest, und resultieren aus der Anwendung eines niedrigeren Kapitalisierungszinssatzes.

Der erzielbare Betrag für jene Sachanlagen, für die Wertaufholungen verbucht werden konnten, beträgt TEUR 89.912. Der erzielbare Betrag für Sachanlagen, für die Wertminderungen angefallen sind, beträgt TEUR 55.444.

Die Bewertungsgewinne resultieren aus Developmentprojekten in Łódź und St. Petersburg (Segment Development und Services).

Die Bewertungsverluste ergeben sich hauptsächlich aus einem Developmentprojekt in Krakau, für welches nun geringere Bauflächen geplant werden (ebenfalls im Segment Development und Services).

5.6. Finanzertrag

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015
Zusammensetzung:		
Dividenderträge	–	998
Sonstige Zinserträge	662	523
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	348	–
	1.010	1.521

5.7. Finanzierungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(3.675)	(6.177)
Zinsen für Wandelanleihen	(232)	(987)
Zinsen für Anleihen	(1.141)	(1.244)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(917)	(1.196)
Verrechnungszinsen nahe stehende Personen	(16)	(17)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(438)	(1.554)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(637)
Sonstige	(21)	(23)
	(6.439)	(11.835)

5.8. Wechselkursänderungen im Finanzergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	10.670	8.998
aus EUR-Forderungen (abweichende funktionale Währung)	(1.861)	–
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	409	(609)
aus Krediten in CHF	(1)	(3.737)
sonstige finanzierungsbedingte Wechselkursänderungen	20	(173)
	9.236	4.479

Die Wechselkursgewinne aus EUR-Finanzierungen in Tochtergesellschaften betreffen Bankkredite und Kredite von nicht beherrschenden Anteilen in Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominiert ist. Der größte Anteil entfällt auf das Tochterunternehmen in Russland.

5.9. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	33	2.129
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	2	(1)
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	318	327
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	353	2.455

[06] Erläuterungen zur Bilanz**6.1. Sachanlagen**

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2015:				
Buchwerte zum 1. Jänner	241.704	6.148	1.266	249.118
Zugänge	1.573	7	63	1.642
Abgänge	4.243	–	–	4.243
Planmäßige Abschreibungen	(4.995)	–	(28)	(5.023)
Wertminderungsaufwand	(5.442)	(344)	–	(5.786)
Wertaufholungen	808	52	–	860
Effekte aus Währungsumrechnung	3.699	71	19	3.789
Buchwerte zum 30. Juni	241.589	5.932	1.321	248.842
Zusammensetzung zum 30.06.2015:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	336.830	11.074	2.037	349.941
Kumulierte Abschreibungen	(95.241)	(5.141)	(716)	(101.099)
	241.589	5.932	1.321	248.842
Entwicklung 2016:				
Buchwerte zum 1. Jänner	188.831	5.763	1.137	195.731
Zugänge	3.266	21	55	3.342
Umgliederung gem. IFRS 5	(12.465)	–	–	(12.465)
Planmäßige Abschreibungen	(3.077)	–	(29)	(3.105)
Wertminderungsaufwand	(3.868)	–	–	(3.868)
Wertaufholungen	2.789	243	–	3.032
Effekte aus Währungsumrechnung	2.301	(95)	(39)	2.166
Buchwerte zum 30. Juni	177.777	5.931	1.125	184.833
Zusammensetzung zum 30.06.2016:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	252.503	10.805	1.861	265.169
Kumulierte Abschreibungen	(74.726)	(4.874)	(736)	(80.335)
	177.777	5.931	1.125	184.833

6.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2015:				
Buchwerte zum 1. Jänner	10.637	63.179	13.572	87.751
Zugänge / Investitionen	5	18.290	–	18.295
Aktiviert Bauzinsen	–	1.290	–	1.290
Nettobewertungsergebnis	66	(15.190)	–	(15.124)
Effekte aus der Währungsumrechnung	–	218	–	218
Buchwerte zum 30. Juni	10.708	67.786	13.572	92.429
Entwicklung 2016:				
Buchwerte zum 1. Jänner	57.244	12.745	14.606	84.595
Umgliederung	–	4.373	(4.373)	–
Zugänge / Investitionen	21	1.986	574	2.582
Aktiviert Bauzinsen	–	169	108	278
Nettobewertungsergebnis	1.585	6.369	(202)	7.752
Effekte aus der Währungsumrechnung	4.412	45	1.235	5.692
Buchwerte zum 30. Juni	63.263	25.688	11.948	100.898

6.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)

	2016	2015
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	24.083	36.222
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	(2.821)	(123)
Verkäufe	131	–
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	77	164
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	(16)	2.264
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	(9)	3
Buchwerte zum 30. Juni	21.444	38.529

Die Rückführung von an Joint Ventures gegebene Darlehen erfolgte hauptsächlich im Zusammenhang mit einer im Juni 2016 abgeschlossenen Verkaufstransaktion (vgl. Punkt 5.2.).

6.4. Andere finanzielle Vermögenswerte

	30.06.2016	31.12.2015
Zusammensetzung:		
Forderung aus Kaufpreisfinanzierung	13.063	13.187
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	258	168
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	3.348	3.247
Anzahlungen	370	332
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	370	370
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	189	189
	17.598	17.493

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

	30.06.2016	31.12.2015
Zusammensetzung:		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.579	2.753
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	741	1.140
Forderungen aus Verkäufen	651	271
Geleistete Anzahlungen	1.022	860
Sonstige kurzfristige Forderungen	849	747
Forderungen gegenüber Joint Ventures	74	1.696
Rechnungsabgrenzungen	900	1.218
	6.817	8.686

6.6. Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar

	30.06.2016	31.12.2015
Zusammensetzung:		
Anteile Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH, Wien	6.179	6.621
Anteile ZAO Micos, Moskau	2.918	3.989
Sonstige (langfristig)	2	2
	9.099	10.612

Die 19%-Anteile an ZAO Micos, welche im Vorjahr die Bürotürme Jupiter in St. Petersburg erworben hatte, sollten vertragsgemäß Mitte Mai 2016 an die Mehrheitseigentümerin unter Berücksichtigung einer Earn-Out-Vereinbarung übertragen werden. Anfang Mai wurde diese Transaktion vertraglich zu den gleichen Bedingungen um ein halbes Jahr verschoben. In dieser Zeit sollen weitere Kooperationen betreffend die Entwicklung der in St. Petersburg geplanten Projekte bzw. bezüglich der bestehenden Bürogebäude geprüft werden und gegebenenfalls abweichende vertragliche Regelungen getroffen werden.

Im ersten Halbjahr erfolgte eine Zahlung von ZAO Micos in Höhe von rd. EUR 1,1 Mio. an die Konzerngesellschaft ZAO Avielen A.G., welche auf die Kaufpreisberechnung der Anteile angerechnet wird.

6.7. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel entsprechen den Zahlungsmitteln des Konzerns in der Kapitalflussrechnung.

	30.06.2016	30.06.2015
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	67	107
Guthaben bei Kreditinstituten	5.402	5.462
	5.468	5.568

6.8. Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten

Unter dieser Position sind die Vermögenswerte der zum Verkauf stehenden Besitzgesellschaft des Hotels angelo Prag ausgewiesen sowie der diesem Hotel zugewiesene Firmenwert. Die zugehörigen Verbindlichkeiten sind auf der Passivseite in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Die Verkaufsverhandlungen sind weit fortgeschritten.

6.9. Finanzverbindlichkeiten

Unter Finanzverbindlichkeiten werden im Folgenden der Konzernfinanzierung dienende verzinsliche Verbindlichkeiten

– im Wesentlichen Wandelanleihen, Anleihen und Kredite von Finanzinstituten oder Unternehmen – zusammengefasst.

	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
Entwicklung 2015:					
Stand zum 1. Jänner	243.251	20.849	37.219	76.033	377.352
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	67.724	–	12.180	2.887	82.791
Tilgung	(89.881)	(937)	(8.559)	(1.717)	(101.093)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	882	–	1.757	3.645	6.284
Stand zum 30. Juni	221.977	19.912	42.596	80.849	365.334
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>49.087</i>	<i>13.140</i>	<i>21.151</i>	<i>8.602</i>	<i>91.980</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>172.890</i>	<i>6.772</i>	<i>21.445</i>	<i>72.247</i>	<i>273.354</i>
Entwicklung 2016:					
Stand zum 1. Jänner	161.893	15.830	59.396	49.564	286.683
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	9.183	2.000	(136)	1.208	12.254
Tilgung	(7.770)	(7.676)	(3.559)	(19)	(19.024)
Umgliederung gem. IFRS 5	(9.420)	–	–	–	(9.420)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	40	–	(430)	1.005	615
Stand zum 30. Juni	153.925	10.155	55.271	51.757	271.108
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>10.359</i>	<i>8.155</i>	<i>19.827</i>	<i>2.000</i>	<i>40.340</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>143.566</i>	<i>2.000</i>	<i>35.444</i>	<i>49.758</i>	<i>230.768</i>

Die unter den Projektkrediten gezeigte Kreditaufnahme betrifft im Wesentlichen die Umfinanzierung des Projektkredits für das Hotel Amber Baltic in Form einer Sale & Leaseback-Vereinbarung (Finanzierungsleasing).

Die Umgliederung gem. IFRS 5 erfolgte für Verbindlichkeiten, die in Zusammenhang mit Veräußerungsgruppen stehen (vgl. Punkt 6.8.).

Ende März 2016 wurden Anleihen mit einem zum Bilanzstichtag aushaftenden Betrag von PLN 39,9 Mio. (rd. EUR 9,4 Mio.) zur Zahlung fällig. Ein Teil der Anleihen wurden mit neuen Anleihen getauscht. Eine Tranche wurde im Jänner 2016 im Nominale von PLN 9,7 Mio. (rd. EUR 2,3 Mio.) mit niedrigerem Zinssatz und dreijähriger Laufzeit begeben. Die zweite Anleihe tranche wurde im März 2016 im Nominale von PLN 15 Mio. (rd. EUR 3,5 Mio.) mit einjähriger Laufzeit begeben. Der Restbetrag in Höhe von PLN 15,2 Mio. (rd. EUR 3,6 Mio.) wurde getilgt.

Eine langfristig fällige Anleihenverbindlichkeit in Höhe von TEUR 6.259 wurde zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert, da aufgrund der Verletzung von nicht-finanziellen Vertragsbestimmungen (Covenants) eine vorzeitige Rückzahlung verlangt werden könnte. Gespräche mit dem Anleihen-

gläubiger nach dem Bilanzstichtag führten zu einer Zusicherung, die Anleihe nicht vorzeitig fällig stellen zu wollen.

6.10. Passive Rechnungsabgrenzung

Der Anstieg der passiven Rechnungsabgrenzung im ersten Halbjahr 2016 ist auf den abgegrenzten Veräußerungsgewinn in Zusammenhang mit der Sale & Leaseback-Transaktion betreffend das Hotel Amber Baltic zurückzuführen.

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

	30.06.2016	31.12.2015
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.868	3.838
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	928	790
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	3.892	3.640
Sonstige Verbindlichkeiten	1.571	2.301
Erhaltene Kauttionen	370	336
Erhaltene Anzahlungen	457	613
	11.087	11.519

[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.

Bewertungskategorie nach IAS 39	IFRS 13 Stufe	Buchwert 30.06.16	beizulegender Zeitwert 30.06.16	Buchwert 31.12.15	beizulegender Zeitwert 31.12.15
Aktiva – Klassen					
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere finanzielle Vermögenswerte)	370	370	370	370
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	3	13.063	10.856	13.187
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		3.795	3.795	3.604
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	2	2	2
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte		307.624		305.798
	Summe langfristige Vermögenswerte		324.853		322.960
LaR	Forderungen		3.530	3.530	5.197
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		5.493	5.493	7.394
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	9.097	9.097	10.610
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	3	635	587	271
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte		18.061		3.802
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		36.816		27.274
	Summe Vermögenswerte		361.669		350.235
Passiva – Klassen					
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	4.007	3.834	8.265
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	28.937	28.928	33.254
FL	Anleihen fix verzinslich	3	2.500	2.202	8.016
FL	Kredite fix verzinslich	3	117.545	106.332	127.772
FL	Kredite variabel verzinslich		77.779	73.317	81.152
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig	3	6.692	6.692	6.542
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	89	89	438
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	331	331	200
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	3	2.514	2.514	1.504
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		678	678	612
	Nicht-finanzielle langfristige Verbindlichkeiten		21.904		18.967
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		262.977		286.722
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	4.341	4.341	61
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	9.687	10.018	9.631
FL	Anleihen fix verzinslich	3	5.800	4.675	169
FL	Kredite fix verzinslich	3	9.278	9.403	4.014
FL	Kredite variabel verzinslich	3	11.235	11.295	14.349
FL	Verbindlichkeiten sonstige		9.511	9.511	10.023
	Nicht-finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten		16.953		3.538
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		66.804		41.785
	Summe Verbindlichkeiten		329.781		328.507
				30.06.16	31.12.15

Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

LaR	Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)	26.516	29.653
AfS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)	9.099	10.612
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)	287.312	303.249
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)	420	638
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	2.514	1.504

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2015 unverändert.

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:

	1. Jänner bis 30. Juni		1. Jänner bis 30. Juni	
	2016	2015	2016	2015
Entwicklung Vermögenswerte:				
Buchwerte zum 1. Jänner	10.612	13.520		
Zugänge	–	–		
Abgänge	(1.226)	–		
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	–		
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	(287)	(692)		
Buchwerte zum 30. Juni	9.099	12.828		
Entwicklung Verbindlichkeiten:				
Buchwerte zum 1. Jänner			2.142	402
Zugänge			138	708
Abgänge			–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung			(356)	(92)
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis			1.010	146
Buchwerte zum 30. Juni			2.935	1.164

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	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	einkommensbasiert	Kapitalisierungszinssatz, Cashflows
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	einkommensbasiert	Zinsstrukturkurve

Im Geschäftsjahr fand keine Änderung der Bewertungstechnik statt.

Im Folgenden werden quantitative Informationen über bedeutende, nicht beobachtbare Inputfaktoren, die bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts gemacht wurden, angegeben.

Stufe	Klassen	wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
31.12.2015:				
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 % – 10 %	5,35 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.492 – 5.646	4.162
30.06.2016:				
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25 % – 10 %	5,52 %
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.492 – 6.319	4.441
3	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	Zinsstrukturkurve	n.a.	n.a.

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.

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
			30.06.16	31.12.15
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar:			
	Kapitalisierungssatz	+ 50 bps	(4.312)	(3.992)
	Kapitalisierungssatz	- 50 bps	3.322	2.968
	Cashflow (year one)	+ 5 %	3.773	3.436
	Cashflow (year one)	- 5 %	(3.779)	(2.827)

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Änderung Eigenkapital	
			30.06.16	31.12.15
3	Derivative Finanzinstrumente langfristig – Zinsswaps			
	Zinsstrukturkurve	+ 50 bps	836	894
	Zinsstrukturkurve	- 50 bps	(836)	(894)

[08] Andere Angaben**8.1. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen****8.1.1. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern**

	2016	2015
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 30. Juni	283	489
Zinsverrechnung an Vorstandsmitglieder	16	17
	30.06.16	31.12.15
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	2.719	1.494

8.1.2. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2016	2015
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 30. Juni	123	135
	30.06.16	31.12.15
Verbindlichkeiten an Aufsichtsratsmitglieder	88	–

8.1.3. Transaktionen mit Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

	2016	2015
Transaktionen von Konzerngesellschaften (vollkonsolidiert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 30. Juni	995	1.061
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb 1. Jänner – 30. Juni	1.136	941
	30.06.16	31.12.15
Verbindlichkeiten gegenüber VI	3.193	3.024

	2016	2015
Transaktionen von Konzerngesellschaften (at equity bilanziert) mit VI:		
Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 30. Juni	382	878
Sonstige bezogene Leistungen im Hotelbetrieb 1. Jänner – 30. Juni	320	408
	30.06.16	31.12.15
Verbindlichkeiten gegenüber VI	188	339

8.1.4. Transaktionen mit Joint Ventures (JV)

	2016	2015
Erträge aus Transaktionen mit Joint Ventures 1. Jänner – 30. Juni	87	174
	30.06.16	31.12.15
Forderungen gegenüber Joint Ventures	74	1.696
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	5.327	5.184

8.2. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine zu berichtenden Ereignisse statt.

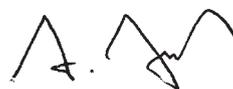
Wien, am 30. August 2016



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.



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



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



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



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

Unternehmenskalender

2016

30. November 2016

*Veröffentlichung
1.-3. Quartal 2016*

IMPRESSUM:

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

Investor Relations: **Daniel Folian**
Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Fotos: Warimpex

Wir haben diesen Bericht mit der größtmöglichen Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft.
Rundungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.
Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und bei Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen.
Dieser Bericht wurde in deutscher, englischer und polnischer Sprache verfasst.
Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version.

warimpex