

warimpex

WARIMPEX

*Bericht über das
erste Halbjahr
2017*

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	1-6/2017	Veränderung	1-6/2016
Umsatzerlöse Hotels	20.786	-14 %	24.188
Umsatzerlöse Investment Properties	6.053	52 %	3.983
Umsatzerlöse Development und Services	665	-16 %	789
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>27.505</i>	<i>-5 %</i>	<i>28.959</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-15.406	-9 %	-16.906
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>12.099</i>	<i>–</i>	<i>12.054</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	23.624	–	147
EBITDA	29.452	368 %	6.289
Abschreibungen und Wertänderungen	13.901	255 %	3.918
EBIT	43.353	325 %	10.207
Ergebnis aus Joint Ventures	599	889 %	61
Periodenergebnis	33.547	173 %	12.300
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	4.452	-30 %	6.382
Bilanzsumme	255.935	-29 %	361.669
Eigenkapital	78.004	145 %	31.888
Eigenkapitalquote	30 %	21 pp	9 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,55	320 %	0,13
Anzahl Hotels	6	-9	15
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	892	-1.780	2.672
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	1	4
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	35.637	-5 %	37.832
Net Operating Profit (NOP) Hotels	10.507	-3 %	10.824
NOP pro verfügbarem Zimmer	4.463	15 %	3.884
Umsatzerlöse Investment Properties	8.161	88 %	4.351
EBITDA Investment Properties	6.647	102 %	3.287
Umsatzerlöse Development & Services	1.389	29 %	1.075
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	23.624	–	147
EBITDA Development & Services	20.201	–	- 2.368

	30.06.2017	Veränderung	31.12.2016
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	171,3	-50 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	117,1	12 %	104,7
NNNAV je Aktie in EUR	2,2	16 %	1,9
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,30	69 %	0,77

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
- 14** Ausblick

- 16 Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017**
- 17** Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 18** Verkürzte Gesamtergebnisrechnung
- 19** Verkürzte Konzernbilanz
- 20** Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 21** Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 22** Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

- 38 Erklärung des Vorstands**
- 40 Unternehmenskalender**
- 40 Impressum**

Crowne Plaza****
St. Petersburg, RU

Highlights

Operative Highlights

5/2017

Übergabe des Multifunktionsgebäudes
in der AIRPORTCITY St. Petersburg

5/2017

Warimpex schließt Verkauf von acht Hotels ab

7/2017

Baubeginn Bürohaus Mogilska, Krakau

WEITERE WERTPAPIERE DER WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG PER 30.06.2017

	ISIN	Wandlungspreis	Ausstehender Betrag
Anleihe 10/17	AT0000A139F7	–	PLN 1.500.000
Anleihe 02/18	PLWRMFB00024	–	PLN 3.000.000
Anleihe 05/18	AT0000A1VWEO	–	EUR 5.500.000
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

Ende Juni 2017 wurde die Wandelanleihe 06/17 getilgt.

Im Mai 2017 wurde in Form einer Privatplatzierung eine Nullkuponanleihe über EUR 5,5 Millionen emittiert.

Nach dem Bilanzstichtag wurden im Juli 2017 die Anleihen 02/18 und 01/19 vor Fälligkeit vollständig getilgt, weiters wurden EUR 24.285.000 der Anleihe 12/18 vorzeitig rückgezahlt.

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das erste Halbjahr 2017 war maßgeblich durch den Teilverkauf unseres Hotelportfolios geprägt, der einen Meilenstein in der Warimpex-Firmengeschichte darstellt. Am 31. Mai wurde die Transaktion erfolgreich abgeschlossen. Das verkaufte Hotelportfolio umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. entsprechen. Damit konnten wir entsprechend unserer Unternehmensstrategie stille Reserven realisieren und einen positiven Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 21,4 Mio. lukrieren.

Was bedeutet das nun für unser Geschäft?

1. Die Transaktion bringt für Warimpex zunächst einmal eine deutliche Stärkung unserer finanziellen Basis. Wir haben im ersten Halbjahr 2017 bereits EUR 30,7 Mio. an Anleihen und Krediten getilgt, im Juli sind weitere EUR 27 Mio. an Tilgungen hinzugekommen. Durch die vorzeitige Rückzahlung teurer Anleihen können wir – entsprechend unserer Zielvorgabe – den Zinsaufwand im Konzern deutlich senken. Unsere Eigenkapitalquote hat sich von 9 % auf 30 % erheblich verbessert.
2. Durch den Verkauf werden die Umsatzerlöse aus dem Hotelbereich ab dem 3. Quartal geringer ausfallen. Diese Entwicklung war im ersten Halbjahr 2017 noch nicht so stark spürbar, da die Hotelumsätze bis zum Verkaufsabschluss Ende Mai in den Abschluss eingeflossen sind. Jedoch werden künftig die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien und aus dem Bereich Development und Services aufgrund von Fertigstellungen und neuen Entwicklungsprojekten steigen.
3. Auf dieser Grundlage sind wir für neue Projekte gut aufgestellt. Unsere Zukunft sehen wir weiterhin bei Hotel- und Büroentwicklungsprojekten in CEE und Russland, da die Märkte zuletzt gereift sind und sich weiterentwickeln. Polen wird mit den aktuellen Entwicklungsprojekten in Łódź und Krakau ein Kernmarkt von Warimpex bleiben. Darüber hinaus prüfen wir derzeit Optionen für weitere Developments.

Bleiben wir gleich bei den Developments, wo wir über eine Fertigstellung und vier laufende Entwicklungen berichten können: In der AIRPORTCITY St. Petersburg haben wir Ende Mai das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya mit rund 6.000 m² Büro- und Archivflächen sowie Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge an den Mieter übergeben. Darüber hinaus verfügen wir in der AIRPORTCITY über Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

In Łódź schreitet der Bau des Ogrodowa Office voran. Das Erdgeschoss wurde bereits errichtet, die Fertigstellung des Gebäudes ist für das 1. Quartal 2018 geplant. Vormietverträge konnten für rund 8.000 m² von insgesamt 26.000 m² unterzeichnet werden.

Für das Mogilska Office in Krakau wurde eine Absichtserklärung über die Vermietung von rund 60 % der rund 12.000 m² geschlossen, die Verhandlungen über den Mietvertrag laufen. Die

Abbrissarbeiten am bestehenden Gebäude sind bereits so gut wie abgeschlossen, so dass der Neubau zeitnahe beginnen kann. Die Fertigstellung wird für das 4. Quartal 2018 anvisiert. Ebenfalls in Krakau soll neben dem Hotel Chopin ein Bürogebäude mit rund 20.000 m² entstehen – die Planungsarbeiten dazu laufen.

In Budapest befindet sich ein Grundstück im Besitz von Warimpex, auf dem ein Hotel mit angrenzenden Wohnungen errichtet werden soll. Die Planung läuft, die Baugenehmigung wurde im März 2017 erteilt.

Das Finanzergebnis im Detail

Zusätzlich zum erfolgreichen Hotelverkauf sowie den voranschreitenden Entwicklungsprojekten konnten wir ein sehr gutes erstes Halbjahr verbuchen: Zwar verringerten sich die Umsatzerlöse im Hotelbereich – wie schon angesprochen – um 14 % auf EUR 20,8 Mio., dies ist jedoch auf den Verkauf des angelo Hotels in Prag im Vorjahr sowie den Verkauf der acht Hotelbeteiligungen zurückzuführen. Deren Umsätze wurden nach dem Verkaufsabschluss zum 31. Mai 2017 für den in der Hotellerie traditionell sehr starken Monat Juni nicht mehr einbezogen. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien erhöhten sich – vor allem durch Indexanpassungen und die Übergabe des Multifunktionsgebäudes in der AIRPORTCITY St. Petersburg an den Mieter – von EUR 4,0 Mio. auf EUR 6,1 Mio. Der Konzernumsatz ging insgesamt um 5 % auf EUR 27,5 Mio. zurück.

Das EBITDA erhöhte sich aufgrund von Verkaufsgewinnen von EUR 6,3 Mio. auf EUR 29,5 Mio. Auch das EBIT verbesserte sich von EUR 10,2 Mio. deutlich auf EUR 43,4 Mio. Die Bewertung der Assets hat sich im Vergleich zum Jahresende 2016 um 12 % im NNNNAV ebenfalls deutlich verbessert. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures veränderte sich von EUR 3,9 Mio. auf EUR -9,2 Mio., bedingt durch nicht zahlungswirksame Kursverluste in Zusammenhang mit der Veränderung von Wechselkursen. In Summe ergibt sich für das erste Halbjahr 2017 ein positives Periodenergebnis von EUR 33,5 Mio. im Vergleich zu EUR 12,3 Mio. im Vorjahr.

Abschließend möchte ich mich bei allen am Portfolioverkauf beteiligten Kolleginnen und Kollegen für ihren Einsatz sowie bei unseren Investoren für das uns entgegengebrachte Vertrauen in den letzten Jahren bedanken. Der Verkauf hat gezeigt, dass gute Projekte zum richtigen Zeitpunkt Früchte tragen und die Transaktionsmärkte für Hotelinvestments in CEE wieder an Attraktivität zugelegt haben. Diese positive Dynamik möchten wir auch in Zukunft weitertragen.

Franz Jurkowitsch

Halbjahreslagebericht des Konzerns

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2017

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben. Das Closing erfolgte am 31. Mai 2017. Die Transaktion umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachten und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprachen.

Wirtschaftliches Umfeld

Der Internationale Währungsfonds (IWF) aktualisierte im Juli 2017 (World Economic Outlook Update) seine Wirtschaftsprognose gegenüber April 2017 wie folgt: Für den Euroraum wird von einem Wirtschaftswachstum von 1,9 % (Prognose von April 2017: 1,7 %) für 2017 ausgegangen, für 2018 von einem Wachstum von 1,7 % (1,6 %). Für Russland blieb die Prognose für das Jahr 2017 mit 1,4 % bzw. von 1,4 % für 2018 unverändert. Für den Emerging and Developing Europe¹-Raum wird mit einem Wirtschaftswachstum von 3,5 % (3,0 %) für 2017 gerechnet. Die Prognose des IWF für das Wirtschaftswachstum für 2018 beträgt 3,2 % (3,3 %).

Märkte

POLEN

Bestand: 1 Hotel

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.

Die Besitz- bzw. Betriebsgesellschaften folgender polnischer Hotels wurden am 31. Mai 2017 veräußert:

- Vienna House Easy Chopin Krakau
- andel's Krakau (Betriebs- und Pachtgesellschaft)
- andel's Łódź
- angelo Katowice (50 % Anteil)
- Amber Baltic Międzyzdroje

Die Auslastung des Hotel InterContinental verringerte sich auf 81 % (1-6 2016: 84 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte um 12 % gesteigert werden.

Entwicklung: 3 Bürogebäude, 1 Entwicklungsgrundstück

Für das sich im Bau befindliche Ogrodowa Office in Łódź konnten Vormietverträge für rund 8.000 m² von insgesamt 26.000 m² unterzeichnet werden. Die Fertigstellung ist im 1. Quartal 2018 geplant.

Für das Mogilska Office in Krakau wurde eine Absichtserklärung über die Vermietung von etwa 60 % der rund 12.000 m² geschlossen, die Verhandlungen über den Mietvertrag laufen. Mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2018 geplant.

Weiters ist Warimpex Eigentümer eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 20.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten laufen.

In Białystok besitzt Warimpex ein Entwicklungsgrundstück.

TSSCHECHISCHE REPUBLIK

Bestand: 1 Hotel

In der Tschechischen Republik betreibt Warimpex das Hotel Vienna House Dvorak in Karlsbad als Pächter.

Die Besitzgesellschaften folgender tschechischer Hotels wurden am 31. Mai 2017 veräußert:

- Vienna House Diplomat Prag
- angelo Plzeň (50 % Anteil)

Im Hotel Dvorak erhöhte sich die Auslastung von 48 % auf 58 %, der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich um rund 14 %.

¹ Emerging and Developing Europe
Composed of 13 countries: Albania, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Hungary, Kosovo, Lithuania, FYR Macedonia, Montenegro, Poland, Romania, Serbia, and Turkey

UNGARN

Bestand: 2 Büroimmobilien

In Budapest besitzt Warimpex die Bürohäuser Erzsébet und Sajka mit insgesamt rund 17.000 m² Nutzfläche.

Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist zu rund 40 % vermietet.

Zum Stichtag waren im Erzsébet Office rund 94 % vermietet davon 12.250 m² (von 14.500 m²) an die Versicherung Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – einer ungarischen Niederlassung der internationalen Groupama-Gruppe. Nach dem Stichtag konnten zusätzliche Flächen vermietet werden, sodass die Vermietung derzeit rund 97 % beträgt.

Entwicklung: 1 Hotel

In Budapest hält Warimpex ein Grundstück in der Üllői ut, mit der Planung eines Hotels mit angrenzenden Wohnungen wurde begonnen. Die Baugenehmigung wurde im März 2017 erteilt

RUMÄNIEN

Das angelo Airporthotel in Bukarest wurde am 31. Mai 2017 veräußert.

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 erhöhte sich auf 74 % bzw. 71 % (1-6 2016: 63 % bzw. 50 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis blieb im Vienna House Dream Castle konstant und verringerte sich im Vienna House Magic Circus um rund 9 %.

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, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude

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.

An den Bürotürmen Jupiter 1 und 2 in der AIRPORTCITY St. Petersburg ist Warimpex seit Ende 2016 indirekt mit rd. 24 % beteiligt.

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 75 % (1-6 2016: 66 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um rund 25 %.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m² Ende Mai fertiggestellt und an den Mieter übergeben.

Entwicklung: 2 Entwicklungsgrundstücke

In der AIRPORTCITY St. Petersburg gibt es Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im 1. Halbjahr 2017 bedingt durch Hotelverkäufe um 14 % auf EUR 20,8 Mio.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch Indexanpassungen und die Fertigstellung des voll vermietete Multifunktionsgebäudes Bykovskaya Ende Mai von EUR 4,0 Mio. auf EUR 6,1 Mio.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 5 % auf EUR 27,5 Mio.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verringerte sich von EUR 16,9 Mio. auf EUR 15,4 Mio., sodass das Bruttoergebnis vom Umsatz mit rund EUR 12,1 Mio. unverändert blieb.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Am 31. Mai 2017 wurde ein Portfolio von 8 Hotelbetrieben durch den Verkauf der jeweiligen Gesellschaftsanteile (Share Deal) veräußert. Der Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf belief sich auf EUR 21,4 Mio. Insgesamt konnte ein Veräußerungsergebnis von EUR 23,6 Mio. (1-6 2016: EUR 0,15 Mio.) erzielt werden.

EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) erhöhte sich aufgrund von Verkaufsgewinnen von EUR 6,3 Mio. auf EUR 29,5 Mio.

Abschreibungen und Wertänderungen

Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug EUR 12,3 Mio. (Vergleichsperiode des Vorjahres: EUR 7,9 Mio.). Die Werterhöhung ist überwiegend auf den Baufortschritt des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya zurückzuführen.

EBIT

Das EBIT verbesserte sich von EUR 10,2 Mio. auf EUR 43,4 Mio.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen) veränderte sich von EUR 3,9 Mio. auf EUR -9,2 Mio.

Der Finanzaufwand erhöhte sich geringfügig von EUR 6,4 Mio. auf EUR 7,0 Mio.

Das Finanzergebnis wurde durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste mit EUR -5,6 Mio. (Vergleichsperiode des Vorjahres: Wechselkursgewinne EUR 9,2 Mio.) belastet.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 12,3 Mio. auf EUR 33,5 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	1–6/2017	1–6/2016
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	35.637	37.575
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	2.354	2.787
Occupancy	69 %	64 %
RevPar in EUR	54,22	48,6
auf den Konzern entfallender GOP	13.318	13.956
auf den Konzern entfallender NOP	10.507	10.824
NOP/verfügbarem Zimmer in EURO	4.463	3.884

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer um 16 % durch den Verkauf folgender Hotels:

- angelo Prag (Oktober 2016)
- Vienna House Easy Chopin Krakau (31. Mai 2017)
- andel's, Krakau (Betriebs- und Pachtgesellschaft) (31. Mai 2017)
- andel's Łódź (31. Mai 2017)
- angelo Katowice (50 % Anteil) (31. Mai 2017)
- Amber Baltic Międzyzdroje (31. Mai 2017)
- Vienna House Diplomat Prag (31. Mai 2017)
- angelo Plzeň (50 % Anteil) (31. Mai 2017)
- Amber Baltic Międzyzdroje (31. Mai 2017)
- Angelo Bucharest (31. Mai 2017)

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	1–6/2017	1–6/2016
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	8.161	4.351
Segment EBITDA	6.647	3.287

* 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 im Vorjahr sowie die Übergabe des Multifunktionsgebäudes Bykovskaya im Mai 2017.

Segment Development & Services*

in TEUR	1–6/2017	1–6/2016
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.389	1.075
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	23.624	147
Segment EBITDA	20.201	-2.368

* 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. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ergibt sich im Wesentlichen aus dem Verkauf des Hotelportfolios (siehe oben).

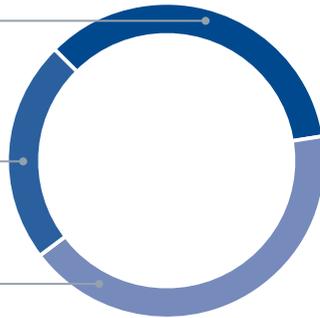
Kennzahlen des Immobilienvermögens

IMMOBILIENVERMÖGEN IN € MIO.

€ 39,9 Development-Projekte

€ 58,8 Bestehende Hotel-Assets

€ 72,8 Bestehende Büro-Assets



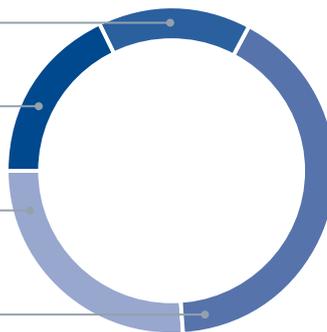
GAV NACH LÄNDERN

15 % Ungarn

18 % Polen

26 % Frankreich

41 % Russland



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

Warimpex erfasst und bewertet die 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 2017 auf EUR 171,3 Mio. (per 31.12.2016: EUR 343,3 Mio.), davon EUR 57,8 Mio. (per 31.12.2016: EUR 75,5 Mio.) aus Joint Ventures. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2016 von EUR 104,7 Mio. auf EUR 117,1 Mio. per Stichtag 30. Juni 2017.

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

in EUR Mio.	06/2017		12/2016	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen		100,6		70,2
Aktive latente Steuern	-0,7		-1,9	
Passive latente Steuern	3,0	2,3	11,5	9,6
Buchwert bestehende Hotel-Assets	-23,3		-24,2	
Zeitwert bestehende Hotel-Assets	23,3	–	24,6	0,4
Buchwert Joint Ventures	-15,1		-14,5	
Zeitwert Joint Ventures	29,3	14,2	28,9	14,4
Buchwert Veräußerungsgruppe	–		-169,2	
Zeitwert Veräußerungsgruppe	–	–	179,3	10,1
Triple Net Asset Value		117,1		104,7
Anzahl Aktien per 31.12.		54,0		54,0
NNNAV je Aktie in EUR		2,2		1,9

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 Immo-

bilienmarkt 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 31.12.2016 unter Punkt 8.2.

1. Zinsänderungsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze (meist 3M-EURIBOR für Bankkredite und 6M-EURIBOR bzw. 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).

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.

Auf das Ausfallsrisiko von Ausleihungen an Joint Ventures oder assoziierte Unternehmen kann der Konzern im Rahmen seiner Mitwirkung an der Geschäftsführung zum Teil selbst Einfluss nehmen dennoch bestehen Ausfallsrisiken aufgrund operativer Risiken.

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

Weiters wird auf 8.2.3. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2016 verwiesen.

4. Liquiditätsrisiko

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Daneben ist die Refinanzierung am Kapitalmarkt für Warimpex von hoher strategischer Bedeutung.

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

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

Weiters wird auf 8.2.4. in den Erläuterungen zum Konzernabschluss per 31.12.2016 verwiesen.

Aufgrund des Abschlusses des Verkaufs von 8 Hotelbeteiligungen verfügt der Konzern per 30.06.2017 über liquide Mittel von rund EUR 46 Mio. und konnte den Verschuldungsgrad deutlich reduzieren.

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

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

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

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

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

Die von den Tochtergesellschaften erstellten internen Berichte werden in der Konzernzentrale auf Plausibilität geprüft und mit Planungsrechnungen verglichen, um bei Abweichungen geeignete Maßnahmen setzen zu können. Hierzu werden von den Gesellschaften Jahresbudgets und Mittelfristplanungen angefordert, welche vom Vorstand genehmigt werden müssen.

Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens bei den Tochtergesellschaften wird sowohl durch den Hotelmanager (z.B. Vienna International, 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.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Ausblick

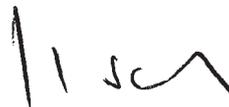
Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Ogrodowa Office mit ca. 26.000 m², Łódź (in Bau)
- Bürohaus Mogilska mit ca. 12.000 m², Krakau (in Bau)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau
- Hotel mit ca. 170 Zimmern und rund 60 Wohnungen, Budapest

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben. Für das Jahr 2017 und Folgejahre erwarten wir aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und des Wegfalls von Projektkrediten eine deutliche Senkung des Zinsaufwands.

Unsere Zukunft sehen wir weiterhin bei Hotel- und Büroentwicklungsprojekten in CEE, wo unser Fokus auch künftig auf den bestehenden Märkten Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Russland, Deutschland und Frankreich liegen wird.

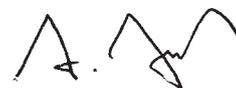
Wien, am 30. August 2017



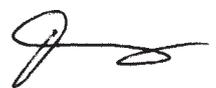
Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Mag. Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes



Palais Hansen
Kempinski*****
Vienna, AT

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. JUNI 2017

- 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

Vienna House
Magic Circus Paris****
Paris, FR

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2017 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2017	04-06/2017	01-06/2016	04-06/2016
Umsatzerlöse Hotels		20.786	11.335	24.188	14.835
Umsatzerlöse Investment Properties		6.053	3.534	3.983	2.081
Umsätze Development und Services		665	233	789	187
Umsatzerlöse		27.505	15.102	28.959	17.102
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung		(13.688)	(6.699)	(15.679)	(8.481)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties		(1.080)	(595)	(750)	(377)
Aufwand Development und Services		(639)	(324)	(477)	(163)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	6.1.	(15.406)	(7.619)	(16.906)	(9.021)
Bruttoergebnis vom Umsatz		12.099	7.483	12.054	8.081
Erlöse aus Immobilienverkäufen		60.382	60.258	16	16
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen		(36.758)	(36.758)	131	131
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5	23.624	23.499	147	147
Sonstige betriebliche Erträge		992	610	619	375
Verwaltungsaufwand	6.2.	(5.424)	(3.561)	(4.841)	(2.696)
Anderer Aufwand	6.3.	(1.838)	(847)	(1.690)	(451)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)		29.452	27.185	6.289	5.456
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(432)	(205)	(3.126)	(1.578)
Wertminderungen Sachanlagen		–	–	(3.868)	(3.868)
Wertaufholungen Sachanlagen		904	698	3.041	2.764
Bewertungsergebnis von Veräußerungsgruppen		1.174	(18)	–	–
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		12.255	12.272	7.872	7.889
Abschreibungen und Wertänderungen	6.4.	13.901	12.748	3.918	5.206
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)		43.353	39.932	10.207	10.662
Finanzertrag	6.5.	2.712	804	1.010	423
Finanzierungsaufwand	6.6.	(6.961)	(3.460)	(6.439)	(3.213)
Wechselkursänderungen	6.8.	(5.566)	(9.925)	9.236	5.716
Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen (at equity) nach Steuern	7.3.	599	1.008	61	770
Finanzergebnis		(9.216)	(11.573)	3.867	3.695
Ergebnis vor Steuern		34.138	28.359	14.074	14.357
Ertragsteuern		67	851	(173)	(174)
Latente Ertragsteuern		(658)	(398)	(1.601)	(1.420)
Steuern		(591)	452	(1.774)	(1.594)
Periodenergebnis		33.547	28.811	12.300	12.763
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		4.831	2.427	5.172	4.591
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		28.716	26.384	7.127	8.173
Ergebnis je Aktie in EUR:					
unverwässert, bezogen auf das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		0,53	0,49	0,13	0,15
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		0,53	0,49	0,13	0,15

Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2017 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	01-06/2017	04-06/2017	01-06/2016	04-06/2016
Periodenergebnis		33.547	28.811	12.300	12.763
Fremdwährungsdifferenzen		(497)	(1.049)	(897)	(341)
Bewertung Cashflow Hedges		1.234	1.051	(1.010)	(371)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		1.190	1.190	–	–
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)		20	–	(9)	(9)
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	7.6	1.219	1.219	(576)	(1)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>		(661)	(661)	–	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	6.9.	(577)	(646)	353	232
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)		1.399	575	(2.140)	(491)
Gesamtperiodenergebnis		34.946	29.386	10.160	12.272
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen		4.485	1.857	4.989	4.860
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		30.461	27.529	5.171	7.413

Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 30. JUNI 2017 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Erläuterung	30.06.17	31.12.16	30.06.16
AKTIVA				
Sachanlagen	7.1.	31.859	31.316	184.833
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2.	128.223	111.739	100.898
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		15	18	36
Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)	7.3.	15.067	14.479	21.444
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar		–	583	2
Andere finanzielle Vermögenswerte	7.4.	15.665	14.118	17.598
Latente Steueransprüche		737	1.931	42
Langfristige Vermögenswerte		191.566	174.185	324.853
Vorräte		247	312	594
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.5.	10.012	5.203	6.817
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	7.6.	8.113	6.233	9.097
Liquide Mittel	7.7.	45.997	2.769	5.468
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	5.1.	–	169.185	14.840
Kurzfristige Vermögenswerte		64.369	183.701	36.816
SUMME AKTIVA		255.935	357.886	361.669
PASSIVA				
Gezeichnetes Kapital		54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse		47.369	13.218	2.923
Eigene Aktien		(301)	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen		(419)	3.271	2.314
<i>davon kumuliertes Ergebnis aus Veräußerungsgruppen</i>		–	4.201	–
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		100.649	70.188	58.936
Nicht beherrschende Anteile		(22.645)	(27.130)	(27.048)
Eigenkapital		78.004	43.058	31.888
Wandelanleihen	7.8.	4.276	3.971	4.007
Andere Anleihen	7.8.	5.264	42.988	31.437
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.8.	103.244	105.335	195.324
Derivative Finanzinstrumente		1.025	401	2.935
Sonstige Verbindlichkeiten		6.936	7.220	6.692
Rückstellungen		2.595	2.499	2.448
Latente Steuerschulden		3.024	3.295	11.005
Passive Rechnungsabgrenzung		3.363	3.662	9.129
Langfristige Verbindlichkeiten		129.727	169.371	262.977
Wandelanleihen	7.8.	116	3.931	4.341
Anleihen	7.8.	29.267	552	15.486
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.8.	7.869	13.256	20.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	7.9.	9.935	11.152	11.087
Rückstellungen		238	252	1.052
Ertragsteuerschulden		562	615	166
Passive Rechnungsabgrenzung		218	229	1.790
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen	5.1.	–	115.470	12.369
Kurzfristige Verbindlichkeiten		48.204	145.457	66.804
Verbindlichkeiten		177.931	314.828	329.781
SUMME PASSIVA		255.935	357.886	361.669

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2017 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01-06/2017	04-06/2017	01-06/2016	04-06/2016
Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	27.416	14.761	28.504	15.999
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	290	120	451	9
aus Zinserträgen	410	207	262	1
Betriebliche Einzahlungen	28.117	15.089	29.217	16.008
Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	(656)	(98)	(581)	(394)
für Material- und Leistungseinsatz	(7.660)	(4.250)	(9.090)	(4.813)
für Personalkosten	(10.577)	(6.749)	(8.296)	(4.414)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(3.820)	(1.482)	(4.727)	(2.227)
für Ertragsteuern	(952)	(295)	(140)	(81)
Betriebliche Auszahlungen	(23.665)	(12.784)	(22.835)	(11.929)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	4.452	2.215	6.382	4.079
Einzahlungen aus				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	77.782	77.782	115	–
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	(4.027)	(4.027)	–	–
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	125	–	–	–
anderen finanziellen Vermögenswerten	15	15	1.233	126
dem Rückfluss von Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	–	–	4.119	24
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	73.895	73.770	5.468	150
Auszahlungen für				
Investitionen in Sachanlagen	(1.176)	(788)	(959)	(465)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(7.321)	(5.012)	(2.218)	(1.430)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	–	–	(5)	(5)
andere finanzielle Vermögenswerte	(50)	(50)	(32)	(18)
Joint Ventures und assoziierte Unternehmen	(646)	(266)	–	–
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(9.193)	(6.116)	(3.214)	(1.918)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	64.702	67.654	2.254	(1.767)
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Wandelanleihen	5.239	5.239	45	–
Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen und Wandelanleihen	(19.037)	(19.037)	(3.559)	–
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	3.100	(1)	14.665	10.565
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(12.410)	(11.182)	(15.721)	(10.809)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(2.837)	(1.270)	(3.212)	(1.669)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)	(1.725)	(1.158)	(1.548)	(668)
Gezahlte Finanzierungskosten	(173)	(137)	(652)	(437)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(27.844)	(27.546)	(9.982)	(3.017)
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	41.310	42.323	(1.346)	(705)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	53	47	(24)	(21)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(89)	(207)	453	257
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	4.723	3.834	7.394	6.947
Finanzmittelbestand zum 30. Juni	45.997	45.997	6.477	6.477
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:				
Zahlungsmittel des Konzerns	45.997	45.997	5.468	5.468
Zahlungsmittel einer Veräußerungsgruppe	–	–	1.009	1.009
	45.997	45.997	6.477	6.477

Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. JUNI 2017 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	Eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
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
Stand zum 1. Jänner 2017	54.000	13.218	(301)	3.271	70.188	(27.130)	43.058
Konsolidierungskreisänderungen	–	5.434	–	(5.434)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	28.716	–	1.744	30.461	4.485	34.946
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	28.716	–	–	28.716	4.831	33.547
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	1.744	1.744	(345)	1.399
Stand zum 30. Juni 2017	54.000	47.369	(301)	(419)	100.649	(22.645)	78.004

Verkürzte Konzernsegmentberichterstattung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2017 – UNGEPRÜFT

in TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2017	2016	2017	2016
SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	35.851	37.832	8.161	4.351
Konzernleistungen	–	–	–	–
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(25.344)	(27.008)	(1.417)	(1.024)
Bruttoergebnis vom Umsatz	10.507	10.824	6.744	3.327
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	177	132	–	–
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	–	–	–	–
Sonstiger Personalaufwand	(816)	(642)	–	–
Sonstiger / anderer Aufwand	(3.245)	(3.681)	(86)	(40)
Konzernleistungen	(283)	(481)	(11)	–
Segment-EBITDA	6.341	6.151	6.647	3.287
Planmäßige Abschreibungen	(1.509)	(3.824)	(12)	–
Wertminderungen Sachanlagen	–	(3.868)	–	–
Wertaufholungen Sachanlagen	818	3.170	–	–
Wertaufholungen gem. IFRS 5	1.173	–	–	–
Bewertungsgewinne	–	–	5.612	1.671
Bewertungsverluste	–	–	(44)	(27)
Segment-EBIT	6.823	1.628	12.203	4.931
Finanzerträge	27	18	42	–
Finanzaufwand	(2.419)	(2.793)	(2.714)	(1.765)
Wechselkursänderungen	(1.727)	3.575	(4.341)	7.113
Ergebnis aus Joint Ventures	–	–	–	–
Ertragsteuern	111	(173)	(88)	–
Latente Ertragsteuern	(688)	(606)	784	(92)
Segmentüberblick Periodenergebnis	2.127	1.648	5.888	10.187

	Development & Services		Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung		Summe Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	1.389	1.075	45.401	43.257	(17.896)	(14.298)	27.505	28.959
	294	481	294	481	(294)	(481)	–	–
	(983)	(666)	(27.744)	(28.698)	12.338	11.792	(15.406)	(16.906)
	699	889	17.951	15.040	(5.852)	(2.987)	12.099	12.054
	23.624	147	23.624	147	–	–	23.624	147
	816	550	994	682	(2)	–	992	682
	(235)	(73)	(235)	(73)	–	–	(235)	(73)
	(2.774)	(2.212)	(3.590)	(2.854)	40	8	(3.549)	(2.846)
	(1.930)	(1.670)	(5.261)	(5.391)	1.783	1.717	(3.478)	(3.674)
	–	–	(294)	(481)	294	481	–	–
	20.201	(2.368)	33.189	7.070	(3.737)	(781)	29.452	6.289
	(34)	(30)	(1.555)	(3.855)	1.123	728	(432)	(3.126)
	–	–	–	(3.868)	–	–	–	(3.868)
	85	243	904	3.413	–	(372)	904	3.041
	–	–	1.173	–	1	–	1.174	–
	9.874	10.394	15.486	12.065	(1.523)	–	13.963	12.065
	(1.664)	(4.167)	(1.708)	(4.194)	–	1	(1.708)	(4.193)
	28.463	4.072	47.490	10.631	(4.136)	(423)	43.353	10.207
	407	1.217	477	1.235	2.235	(225)	2.712	1.010
	(3.197)	(2.359)	(8.331)	(6.917)	1.370	477	(6.961)	(6.439)
	(384)	(1.452)	(6.452)	9.236	887	–	(5.566)	9.236
	91	77	91	77	508	(16)	599	61
	25	(51)	49	(224)	18	51	67	(173)
	127	(1.039)	224	(1.738)	(882)	137	(658)	(1.601)
	25.532	465	33.547	12.300	–	–	33.547	12.300

in TEUR	Segmentsumme 1. Jänner – 30. Juni		Überleitungsrechnung 1. Jänner – 30. Juni		Teilsomme Konzern 1. Jänner – 30. Juni	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
SEGMENT HOTELS – ERFOLGSRECHNUNG						
Umsatzerlöse Hotel	35.637	37.575	(14.999)	(13.629)	20.637	23.945
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(12.284)	(12.983)	5.836	5.228	(6.449)	(7.755)
Personalaufwand	(10.035)	(10.636)	4.466	4.590	(5.569)	(6.046)
Gross Operating Profit (GOP)	13.318	13.956	(4.698)	(3.811)	8.620	10.144
Erlöse nach GOP	214	257	(66)	(15)	149	242
Managementfee	(1.790)	(1.721)	752	677	(1.038)	(1.044)
Kursdifferenzen	23	(19)	(65)	2	(42)	(16)
Property Costs	(1.258)	(1.649)	668	832	(591)	(817)
Net Operating Profit (NOP)	10.507	10.824	(3.409)	(2.315)	7.098	8.509
Sonstige Kosten nach NOP	(1.086)	(1.178)	156	130	(930)	(1.048)
Pacht/Mieten	(2.797)	(3.014)	1.605	1.572	(1.193)	(1.442)
Planmäßige Abschreibung auf Anlagevermögen	(1.509)	(3.824)	1.109	727	(400)	(3.098)
Wertminderungen auf Anlagevermögen	–	(3.868)	–	–	–	(3.868)
Wertaufholungen zu Anlagevermögen	818	3.170	–	(372)	818	2.798
Beitrag zum Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit Segment Hotels	7.106	2.109	(538)	(258)	6.568	1.850
abzüglich Konzernleistungen	(283)	(481)	283	481	–	–
Segment-EBIT	6.823	1.628	(255)	223	6.568	1.850
Operative Kennzahlen im Segment Hotels						
Employees Hotel	1.006	1.141	(257)	(288)	749	853
Zimmer absolut	2.356	2.789	(749)	(778)	1.607	2.011
Zimmer verfügbar	2.354	2.787	(748)	(777)	1.606	2.010
Zimmer verkauft	1.633	1.793	(582)	(508)	1.051	1.285
Occupancy	69 %	64 %	-4 %	0 %	65 %	64 %
REVPAR (in EUR)	54,22	48,63	(12,80)	(9,13)	41,42	39,49
Zusammensetzung NOP (geographisch):						
• Tschechische Republik	1.733	2.717	(224)	(177)	1.509	2.540
• Polen	6.201	6.885	(2.724)	(2.472)	3.477	4.413
• Rumänien	370	488	–	–	370	488
• Russland	1.742	1.069	–	–	1.742	1.069
• Frankreich	461	(333)	(461)	333	–	–

Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. JUNI 2017 – 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 2017 am 29. August 2017 zur Veröffentlichung freigegeben.

[02] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 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 2016 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 2017 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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.

Angaben zu neuen noch nicht angewendeten Standards:

Ab 1.1.2018 sind IFRS 15 (Verträge mit Kunden) sowie IFRS 9 (Finanzinstrumente) erstmalig anzuwenden; IFRS 16 (Leasingverhältnisse) tritt mit 1.1.2019 in Kraft.

Der Konzern untersucht hinsichtlich der Erstanwendung von IFRS 15 seine Umsatzströme anhand der Geschäftssegmente. Im Bereich Hotels hat sich der Anwendungsbereich von IFRS 15 durch den Verkauf des Hotelportfolios (vgl. Punkt 5.1.) deutlich reduziert. Mögliche Änderungen durch Kundenbindungsprogramme in den verbleibenden Hotels werden noch evaluiert. Die Vermietung von Immobilien (Segment Investment Properties) ist von IFRS 15 ausgenommen. Im Bereich Development & Services, in welchem auch Immobilien-

verkäufe erfasst sind, werden alle Verträge mit Kunden individuell verhandelt und müssen daher hinsichtlich ihrer Bilanzierung auch individuell untersucht werden. Warimpex rechnet – mit Ausnahme der Anhangsangaben – weiterhin nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Zu IFRS 9 hat eine erste Analyse gezeigt, dass die finanziellen Vermögenswerte im Wesentlichen weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden können. Bezüglich der finanziellen Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar, wird der Konzern zeitnah zur Erstanwendung entscheiden, ob Wertänderungen erfolgswirksam oder erfolgsneutral erfasst werden sollen. Bezüglich der finanziellen Verbindlichkeiten werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Bei der Erstanwendung von IFRS 16 ist nach ersten Berechnungen mit der Bilanzierung eines Nutzungsrechts am Hotel Dvorak in Karlsbad sowie einer Leasing-Verbindlichkeit in der Größenordnung von EUR 4,3 Mio. zu rechnen. Die Erhebung der quantitativen Auswirkungen von anderen Mietverträgen im geringeren Umfang wird zeitgerecht abgeschlossen werden.

[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 2017 bzw. zum 30. Juni 2017.

[05] Immobilienverkäufe und Konsolidierungskreisänderungen

5.1. Verkauf von Hotelbeteiligungen

Am 23. Februar 2017 hat Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG einen Rahmenvertrag über den Verkauf von Hotelbeteiligungen an U City Public Company Ltd. abgeschlossen; das Vertragsclosing fand am 31. Mai 2017 statt. Folgende Hotelgesellschaften bzw. Hotelbetriebe wurden an eine Tochtergesellschaft der U City Public Company Ltd. zum Stichtag 31. Mai 2017 veräußert:

- Recoop Tour a.s. (Hotel Diplomat, Prag)
- UBX Plzen Real Estate s.r.o. (Eigentum Hotel angelo Pilsen), 50 %-Anteil
- UBX Plzen s.r.o. (Pacht Hotel angelo Pilsen), 50 %-Anteil
- Andel's Łódź Sp. z o.o. (Hotel andel's Łódź)
- UBX Krakow Sp. z o.o. (Pacht Hotel andel's Krakau)
- WX Krakow Sp. z o.o. SKA (Hotel Chopin, Krakau)
- Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. (Pacht Hotel angelo Katowice), 50 %-Anteil
- UBX Katowice Sp. z o.o. (Eigentum Hotel angelo Katowice), 50 %-Anteil
- Amber Baltic Sp. z o.o. (Hotel Amber Baltic, Miedzzydroje)
- Comtel Focus S.A. (Hotel angelo Bukarest)

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der zu verkaufenden Gesellschaften sowie die Nettoinvestitionen in Joint Ventures wurden im Konzernabschluss zum 31.12.2016 gem. IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen sowie die diesen zurechenbaren Verbindlichkeiten stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 30.06.
Vermögenswerte gem. IFRS 5:				
Hotelimmobilien	157.724	1.412	(159.137)	–
Nettoinvestitionen in Joint Ventures	5.399	376	(5.775)	–
Sonstige kurzfristige Forderungen	4.107	638	(4.745)	–
Liquide Mittel	1.954	2.073	(4.027)	–
	169.185	4.499	(173.684)	–
Verbindlichkeiten gem. IFRS 5:				
Projektkredite	91.977	(431)	(91.546)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	5.372	913	(6.286)	–
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	3.342	246	(3.589)	–
Passive Rechnungsabgrenzung	6.548	(658)	(5.890)	–
Latente Steuern	8.231	315	(8.546)	–
	115.470	386	(115.856)	–
Zwischensumme Buchwertabgang Vermögen/Schulden IFRS5			(57.827)	
abzüglich umgegliederte Rücklagen			(1.190)	
zuzüglich abgegangene Gesellschafterdarlehen			44.472	
Summe Buchwertabgang			(14.545)	

Am 31. Mai 2017 wurde der vorläufige Kaufpreis abzüglich der vereinbarten Einbehalte an Warimpex bezahlt. Die Endabrechnung des finalen Kaufpreises folgt in den nächsten Monaten. Die Auswirkungen des Verkaufs der Hotelbeteiligungen unter Ansatz des vorläufigen Kaufpreises wurden im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 wie folgt verbucht:

	Aktiva	Passiva
Konzernbilanz:		
Vermögenswerte und Schulden einer Veräußerungsgruppe, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde (IFRS 5)	(173.684)	115.856
	(173.684)	115.856
Konzerngewinn- und Verlustrechnung:		
		1–6/2017
vereinbarter (Netto-)Kaufpreis für Immobilien / Gesellschaftsanteile		57.825
Buchwert des anteiligen Nettovermögens der verkauften Immobilien / Gesellschaftsanteile		(14.545)
Buchwert Abgang anteilige Gesellschafterdarlehen		(19.925)
direkt zurechenbarer Aufwand iZm Gesellschafts- und Immobilienveräußerung		(1.976)
Nettoergebnis		21.378
Cashflow:		
Vereinbarte Gegenleistung		57.825
zuzüglich abgelöste Konzernverbindlichkeiten		24.547
abzüglich/zuzüglich:		
Direkt zurechenbare Auszahlungen		(1.976)
Nettokaufpreisforderungen zum Bilanzstichtag (Einbehalte)		(2.614)
Vereinnahmte Entgelte aus Immobilien- und Gesellschaftsveräußerungen		77.782
abzüglich abgeflossener liquider Mittel		(4.027)
Cashflow		73.754

5.2. Sonstige Verkäufe

Im ersten Halbjahr 2017 erfolgte das Vertragsclosing des Verkaufs des verbleibenden 6 %-Anteils an der UBX 2 Objekt Berlin GmbH mit einem Gewinn von TEUR 621. Die Zahlung erfolgte nach dem Bilanzstichtag im Juli 2017.

5.3. Nachträgliche Kaufpreisanpassungen

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH konnte im Juni 2017 eine Einigung über eine 2010 vertraglich vereinbarte Kaufpreisanpassung iHv TEUR 1.500 erzielt werden. Der Erlös ist im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien enthalten; die Forderung war zum Bilanzstichtag offen und ist im August 2017 eingegangen.

Ein weiterer Betrag in Höhe von TEUR 125 resultiert aus der Kaufpreis-Endabrechnung des Verkaufs der UBX 1 Praha s.r.o. (Hotel Angelo Prag) 2016.

[06] Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

6.1. Den Umsätzen direkt zurechenbarer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016

Zusammensetzung direkter Aufwand Hotels:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(7.833)	(9.242)
Personalaufwand	(5.237)	(5.620)
Anderer Aufwand	(617)	(816)
	(13.688)	(15.679)

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016

Zusammensetzung direkter Aufwand Investment Properties:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(929)	(646)
Personalaufwand	(24)	(17)
Anderer Aufwand	(127)	(87)
	(1.080)	(750)

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016

Zusammensetzung direkter Aufwand Development und Services:

Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(281)	(306)
Sonstiger Leistungseinsatz	(358)	(171)
	(639)	(477)

6.2. Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016

Zusammensetzung:

Sonstiger Personalaufwand	(3.549)	(2.846)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	(1.875)	(1.994)
	(5.424)	(4.841)

Die einzelnen Positionen des Verwaltungsaufwands werden unter den Punkten 6.2.1. und 6.2.2. erläutert.

6.2.1. Sonstiger Personalaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016

Zusammensetzung:

Löhne und Gehälter	(6.683)	(6.127)
Sozialversicherungsbeiträge	(816)	(885)
Sonstige Lohnnebenkosten	(518)	(532)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(598)	(710)
Aufwand iZm Urlaubs-, Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldansprüchen	(195)	(229)
	(8.811)	(8.483)

Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer Personalaufwand	5.261	5.637
--	-------	-------

Sonstiger Personalaufwand	(3.549)	(2.846)
----------------------------------	----------------	----------------

Im 1. Halbjahr 2017 waren durchschnittlich 803 (Vergleichszeitraum Vorjahr: 908) Arbeitnehmer beschäftigt.

6.2.2. Sonstiger Verwaltungsaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016

Zusammensetzung:

Administrationskosten	(985)	(914)
Rechtsberatungskosten	(263)	(466)
Vergütung Aufsichtsrat	(135)	(123)
Übriger Aufwand	(492)	(491)
	(1.875)	(1.994)

6.3. Anderer Aufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016

Zusammensetzung:

Immobilienpacht	(1.235)	(1.442)
Property Costs	(669)	(655)
Werbung	(215)	(178)
Sonstiger Development-Aufwand	(598)	(252)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(169)	(122)
Übriger anderer Aufwand	(53)	(115)
	(2.940)	(2.763)

Abzüglich direkt den Umsätzen zuordenbarer anderer Aufwand	1.101	1.074
--	-------	-------

Anderer Aufwand	(1.838)	(1.689)
------------------------	----------------	----------------

6.4. Abschreibungen und Wertänderungen

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016
Zusammensetzung:		
Planmäßige Abschreibung	(432)	(3.126)
Wertminderungen Sachanlagen	–	(3.868)
Wertaufholungen Sachanlagen	904	3.041
Wertaufholungen iZm Ver- äußerungsgruppen (vgl. Punkt 5.1.)	1.174	–
Bewertungsgewinne (als Finanz- investition gehaltene Immobilien)	13.963	12.065
Bewertungsverluste (als Finanz- investition gehaltene Immobilien)	(1.708)	(4.193)
	13.901	3.918

Die planmäßige Abschreibung ging im Vorjahresvergleich zurück, da die am 31. Mai 2017 verkauften Hotelimmobilien (vgl. Punkt 5.1.) zuvor nach IFRS 5 bilanziert wurden, wonach zum Verkauf stehende Immobilien nicht länger planmäßig abgeschrieben werden.

Die Wertaufholungen betreffen im Wesentlichen das Hotel in St. Petersburg und resultieren aus einer Erhöhung der geplanten Cashflows. Der erzielbare Betrag für jene Immobilien, für die Wertaufholungen verbucht werden konnten, beträgt TEUR 23.305.

Die Bewertungsgewinne betreffen hauptsächlich Bestandsimmobilien in St. Petersburg: zum einen das Multifunktionsgebäude Bykovskaya, welches im Mai 2017 an den Mieter übergeben wurde, (Segment bis Übergabe: Development & Services) mit TEUR 8.583 und zum anderen den Büroturm Zeppelin aufgrund der Verringerung des Kapitalisierungszinssatzes und von indexierten Mieterhöhungen (Segment Investment Properties) mit TEUR 3.363.

Von den Bewertungsverlusten betreffen rd. TEUR 1.228 die Immobilienentwicklung in Łódź aufgrund von Anpassungen bei den Baukosten.

6.5. Finanzertrag

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016
Zusammensetzung:		
Wertaufholung Ausleihung an assoziierte Unternehmen	2.285	–
Sonstige Zinserträge	409	662
Nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	18	348
	2.712	1.010

6.6. Finanzaufwand

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.895)	(3.675)
Zinsen für Wandelanleihen	(315)	(232)
Zinsen für Anleihen	(1.331)	(1.141)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(1.011)	(917)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(766)	(475)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(642)	–
	(6.961)	(6.439)

6.7. Wechselkursänderungen im Finanzergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016
Zusammensetzung:		
aus EUR-Finanzierungen (abweichende funktionale Währung)	(5.182)	10.670
aus EUR-Forderungen (abweichende funktionale Währung)	–	(1.861)
aus (Wandel-)Anleihen in PLN	(384)	409
sonstige finanzierungsbedingte Wechselkursänderungen	–	18
	(5.566)	9.236

Die Wechselkursgewinne aus EUR-Finanzierungen resultieren aus der Währungsumrechnung von Bankkrediten und Krediten von nicht beherrschenden Anteilen in der russischen Tochtergesellschaft, bei welcher die funktionale Währung die Landeswährung ist und die Finanzierung in Euro denominated ist.

6.8. Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis

	1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016
Die Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis entfallen auf:		
Fremdwährungsdifferenzen	(102)	33
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	(5)	2
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	(470)	318
Steuern auf sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	(577)	353
Summe Ertragsteuern im sonstigen Ergebnis	(577)	353

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

	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
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
Entwicklung 2017:				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.209	6.000	1.108	31.316
Zugänge	10	1.125	76	1.212
Planmäßige Abschreibungen	(398)	–	(31)	(429)
Wertaufholungen	818	85	–	904
Effekte aus Währungsumrechnung	(1.335)	146	47	(1.142)
Buchwerte zum 30. Juni	23.305	7.355	1.199	31.859
Zusammensetzung zum 30.06.2017:				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	50.063	12.596	1.908	64.567
Kumulierte Abschreibungen	(26.758)	(5.241)	(709)	(32.708)
	23.305	7.355	1.199	31.859

7.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
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
Aktivierete 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
Entwicklung 2017:				
Buchwerte zum 1. Jänner	68.576	31.791	11.372	111.739
Umgliederung	20.599	(20.599)	–	–
Zugänge / Investitionen	29	7.954	57	8.040
Nettobewertungsergebnis	4.045	7.525	685	12.255
Effekte aus der Währungsumrechnung	(2.673)	(524)	(614)	(3.811)
Buchwerte zum 30. Juni	90.575	26.147	11.501	128.223

Die Umgliederung von den Entwicklungsimmobilien zu den Bestandsimmobilien betrifft das Multifunktionsgebäude in St.

Petersburg, welches im 2. Quartal 2017 an die Mieter übergeben werden konnte.

7.3. Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)

	2017	2016
Entwicklung		
Buchwerte zum 1. Jänner	14.479	24.083
Ausreichung (+) / Rückführung (-) von Darlehen	712	(2.821)
Verkäufe	–	131
Dividenden	(100)	–
Zinserträge aus ausgereichten Darlehen	6	77
Ergebniszuweisung aus dem Periodenergebnis	(50)	(16)
Ergebniszuweisung aus dem sonstigen Ergebnis	20	(9)
Buchwerte zum 30. Juni	15.067	21.444

7.4. Andere finanzielle Vermögenswerte

	30.06.2017	31.12.2016
Zusammensetzung:		
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	9.829	8.230
Zur Besicherung von Garantien hinterlegte Sperrdepots	2.890	2.840
Kaufpreisforderungen iZm Immobilien-/Anteilsveräußerungen	941	–
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	203	195
Gegebene Anzahlungen	532	1.701
Forderungen aus Rückdeckungsversicherungen	464	464
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	806	689
	15.665	14.118

Der langfristige Teil der Kaufpreisforderungen iZm Immobilien- bzw. Anteilsveräußerungen (vgl. Punkt 5.1.) betrifft Kaufpreiseinbehalte über einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertragsclosing.

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

	30.06.2017	31.12.2016
Zusammensetzung:		
Kaufpreisforderungen iZm Immobilien-/Anteilsveräußerungen	6.716	3.000
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	900	7
Sonstige kurzfristige Forderungen	274	254
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	912	1.068
Geleistete Anzahlungen	871	175
Forderungen gegenüber Joint Ventures	136	422
Rechnungsabgrenzungen	203	277
	10.012	5.203

Die Erhöhung der Kaufpreisforderungen iZm Immobilien- bzw. Anteilsveräußerungen ist unter Punkt 5 erläutert.

7.6. Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar

	30.06.2017	31.12.2016
Zusammensetzung:		
Anteile Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH, Wien	8.113	6.233
Sonstige	–	583
	8.113	6.816

7.7. Liquide Mittel

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

	30.06.2017	31.12.2016
Zusammensetzung:		
Kassenbestand	51	67
Guthaben bei Kreditinstituten	45.945	5.402
	45.997	5.468

Die Erhöhung der liquiden Mittel resultiert aus den erhaltenen Zahlungen für den Verkauf des Hotelportfolios (vgl. Punkt 5.1.).

7.8. 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 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>
Entwicklung 2017:					
Stand zum 1. Jänner	57.785	8.169	51.442	52.637	170.032
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	–	2.700	5.239	400	8.339
Tilgung	(3.823)	(7.347)	(19.037)	(494)	(30.700)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	79	–	1.278	1.007	2.365
Stand zum 30. Juni	54.041	3.521	38.922	53.550	150.035
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>3.409</i>	<i>3.521</i>	<i>29.383</i>	<i>938</i>	<i>37.251</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>50.632</i>	<i>–</i>	<i>9.539</i>	<i>52.612</i>	<i>112.784</i>

Im Mai 2017 wurde eine einjährige Nullkuponanleihe im Nominale von TEUR 5.500 mit Verlängerungsoption für ein weiteres Jahr begeben.

Die Wandelanleihe 06/2014 – 06/2017 wurde Ende Juni 2017 vertragsgemäß getilgt. Drei weitere von Tochterunternehmen begebene Anleihen, welche jeweils im März bzw. Oktober 2018 sowie im September 2019 fällig gewesen wären, wurden vorzeitig getilgt.

Darüber hinaus wurden Betriebsmittellinien iHv TEUR -7.347 rückgeführt.

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

	30.06.2017	31.12.2016
Zusammensetzung:		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.326	5.466
Sonstige Verbindlichkeiten	1.174	790
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	809	906
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen / Unternehmen	506	2.513
Hafrücklässe	233	134
Erhaltene Kautionen	388	376
Erhaltene Anzahlungen	498	968
	9.935	11.152

[08] Angaben zu Finanzinstrumenten**8.1. Buchwerte und beizulegende Zeitwerte nach Klassen und Bewertungskategorien**

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

Bewertungskategorie nach IAS 39	IFRS 13 Stufe	Buchwert 30.06.2017	beizulegender Zeitwert 30.06.2017	Buchwert 31.12.2016	beizulegender Zeitwert 31.12.2016
Aktiva – Klassen					
IAS 19	Erstattungsansprüche (andere finanzielle Vermögenswerte)	464	464	464	464
LaR	Finanzielle Vermögenswerte – fix verzinslich	3	9.829	9.048	8.230
LaR	Sonstige andere finanzielle Vermögenswerte		4.034	4.034	3.035
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	–	–	583
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte		177.239		161.874
	Summe langfristige Vermögenswerte		191.566		174.185
LaR	Forderungen		8.038	8.038	4.744
LaR	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		45.997	45.997	2.767
AfS	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	3	8.113	8.113	6.233
	Nicht-finanzielle langfristige Vermögenswerte		2.221		169.958
	Summe kurzfristige Vermögenswerte (inkl. IFRS 5)		64.369		183.701
	Summe Vermögenswerte		255.935		357.886
Passiva – Klassen					
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	4.276	4.276	3.971
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	5.264	5.264	28.587
FL	Anleihen fix verzinslich	3	–	–	8.751
FL	Kredite fix verzinslich	3	89.227	102.217	91.291
FL	Kredite variabel verzinslich	3	14.017	14.001	14.044
FL	Sonstige Verbindlichkeiten langfristig	3	6.936	6.936	7.220
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Wandlungsrechte	3	1.025	1.025	401
FVTPL	Derivative Finanzinstrumente – Zinsswaps	3	–	–	–
Hedge	Derivative Finanzinstrumente mit Sicherungsbeziehung	3	–	–	–
IAS 19	Rückstellung für Pensionen		962	962	885
	Nicht-finanzielle langfristige Verbindlichkeiten		8.020		14.222
	Summe langfristige Verbindlichkeiten		129.727		169.371
FL	Wandelanleihen fix verzinslich	3	116	116	3.931
FL	Anleihen variabel verzinslich	3	29.267	29.267	481
FL	Anleihen fix verzinslich	3	–	–	5.721
FL	Kredite fix verzinslich	3	3.203	3.478	4.598
FL	Kredite variabel verzinslich	3	4.665	4.665	8.658
FL	Verbindlichkeiten sonstige		8.428	8.428	9.631
	Nicht-finanzielle kurzfristige Verbindlichkeiten		2.525		112.438
	Summe kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. IFRS 5)		48.204		145.457
	Summe Verbindlichkeiten		177.931		314.828
			30.06.2017		31.12.2016
Zusammenfassung Buchwerte nach Kategorien finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:					
LaR	Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)			67.898	18.775
AfS	Available for Sale (zur Veräußerung verfügbar)			8.113	6.816
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten)			165.399	186.883
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)			1.025	401

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der beizulegenden Werte ist gegenüber dem 31.12.2016 unverändert.

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

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

	1. Jänner bis 30. Juni		1. Jänner bis 30. Juni	
	2017	2016	2017	2016
Entwicklung Vermögenswerte:				
Buchwerte zum 1. Jänner	6.816	10.612		
Zugänge	–	–		
Abgänge	(583)	(1.226)		
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung	–	–		
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis	1.880	(287)		
Buchwerte zum 30. Juni	8.113	9.099		
Entwicklung Verbindlichkeiten:				
Buchwerte zum 1. Jänner			401	2.142
Zugänge			–	138
Abgänge			–	–
Bewertungsergebnis Gewinn- und Verlustrechnung			625	(356)
Bewertungsergebnis sonstiges Ergebnis			–	1.010
Buchwerte zum 30. Juni			1.025	2.935

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

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

Stufe	Klassen	Bewertungsverfahren	wesentliche Inputfaktoren
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	einkommensbasiert	Kapitalisierungszinssatz, Cashflows

Im Geschäftsjahr fand keine Änderung der Bewertungstechnik statt.

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

Stufe	Klassen	wesentliche Inputfaktoren	Bandbreite	gewichteter Durchschnitt
31.12.2016:				
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	3,25%	3,25%
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.667	3.667
30.06.2017:				
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Kapitalisierungszinssatz	2,75%	2,75%
3	Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	Cashflow (year one) in TEUR	3.567	3.567

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

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

Stufe	Inputfaktor	Änderung der Annahme	Ergebnisveränderung vor Steuern	
			30.06.17	31.12.16
3	Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar:			
	Kapitalisierungssatz	+ 50 bps	(1.972)	(1.222)
	Kapitalisierungssatz	- 50 bps	2.848	1.640
	Cashflow (year one)	+ 5 %	641	503
	Cashflow (year one)	- 5 %	(641)	(691)

[09] Andere Angaben

9.1. Vertragliche Haftungen / Garantien

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hotelportfolios am 31. Mai 2017 (vgl. Punkt 5.1.) sind folgende Konzernhaftungen weggefallen:

- Vertragliche Haftungen / Garantien iZm dem Verkauf des Hotel andel's Berlin
- Bankgarantie iZm dem Verkauf des Hotels andel's Krakau (Pachtgarantie)

Für die Unternehmensgarantie betreffend andel's Krakau besteht bis zur Freilassung eine Rückhaftung des Käufers.

9.2. Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

9.2.1. Transaktionen mit Vorstandsmitgliedern

	2017	2016
Vorstandsbezüge 1. Jänner – 30. Juni	505	283
Verbindlichkeiten an Vorstandsmitglieder	432	2.360

9.2.2. Transaktionen mit Aufsichtsratsmitgliedern

	2017	2016
Tantiemen Aufsichtsrat 1. Jänner – 30. Juni	135	123
Verbindlichkeiten an Aufsichtsratsmitglieder	–	88

9.2.3. Transaktionen mit Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

Am 31. Mai 2017 erfolgte gemeinsam mit dem Verkauf des Hotelportfolios durch Warimpex auch die Veräußerung der Gesellschaftsanteile an VI durch Amber und Bocca Privatstiftung. Damit ist VI ab 1. Juni 2017 nicht mehr als nahe stehendes Unternehmen zu qualifizieren. VI bleibt Hotelmanager von drei von Warimpex betriebenen Hotels (davon zwei als Joint Ventures).

	2017	2016
--	------	------

Transaktionen von Konzerngesellschaften (vollkonsolidiert) mit VI:

Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr: bis 30. Juni)	792	995
Sonstige bezogene Leistungen 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr: bis 30. Juni)	929	1.136

	30.06.17	31.12.16
--	----------	----------

Verbindlichkeiten gegenüber VI	n/a	3.495
--------------------------------	-----	-------

	2017	2016
--	------	------

Transaktionen von Konzerngesellschaften (at equity bilanziert) mit VI:

Verrechnete Managementfee 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr: bis 30. Juni)	398	382
Sonstige bezogene Leistungen 1. Jänner – 31. Mai (Vorjahr: bis 30. Juni)	209	320

	30.06.17	31.12.16
--	----------	----------

Verbindlichkeiten gegenüber VI	n/a	661
--------------------------------	-----	-----

9.2.4. Transaktionen mit Joint Ventures und assoziierten Unternehmen

	2016	2015
--	------	------

Erträge aus Transaktionen 1. Jänner – 30. Juni	181	87
---	-----	----

	30.06.17	31.12.16
--	----------	----------

Forderungen gegenüber Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	9.966	8.651
---	-------	-------

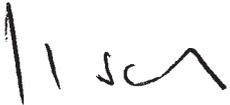
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	5.845	6.242
---	-------	-------

9.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

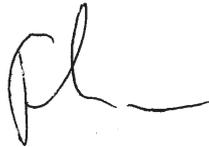
Nach dem Bilanzstichtag wurden folgende Anleihen vorzeitig getilgt:

	30.06.17
Anleihe 02/2014 – 02/2018	728
Anleihe 12/2015 – 12/2018 (Restbetrag Nominale TEUR 1.600)	24.263
Anleihe 01/2016 – 01/2019	2.316
	27.308

Wien, am 30. August 2017



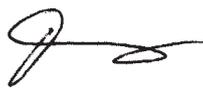
Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



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 und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender
 Zuständigkeit umfasst:
 Strategie, 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:
 Organisation und Recht, Transaktionsmanagement



Mogilska Office
Cracow, PL

Unternehmenskalender

2017

30. November 2017

*Veröffentlichung
1.-3. Quartal 2017*

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