



warimpex

KENNZAHLEN DER WARIMPEX-GRUPPE

in TEUR		1-3/2012	Veränderung	Rückwirkend angepasst ¹ 1-3/2011
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“		12.238	18 %	10.335
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“		1.612	49 %	1.085
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>		<i>13.850</i>	<i>21 %</i>	<i>11.419</i>
Erträge aus der Veräußerung von Projektgesellschaften		319	-79 %	1.521
EBITDA		932	79 %	522
EBIT		-1.513	-	-330
Periodenergebnis		259	-	-3.007
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		1.086	-	-418
Bilanzsumme		416.217	7 %	390.392
Eigenkapital		76.448	10 %	69.811
Gezeichnetes Kapital		54.000	-	54.000
Ø Aktien in der Periode	in Stk.	54.000.000	-	54.000.000
Gewinn/Verlust je Aktie	in EUR	0,01	-	-0,05
Anzahl Hotels		21	0	21
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)		3.462	95	3.367
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien		5	0	5
Ø Mitarbeiter im Konzern		1.611	30	1.581
		31.12.2011²	Veränderung	31.12.2010²
Gross Asset Value (GAV)	in Mio. EUR	605,2	3 %	589,7
Triple Net Asset Value (NNNAV)	in Mio. EUR	172,6	2 %	169,2
NNNAV je Aktie	in EUR	3,2	3 %	3,1
Ultimokurs der Aktie	in EUR	0,78	-71 %	2,68

¹ betreffend der rückwirkenden Anpassung wird auf die Erläuterungen auf S. 22 und Note 2.02 im Konzernabschluss per 31.12.2011 verwiesen

² per 31.03.2012 und per 31.03.2011 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Das erste Quartal 2012 war für Warimpex trotz des turbulenten wirtschaftlichen Umfelds ein guter Start in das neue Jahr. So stiegen die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb im Vergleich zur Vorjahresperiode um 18 % auf 12,2 Millionen Euro. Dies resultiert größtenteils aus deutlich höheren Umsatzerlösen in Ekaterinburg, Prag und Krakau.

Die gute Gesamtperformance unserer Hotels spiegelt sich vor allem in einer Steigerung des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit von -0,4 Millionen Euro auf 1,1 Millionen Euro wider. Auch das EBITDA als eine unserer wichtigsten Kennzahlen, da nicht durch branchenspezifische Bewertungsverfahren verzerrt, erhöhte sich im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres von 0,5 Millionen Euro auf 0,9 Millionen Euro. Aufgrund niedrigerer Erfolgsbeiträge aus Immobilienverkäufen sowie geringerer unbarer Zuschreibungen zu Wertminderungen verringerte sich das Betriebsergebnis (EBIT) von -0,3 Millionen Euro auf -1,5 Millionen Euro. Insgesamt ergab sich daraus ein positives Ergebnis für die Geschäftsperiode.

Auch unter quotaler Einbeziehung der Joint Ventures entwickelten sich die Umsatzerlöse aus den Hotels deutlich stärker als 2011. Die durchschnittlich verfügbaren Zimmer blieben mit 3.621 fast konstant, wohingegen die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb von 19,6 Millionen Euro um 10 % auf 21,6 Millionen Euro gesteigert werden konnten. Der Net Operating Profit erhöhte sich um 93 % auf EUR 4,3 Millionen Euro. Der Grund für diese deutlich höhere NOP-Marge lag vor allem an höheren Auslastungszahlen und höheren Zimmerpreisen.

Der erfreuliche Trend auf den Transaktionsmärkten setzt sich auch in diesem Jahr fort. So wurde am Ende des Berichtsquartals die Head of Terms über den beabsichtigten Verkauf des 50-%-Anteils am Hotel InterContinental in Warschau unterfertigt. Das Closing soll noch in diesem Jahr stattfinden. Der avisierte Verkaufspreis wird über Buchwert liegen und sich entsprechend sehr positiv auf unsere Ertrags- und Liquiditätssituation für das Geschäftsjahr 2012 auswirken.

In unserem Development-Segment befinden sich derzeit sieben Immobilienprojekte in Bau oder in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium – darunter auch das Le Palais Office in Warschau, dessen Eröffnung für Ende 2012 geplant ist. In Wien sind wir an der Entwicklung des Ringstraßenpalais Hansen in eine hochwertige Hotel- und Wohnimmobilie beteiligt. Dieses erste Projekt von uns in Österreich soll im Frühjahr 2013 eröffnet werden. In der Airportcity St. Petersburg wurde letztes Jahr bereits das Vier-Sterne Crowne Plaza Hotel und ein angrenzendes Bürogebäude eröffnet. Das zweite Bürogebäude mit 15.000 m² vermietbarer Fläche befindet sich derzeit im Rohbau und kann je nach Mieternachfrage und Finanzierung dieses Jahr fertiggestellt werden.

Wie zuletzt bei Veröffentlichung der Jahresergebnisse 2011 angekündigt, wollen wir uns vor dem Hintergrund der erneut verschärften Situation auf den Finanzierungsmärkten auf die Stärkung der Finanzierungsbasis konzentrieren, um die Unabhängigkeit von den volatilen Marktbedingungen zu stärken und um vorne mit dabei zu sein, sobald sich spannende neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Mit den guten Ergebnissen des ersten Quartals 2012 bin ich zuversichtlich, dass wir auch in den traditionell starken folgenden Quartalen positive Impulse setzen können.



Franz Jurkowitsch

UNTERNEHMENSCHWERPUNKTE

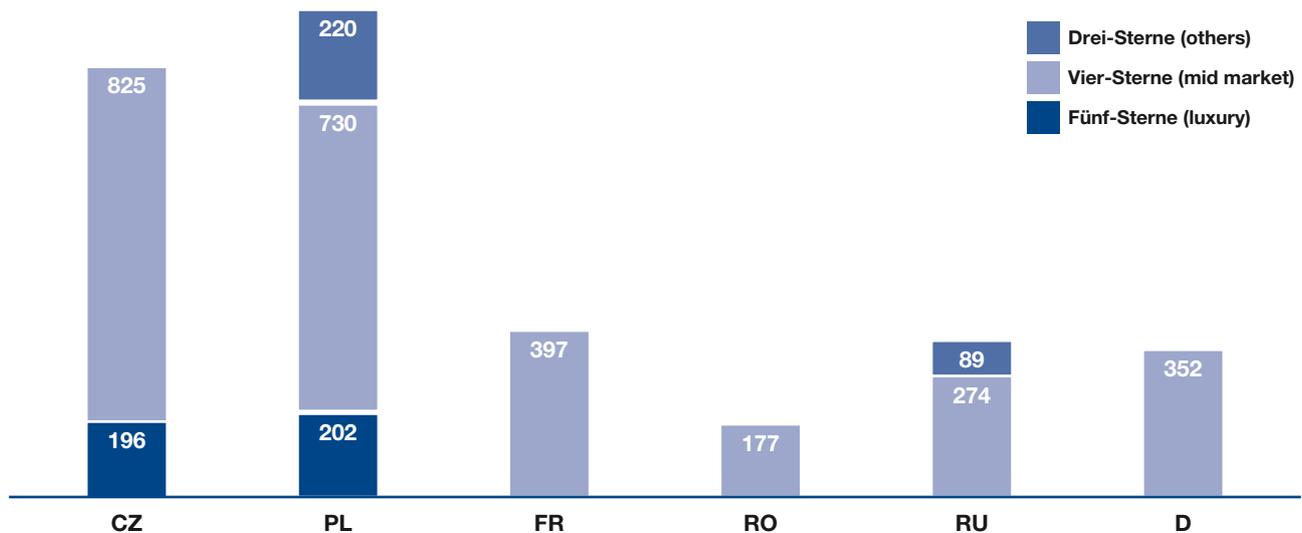
- 04/2012 Head of Terms über den beabsichtigten Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau unterfertigt

INVESTOR RELATIONS

Nach EUR 0,78 bzw. PLN 2,95 zu Jahresende 2011 erhöhte sich der Aktienkurs im 1. Quartal 2012. Der Schlusskurs per 31. März 2012 lag bei PLN 4,05 bzw. EUR 0,97.

Seit unserem IPO pflegen wir eine offene und proaktive Kommunikation zu unseren Investoren. Warimpex hat 2012 an Investorenkonferenzen in Zürs und Warschau teilgenommen.

Hotelportfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 31.03.2012



Die Erhöhung der Zimmeranzahl im Jahresvergleich um 95 Zimmer von 3.367 auf 3.462 Zimmer ist auf die Eröffnung des Crowne Plaza Hotels in St. Petersburg Ende 2011, saldiert mit dem Verkauf des Hotel Sobieski in Warschau, zurückzuführen.

KONZERNLAGEBERICHT

für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 31. März 2012

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die Europäische Kommission senkte im Mai 2012 (European Economic Forecast, Spring 2012) ihre Wirtschaftsprognose gegenüber Herbst 2011 für 2012 und 2013 teilweise deutlich. Für den Euro-Raum wird mit einer Kontraktion von 0,3 % (Prognose Herbst 2011: +0,5 %) für 2012 gerechnet, für 2013 mit einem Wachstum von 1,0 % (1,3 %). Während für Südeuropa deutliche Rückgänge in der Wirtschaftsleistung prognostiziert werden, sind die Aussichten für Deutschland, Österreich und CEE deutlich positiver. Für einzelne Volkswirtschaften wie beispielsweise Polen wird für 2012 mit einem Wachstum von 2,7 % und mit 2,6 % für 2013 gerechnet, dies ist eine Erhöhung von 0,2 % seit dem Herbst-Forecast.

MÄRKTE

POLEN

Bestand: 6 Hotels, 1 Büroimmobilie

Warimpex ist in Warschau zu 50 % an dem Fünf-Sterne-Hotel InterContinental beteiligt.

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

Die Auslastung des Hotels InterContinental sank auf 70 % (1–3 2011: 75 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte jedoch leicht erhöht werden. Das andel's Hotel in Łódź konnte eine Auslastung von 55 % (1–3 2011: 52 %) erzielen, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte ebenfalls erhöht werden.

Die Auslastung des Hotels Chopin erhöhte sich von 32 % auf 46 %, der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro verringerte sich jedoch leicht. Im andel's Hotel in Krakau konnte ebenfalls die Auslastung deutlich gesteigert werden (1–3 2012: 56 %, 1–3 2011: 49 %), der durchschnittliche Zimmerpreis blieb konstant. Die Zimmerauslastung im Ferienhotel Amber Baltic betrug 25 % (1–3 2011: 22 %), der durchschnittliche Zimmerpreis ging zurück. Aufgrund seiner Lage an der Ostseeküste ist die Belegung dieses Hotels im Gegensatz zu den Stadthotels stark saisonal abhängig und nicht mit einem Stadthotel vergleichbar.

Neben den genannten Hotels besitzt Warimpex einen 50%-Anteil am Büroturm Parkur Tower in Warschau.

Entwicklung: 2 Bürogebäude, 1 Einkaufszentrum

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

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

TSCHECHISCHE REPUBLIK

Bestand: 7 Hotels

In Prag besitzt Warimpex die drei Fünf-Sterne-Hotels Palace, Le Palais und Savoy sowie im Bereich der Vier-Sterne-Hotels das Hotel Diplomat und die angelo Hotels in Prag und Plzeň. Zusätzlich konsolidiert Warimpex nach IAS/IFRS das Kurhotel Dvořák in Karlsbad. Ende 2011 wurde im Hotel Savoy die Hotelmanagementgesellschaft gewechselt, Golden Tulip (Teil der Louvre/Starwood Capital Group) ist nun neuer Manager des Hotels.

Im Berichtszeitraum waren die Zimmer in den beiden Prager Vier-Sterne-Hotels zu 53 % bzw. 50 % (1–3 2011: 31 % bzw. 47 %) ausgelastet, die durchschnittlichen Zimmerpreise fielen niedriger aus, der RevPAR erhöhte sich aber in beiden Hotels deutlich. Im Fünf-Sterne-Segment konnten die Auslastungsquoten ebenfalls gesteigert werden und lagen zwischen 27 % und 37 % (1–3 2011: 28 % und 30 %). Die durchschnittlichen Zimmerpreise in Euro sanken um rund 10 % in zwei von drei Hotels, der RevPAR entwickelte sich jedoch in allen drei Hotels positiv. Im Hotel Dvořák in Karlsbad belief sich die Auslastung auf 72 % (1–3 2011: 73 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis konnte leicht gesteigert werden. Im angelo Hotel in Plzeň konnte die Auslastung von 29 % auf 39 % deutlich gesteigert werden, der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 7 %.

UNGARN

Bestand: 3 Büroimmobilien

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

Das Bürogebäude Dioszegi mit rund 800 m² vermietbarer Fläche ist zu rund 100 % vermietet. Das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche ist teilweise vermietet.

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

RUMÄNIEN

Bestand: 1 Hotel

Im angelo Airporthotel in Bukarest, das Warimpex 2007 erwarb und im Jahr 2008 um 69 Zimmer vergrößerte sowie zu einem angelo-Design-Hotel umbaute, betrug die Zimmerauslastung 45 % (1–3 2011: 39 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro konnte konstant gehalten werden.

DEUTSCHLAND

Bestand: 2 Hotels

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

Im angelo Hotel in München betrug die Auslastung 72 % (1–3 2011: 73 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis sank um 5 %. Im andel's Hotel Berlin betrug die Auslastung 60 % (1–3 2011: 52 %). Der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte sich leicht.

Entwicklung: 1 Hotel, 1 Konferenzzentrum

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

FRANKREICH**Bestand: 2 Hotels**

In Paris ist Warimpex gemeinsam mit UBM Leasingnehmer der beiden Vier-Sterne-Hotels Dream Castle und Magic Circus mit jeweils ca. 400 Zimmern im Disneyland® Resort Paris. Die Auslastung der Hotels betrug 52 % bzw. 45 % (1–3 2011: 62 % bzw. 48 %). Die durchschnittlichen Zimmerpreise konnte in beiden Hotels erhöht werden.

ÖSTERREICH**Entwicklung: 1 Hotel inkl. Apartments**

In Wien ist Warimpex gemeinsam mit der Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group und PORR Solutions an der Entwicklung des Ringstraßenpalais Hansen in eine hochwertige Hotel- und Wohnimmobilie beteiligt. Dieses erste Projekt von Warimpex in Österreich soll im Frühjahr 2013 eröffnet werden. Mit dem Hotelbetreiber Kempinski ist es gelungen, einen renommierten Betreiber und Pächter für das Palais Hansen zu finden. Mit den Bauarbeiten wurde Anfang September 2010 begonnen.

RUSSLAND**Bestand: 3 Hotels, 1 Bürogebäude**

In Russland hält Warimpex 60 % am Hotel Liner und am Hotel angelo am Gelände des Flughafen Koltsovo in Ekaterinburg. Das angelo Ekaterinburg wurde im 3. Quartal 2009 eröffnet, das Hotel ist direkt an die neuen Terminals angeschlossen. In St. Petersburg hält Warimpex 50 % an der Airportcity St. Petersburg. Ende Dezember 2011 wurden in einer ersten Phase ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza (Intercont Gruppe) sowie ein Bürogebäude mit 17.000 m² vermietbarer Fläche eröffnet. Die Airportcity St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft OAO AVIELEN A.G. in einem Joint Venture mit CA Immo und UBM entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg „Pulkovo 2“. Sie ist das erste Businesscenter der Premiumklasse in der Region und ein bedeutendes Infrastrukturprojekt im wachsenden Wirtschaftszentrum St. Petersburg.

Während das bestehende Liner Hotel 2011 weiterhin eine sehr zufriedenstellende Auslastung verbuchte, konnte die Auslastung im teureren angelo Hotel deutlich erhöht werden (1–3 2012: 50 %, 1–3 2011: 29 %), der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro erhöhte sich um 7 %. Das neu eröffnete Crowne Plaza in der Airportcity St. Petersburg konnte eine Auslastung von 25 % erzielen.

Entwicklung: 1 Bürogebäude

In der Airportcity befindet sich ein zweites Bürogebäude mit 15.000 m² vermietbarer Fläche im Rohbau. Je nach Mieternachfrage und Finanzierung kann dieses Bürogebäude fertiggestellt werden.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Umsatzentwicklung

Der Konzernumsatz erhöhte sich um 21 % auf EUR 13,9 Mio. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb stiegen im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2011 um 18 % von EUR 10,3 Mio. auf EUR 12,2 Mio. Der Grund für diesen Umsatzanstieg resultiert großteils aus deutlich höheren Umsatzerlösen in Ekaterinburg, Prag und Krakau. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen erhöhte sich von EUR 1,1 Mio. auf EUR 1,6 Mio. Diese Erhöhung ist vor allem auf den Baufortschritt des Projekts Le Palais office in Warschau zurückzuführen.

Analyse der Unternehmenssegmente*

(*siehe dazu detaillierte Erläuterungen in [05] Segmentberichterstattung in den Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss)

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

Segment Hotels & Resorts

in T EUR	1–3/2012	1–3/2011
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	21.638	19.608
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	3.621	3.568
auf den Konzern entfallender NOP	4.308	2.235

Im Berichtsquartal entwickelten sich die Umsatzerlöse aus den Hotels deutlich stärker als 2011. Die durchschnittlich verfügbaren Zimmer blieben mit 3.621 fast konstant, wohingegen die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb von EUR 19,6 Mio. um 10 % auf EUR 21,6 Mio. gesteigert werden konnten.

Der Net Operating Profit (= GOP, ermittelt nach dem „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry“ minus Kosten nach GOP) erhöhte sich um 93 % auf EUR 4,3 Mio. Der Grund für diese deutlich höhere NOP-Marge lag vor allem an höheren Auslastungszahlen und höheren Zimmerpreisen.

Segment Development & Asset Management

in T EUR	1–3/2012	1–3/2011
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.820	1.441
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	319	1.521
Segment EBITDA	-406	896

Die Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“ erhöhten sich um 26 % von EUR 1,4 Mio. auf EUR 1,8 Mio. Diese Erhöhung ist überwiegend auf Developmentumsätze in Zusammenhang mit dem Fertigungsauftrag für die Büroimmobilie Le Palais in Warschau zurückzuführen.

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

Ertragslage

Warimpex bewertet ihr Sachanlagevermögen zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und realisiert Wertzuwächse des Immobilienvermögens nicht jährlich erfolgswirksam. Erst beim Verkauf einer Immobilie wird der Erlös entsprechend verbucht, daher sind die Ergebniskennzahlen stark von Immobilienverkäufen abhängig und Schwankungen unterworfen. Im 1. Quartal erfolgte die Kaufpreisanpassung aus dem Verkauf des Joint-Venture-Anteils mit Louvre Hotels. Es wurden EUR 0,3 Mio. Ertrag gebucht. Im Vergleichsquarter 2011 veräußerte Warimpex einen 12,5%-Anteil am Hotel Sobieski in Warschau an Mehrheitseigentümer. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf EUR 1,5 Mio. Warimpex hält weiterhin 12,5 % am Hotel Sobieski.

EBITDA – EBIT

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) erhöhte sich im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres von EUR 0,5 Mio. auf EUR 0,9 Mio., das Betriebsergebnis (EBIT) verringerte sich von EUR -0,3 Mio. auf EUR -1,5 Mio. Der Grund für diese Verringerung sind niedrigere Erfolgsbeiträge aus Immobilienverkäufen sowie Niedrigere unbare Zuschreibungen Zuschreibungen zu Wertminderungen (1–3 2012: EUR 0,4 Mio., 1–3 2011: EUR 2,0 Mio.).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis veränderte sich von EUR -2,9 Mio. auf EUR 1,7 Mio.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis im 1. Quartal belief sich auf EUR 0,3 Mio. (Q1 2011: EUR -3,0 Mio.).

Cashflow

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erhöhte sich von EUR -0,4 Mio. auf EUR 1,1 Mio.

AUSBLICK

Sieben Immobilienprojekte befinden sich zurzeit in Bau oder in fortgeschrittenem Entwicklungsstadium.

Folgende Projekte befinden sich derzeit in Bau:

- Büro Le Palais, Warschau (geplante Eröffnung Ende 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wien (geplante Eröffnung Q1 2013)
- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark zusätzliche 15.000 m² Bürofläche

Unter den gegebenen volatilen Marktbedingungen wollen wir uns 2012 auf die Stärkung der Basis unseres Unternehmens konzentrieren und auf unseren Immobilienbestand fokussieren, um ganz vorne mit dabei zu sein, wenn sich spannende neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Unser Fokus liegt daher auf der Stärkung unserer Finanzierungsstruktur und dem weiterhin erfolgreichen Betrieb unserer bestehenden Immobilien.

Wien, am 24. Mai 2012



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Mag. Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2012

- 11 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 12 Konzernbilanz
- 13 Konzern-Geldflussrechnung
- 14 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

- 14 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2012 – ungeprüft

in EUR	Erläuterung	rückwirkende Anpassung	
		2012	2011
Umsatzerlöse			
Umsatzerlöse – Segment Hotels & Resorts		12.238.009	10.334.703
Umsatzerlöse – Segment Development & Asset Management		1.612.336	1.084.782
		13.850.346	11.419.485
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus Immobilienverkäufen		318.738	2.336.907
Buchwerte sowie abgelöste Darlehen und Kredite		–	(816.298)
	[06]	318.738	1.520.610
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen		(6.386.387)	(5.845.118)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung		(812.661)	(118.571)
Personalaufwand	[07]	(4.472.114)	(4.408.832)
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen		(2.912.672)	(2.907.769)
Wertminderungen		(6.753)	–
Zuschreibungen zu Wertminderungen		474.915	2.055.500
Sonstige betriebliche Aufwendungen	[08]	(1.566.133)	(2.045.064)
		(15.681.806)	(13.269.853)
		(1.512.722)	(329.759)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit			
Finanzerträge	[09]	615.324	1.647.153
Finanzierungsaufwendungen	[09]	(5.488.631)	(3.562.787)
Ergebnis aus Joint Ventures	[13]	6.567.172	(1.003.284)
		181.143	(3.248.677)
Ergebnis vor Steuern			
Laufende Ertragssteuern	[10]	(184.983)	2.922
Latente Ertragssteuern	[10]	262.738	238.955
		258.898	(3.006.800)
Periodenergebnis			
Fremdwährungsdifferenzen		(102.068)	(135.487)
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures		(274.660)	–
Fair-Value-Bewertung Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar		–	(1.446)
Gewinne/Verluste aus Hedging		(20.581)	202.485
(latente) Steuern im sonstigen Ergebnis		3.883	(38.466)
		(134.527)	(2.979.714)
Gesamtperiodenergebnis			
Vom Periodenergebnis entfallen auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		502.600	(2.786.957)
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		(243.702)	(219.843)
		258.898	(3.006.800)
Vom Gesamtperiodenergebnis entfallen auf:			
- Anteilseigner des Mutterunternehmens		142.941	(3.104.051)
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		(277.469)	124.337
		(134.527)	(2.979.714)
Ergebnis je Aktie:			
unverwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		0,01	(0,05)
verwässert, bezogen auf das den Stammaktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis		0,01	(0,05)

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2012

in EUR	Erläuterung	rückwirkende Anpassung		
		31.03.2012 ungeprüft	31.12.2011	31.03.2011 ungeprüft
VERMÖGENSWERTE				
Langfristige Vermögenswerte				
Sachanlagen	[11]	276.036.414	277.149.161	273.355.113
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	[12]	13.561.141	13.562.844	14.879.873
Geschäfts- und Firmenwerte		921.266	921.266	921.266
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		198.420	219.470	271.382
Joint Ventures	[13]	98.746.430	92.252.489	74.507.236
Andere finanzielle Vermögenswerte		9.494.415	9.493.936	8.544.509
Latenter Steueranspruch		361.679	351.654	363.466
		399.319.766	393.950.821	372.842.846
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte		954.822	1.497.460	847.371
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	[15]	5.966.208	5.825.035	6.549.632
Wertpapiere, zur Veräußerung verfügbar		3.988.802	3.988.802	5.476.499
Andere finanzielle Vermögenswerte	[16]	2.628	6.795	44.108
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		5.984.689	7.015.958	4.631.748
		16.897.148	18.334.050	17.549.359
SUMME VERMÖGENSWERTE		416.216.914	412.284.871	390.392.205
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
<i>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</i>				
Gezeichnetes Kapital		54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitalrücklagen		71.387.604	71.387.604	70.921.626
Kumulierte Ergebnisse		(46.294.714)	(46.797.314)	(56.045.405)
Eigene Aktien		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Sonstige Rücklagen		733.386	1.093.045	2.087.916
		79.524.890	79.381.948	70.662.750
<i>Minderheitsanteile</i>		<i>(3.077.074)</i>	<i>(2.800.148)</i>	<i>(3.831.478)</i>
Gesamtsumme Eigenkapital		76.447.816	76.581.800	66.831.272
Langfristige Schulden				
Wandelanleihen	[14]	15.157.017	13.774.416	–
Darlehen und Kredite	[14]	227.560.525	212.224.507	213.808.549
Rückstellungen		4.078.282	4.017.065	4.464.765
Sonstige Verbindlichkeiten	[15]	611.037	866.610	8.548.119
Latente Steuerschulden		12.129.790	12.386.386	12.708.049
		259.536.651	243.268.983	239.529.483
Kurzfristige Schulden				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	[15]	17.086.488	16.385.504	9.350.013
Darlehen und Kredite	[14]	59.178.466	72.414.075	72.774.747
Derivative Finanzinstrumente	[16]	1.610.893	2.199.317	1.223.540
Ertragsteuerschulden		255.377	104.575	220.699
Rückstellungen		2.101.223	1.330.616	462.450
		80.232.447	92.434.087	84.031.449
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		416.216.914	412.284.871	390.392.205

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2012 – ungeprüft

in EUR	Erläuterung	2012	rückwirkende Anpassung 2011
Betriebliche Einzahlungen			
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen		13.042.183	11.967.534
aus Immobilienprojektentwicklung		854.849	377.680
aus Zinserträgen		22.099	4.861
		<u>13.919.132</u>	<u>12.350.075</u>
Betriebliche Auszahlungen			
für Immobilienprojektentwicklungen		(910.648)	(137.241)
für Material- und Leistungseinsatz		(6.020.942)	(5.611.798)
für Personalkosten		(4.379.879)	(4.350.434)
für sonstige betriebliche Aufwendungen		(1.470.174)	(2.676.239)
für Ertragssteuern		(51.937)	7.210
		<u>(12.833.581)</u>	<u>(12.768.503)</u>
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		<u>1.085.551</u>	<u>(418.428)</u>
Cashflows aus Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für den Erwerb für Sachanlagen		(1.211.679)	(82.679)
Auszahlungen für den Erwerb für „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“		(220.646)	–
Auszahlungen für den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen		(618)	287
Auszahlungen für Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar		–	(354.217)
Ein-/Auszahlungen für sonstige finanzielle Vermögenswerte		(479)	21.493
Ein-/Auszahlungen für Joint Ventures	[13]	(201.429)	98.817
		<u>(1.634.851)</u>	<u>(316.299)</u>
Cashflows aus Unternehmensverkäufen			
Einzahlungen aus dem Verkauf von Veräußerungsgruppen & Immobilien		–	22.359
Abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen		–	45.235
Kaufpreiszahlungen zu Unternehmensverkäufen/-käufen aus Vorperioden	[06]	1.007.366	284.710
Einzahlungen aus dem Verkauf von Wertpapiere zur Veräußerung verfügbar		–	846.279
Nettozahlungsmittel für Finanzierungstätigkeit		<u>1.007.366</u>	<u>1.198.584</u>
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit			
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	[14]	333.972	1.320.227
Ein- und Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern		543	–
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	[14]	(748.202)	(2.243.093)
Gezahlte Zinsen und Finanzierungskosten		(1.575.025)	(2.251.012)
Nettozahlungsmittel für Finanzierungstätigkeit		<u>(1.988.711)</u>	<u>(3.173.878)</u>
Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten		(1.530.645)	(2.710.021)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel		499.375	49.724
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Jänner		7.015.958	7.292.046
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode		<u>5.984.689</u>	<u>4.631.748</u>

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2012 – ungeprüft

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	SUMME	Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2012	54.000.000	71.387.604	(46.797.314)	(301.387)	1.093.045	79.381.948	(2.800.148)	76.581.800
Ein-/Auszahlungen von Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-	-	-	543	543
Periodenergebnis	-	-	502.600	-	-	502.600	(243.702)	258.898
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	(359.659)	(359.659)	(33.767)	(393.425)
Gesamtperiodenergebnis	-	-	502.600	-	(359.659)	142.941	(277.469)	(134.527)
Stand zum 31. März 2012	54.000.000	71.387.604	(46.294.714)	(301.387)	733.386	79.524.890	(3.077.074)	76.447.816

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2011 – ungeprüft

in EUR	gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklagen	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	SUMME	Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jänner 2011	54.000.000	70.921.626	(53.258.449)	(301.387)	2.405.011	73.766.801	(3.955.815)	69.810.986
Periodenergebnis	-	-	(2.786.956)	-	-	(2.786.956)	(219.843)	(3.006.799)
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	(317.095)	(317.095)	344.180	27.086
Gesamtperiodenergebnis	-	-	(2.786.956)	-	(317.095)	(3.104.051)	124.337	(2.979.714)
Stand zum 31. März 2011	54.000.000	70.921.626	(56.045.405)	(301.387)	2.087.916	70.662.750	(3.831.478)	66.831.272

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

[01] Information zum Unternehmen

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2012 wurde von der Geschäftsleitung am 24. Mai 2012 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Hauptaktivitäten des Konzerns werden in der Erläuterungsangabe [05] „Segmententwicklung“ beschrieben.

[02] Rückwirkende Anpassung

Der Konzern hat sich Ende des Jahres 2011 entschlossen, seine Rechnungslegungsmethode hinsichtlich der Bilanzierung von Joint Ventures neu zu würdigen, und die bis dahin quotenkonsolidierten Joint Ventures auf Equity-Konsolidierung umgestellt. Die Vorjahre wurden rückwirkend angepasst. Für den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2012 wurden die Vergleichszahlen des Vorjahres ebenfalls rückwirkend angepasst. Siehe hierzu auch Erläuterung Punkt [05] Segmentberichterstattung.

[03] Grundlagen zur Erstellung des Zwischenabschlusses und Bilanzierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2012 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 2011 gelesen werden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2012 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31. März 2012 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2011 unverändert.

Betreffend der ab 1. Jänner 2012 geltenden Änderungen der IFRS sowie deren Auswirkungen wird auf die angegebenen Details des Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2011 verwiesen.

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

[04] Saisonbedingte Ergebnisschwankungen

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

[05] Segmentberichterstattung

für die Zeit vom 1. Jänner bis 31. März 2012 – ungeprüft, (31. März 2011 rückwirkend angepasst)

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

Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten beinhalten Verrechnungen von Konzernleistungen und Leistungen im Rahmen von Projektentwicklungen. Hierbei werden die anteiligen Kosten zuzüglich eines Gewinnaufschlages verrechnet. Die folgenden Tabellen enthalten Informationen zu Erträgen und Ergebnissen sowie bestimmte Informationen zu Vermögenswerten und Schulden der Geschäftssegmente des Konzerns für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.03.2012; die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden rückwirkend angepasst.

Ergebnisabweichungen (Überleitungsrechnung) in der Segmentberichterstattung, wonach Joint Ventures quotal miteinbezogen werden, zum Zwischenabschluss, in welchem die Joint Ventures nach der Equity-Methode miteinbezogen werden, resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Wertberichtigungen zu Ausleihungen an Joint Ventures, welche über die laufende Ergebnisuweisung vorgenommen werden. So wurde im ersten Quartal 2012 im Zusammenhang mit dem zu Verkauf stehenden Joint Venture „Hotel Intercont Warschau“ das Disagio zu einem erworbenen Darlehen in Höhe von Euro 4.412.776,- aufgelöst. Siehe hierzu auch Erläuterung Punkt [18] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Segmentüberblick in Euro 1.000

	Hotels & Resorts		Development & Asset Management	
	2012	2011	2012	2011
PERIODENERGEBNIS				
Außenumsätze	21.670	19.650	1.820	1.441
Innenumsätze	(388)	(306)	388	306
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	319	1.521
Bestandsveränderungen	-	-	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	-	-	-	-
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	(11.100)	(10.334)	(498)	(518)
Leistungseinsatz für Projektentwicklung	-	-	(829)	(124)
Personalaufwand	(6.431)	(6.322)	(832)	(874)
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(971)	(1.942)	(386)	(550)
Segment-EBITDA	3.168	1.052	(406)	896
Planmäßige Abschreibung	(4.660)	(4.600)	(366)	(194)
Wertminderungen	(13)	-	(7)	-
Zuschreibungen	891	1.946	232	243
Segmentergebnis der betrieblichen Geschäftstätigkeit	(614)	(1.602)	(548)	945
Finanzerträge	1	291	610	1.361
Finanzierungsaufwendungen	(4.708)	(3.597)	(5.096)	(1.891)
Ergebnis aus Joint Ventures	-	-	1.202	1.089
Ertragsteuern	(185)	3	(2)	6
Latente Ertragsteuern	2.274	471	2.912	(84)
Segmentüberblick Periodenergebnis	(3.233)	(4.434)	(921)	1.427
SEGMENTÜBERBLICK – BILANZ				
Immobilien und Geschäfts- & Firmenwerte	453.378	442.741	76.482	61.000
Joint Ventures	-	-	2.657	(17.136)
Andere finanzielle Vermögenswerte	12	12	9.483	8.533
Latente Steueransprüche	4.797	1.321	8.287	430
Langfristiges Vermögen	458.186	444.074	96.909	52.827
Vorräte & Forderungen	14.698	8.085	3.448	3.614
Wertpapiere und andere finanzielle Vermögenswerte	3	44	3.989	5.476
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	6.825	7.392	6.353	3.360
Segmentüberblick Vermögen	479.712	459.595	110.699	65.278
Wandelanleihen, Darlehen und Kredite	337.272	333.975	126.516	91.158
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	33.719	30.983	14.873	13.411
Segmentüberblick Schulden	370.991	364.958	141.389	104.569
SEGMENTÜBERBLICK CASHFLOW				
Betriebliche Einzahlungen				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	22.058	21.215	725	1.197
aus Immobilienprojektentwicklung	-	-	855	378
aus Zinserträgen	1	5	22	6
	22.059	21.220	1.603	1.580
Betriebliche Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	57	(29)	(927)	(143)
für Material- und Leistungseinsatz	(8.277)	(9.996)	(368)	(455)
für Personalkosten	(6.372)	(6.355)	(819)	(897)
für sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.526)	(2.722)	898	(553)
für Ertragsteuern	(10)	7	6	7
Segmentüberblick:				
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	2.931	2.125	392	(460)
Investitionscashflow	(3.929)	(2.326)	(1.131)	4.126
Finanzierungscashflow	(3.277)	(2.461)	(265)	(455)
Segmentüberblick: Nettoveränderung von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	(4.275)	(2.662)	(1.004)	3.211
Ø Mitarbeiter	1.544	1.509	66	72

Segmentsumme zum 31. März		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. März	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
23.490	21.091	(9.639)	(9.671)	13.850	11.419
-	-	-	-	-	-
319	1.521	-	-	319	1.521
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
(11.598)	(10.852)	5.211	5.007	(6.386)	(5.845)
(829)	(124)	17	5	(813)	(119)
(7.263)	(7.196)	2.791	2.787	(4.472)	(4.409)
(1.357)	(2.492)	(209)	447	(1.566)	(2.045)
2.761	1.948	(1.829)	(1.426)	932	523
(5.026)	(4.794)	2.114	1.887	(2.913)	(2.908)
(20)	-	13	-	(7)	-
1.123	2.189	(648)	(133)	475	2.056
(1.162)	(657)	(351)	328	(1.513)	(330)
610	1.653	5	(6)	615	1.647
(9.804)	(5.487)	4.315	1.925	(5.489)	(3.563)
1.202	1.089	5.365	(2.092)	6.567	(1.003)
(187)	9	2	(6)	(185)	3
5.186	387	(4.923)	(148)	263	239
(4.154)	(3.007)	4.413	-	259	(3.007)
529.860	503.741	(239.143)	(214.314)	290.717	289.428
2.657	(17.136)	96.090	91.643	98.746	74.507
9.494	8.545	-	-	9.494	8.545
13.084	1.751	(12.722)	(1.387)	362	363
555.095	496.901	(155.776)	(124.058)	399.320	372.843
18.146	11.699	(11.225)	(4.302)	6.921	7.397
3.991	5.521	-	-	3.991	5.521
13.178	10.752	(7.193)	(6.121)	5.985	4.632
590.411	524.873	(174.194)	(134.481)	416.217	390.392
463.787	425.133	(161.891)	(138.550)	301.896	286.583
48.593	44.395	(10.720)	(7.417)	37.873	36.978
512.380	469.527	(172.611)	(145.966)	339.769	323.561
22.784	22.412	(9.742)	(10.444)	13.042	11.968
855	378	-	-	855	378
23	11	(1)	(6)	22	5
23.662	22.800	(9.742)	(10.450)	13.919	12.350
(870)	(172)	(41)	34	(911)	(137)
(8.646)	(10.451)	2.625	4.839	(6.021)	(5.612)
(7.190)	(7.251)	2.810	2.901	(4.380)	(4.350)
(3.628)	(3.275)	2.158	599	(1.470)	(2.676)
(5)	14	(47)	(7)	(52)	7
3.323	1.665	(2.237)	(2.083)	1.086	(418)
(5.060)	1.800	4.432	(917)	(627)	882
(3.542)	(2.916)	1.553	(258)	(1.989)	(3.174)
(5.279)	548	3.748	(3.258)	(1.531)	(2.710)
1.611	1.581	(488)	(457)	1.122	1.124

Teilsegmentergebnis „Hotels & Resorts“ in Euro 1.000

	Luxury		Up-Market		Others	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Umsatzerlöse	3.303	3.512	17.096	15.142	1.238	954
Materialkosten	(1.621)	(1.912)	(8.031)	(7.113)	(374)	(326)
Personalkosten	(991)	(1.261)	(4.916)	(4.456)	(330)	(368)
Gross Operating Profit	691	339	4.149	3.573	534	260
<i>Employees Hotel</i>	238	263	1.156	1.087	122	128
<i>Zimmer absolut</i>	398	459	2.853	2.739	370	370
<i>Zimmer verfügbar</i>	398	458	2.848	2.730	370	367
<i>Zimmer verkauft</i>	216	231	1.402	1.235	264	212
Durchschnittliche Auslastung	54 %	51 %	49 %	45 %	71 %	58 %
Management Fee	(35)	(43)	(811)	(724)	(85)	(68)
Pacht/Mieten	–	–	(594)	(576)	(19)	(20)
Kursdifferenzen	64	104	1.242	(66)	(7)	6
Property Costs	(254)	(239)	(553)	(288)	(15)	(22)
Net Operating Profit	466	160	3.434	1.920	408	156
Revenues after GOP	–	–	4	1	28	41
Sonstige Kosten after GOP	(93)	(107)	(1.042)	(991)	(38)	(59)
Planmäßige Abschreibung	(611)	(903)	(3.741)	(3.428)	(308)	(270)
Wertminderungen	–	–	(13)	–	–	–
Zuschreibungen	–	295	1.402	1.562	(511)	89
Beitrag zum Betriebsergebnis						
HOTELS & RESORTS	(237)	(555)	44	(936)	(421)	(43)
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	883	1.045	4.634	3.971	–	–
• Polen	2.421	2.468	4.201	4.156	504	420
• Rumänien	–	–	582	500	–	–
• Russland	–	–	1.759	834	734	534
• Deutschland	–	–	3.222	2.878	–	–
• Frankreich	–	–	2.698	2.802	–	–
davon GOP in						
• Tschechien	(223)	(548)	1.057	937	–	–
• Polen	914	886	1.331	1.382	129	59
• Rumänien	–	–	190	129	–	–
• Russland	–	–	488	251	405	201
• Deutschland	–	–	791	591	–	–
• Frankreich	–	–	291	283	–	–
davon Beitrag zum Betriebsergebnis						
• Tschechien	(419)	(811)	83	128	–	–
• Polen	182	256	(728)	(422)	(120)	(183)
• Rumänien	–	–	119	(2)	–	–
• Russland	–	–	1.263	84	(301)	140
• Deutschland	–	–	(137)	(292)	–	–
• Frankreich	–	–	(556)	(431)	–	–
• andere	–	–	–	–	–	–

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. März		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. März	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	21.638	19.608	(9.434)	(9.317)	12.204	10.291
-	-	(10.026)	(9.351)	4.647	4.497	(5.379)	(4.854)
-	-	(6.238)	(6.086)	2.782	2.737	(3.456)	(3.349)
-	-	5.374	4.171	(2.005)	(2.083)	3.369	2.089
		1.516	1.478	(466)	(433)	1.049	1.045
		3.621	3.568	(1.286)	(1.233)	2.335	2.335
		3.616	3.555	(1.284)	(1.229)	2.332	2.327
		1.882	1.678	(678)	(702)	1.204	976
		52 %	47 %	53 %	57 %	52 %	42 %
-	-	(931)	(835)	331	333	(600)	(502)
-	-	(613)	(596)	0	9	(613)	(587)
-	-	1.299	44	(1.314)	(84)	(14)	(40)
-	-	(821)	(549)	1.024	514	202	(35)
-	-	4.308	2.235	(1.965)	(1.310)	2.344	925
-	-	32	42	3	2	34	44
-	(68)	(1.173)	(1.225)	199	277	(974)	(948)
-	-	(4.660)	(4.600)	2.069	1.829	(2.591)	(2.771)
-	-	(13)	-	13	-	-	-
-	-	891	1.946	(515)	(133)	376	1.813
-	(68)	(614)	(1.602)	(196)	665	(811)	(937)
-	-	5.517	5.016	(184)	(131)	5.333	4.885
-	-	7.126	7.044	(2.928)	(3.506)	4.199	3.538
-	-	582	500	-	-	582	500
-	-	2.493	1.368	(403)	-	2.090	1.368
-	-	3.222	2.878	(3.222)	(2.878)	-	-
-	-	2.698	2.802	(2.698)	(2.802)	-	-
-	-	834	389	12	51	845	441
-	-	2.374	2.327	(1.126)	(1.261)	1.248	1.067
-	-	190	129	-	-	190	129
-	-	893	452	191	-	1.085	452
-	-	791	591	(791)	(591)	-	-
-	-	291	283	(291)	(283)	-	-
-	-	(336)	(683)	0	28	(336)	(655)
-	-	(666)	(350)	(178)	(154)	(844)	(504)
-	-	119	(2)	-	-	119	(2)
-	-	961	224	(711)	-	251	224
-	-	(137)	(292)	137	292	-	(0)
-	-	(556)	(431)	556	431	-	-
-	(68)	-	(68)	-	68	-	-

	Luxury		Up-Market		Others	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
TEILSEGMENT-CASHFLOW HOTELS & RESORTS						
Einzahlungen	3.242	3.784	17.576	16.298	1.240	1.133
Zinserträge	–	3	–	2	–	–
Developmentkosten	–	–	57	(86)	–	–
Materialkosten	(1.600)	(1.859)	(7.089)	(7.974)	411	(163)
Personalkosten	(1.047)	(1.281)	(4.967)	(4.556)	(357)	(404)
Sonstige Auszahlungen	(208)	(62)	(4.267)	(2.632)	(52)	(23)
Ertragsteuern	–	–	32	6	(43)	1
Operativer Cashflow „Hotels & Resorts“	387	586	1.343	1.057	1.200	543
davon in						
• Tschechien	(149)	(343)	757	613	–	–
• Polen	536	929	591	(73)	233	182
• Rumänien	–	–	61	(187)	–	–
• Russland	–	–	470	(166)	967	362
• Deutschland	–	–	(2.077)	545	–	–
• Frankreich	–	–	1.542	325	–	–
• andere	–	–	–	–	–	–
TEILSEGMENTVERMÖGENSSTRUKTUR HOTELS & RESORTS						
Immobilien & Sachanlagen, Firmenwerte	68.296	78.025	352.680	310.728	27.071	26.753
Sonstige Vermögenswerte langfristig	446	12	4.362	988	(0)	(0)
Sonstige Vermögenswerte kurzfristig	1.229	1.296	12.696	6.012	777	752
Zahlungsmittel	1.534	575	4.313	3.728	976	267
Teilsegmentvermögen	71.504	79.909	374.050	321.456	28.824	27.772
Darlehen und Kredite	46.763	53.998	279.585	265.511	10.924	11.245
Sonstige Schulden langfristig	–	–	8.568	16.316	1.761	1.193
Sonstige Schulden kurzfristig	1.918	1.739	19.782	9.311	1.689	1.273
Teilsegmentschulden	48.681	55.736	307.935	291.138	14.374	13.711
Entwicklung des Anlagevermögens HOTELS & RESORTS						
Stand zum 1. Jänner	68.901	78.521	353.235	320.398	27.110	27.015
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	(8.300)	–	(118)
Segmentumbuchungen	–	–	–	495	–	–
Zugänge	6	112	2.103	113	733	50
Abgänge	–	–	–	–	–	–
Planmäßige Abschreibung	(611)	(903)	(3.741)	(3.428)	(308)	(270)
Wertminderungen	–	–	(13)	–	(537)	–
Zuschreibungen	–	295	1.402	1.562	26	89
Währungseffekte	–	–	(307)	(113)	48	(13)
Anlagevermögen zum 31. März	68.296	78.025	352.680	310.728	27.071	26.753
Entwicklung Finanzverbindlichkeiten HOTELS & RESORTS						
Darlehen und Kredite zum 1. Jänner	46.988	54.064	277.631	270.817	11.208	11.239
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	(6.145)	–	–
Neuverschuldungen	–	–	361	41	–	–
Tilgungen	(304)	(313)	122	(388)	(286)	0
Zinskapitalisierungen	79	246	1.272	1.470	2	5
Segmentumbuchungen	–	–	–	–	–	–
Währungseffekte	–	–	198	(285)	–	–
Darlehen und Kredite zum 31. März	46.763	53.998	279.585	265.511	10.924	11.245

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. März		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. März	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	22.058	21.215	(9.508)	(10.221)	12.550	10.994
-	-	1	5	1	(3)	1	2
-	57	57	(29)	(57)	28	-	(0)
-	-	(8.277)	(9.996)	2.706	4.870	(5.571)	(5.126)
-	(113)	(6.372)	(6.355)	2.810	2.901	(3.561)	(3.454)
-	(5)	(4.526)	(2.722)	3.633	566	(893)	(2.156)
-	-	(10)	7	(41)	1	(51)	7
-	(61)	2.931	2.125	(455)	(1.858)	2.475	267
-	-	609	270	(61)	(87)	548	182
-	-	1.360	1.038	(1.013)	(962)	347	76
-	-	61	(187)	-	-	61	(187)
-	0	1.437	196	83	(0)	1.519	196
-	(0)	(2.077)	545	2.077	(545)	-	(0)
-	-	1.542	325	(1.542)	(325)	-	-
-	(61)	-	(61)	-	61	-	-
5.331	27.235	453.378	442.741	(185.189)	(174.883)	268.189	267.858
-	333	4.808	1.333	(4.587)	(965)	221	368
-	69	14.701	8.129	(8.700)	(4.105)	6.000	4.024
2	2.822	6.825	7.392	(3.943)	(4.603)	2.882	2.789
5.333	30.458	479.712	459.595	(202.419)	(184.556)	277.293	275.039
-	3.222	337.272	333.975	(135.191)	(128.612)	202.080	205.363
-	315	10.329	17.825	(825)	(1.302)	9.505	16.523
1	836	23.390	13.158	(6.243)	(4.555)	17.147	8.603
1	4.373	370.991	364.958	(142.259)	(134.469)	228.732	230.489
5.331	25.858	454.577	451.793	(185.222)	(182.678)	269.355	269.114
-	-	-	(8.418)	-	8.300	-	(118)
-	-	-	495	-	(495)	-	-
-	1.445	2.842	1.719	(1.814)	(1.773)	1.028	(53)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(4.660)	(4.600)	2.069	1.829	(2.591)	(2.771)
-	-	(550)	-	13	-	(537)	-
-	-	1.428	1.946	(515)	(133)	913	1.813
-	(67)	(259)	(193)	280	67	21	(126)
5.331	27.235	453.378	442.741	(185.189)	(174.883)	268.189	267.858
-	3.205	335.827	339.326	(134.840)	(134.826)	200.987	204.500
-	-	-	(6.145)	-	6.145	-	-
-	17	361	58	(100)	(38)	262	20
-	-	(468)	(701)	(192)	574	(659)	(127)
-	-	1.353	1.721	(60)	(466)	1.293	1.255
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	198	(285)	-	-	198	(285)
-	3.222	337.272	333.975	(135.191)	(128.612)	202.080	205.363

Teilsegment „Development & Asset Management“ in Euro 1.000

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	primär		other		vermietet	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Umsatzerlöse	1.024	409	289	294	506	738
Bestandsveränderungen	–	–	–	–	–	–
Verkauf von Immobilien	319	1.521	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	–	–	–	–	–	–
Material- u. Leistungseinsatz	(130)	(121)	(205)	(236)	(163)	(161)
Projektentwicklungskosten	(829)	(124)	–	–	–	–
Personalkosten	(832)	(874)	–	–	–	–
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(339)	(597)	0	(14)	(47)	61
Planmäßige Abschreibung	(15)	(13)	(12)	(12)	(340)	(72)
Wertminderungen	(7)	–	–	–	–	–
Zuschreibungen	7	145	–	–	92	–
Beitrag zum Betriebsergebnis	(802)	346	72	32	48	567
davon Umsatzerlöse in						
• Tschechien	94	97	–	–	–	–
• Ungarn	–	–	–	–	301	383
• Polen	928	259	289	294	193	282
• Deutschland	–	–	–	–	13	73
• Österreich	2	54	–	–	–	–
• Luxemburg	–	–	–	–	–	–
davon Beitrag zum Betriebsergebnis						
• Tschechien	85	(9)	–	–	–	–
• Ungarn	(115)	–	–	–	15	252
• Polen	(8)	84	72	32	37	263
• Russland	–	28	–	–	–	–
• Deutschland	(17)	(5)	–	–	(4)	51
• Österreich	(1.053)	259	–	–	–	–
• Luxemburg	306	(12)	–	–	–	–
TEILSEGMENT-CASHFLOW						
Einzahlungen auf Vermietung	214	296	177	302	335	599
Zinserträge	22	3	0	0	0	2
Einzahlungen Development	855	378	–	–	–	–
Auszahlungen Development	(927)	(143)	–	–	–	–
Materialkosten	(121)	(136)	(249)	(238)	2	(82)
Personalkosten	(819)	(897)	–	–	–	–
Sonstige Auszahlungen	(479)	(506)	(2)	(13)	(300)	(34)
Ertragsteuern	(0)	–	–	–	6	7
Operativer Cashflow	(1.255)	(1.005)	(75)	52	43	493
davon in						
• Tschechien	72	(39)	–	–	–	–
• Ungarn	(111)	–	–	–	(76)	279
• Polen	9	(100)	(75)	52	121	161
• Russland	–	11	–	–	–	–
• Deutschland	(19)	(7)	–	–	(3)	53
• Österreich	(1.185)	(865)	–	–	–	–
• Luxemburg	(22)	(5)	–	–	–	–

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. März		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. März	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	1.820	1.441	(207)	(356)	1.612	1.085
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	319	1.521	-	-	319	1.521
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(498)	(518)	94	37	(404)	(482)
-	-	(829)	(124)	17	5	(813)	(119)
-	-	(832)	(874)	-	-	(832)	(874)
-	-	(386)	(550)	31	(80)	(355)	(630)
-	(98)	(366)	(194)	45	58	(322)	(137)
-	-	(7)	-	-	-	(7)	-
133	98	232	243	(133)	-	99	243
133	(0)	(548)	945	(154)	(337)	(702)	607
-	-	94	97	-	-	94	97
-	-	301	383	-	-	301	383
-	-	1.410	835	(193)	(282)	1.217	552
-	-	13	73	(13)	(73)	-	-
-	-	2	54	(2)	(1)	-	53
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	85	(9)	-	1	85	(8)
-	(0)	(100)	252	-	-	(100)	252
-	-	102	379	(40)	(263)	61	116
133	-	133	28	(133)	(28)	-	-
-	-	(21)	46	21	(46)	-	-
-	-	(1.053)	259	(2)	(1)	(1.054)	258
-	-	306	(12)	-	-	306	(12)
-	-	725	1.197	(234)	(224)	492	973
-	-	22	6	(2)	(3)	21	3
-	-	855	378	-	-	855	378
-	0	(927)	(143)	17	6	(911)	(137)
-	-	(368)	(455)	(82)	(31)	(450)	(486)
-	-	(819)	(897)	-	-	(819)	(897)
1.679	-	898	(553)	(1.475)	33	(577)	(520)
-	-	6	7	(6)	(7)	(0)	-
1.679	0	392	(460)	(1.782)	(225)	(1.390)	(686)
-	-	72	(39)	-	1	72	(38)
-	-	(187)	279	-	-	(187)	279
-	-	56	113	(123)	(161)	(67)	(48)
1.679	0	1.679	11	(1.679)	(11)	-	-
-	-	(21)	46	21	(46)	-	-
-	-	(1.185)	(865)	(2)	(8)	(1.187)	(873)
-	-	(22)	(5)	-	-	(22)	(5)

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	primär		other		vermietet	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
TEILSEGMENTVERMÖGENSSTRUKTUR						
Immobilien & Sachanlagen, Firmenwerte	11.577	9.229	709	754	15.492	16.210
Joint Ventures	2.657	(17.136)	–	–	–	–
Sonstige Vermögenswerte langfristig	9.580	8.533	–	–	54	7
Sonstige Vermögenswerte kurzfristig	4.675	8.738	226	136	105	213
Zahlungsmittel	3.088	1.869	48	19	83	21
Teilsegmentvermögen	31.577	11.233	983	909	15.735	16.452
Wandelanleihen, Darlehen und Kredite	88.261	69.323	183	200	12.668	13.135
Sonstige Schulden langfristig	6.769	8.466	–	–	406	448
Sonstige Schulden kurzfristig	4.043	2.805	97	75	358	323
Teilsegmentschulden	99.072	80.594	280	275	13.433	13.907
Entwicklung des Anlagevermögens						
Stand zum 1. Jänner	11.547	9.061	679	776	15.710	20.104
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	–	–	(3.327)
Segmentumbuchungen	–	–	–	–	–	(495)
Zugänge	68	26	–	–	31	–
Abgänge	–	–	–	–	–	–
Planmäßige Abschreibung	(15)	(13)	(12)	(12)	(340)	(72)
Wertminderungen	(7)	–	–	–	–	–
Zuschreibungen	7	145	–	–	92	–
Währungseffekte	(24)	9	42	(10)	–	–
Anlagevermögen zum 31. März	11.577	9.229	709	754	15.492	16.210
Entwicklung Finanzverbindlichkeiten						
Darlehen und Kredite zum 1. Jänner	86.133	70.709	115	217	12.532	15.243
Konsolidierungskreisänderungen	–	–	–	–	–	(1.792)
Neuverschuldungen	–	1.300	72	–	–	–
Tilgungen	(76)	(1.907)	(13)	(14)	(59)	(316)
Zinskapitalisierungen	1.141	–	–	–	195	–
Segmentumbuchungen	–	–	–	–	–	–
Währungseffekte	1.062	(779)	9	(3)	–	–
Darlehen und Kredite zum 31. Dezember	88.261	69.323	183	200	12.668	13.135

Under Development & Construction		Segmentsumme zum 31. März		Überleitung Differenzrechnung		Total zum 31. März	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
48.704	34.807	76.482	61.000	(53.954)	(39.431)	22.528	21.569
–	–	2.657	(17.136)	96.090	91.643	98.746	74.507
8.136	423	17.770	8.963	(8.136)	(423)	9.635	8.540
2.431	3	7.437	9.091	(2.525)	(197)	4.912	8.894
3.134	1.450	6.353	3.360	(3.250)	(1.518)	3.103	1.842
62.404	36.683	110.699	65.278	28.225	50.075	138.924	115.353
25.405	8.499	126.516	91.158	(26.700)	(9.938)	99.816	81.220
2.339	362	9.514	9.275	(2.199)	(77)	7.314	9.198
861	933	5.360	4.136	(1.453)	(1.482)	3.907	2.654
28.605	9.794	141.389	104.569	(30.352)	(11.497)	111.037	93.072
48.504	32.920	76.440	62.861	(53.943)	(41.412)	22.498	21.449
–	–	–	(3.327)	–	3.327	–	–
–	–	–	(495)	–	495	–	–
200	1.887	299	1.913	(56)	(1.898)	242	15
–	–	–	–	–	–	–	–
–	(98)	(366)	(194)	45	58	(322)	(137)
–	–	(7)	–	–	–	(7)	–
133	98	232	243	(133)	–	99	243
(133)	–	(116)	(1)	133	(0)	18	(1)
48.704	34.807	76.482	61.000	(53.954)	(39.431)	22.528	21.569
24.073	6.894	122.854	93.063	(25.428)	(45.483)	97.426	47.581
–	–	–	(1.792)	–	1.792	–	–
–	6.430	72	7.730	–	(6.430)	72	1.300
1.332	(4.825)	1.184	(7.063)	(1.272)	4.946	(89)	(2.116)
–	–	1.335	–	–	–	1.335	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	1.071	(781)	(0)	35.237	1.071	34.456
25.405	8.499	126.516	91.158	(26.700)	(9.938)	99.816	81.220

[06] Verkauf von Gesellschaftsanteilen

Die Position betrifft die endgültige Kaufpreisabrechnung bzw. Freigabe des aus dem Kaufpreis eingerichteten Escrow-Accounts im Zusammenhang mit dem im Dezember 2011 verkauften 50-prozentigen Anteil am Teilkonzern „Louvre“. Die nachträgliche Kaufpreisanpassung beträgt Euro 1.007.366,-.

[07] Personalkosten, durchschnittlich beschäftigte Mitarbeiter

in EUR	1. Jänner bis 31. März	
	2012	rückwirkende Anpassung 2011
Löhne und Gehälter	(3.372.826)	(3.341.664)
Sozialversicherungsbeiträge	(680.505)	(660.488)
Sonstige Lohn- und Gehaltsabgaben	(136.716)	(132.788)
Freiwilliger Personalaufwand	(6.730)	(13.139)
Weiterverrechnete Kosten für bereitgestelltes Personal	(231.209)	(172.773)
Aufwendungen im Zusammenhang mit Abfertigungen und Pensionen	(3.268)	(87.979)
Veränderung Abgrenzung der Urlaubsansprüche	(18.267)	–
Veränderung des Sozialkapitals	(22.594)	–
	<u>(4.472.114)</u>	<u>(4.408.832)</u>

Im 1. Quartal 2012 wurden durchschnittlich 1.122 (Vergleichszeitraum des Vorjahres: 1.124) Mitarbeiter beschäftigt.

[08] Sonstige betriebliche Aufwendungen

in EUR	1. Jänner bis 31. März	
	2012	rückwirkende Anpassung 2011
Rechtsberatungskosten	(152.147)	(336.422)
Administration general	(293.358)	(299.707)
Werbung	(86.632)	(91.896)
Nicht abzugsfähige Vorsteuern	(99.227)	(74.350)
Pachtzahlungen andel's Krakau & sonstige Mieten	(613.185)	(586.586)
Property Costs	(235.189)	(461.934)
Übrige	(86.396)	(194.168)
	<u>(1.566.133)</u>	<u>(2.045.064)</u>

[09] Finanzergebnis

in EUR	1. Jänner bis 31. März	
	2012	rückwirkende Anpassung 2011
Finanzerträge		
Zinserträge aus dem Cashmanagement	6.319	13.261
Kursgewinne im Zusammenhang mit CHF-Krediten	–	1.063.139
Ergebnis aus dem Verkauf von Wertpapieren, zur Veräußerung verfügbar	–	403.138
Noch nicht realisierte Gewinne aus derivativen Finanzinstrumenten	609.005	167.615
(davon aus dem Cross Currency Swap iZ mit der Wandelanleihe Euro 609.005)	615.324	1.647.153
Finanzierungsaufwendungen		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Darlehen	(3.204.708)	(3.378.062)
Zinsen für Wandelanleihen	(367.584)	–
Zinsen für Kaufpreisstundungsvereinbarung Hotel „andel's Łódź“	(116.408)	(56.728)
Zinsen für Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	(58.833)	(23.637)
Zinskomponente für Sozialkapital	(38.624)	–
Kursverluste im Zusammenhang mit CHF-Krediten	(219.558)	–
Kursverluste im Zusammenhang mit der PLN-Wandelanleihe	(906.686)	–
Finanzierungskosten	(572.063)	(104.360)
Noch nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(4.167)	–
	(5.488.631)	(3.562.787)

[10] Ertragssteuern

Die Überleitung zwischen dem Ertragssteueraufwand und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns (geltender Körperschaftsteuersatz in Österreich) für das 1. Quartal 2012 in Höhe von 25 % (2011: 25 %) setzt sich wie folgt zusammen:

in EUR	1. Jänner bis 31. März	
	2012	rückwirkende Anpassung 2011
Ergebnis vor Steuern	181.143	(3.248.677)
Konzernergebnis vor Steuern *25 % (Vorjahr 25 %)	(45.286)	812.169
± abweichende ausländische Steuersätze	(264.369)	(179.578)
± steuerfreie Erträge gem. § 10 KStG	92.738	501.094
± permanente Differenzen	227.710	95.951
± Wertberichtigungen auf latente Steuern	147.783	(251.072)
± Aktivierung von bislang nicht bilanzierten temporären Differenzen	4.201	8.867
± Auswirkungen von erfolgsneutralen Veränderungen	–	(38.472)
± Währungsauswirkung	(85.022)	(707.082)
	77.755	241.877

[11] Sachanlagen

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

in EUR	Stand per	
	31.03.2012	rückwirkende Anpassung 31.03.2011
Nettowerte zum 1. Jänner	277.149.161	274.451.818
Investitionen	1.070.285	(37.838)
Verkäufe	–	(118.296)
Abschreibungen	(2.597.814)	(2.771.635)
Wertminderungen	(543.755)	–
Zuschreibungen zu Wertminderungen	920.310	1.957.680
Effekte aus der Währungsumrechnung	38.226	(126.616)
Nettowerte zum 31. März	276.036.414	273.355.113
<i>davon in Bau befindliche Anlagen</i>	<i>3.479.000</i>	<i>4.322.000</i>

[12] Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

in EUR	Stand per	
	31.03.2012	rückwirkende Anpassung 31.03.2011
Nettowerte zum 1. Jänner	13.562.844	14.893.989
Investitionen	199.795	–
Abschreibungen	(293.174)	(111.936)
Zuschreibungen zu Wertminderungen	91.606	97.820
Effekte aus der Währungsumrechnung	71	–
Nettowerte zum 31. März	13.561.141	14.879.873
<i>davon in Bau befindliche Anlagen</i>	<i>6.409.142</i>	<i>6.990.559</i>
Ergebnis aus „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“:		
Mieterträge und weiterverrechnete Betriebskosten	300.515	382.796
Betriebskosten	(68.963)	(124.336)
	231.551	258.460

[13] Joint Ventures

in EUR	Stand per	
	31.03.2012	rückwirkende Anpassung 31.03.2011
Zusammensetzung der Bilanzposition		
Anteile an Joint Ventures	38.175.620	30.149.244
Zugewiesene Ergebnisse aus Joint Ventures	(23.272.494)	(20.036.630)
Ausleihungen an Joint Ventures	98.122.496	100.660.939
Kumulierte Wertberichtigungen zu Ausleihungen	(14.279.193)	(36.266.318)
	<u>98.746.430</u>	<u>74.507.236</u>
Entwicklung der Bilanzposition		
Buchwerte zum 1. Jänner	92.252.489	78.511.087
- Abgänge der Beteiligungsansätze durch Verkauf	-	(81.250)
± Zugewiesene Ergebnisse	1.222.619	(1.140.768)
(davon erfolgsneutral zugewiesenes „sonstiges Ergebnis“)	(274.660)	-
- Abgänge der Ergebniszugeweisungen durch Verkauf	-	(1.559.967)
± Ausleihungen an Joint Ventures	1.403.623	990.065
- Rückzahlungen von Ausleihungen durch Verkauf	-	(1.260.532)
± Wertberichtigungen zu Ausleihungen an Joint Ventures	3.867.699	(951.400)
+ Verbrauch von Wertberichtigungen durch Verkauf	-	-
Buchwerte zum 31. März	<u>98.746.430</u>	<u>74.507.236</u>
Ergebnis aus Joint Ventures		
Zugewiesene Ergebnisse	1.497.278	(1.140.768)
Verrechnete Ausleihungszinsen	1.202.195	1.088.883
Wertberichtigungen zu Ausleihungen	(1.045.750)	(1.181.094)
Zuschreibungen zu Ausleihungen	4.913.449	229.695
	<u>6.567.172</u>	<u>(1.003.284)</u>
Cashflow aus Joint Ventures		
Erhöhung von Darlehen an Joint Ventures	(1.403.623)	(990.065)
davon verrechnete Zinsen	1.202.195	1.088.883
	<u>(201.429)</u>	<u>98.818</u>

[14] Finanzverbindlichkeiten

Beträge in Euro 1.000	Stand zum 01.01.2011	Neuver- schuldung	Zinsab- grenzungen	Tilgung	± f/x	Stand zum 31.03.2011
a) gewidmete, hypothekarisch besicherte Projektkredite						
Hotel andel's Łódź	50.000	–	713	–	–	50.713
Hotel Diplomat	29.065	–	–	–	–	29.065
Hotel angelo Ekaterinburg	37.312	–	166	–	–	37.478
Hotel angelo Airporthotel Bukarest	11.000	–	96	–	–	11.096
Hotel Palace	13.525	–	139	–	–	13.663
Hotel Chopin	10.694	–	2	–	–	10.696
Hotel angelo Prag	11.252	–	–	–	–	11.252
Bürohaus Erszebet	11.638	–	–	(28)	–	11.611
Hotel Amber Baltic	7.388	–	27	(27)	(285)	7.103
Hotel Savoy	5.276	–	36	–	–	5.313
Hotel Le Palais	6.466	–	71	–	–	6.537
Hotel Dvořák	20.956	–	3	(100)	–	20.858
Gasleitung Warschau	130	–	–	(14)	(2)	114
Grundstück Louvre, Ungarn	–	–	–	–	–	–
	214.702	–	1.251	(169)	(286)	215.498
b) Betriebsmittelkredite Holding **)	50.489	402	–	(1.907)	–	48.985
Darlehen von Minderheitsgesellschaftern	1.663	25	4	–	(1)	1.691
Darlehen von Finanzinstituten	20.209	291	–	–	(779)	19.722
Wandelanleihen	–	–	–	–	–	–
Sonstige Darlehen	253	601	–	(167)	–	687
	287.317	1.320	1.255	(2.243)	(1.066)	286.583

davon fällig binnen		Stand zum 01.01.2012	Neuver- schuldung	Zinsab- grenzungen	Tilgung	± f/x	Stand zum 31.03.2012	davon fällig binnen	
1 Jahr	> 1 Jahr							1 Jahr	> 1 Jahr
1.813	48.900	48.900	-	700	-	-	49.600	2.050	47.550
2.930	26.136	27.776	-	-	-	-	27.776	2.420	25.355
1.755	35.723	37.730	-	351	-	-	38.081	1.696	36.384
635	10.461	11.000	-	158	-	-	11.158	1.429	9.729
2.754	10.909	13.079	-	-	-	-	13.079	3.701	9.379
728	9.968	10.349	-	2	(286)	-	10.065	672	9.393
628	10.623	10.623	-	-	(161)	-	10.462	651	9.811
3.956	7.655	11.126	-	194	-	-	11.320	4.013	7.307
592	6.511	6.966	-	-	-	64	7.030	639	6.391
895	4.417	4.835	-	-	-	-	4.835	886	3.949
6.537	-	6.336	-	79	-	-	6.415	6.415	-
445	20.414	20.567	-	3	(213)	-	20.357	600	19.757
56	58	78	-	-	(13)	4	69	69	-
-	-	2.871	-	136	-	-	3.007	3.007	-
23.723	191.776	212.235	-	1.623	(673)	69	213.254	28.248	185.007
48.365	620	43.794	-	178	(76)	-	43.896	21.947	21.949
-	1.691	2.863	334	-	-	138	3.336	-	3.336
-	19.722	16.859	-	255	-	155	17.269	-	17.269
-	-	13.774	-	476	-	907	15.157	-	15.157
687	-	8.887	-	97	-	-	8.984	8.984	-
72.775	213.809	298.413	334	2.628	(748)	1.269	301.896	59.178	242.718

[15] Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten

in EUR	Stand per	
	31.03.2012	rückwirkende Anpassung 31.03.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.016.177	1.813.563
Forderungen gegenüber Steuerbehörden	315.568	44.780
Kaufpreisstundung zu veräußerten Gesellschaften	122.835	2.727.886
Geleistete Anzahlungen	885.337	313.463
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.866.346	954.643
Forderungen gegenüber Joint Ventures	360.772	352.493
Rechnungsabgrenzungen	399.173	342.804
	<u>5.966.208</u>	<u>6.549.632</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – kurzfristig		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.856.288	4.904.338
Verzinsliche Baurechnungen aus der Fertigstellung „andel's Łódź“ *)	7.709.606	–
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures	16.874	16.515
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen	2.700.611	1.621.360
Sonstige Verbindlichkeiten inkl. nicht verbrauchte Urlaubsansprüche	2.792.436	1.929.554
Erhaltene Anzahlungen	1.010.673	878.246
	<u>17.086.488</u>	<u>9.350.013</u>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten – langfristig		
Kaufpreisverbindlichkeit Hotel „andel's Łódź“ *)	–	8.098.955
Erhaltene Kautionen	602.062	435.746
Sonstige	8.974	13.418
	<u>611.036</u>	<u>8.548.119</u>

*) Der aus der Fertigstellung des Hotel „andel's Łódź“ offene Betrag wurde vom Generalunternehmer bis 30. Juni 2012 gestundet; zum 31. März des Vorjahres war diese Kaufpreisverbindlichkeit daher als langfristig ausgewiesen.

[16] Derivative Finanzinstrumente

16a Zinsbegrenzungsgeschäfte im Zusammenhang mit Finanzkrediten

An derivativen Finanzinstrumenten im Zusammenhang mit Finanzierungen bestehen zum 31. März 2012 folgende Zinsbegrenzungsgeschäfte (Collars), deren wesentlichsten Bedingungen und Parameter sich folgendermaßen darstellen:

in EUR	Stand per	
	31.03.2012	rückwirkende Anpassung 31.03.2011
<i>Finanzkredit Hotel Chopin, Krakau</i>		
Nominalbetrag zum 31. März (Underlying: 3-Monats-Euribor)	10.065.210	10.695.998
Zeitwert zum 31. März	(707.122)	(345.140)
<i>Finanzkredit Hotel angelo, Prag</i>		
Nominalbetrag zum 31. März (Underlying: 3-Monats-Euribor)	10.461.888	11.251.598
Zeitwert zum 31. März	2.628	44.108
<i>Cross Currency Swap – PLN-Wandelanleihe (bis 7. Mai 2014)</i>		
Jeweils am 6. November und 6. Mai (beginnend mit 6. November 2011, endend mit 6. Mai 2014) erhält die Gesellschaft 8,5 % Zinsen für den Nominalbetrag von PLN 38,2 Mio. und zahlt 6,7 % Zinsen für den Nominalbetrag von Euro 9.714.514,21.	(902.332)	–

16b Andere derivative Finanzgeschäfte

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

(1.440)	(878.400)
---------	-----------

[17] Transaktionen mit nahe stehenden Personen

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betragen im Berichtszeitraum Euro 0,227 Mio. (Vorjahr Euro 0,225 Mio.). Die von der Vienna International AG verrechneten Management Fees betragen Euro 0,600 Mio. (Vorjahr Euro 0,502 Mio.).

[18] Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 23. April 2012 hat die Gesellschaft hinsichtlich ihres 50-Prozent-Anteils am Hotel InterContinental in Warschau die Head of Terms über die Veräußerung unterfertigt. Das Closing soll noch in diesem Jahr stattfinden. Der beabsichtigte Verkauf wird über Buchwert stattfinden und sich sehr positiv auf die Ertrags- und Liquiditätssituation für das Geschäftsjahr 2012 auswirken.

[19] Sonstige Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten

Im Berichtszeitraum gab es hinsichtlich sonstiger Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und Eventualverbindlichkeiten gegenüber jenen, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 beschrieben sind, keine Änderung.

Wien, am 24. Mai 2012



Dr. Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Dkfm. Georg Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



Mag. Christian Fojtl
Mitglied des Vorstandes



Dr. Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

AUSGEWÄHLTE OBJEKTE DER WARIMPEX-GRUPPE



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

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

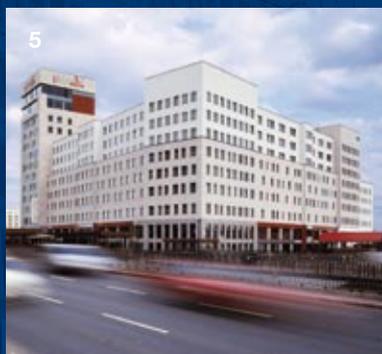


3) angelo Hotel**, Katowice**
PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24
203 Zimmer (eröffnet März 2010)

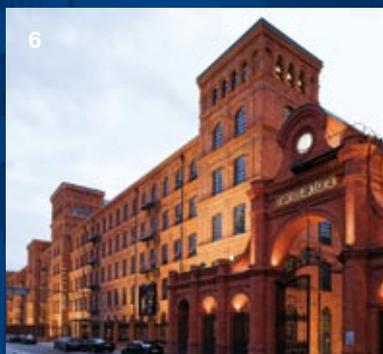
4) angelo Designhotel, München
D-81677 München, Leuchtenbergring 20
146 Zimmer (eröffnet Mai 2008)



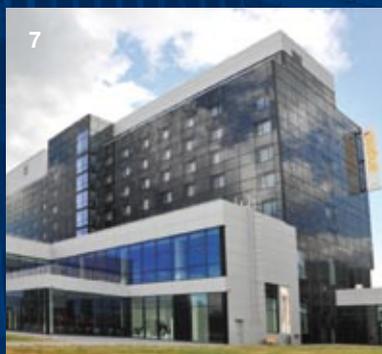
5) andel's Hotel**S, Berlin**
D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106
557 Zimmer (eröffnet März 2009)



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



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



Unternehmenskalender

24. Mai 2012	Veröffentlichung 1. Quartal 2012
11. Juni 2012	Ordentliche Hauptversammlung
30. August 2012	Veröffentlichung 1. Halbjahr 2012
28. November 2012	Veröffentlichung 1. bis 3. Quartal 2012