WARIMPEX

# Bericht über die ersten drei Quartale 2019

warimpex

60 years

a pioneer through the decades

WARIMPEX-GRUPPE

# Wesentliche Kennzahlen

| in TEUR | **1–9/2019** | Veränderung | 1–9/2018 |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse Hotels | 7.438 | -23 % | 9.681 |
| Umsatzerlöse Investment Properties | 14.299 | 27 % | 11.290 |
| Umsatzerlöse Development und Services | 1.602 | 144 % | 657 |
| *Umsatzerlöse gesamt* | *23.339* | *8 %* | *21.629* |
| Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand | -9.193 | – | -9.210 |
| *Bruttoergebnis vom Umsatz* | *14.147* | *14 %* | *12.418* |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 27.938 | – | – |
| EBITDA | 53.429 | – | 4.353 |
| | | | |
| Abschreibungen und Wertänderungen | 3.125 | – | –197 |
| EBIT | 56.554 | – | 4.157 |
| Ergebnis aus Joint Ventures | 1.821 | 111 % | 862 |
| Periodenergebnis | 57.489 | – | -6.464 |
| Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens) | 53.024 | – | -3.042 |
| | | | |
| Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | 918 | -24 % | 1.205 |
| | | | |
| Bilanzsumme | 352.134 | 31 % | 269.212 |
| Eigenkapital | 147.444 | 104 % | 72.262 |
| Eigenkapitalquote | 42 % | 15 pp | 27 % |
| | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 54.000 | – | 54.000 |
| Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk | 53.416.620 | -1 % | 53.933.500 |
| Ergebnis je Aktie in EUR | 0,99 | – | -0,06 |
| | | | |
| Anzahl Hotels | 4 | -2 | 6 |
| Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt) | 796 | -96 | 892 |
| Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien | 8 | 1 | 7 |
| Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt) | 92.800m² | 105 % | 45.300m² |
| | | | |
| **Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):** | | | |
| Umsatzerlöse Hotels | 31.750 | -6 % | 33.640 |
| Net Operating Profit (NOP) Hotels | 7.972 | -11 % | 8.912 |
| NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR | 8.403 | -3 % | 8.707 |
| Umsatzerlöse Investment Properties | 17.371 | 22 % | 14.240 |
| EBITDA Investment Properties | 12.993 | 15 % | 11.306 |
| Umsatzerlöse Development & Services | 2.049 | 84 % | 1.115 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 27.938 | – | – |
| EBITDA Development & Services | 41.641 | – | -6.527 |

| | **30.06.2019**[1] | Veränderung | 31.12.2018[1] |
|---|---|---|---|
| Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR | 318,2 | 17 % | 269,9 |
| Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR | 144 | 11 % | 137,6 |
| NNNAV je Aktie in EUR | 2,71 | 12 % | 2,56 |
| Ultimokurs der Aktie in EUR | 1,34 | 34 % | 1,00 |

[1] Per 30.09.2019 und per 30.09.2018 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

# Operative Highlights

| | |
|---|---|
| **3/2019** | Warimpex verkauft Hotel Dvořak in Karlsbad |
| **4/2019** | Warimpex erwirbt Immobilie in Darmstadt |
| **5/2019** | Warimpex eröffnet Mogilska 43 Office in Krakau |
| **8/2019** | Erwerb zusätzlicher Anteile an der AIRPORTCITY St. Petersburg |
| **9/2019** | Wiedereröffnung von „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ |
| **9/2019** | Verkauf von zwei Hotels in Paris |

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

# *Sehr geehrte Aktionäre!*

Nach positiven Geschäftsergebnissen im ersten Quartal sowie für das erste Halbjahr setzt die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ihren Erfolgskurs auch im dritten Quartal 2019 mit dem stärksten Quartalsergebnis in der Unternehmensgeschichte fort. Dies bestätigt unsere mittel- und langfristige Strategie mit Fokus auf den Aufbau des Immobilienbestandes, der Stärkung des Ertragspotenzials sowie der Schaffung neuer Angebote. Wir setzen dabei weiter auf die Fertigstellung laufender Entwicklungsprojekte, neue Developments und den Erwerb von Cashflow-bringenden Assets. Ziel ist die Steigerung des Umsatzes und die Verbesserung des Bruttoertrages.

Im dritten Quartal standen besonders die Märkte in Russland, Frankreich sowie Deutschland im Zentrum der Aktivitäten. Bereits im Mai kündigten wir den Erwerb eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. an, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für das Closing konnte die Transaktion am 12. August erfolgreich abgeschlossen werden. Warimpex hält nun 90 % an der Projektgesellschaft AVIELEN, weitere 10 % der Anteile werden von der UBM Development AG gehalten. Die AIRPORTCITY St. Petersburg verfügt über großes Potenzial zur weiteren Entwicklung, insbesondere gelockerte Visabestimmungen Russlands bringen für Urlaubs- und Geschäftsreisende Vereinfachungen und werden den Standort zusätzlich stärken. Neben einem Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza sind bisher drei moderne Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 31.000 m² entstanden. Ein Mehrheitsanteil an den beiden voll vermieteten Türmen Jupiter 1 und Jupiter 2 der ersten Bauphase wurde 2015 verkauft. Der dritte Turm Zeppelin ist vollständig vermietet. In der AIRPORTCITY St. Petersburg bestehen darüber hinaus Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche, mit dem Bau eines weiteren Büroturms (Avior Towers) mit rund 18.000 m² Bürofläche wurde im 3. Quartal begonnen.

## Hotelverkäufe in Paris, Wiedereröffnung von „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“

Ebenfalls im August kündigten wir den Verkauf der Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus bei Disneyland® Paris an ein 50/50-Joint Venture zwischen dem britischen Private Equity Fondsmanager Benson Elliot Capital Management und Schroder Real Estate Hotels (ehemals Algonquin) an. Warimpex und UBM hatten die Hotels im Rahmen eines 50/50-Joint Ventures gemeinsam entwickelt, der Verkauf stand unter dem Vorbehalt üblicher Voraussetzungen für Transaktionen dieser Art in Frankreich. Die Transaktion wurde am 27. September erfolgreich abgeschlossen.

Auch die Vorbereitungen zur Wiedereröffnung der im April erworbenen Hotelimmobilie im deutschen Darmstadt fielen in das dritte Quartal 2019. Die Wiedereröffnung fand Anfang September statt, wodurch „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ zu den Umsatzerlösen von Warimpex beiträgt. Mit dem Management des 3-Sterne Eco-Lifestyle-Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt. Im Zuge eines einjährigen Revitalisierungsprogramms wird das Hotel bei laufendem Betrieb der neuen Accor-Marke „greet“ angepasst und im Herbst 2020 neu auf dem Markt positioniert. Zur Nutzung der zentralen Lage und Nähe zu führenden Technologieunternehmen wird das zum Grundstück gehörende umgebaute Telekom-Schulungszentrum noch heuer über flexible Co-Working Spaces und Büros verfügen. Das 29.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Warimpex beginnt nun das Entwicklungspotenzial zur Schaffung neuer Angebote zu nutzen.

## Im Überblick: Die Ergebnisse der ersten drei Quartale 2019

Im Vergleich zum Berichtszeitraum 2018 verringerten sich die Umsatzerlöse im Hotelbereich um 23 % auf 7,4 Mio. Euro. Dieses Ergebnis lässt sich auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořák Ende Februar 2019 zurückführen. Das neue Hotel in Darmstadt wurde Anfang September wiedereröffnet, für das Ergebnis des dritten Quartals 2019 ergibt sich daraus noch kein wesentlicher Umsatzbeitrag. Für den Bereich der Vermietung von Büroimmobilien ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse von 11,3 Mio. Euro auf 14,3 Mio. Euro. Wesentlich beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 im Mai 2018 in Budapest, die Fertigstellung des Ogrodowa Office in Łódź im Oktober 2018 sowie die Fertigstellung und offizielle Eröffnung von Mogilska 43 Office in Krakau im Mai 2019. Der Gesamt-Umsatz der ersten drei Quartale 2019 erhöhte sich auf 23,3 Mio. Euro, der direkt den Umsatzerlösen zuzuordnende Aufwand blieb mit 9,2 Mio. Euro konstant. Das Bruttoergebnis vom Umsatz beträgt 14,1 Mio. Euro – im Berichtszeitraum des Vorjahres standen 12,4 Mio. Euro zu Buche.

Warimpex veräußerte in den ersten drei Quartalen 2019 die Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus in Paris, die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvořák in Karlsbad sowie eine Büroimmobilie in Budapest. Damit konnte ein Veräußerungsergebnis in Höhe von 27,9 Mio. Euro erzielt werden. Noch im Vorjahr verkaufte Warimpex ein in Budapest gelegenes Reservegrundstück um 5,4 Mio. Euro, die Immobilie wurde bereits zuvor zum Verkaufspreis bewertet, wodurch sich in der Vergleichsperiode kein Veräußerungsgewinn ergibt.

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (EBITDA) erhöhte sich von 4,4 Mio. Euro im Vorjahresberichtszeitraum auf 53,4 Mio. Euro Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf Immobilienverkäufe sowie einen Buchgewinn in Höhe von 20,4 Mio. Euro aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft. Das EBIT erhöhte sich von 4,2 Mio. Euro auf 56,6 Mio. Euro. Abschreibungen und Wertänderungen erhöhten sich von -0,9 Mio. Euro auf 3,1 Mio. Euro. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien betrug rund 3,4 Mio. Euro nach 0,1 Mio. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von -10,6 Mio. Euro auf 4,5 Mio. Euro. Darin enthalten sind Wechselkursänderungen in Höhe von 7,8 Mio. Euro nach Wechselkursverlusten im Berichtszeitraum des Vorjahres in Höhe von -8,6 Mio. Euro. Auch das Periodenergebnis konnte gesteigert werden: Im aktuellen Berichtszeitraum beträgt es 57,5 Mio. Euro, in den ersten neun Monaten des Vorjahres wurde ein Periodenergebnis in Höhe von -6,5 Mio. Euro erzielt. Zurückzuführen ist dies vor allem auf Erlöse aus Immobilienveräußerungen sowie Buch- und Wechselkursgewinnen.

## Ausblick

Das aktuelle Geschäftsjahr wird voraussichtlich eines der erfolgreichsten der Unternehmensgeschichte der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Der Erfolgskurs mit Fokus auf den Aufbau des Immobilienbestandes, die Schaffung neuer Angebote sowie die Stärkung des Ertragspotenzials wird auch künftig fortgesetzt. Auf der Agenda stehen etwa Entwicklungsprojekte im polnischen Krakau und Białystok, die Revitalisierung des Hotels in Darmstadt im laufenden Betrieb sowie die Weiterentwicklung der AIRPORTCITY St. Petersburg in Russland. All das stimmt uns optimistisch für die Zukunft.

**Franz Jurkowitsch**

# *Vermögens-, Finanz- und Ertragslage*

## Ertragslage

### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich in den ersten drei Quartalen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 23 % auf EUR 7,4 Mio. Dies ist vor allem auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořak in Karlsbad Ende Februar 2019 zurückzuführen. Da unser neues Hotel in Darmstadt erst im September 2019 eröffnet wurde, ergab sich daraus noch kein wesentlicher Umsatzbeitrag.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich im Jahresvergleich vor allem durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogrodowa Office in Łódź im Oktober 2018 und des Mogilska 43 Office im Mai 2019 von EUR 11,3 Mio. auf EUR 14,3 Mio.

Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich auf EUR 23,3 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand blieb mit EUR 9,2 Mio. konstant. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 14,1 Mio. (Vorjahr: EUR 12,4 Mio.).

### Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum veräußerte Warimpex sowohl zwei Hotels in Paris, eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvořak in Karlsbad. Damit konnte ein Veräußerungsergebnis in Höhe von EUR 27,9 Mio. erzielt werden.

Im Vorjahr veräußerte Warimpex ein in Budapest gelegenes Reservegrundstück um EUR 5,4 Mio. Die Immobilie war zuvor bereits zum Verkaufspreis bewertet worden, sodass sich in der Vergleichsperiode kein Veräußerungsgewinn ergab.

### EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) erhöhte sich von EUR 4,4 Mio. auf EUR 53,4 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen und ein Buchgewinn in Höhe von EUR 20,4 Mio. aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft.

### Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen erhöhten sich von EUR -0,2 Mio. auf EUR 3,1 Mio. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug rund EUR 3,4 Mio. (Vorjahr EUR 0,1 Mio.).

### EBIT

Das EBIT stieg aufgrund von Immobilienveräußerungs- und Buchgewinnen von EUR 4,2 Mio. auf EUR 56,6 Mio.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -10,6 Mio. auf EUR 4,5 Mio. Darin sind Wechselkursveränderungen in Höhe von EUR 7,8 Mio. (Vorjahr: Wechselkursverluste EUR -8,6 Mio.) enthalten.

| **Finanzaufwand**<br>in TEUR | **1–9/2019** | 1–9/2018 |
|---|---|---|
| Zusammensetzung: | | |
| Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite | (3.678) | (2.780) |
| Zinsen für Wandelanleihen | – | (362) |
| Zinsen für Anleihen | (351) | (148) |
| Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern | (902) | (1.512) |
| Zinsen für Leasingverbindlichkeiten | (68) | – |
| Sonstiger Finanzierungsaufwand | (570) | (645) |
| | **(5.568)** | **(5.447)** |

### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres von EUR -6,5 Mio. auf EUR 57,5 Mio.

## Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

| **Sachanlagevermögen** in TEUR | Hotels | Reserve-grundstücke | Leasing-nutzungs-rechte | Sonstige Sachanlagen | **Summe** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Entwicklung 2019:** | | | | | |
| Buchwerte zum 31.12.2018 | 20.982 | 3.741 | – | 1.580 | 26.303 |
| Erstansatz Leasingnutzungsrechte zum 01. 01.2019 | – | – | 1.173 | (114) | 1.058 |
| Buchwerte zum 01.01.2019 | 20.982 | 3.741 | 1.173 | 1.465 | 27.362 |
| Zugänge | 10.531 | – | 74 | 853 | 11.458 |
| Abgänge | (11) | – | – | (5) | (16) |
| Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | – | (3.741) | – | – | (3.741) |
| Planmäßige Abschreibungen | (567) | – | (226) | (231) | (1.024) |
| Wertaufholungen | 876 | – | – | – | 876 |
| Effekte aus Währungsumrechnung | 2.750 | – | 15 | 26 | 2.791 |
| **Buchwerte zum 30. September** | **34.561** | **–** | **1.036** | **2.107** | **37.704** |

| **Investment Properties** in TEUR | Bestands-immobilien | Entwicklungs-immobilien | Reserve-grundstücke | **Summe** |
|---|---|---|---|---|
| **Entwicklung 2019:** | | | | |
| Buchwerte zum 31.12.2018 | 173.392 | 31.636 | 6.719 | 211.747 |
| Erstansatz Leasingnutzungsrechte zum 01. 01.2019 | – | 506 | – | 506 |
| Buchwerte zum 01.01.2019 | 173.392 | 32.142 | 6.719 | 212.253 |
| Zugänge / Investitionen | 7.560 | 10.328 | 9.510 | 27.397 |
| Aktivierte Bauzinsen | – | 242 | – | 242 |
| Umgliederung aufgrund Fertigstellung | 35.481 | (35.481) | – | – |
| Umgliederung von Sachanlagen | – | 3.741 | – | 3.741 |
| Abschreibungen Leasingnutzungsrechte | – | (5) | – | (5) |
| Nettobewertungsergebnis | (221) | 640 | 2.961 | 3.380 |
| Effekte aus der Währungsumrechnung | 8.263 | 185 | 570 | 9.019 |
| **Buchwerte zum 30. September** | **224.474** | **11.793** | **19.760** | **256.027** |

| **Finanzverbindlichkeiten** in TEUR | Projekt-kredite | Betriebs-mittel-kredite | Anleihen, Wandel-anleihen | Darlehen von Minderheiten & Sonstige | Leasing-verbindlich-keiten | **Summe** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Entwicklung 2019:** | | | | | | |
| Stand zum 31. Dezember 2018 | 99.161 | 3.194 | 14.569 | 42.425 | – | 159.349 |
| Erstansatz Leasingverbindlichkeiten | – | – | – | – | 1.654 | 1.654 |
| Stand zum 1. Jänner 2019 | 99.161 | 3.194 | 14.569 | 42.425 | 1.654 | 161.003 |
| Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen | 32.327 | 2.700 | 7.099 | (264) | 184 | 42.047 |
| Tilgung | (3.676) | (1.094) | – | (6.450) | (329) | (11.548) |
| Wechselkurs- und sonstige Änderungen | 1.951 | – | 41 | (20.308) | – | (18.316) |
| **Stand zum 30. September** | **129.764** | **4.800** | **21.709** | **15.403** | **1.510** | **173.185** |
| *davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)* | *6.658* | *4.800* | *12.769* | *1.147* | *401* | *25.775* |
| *davon langfristig (fällig > 1 Jahr)* | *123.106* | *–* | *8.940* | *14.256* | *1.109* | *147.411* |

## 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.

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 Management-gebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen.

# *Ausblick*

**Segment Hotels***

| in TEUR | 1–9/2019 | 1–9/2018 |
|---|---|---|
| auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse | 31.750 | 33.640 |
| durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer | 949 | 1.024 |
| Occupancy | 65 % | 77 % |
| RevPar in EUR | 80,1 | 82,2 |
| auf den Konzern entfallender GOP | 11.059 | 11.738 |
| auf den Konzern entfallender NOP | 7.972 | 8.912 |
| NOP/verfügbarem Zimmer in EUR | 8.403 | 8.707 |

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer durch den Verkauf des Hotels Dvořak Ende Februar 2019 und durch den Verkauf der beiden Pariser Hotels Ende September 2019. Im September 2019 wurde ein zusätzliches Hotel in Darmstadt eröffnet.

**Segment Investment Properties***

| in TEUR | 1–9/2019 | 1–9/2018 |
|---|---|---|
| auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse | 17.371 | 14.240 |
| Segment EBITDA | 12.993 | 11.306 |

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogrodowa Office in Łódź im Oktober 2018 und des Mogilska 43 Office im Mai 2019.

**Segment Development & Services***

| in TEUR | 1–9/2019 | 1–9/2018 |
|---|---|---|
| auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse | 2.049 | 1.115 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 27.938 | – |
| Segment EBITDA | 41.641 | -6.527 |

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Das Segmentergebnis ist von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share Deals) und Immobilien (Asset Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Berichtszeitraum veräußerte Warimpex sowohl zwei Hotels in Paris, eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvořak in Karlsbad.

**Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:**

- Avior Towers mit ca. 18.000 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska Phase III mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus in Bialystok mit ca. 12.000 m² (in Planung)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)

Der Aufbau unseres Portfolios steht auch im Jahr 2019 im Zentrum unseres Tuns. Dank selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte gehen wir davon aus, das Portfoliovolumen – trotz der Verkäufe im Hotel-Segment – bis Ende des Jahres auf rund 300 Mio. Euro weiter ausbauen zu können. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des Ogrodowa Office in Łódź und des B52 in Budapest sowie des im Frühjahr fertiggestellten Mogilska 43 Office in Krakau – eine deutliche Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags.

Neben unserem fortbestehenden Engagement in den Kernmärkten Polen und Ungarn sowie Russland freuen wir uns, mit der Akquisition in Darmstadt wieder in der Hotellerie in Deutschland tätig zu sein.

**Wien, am 29. November 2019**

**Franz Jurkowitsch**
Vorstandsvorsitzender

**Daniel Folian**
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

**Alexander Jurkowitsch**
Mitglied des Vorstandes

**Florian Petrowsky**
Mitglied des Vorstandes

# *Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung*

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2019 – UNGEPRÜFT**

| in TEUR | 01–09/2019 | 07–09/2019 | 01–09/2018 | 07–09/2018 |
|---|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse Hotels | 7.438 | 2.630 | 9.681 | 3.385 |
| Umsatzerlöse Investment Properties | 14.299 | 5.070 | 11.290 | 3.785 |
| Umsätze Development und Services | 1.602 | 415 | 657 | 61 |
| **Umsatzerlöse** | **23.339** | **8.114** | **21.629** | **7.230** |
| Aufwand aus Hotelbewirtschaftung | (5.161) | (1.930) | (6.483) | (2.192) |
| Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties | (2.979) | (1.109) | (2.165) | (623) |
| Aufwand Development und Services | (1.052) | (170) | (562) | (78) |
| **Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand** | **(9.193)** | **(3.210)** | **(9.210)** | **(2.893)** |
| **Bruttoergebnis vom Umsatz** | **14.147** | **4.905** | **12.418** | **4.337** |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen | 32.412 | 23.544 | 5.400 | – |
| Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen | (4.474) | (2.764) | (5.400) | – |
| **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** | **27.938** | **20.780** | – | – |
| **Sonstige betriebliche Erträge** | **20.356** | **20.356** | – | – |
| **Verwaltungsaufwand** | **(6.861)** | **(1.685)** | **(6.170)** | **(2.080)** |
| **Anderer Aufwand** | **(2.150)** | **(836)** | **(1.896)** | **(795)** |
| **Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)** | **53.429** | **43.520** | **4.353** | **1.462** |
| Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen | (802) | (335) | (745) | (274) |
| Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte | (307) | (95) | – | – |
| Wertminderungen Sachanlagen | – | – | (20) | – |
| Wertaufholungen Sachanlagen | 876 | 166 | 543 | 175 |
| Bewertungsergebnis von Veräußerungsgruppen gehaltenen Vermögenswerten / Veräußerungsgruppen | – | – | (69) | – |
| Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 3.358 | (3.332) | 94 | 47 |
| **Abschreibungen und Wertänderungen** | **3.125** | **(3.597)** | **(197)** | **(52)** |
| **Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)** | **56.554** | **39.923** | **4.157** | **1.410** |
| Zinsertrag | 524 | 164 | 1.639 | 1.159 |
| Anderer Finanzertrag | – | – | 900 | (11) |
| Finanzaufwand | (5.568) | (1.715) | (5.447) | (1.679) |
| Wechselkursänderungen | 7.756 | 483 | (8.570) | (3.687) |
| Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern | 1.821 | 1.441 | 862 | 828 |
| **Finanzergebnis** | **4.533** | **372** | **(10.615)** | **(3.389)** |
| **Ergebnis vor Steuern** | **61.087** | **40.295** | **(6.459)** | **(1.980)** |
| Laufende Ertragsteuern | (2.898) | (1.291) | (112) | (77) |
| Latente Ertragsteuern | (700) | 562 | 107 | (145) |
| **Steuern** | **(3.598)** | **(729)** | **(5)** | **(222)** |
| **Periodenergebnis** | **57.489** | **39.566** | **(6.464)** | **(2.202)** |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | 4.465 | 490 | (3.423) | (1.621) |
| **davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens** | **53.024** | **39.077** | **(3.042)** | **(580)** |
| **Ergebnis je Aktie in EUR:** | | | | |
| unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | 0,99 | 0,74 | -0,06 | -0,01 |
| verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR | 0,99 | 0,74 | -0,06 | -0,01 |

# *Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung*

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2019 – UNGEPRÜFT**

| in TEUR | **01–09/2019** | **07–09/2019** | 01–09/2018 | 07–09/2018 |
|---|---|---|---|---|
| **Periodenergebnis** | **57.489** | **39.566** | **(6.464)** | **(2.202)** |
| Fremdwährungsdifferenzen | 3.820 | 1.314 | (1.593) | (182) |
| *davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung* | – | – | *(12)* | – |
| Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) | 6 | – | (13) | 11 |
| (Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis | 21 | 23 | 33 | 9 |
| **Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)** | **3.848** | **1.337** | **(1.574)** | **(161)** |
| Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | 100 | 35 | 74 | 32 |
| (Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis | (25) | (9) | (19) | (8) |
| **Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)** | **75** | **26** | **56** | **24** |
| **Sonstiges Ergebnis** | **3.923** | **1.363** | **(1.518)** | **(137)** |
| **Gesamtperiodenergebnis** | **61.412** | **40.930** | **(7.982)** | **(2.339)** |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen | 5.279 | 13.075 | (3.496) | (1.578) |
| **davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens** | **56.132** | **27.855** | **(4.487)** | **(761)** |

# *Verkürzte Konzern-Bilanz*

**ZUM 30. SEPTEMBER 2019 – UNGEPRÜFT**

| in TEUR | 30.09.19 | 01.01.19 | 31.12.18 | 30.09.18 |
|---|---|---|---|---|
| **AKTIVA** | | | | |
| Sachanlagen | 37.704 | 27.362 | 26.303 | 27.473 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 256.027 | 212.253 | 211.747 | 185.899 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 27 | 5 | 5 | 8 |
| Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity) | 8.967 | 9.337 | 9.337 | 18.684 |
| Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet | 6.355 | 6.255 | 6.255 | 6.220 |
| Andere Vermögenswerte | 10.771 | 9.906 | 9.906 | 11.910 |
| Latente Steueransprüche | 2.219 | 1.952 | 1.952 | 2.148 |
| **Langfristige Vermögenswerte** | **322.070** | **267.069** | **265.505** | **252.340** |
| Vorräte | 111 | 168 | 168 | 189 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 5.269 | 6.659 | 6.659 | 5.335 |
| Liquide Mittel | 24.685 | 8.456 | 8.456 | 11.347 |
| Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten | – | 15.519 | 11.223 | – |
| **Kurzfristige Vermögenswerte** | **30.065** | **30.802** | **26.506** | **16.872** |
| **SUMME AKTIVA** | **352.134** | **297.871** | **292.012** | **269.212** |
| **PASSIVA** | | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 54.000 | 54.000 | 54.000 | 54.000 |
| Kumulierte Ergebnisse | 100.791 | 62.171 | 62.171 | 53.213 |
| Eigene Aktien | (1.390) | (474) | (474) | (301) |
| Sonstige Rücklagen | (2.723) | (4.810) | (4.810) | (3.708) |
| **Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital** | **150.678** | **110.887** | **110.887** | **103.203** |
| Nicht beherrschende Anteile | (3.235) | (20.740) | (20.740) | (30.941) |
| **Eigenkapital** | **147.444** | **90.147** | **90.147** | **72.262** |
| Anleihen | 8.940 | 14.493 | 14.493 | 8.930 |
| Andere Finanzverbindlichkeiten | 137.362 | 135.019 | 135.019 | 132.963 |
| Leasingverbindlichkeiten | 1.109 | 1.261 | – | – |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.455 | 9.063 | 9.071 | 16.254 |
| Rückstellungen | 3.156 | 3.156 | 3.156 | 2.499 |
| Latente Steuerschulden | 8.919 | 7.900 | 7.900 | 5.677 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 2.802 | 2.622 | 2.622 | 2.752 |
| **Langfristige Verbindlichkeiten** | **168.743** | **173.514** | **172.261** | **169.075** |
| Anleihen | 12.769 | 76 | 76 | 7.137 |
| Andere Finanzverbindlichkeiten | 12.605 | 9.761 | 9.761 | 5.939 |
| Leasingverbindlichkeiten | 401 | 393 | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 8.801 | 17.734 | 17.816 | 13.317 |
| Rückstellungen | 1.045 | 950 | 950 | 1.275 |
| Ertragsteuerschulden | 140 | 184 | 184 | 4 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 187 | 166 | 166 | 202 |
| Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) stehen | – | 4.946 | 651 | – |
| **Kurzfristige Verbindlichkeiten** | **35.948** | **34.211** | **29.603** | **27.874** |
| **Verbindlichkeiten** | **204.691** | **207.725** | **201.865** | **196.949** |
| **SUMME PASSIVA** | **352.134** | **297.871** | **292.012** | **269.212** |

# *Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung*

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2019 – UNGEPRÜFT**

| in TEUR | 01–09/2019 | 07–09/2019 | 01–09/2018 | 07–09/2018 |
|---|---|---|---|---|
| Einzahlungen | | | | |
| aus Hotelbetrieben und Vermietung | 22.416 | 8.186 | 21.338 | 6.959 |
| aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige | 518 | 1 | 93 | 21 |
| aus Zinserträgen | 129 | 29 | 145 | 28 |
| **Betriebliche Einzahlungen** | **23.063** | **8.217** | **21.576** | **7.009** |
| Auszahlungen | | | | |
| für Immobilienprojektentwicklungen | (394) | (168) | (961) | (567) |
| für Material- und Leistungseinsatz | (6.625) | (2.148) | (5.389) | (1.940) |
| für Personalkosten | (5.398) | (1.566) | (7.934) | (2.278) |
| für sonstigen Verwaltungsaufwand | (6.756) | (1.543) | (5.614) | (1.568) |
| für Ertragsteuern | (2.972) | (1.176) | (473) | (86) |
| **Betriebliche Auszahlungen** | **(22.145)** | **(6.601)** | **(20.372)** | **(6.439)** |
| **Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit** | **918** | **1.616** | **1.205** | **570** |
| | | | | |
| Einzahlungen aus | | | | |
| dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien | 30.779 | 22.805 | 5.400 | (1.337) |
| abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen | (268) | – | – | – |
| dem Verkauf von Sachanlagen | 11 | 8 | – | – |
| Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden | – | – | 4.707 | – |
| Dividenden | 50 | 50 | – | – |
| anderen finanziellen Vermögenswerten | 12 | 3 | 786 | 6 |
| dem Rückfluss von Joint Ventures | 8.993 | 8.683 | – | 274 |
| **Einzahlungen aus Investitionstätigkeit** | **39.577** | **31.549** | **10.893** | **(1.057)** |
| Auszahlungen für | | | | |
| Investitionen in Sachanlagen | (11.217) | (952) | (509) | (115) |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | (34.825) | (9.550) | (30.646) | (5.271) |
| den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen | (22) | (3) | (1) | – |
| Joint Ventures | – | – | (345) | – |
| für den Erwerb von Beteiligungen | (14) | – | – | – |
| abzüglich zugeflossene Zahlungsmittel von Beteiligungen | 14 | – | – | – |
| **Auszahlungen für Investitionstätigkeit** | **(46.064)** | **(10.505)** | **(31.500)** | **(5.386)** |
| **Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit** | **(6.487)** | **21.045** | **(20.607)** | **(6.443)** |
| | | | | |
| Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien | (916) | (144) | – | – |
| Auszahlungen für Darlehenskauf von nicht beherrschenden Anteilen | – | 300 | – | – |
| Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Wandelanleihen | 7.000 | – | 9.000 | 9.000 |
| Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen und Wandelanleihen | – | – | (4.523) | – |
| Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten | 35.021 | 3.958 | 22.178 | 1.297 |
| Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten | (10.770) | (7.839) | (8.126) | (2.263) |
| Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten | (430) | (104) | – | – |
| Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite) | (4.828) | (1.179) | (5.816) | (863) |
| Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen) | (251) | (251) | (390) | – |
| Gezahlte Finanzierungskosten | (706) | (406) | (517) | (187) |
| Auszahlungen für Dividenden | (3.199) | – | (3.236) | – |
| **Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit** | **20.921** | **(5.666)** | **8.571** | **6.984** |
| **Nettoveränderung des Finanzmittelbestands** | **15.352** | **16.995** | **(10.831)** | **1.111** |
| Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel | (19) | (29) | (15) | 28 |
| Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis | 547 | 75 | (655) | – |
| Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn | 8.805 | 7.644 | 22.849 | 10.208 |
| **Finanzmittelbestand zum 30. September** | **24.685** | **24.685** | **11.347** | **11.347** |
| | | | | |
| **Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:** | | | | |
| Zahlungsmittel des Konzerns | **24.685** | **24.685** | **11.347** | **11.347** |

# *Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung*

**ZUM 30. SEPTEMBER 2019 – UNGEPRÜFT**

| in TEUR | auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | | | | | Anteile ohne beherrschenden Einfluss | Summe Eigenkapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | gezeichnetes Kapital | kumulierte Ergebnisse | Eigene Aktien | sonstige Rücklagen | Summe | | |
| **Stand zum 1. Jänner 2018** | **54.000** | **59.435** | **(301)** | **(2.208)** | **110.926** | **(27.445)** | **83.481** |
| Dividende | – | (3.236) | – | – | **(3.236)** | – | **(3.236)** |
| Gesamtperiodenergebnis | – | (2.986) | – | (1.501) | **(4.487)** | (3.496) | **(7.982)** |
| *davon Periodenergebnis* | – | *(3.042)* | – | – | ***(3.042)*** | *(3.423)* | ***(6.464)*** |
| *davon sonstiges Ergebnis* | – | *56* | – | *(1.501)* | ***(1.445)*** | *(73)* | ***(1.518)*** |
| **Stand zum 30. September 2018** | **54.000** | **53.213** | **(301)** | **(3.708)** | **103.203** | **(30.941)** | **72.262** |
| | | | | | | | |
| **Stand zum 1. Jänner 2019** | **54.000** | **62.171** | **(474)** | **(4.810)** | **110.887** | **(20.740)** | **90.147** |
| Aktienrückkauf | – | – | (916) | – | **(916)** | – | **(916)** |
| Dividende | – | (3.199) | – | – | **(3.199)** | – | **(3.199)** |
| Anteilserhöhung im Konsolidierungskreis | – | (11.280) | – | (946) | **(12.226)** | 12.226 | – |
| Gesamtperiodenergebnis | – | 53.099 | – | 3.033 | **56.132** | 5.279 | **61.412** |
| *davon Periodenergebnis* | – | *53.024* | – | – | ***53.024*** | *4.465* | ***57.489*** |
| *davon sonstiges Ergebnis* | – | *75* | – | *3.033* | ***3.108*** | *815* | ***3.923*** |
| **Stand zum 30. September 2019** | **54.000** | **100.791** | **(1.390)** | **(2.723)** | **150.678** | **(3.235)** | **147.444** |

# *Unternehmenskalender*

2020

**24. April 2020**
*Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019*

**10. Mai 2020**
*Nachweisstichtag „Hauptversammlung“*

**20. Mai 2020**
*Ordentliche Hauptversammlung*

**25. Mai 2020**
*Ex-Dividenden-Tag*

**26. Mai 2020**
*Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)*

**27. Mai 2020**
*Dividenden-Zahltag*

**28. Mai 2020**
*Veröffentlichung 1. Quartal 2020*

**28. August 2020**
*Veröffentlichung 1. Halbjahr 2020*

**27. November 2020**
*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2020*

**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