

WARIMPEX  
*Bericht über das  
erste Quartal  
2018*



## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	1–3/2018	Veränderung	1–3/2017
Umsatzerlöse Hotels	2.381	-75 %	9.451
Umsatzerlöse Investment Properties	3.803	51 %	2.520
Umsatzerlöse Development und Services	506	17 %	432
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	6.690	-46 %	12.403
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-3.236	-58 %	-7.787
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	3.453	-25 %	4.616
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	125
EBITDA	1.302	-43 %	2.267
Abschreibungen und Wertänderungen	-129	–	1.154
EBIT	1.173	-66 %	3.421
Ergebnis aus Joint Ventures	-770	88 %	-409
Periodenergebnis	-2.975	–	4.736
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	184	-92 %	2.237
Bilanzsumme	260.874	-30 %	370.475
Eigenkapital	80.066	65 %	48.617
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote	31 %	18 pp	13 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,04	–	0,04
Anzahl Hotels	6	-8	14
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	892	-1.612	2.504
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	6	2	4
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	40.100m <sup>2</sup>	43 %	28.000m <sup>2</sup>
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	8.585	-46 %	15.940
Net Operating Profit (NOP) Hotels	1.108	-67 %	3.388
NOP pro verfügbarem Zimmer	1.083	-16 %	1.294
Umsatzerlöse Investment Properties	4.840	35 %	3.574
EBITDA Investment Properties	3.813	36 %	2.807
Umsatzerlöse Development & Services	657	-34 %	994
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	125
EBITDA Development & Services	-1.619	–	-724
	<b>31.12.2017<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2016<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	202,5	-41 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	129,0	23 %	104,7
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	26 %	1,9
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,43	86 %	0,77

<sup>1</sup> per 31.03.2018 und per 31.03.2017 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben

## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

Nach dem Verkauf von acht Hotelbeteiligungen im vergangenen Jahr geht es nun darum, wieder zu wachsen und den Immobilienbestand aufzubauen. Dies setzen wir um, indem wir gemäß unserer strategischen Ausrichtung zum einen die laufenden Developmentprojekte fertigstellen sowie Neuprojekte auf den Weg bringen und zum anderen Cashflow bringende Assets mit Zukunftspotenzial erwerben. Durch selektive Immobilienverkäufe zu vorteilhaften Bedingungen können wir Erlöse lukrieren, die uns rasche Reinvestitionen ermöglichen.

Insbesondere die letzten beiden Punkte lassen sich gut am Beispiel Budapest veranschaulichen: Dort konnten wir nach dem Bilanzstichtag einen Kaufvertrag für das B52 Office abschließen. Das Bürogebäude der Klasse A umfasst über 5.200 m<sup>2</sup> und ist voll vermietet, was uns ab dem Zeitpunkt des Closings – voraussichtlich noch vor Ende des 2. Quartals – laufende Einnahmen bringen wird. Darüber hinaus sehen wir hier durchaus noch weiteres Potenzial, da sich der lokale Büromarkt insgesamt in einer Phase steigender Mieten befindet. Unabhängig davon haben wir im Mai 2018 ein Entwicklungsgrundstück – ebenfalls in Budapest – veräußert, wodurch uns Erlöse in Höhe von EUR 5,4 Mio. zugeflossen sind.

**Die Ergebnisse des ersten Quartals 2018 auf einen Blick**

Der Wegfall der acht Hotelbeteiligungen wurde im ersten Quartal 2018 im operativen Geschäft erstmals voll sichtbar: So gingen die Umsatzerlöse im Hotelbereich als Konsequenz des Verkaufs von EUR 9,5 Mio. auf EUR 2,4 Mio. zurück. Im ersten Quartal 2017 waren in den Umsatzerlösen noch die Umsätze der verkauften Hotelbeteiligungen enthalten. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien erhöhten sich von EUR 2,5 Mio. auf EUR 3,8 Mio. Grund dafür ist vor allem die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg. Insgesamt ging der Konzernumsatz von EUR 12,4 Mio. auf EUR 6,7 Mio zurück.

Das verminderte Portfoliovolumen bringt auch eine Verringerung des EBITDA von EUR 2,3 Mio. auf EUR 1,3 Mio. mit sich. Das EBIT veränderte sich von EUR 3,4 Mio. auf EUR 1,2 Mio. Aufgrund von Wechselkursverlusten ging das Finanzergebnis von EUR 2,4 Mio. auf EUR -4,1 Mio. zurück. Daraus resultiert ein Periodenergebnis für das traditionell schwache erste Quartal von EUR -3,0 Mio. (2017: 4,7 Mio.).

**Developments in Łódź, Krakau und Białystok**

Auf der Developmentseite schreiten die Bauarbeiten für das Ogródowa Office in Łódź ebenso wie für das Mogilska Office in Krakau planmäßig voran. Für beide Bürogebäude wurden bereits Mietverträge für einen Teil der Fläche unterzeichnet. Das Ogródowa Office wird ab der Fertigstellung Ende des 2. Quartals erste Cashflows liefern. Ebenfalls in Krakau planen wir auf einem neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstück den Bau eines Bürogebäudes mit rund 20.000 m<sup>2</sup>. In Białystok sind wir in Besitz eines Baugrundes, welcher im Vorjahr durch den Zukauf angrenzender Grundstücke erweitert wurde. Hier sollen in mehreren Phasen vier Büroimmobilien entstehen.

**Ausblick**

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir eine deutliche Senkung des Zinsaufwands aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und des Wegfalls von Projektkrediten. Zusammen mit unserer Projektpipeline und dem guten Umfeld für Immobilieninvestments stimmt uns das für den weiteren Jahresverlauf durchaus positiv.

Franz Jurkowitsch

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Warimpex hat am 23. Februar 2017 den Teilverkauf ihres Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) bekannt gegeben.

Das Closing erfolgte am 31. Mai 2017. Die Transaktion umfasste acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 % des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Mio. (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprechen.

Am 27. April 2018 wurde die Vereinbarung zur Endabrechnung des Kaufpreises unterzeichnet. Daraus ergaben sich keine Änderungen zu den zum 31. Dezember 2017 verbuchten Zahlen.

### Ertragslage

#### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im ersten Quartal 2018 aufgrund des Teilverkaufs des Hotelportfolios im Mai 2017 um 75 % auf EUR 2,4 Mio.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya Ende Mai 2017 von EUR 2,5 Mio. auf EUR 3,8 Mio.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 46 % auf EUR 6,7 Mio.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verminderte sich von EUR 7,8 Mio. auf EUR 3,2 Mio.

#### EBITDA – EBIT

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) verringerte sich von EUR 2,3 Mio. auf EUR 1,3 Mio. Grund dafür ist vor allem der geringe Immobilienbestand.

Das EBIT sank von EUR 3,4 Mio. auf EUR 1,2 Mio.

#### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 2,4 Mio. auf EUR -4,1 Mio. Das Finanzergebnis beinhaltet Wechselkursänderungen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 4,4 Mio.).

Der Finanzaufwand konnte gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um 43 % reduziert werden und gliedert sich wie folgt:

in TEUR	1–3/2018	1–3/2017
<b>Zusammensetzung</b>		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(967)	(1.665)
Zinsen für Anleihen	(41)	(829)
Zinsen für Wandelanleihen	(194)	(132)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(504)	(499)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(286)	(180)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(166)
Sonstige	–	(32)
	<b>(1.992)</b>	<b>(3.501)</b>

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 4,7 Mio. auf EUR -3,0 Mio. Diese Verminderung ist sowohl auf ein niedriges operatives Ergebnis (EBITDA) aufgrund eines niedrigeren Immobilienbestandes als auch ein negatives Finanzergebnis aufgrund von Wechselkursverlusten (Vorjahr: Wechselkursgewinne) zurückzuführen.

## Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Sachanlagevermögen	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2018:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.396	3.857	1.308	29.561
Zugänge	37	18	206	260
Planmäßige Abschreibungen	(207)	–	(20)	(227)
Wertaufholungen	171	–	–	171
Effekte aus Währungsumrechnung	(586)	(35)	(1)	(622)
<b>Buchwerte zum 31. März</b>	<b>23.811</b>	<b>3.840</b>	<b>1.492</b>	<b>29.144</b>

Investment Properties	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
<b>Entwicklung 2018:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	103.613	44.018	7.133	154.763
Zugänge / Investitionen	4	11.054	–	11.058
Nettobewertungsergebnis	(4)	–	–	(4)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(1.753)	(60)	(171)	(1.984)
<b>Buchwerte zum 31. März</b>	<b>101.860</b>	<b>55.012</b>	<b>6.961</b>	<b>163.833</b>

Finanzverbindlichkeiten	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
<b>Entwicklung 2018:</b>					
Stand zum 1. Jänner	72.898	501	11.503	54.945	139.847
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	3.634	2.100	54	(1.697)	4.092
Tilgung	(4.493)	–	(2.371)	(150)	(7.014)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(249)	–	(22)	–	(272)
<b>Stand zum 31. März</b>	<b>71.790</b>	<b>2.601</b>	<b>9.163</b>	<b>53.099</b>	<b>136.653</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>6.642</i>	<i>2.601</i>	<i>3.760</i>	<i>1.251</i>	<i>14.254</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>65.148</i>	<i>–</i>	<i>5.403</i>	<i>51.848</i>	<i>122.399</i>

## 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.

## Ausblick

### Segment Hotels\*

in TEUR	1–3/2018	1–3/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	8.585	15.940
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	1.024	2.619
Occupancy	68%	61%
RevPar in EUR	59,2	44,9
auf den Konzern entfallender GOP	1.856	4.761
auf den Konzern entfallender NOP	1.108	3.388
NOP/verfügbarem Zimmer in Euro	1.083	1.294

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer durch den Verkauf von acht Hotelbeteiligungen im Mai 2017.

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

### Segment Investment Properties\*

in TEUR	1–3/2018	1–3/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	4.840	3.574
Segment EBITDA	3.813	2.807
Bewertungsergebnis	-4	-

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya Ende Mai 2017.

### Segment Development & Services\*

in TEUR	1–3/2018	1–3/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	657	994
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	125
Segment EBITDA	-1.619	-724
Bewertungsergebnis	-	-17

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

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

Am 27. April 2018 wurde die Vereinbarung zur Endabrechnung des Kaufpreises aus dem Verkauf von Hotelbeteiligungen unterschrieben. Daraus ergaben sich keine Änderungen zu den zum 31. Dezember 2017 verbuchten Zahlen.

Im März 2018 wurde der Kaufvertrag über den Verkauf eines Grundstücks in Budapest unterzeichnet. Das Vertragsclosing erfolgte im Mai 2018. Aus der Transaktion ergibt sich voraussichtlich ein Cashflow von TEUR 5.400, jedoch aufgrund der bereits 2017 erfolgten Wertaufholung kein Gewinn.

Die im November 2018 fällig werdende Wandelanleihe 11/18 über PLN 19,5 Mio. wurde im März und April vollständig getilgt.

Mitte April 2018 hat der Konzern einen Vertrag über den Ankauf eines voll vermieteten Bürogebäudes in Budapest abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt rd. TEUR 7.800. Das Vertragsclosing ist noch im zweiten Quartal 2018 geplant.

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

- Ogodowa Office mit ca. 27.400 m<sup>2</sup>, Łódź (in Bau)
- Bürohaus Mogilska mit ca. 12.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m<sup>2</sup>, Krakau

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben. Für das Jahr 2018 und die Folgejahre erwarten wir aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und des Wegfalls von Projektkrediten eine deutliche Senkung des Zinsaufwands.

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

### Wien, am 30. Mai 2018



**Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Daniel Folian**  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Jurkowitsch**  
Mitglied des Vorstandes



**Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes

# Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2018	01–03/2017
Umsatzerlöse Hotels	2.381	9.451
Umsatzerlöse Investment Properties	3.803	2.520
Umsätze Development und Services	506	432
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.690</b>	<b>12.403</b>
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(2.058)	(6.989)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(774)	(484)
Aufwand Development und Services	(404)	(314)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	<b>(3.236)</b>	<b>(7.787)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>3.453</b>	<b>4.616</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	–	125
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>–</b>	<b>125</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>–</b>	<b>382</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>(1.786)</b>	<b>(1.863)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	<b>(365)</b>	<b>(991)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern,</b>		
<b>Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>	<b>1.302</b>	<b>2.267</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(228)	(226)
Wertaufholungen Sachanlagen	171	206
Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten/Veräußerungsgruppen	(69)	1.192
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4)	(17)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>(129)</b>	<b>1.154</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>1.173</b>	<b>3.421</b>
Finanzertrag	735	1.909
Finanzaufwand	(1.992)	(3.501)
Wechselkursänderungen	(2.096)	4.359
Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen (at equity) nach Steuern	(770)	(409)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(4.122)</b>	<b>2.358</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>(2.949)</b>	<b>5.779</b>
Ertragsteuern	39	(784)
Latente Ertragsteuern	(64)	(259)
<b>Steuern</b>	<b>(26)</b>	<b>(1.043)</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(2.975)</b>	<b>4.736</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(957)	2.403
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>(2.017)</b>	<b>2.333</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b> in EUR:		
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	<b>-0,04</b>	<b>0,04</b>
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	<b>-0,04</b>	<b>0,04</b>

# Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2018	01–03/2017
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(2.975)</b>	<b>4.736</b>
Fremdwährungsdifferenzen	(464)	552
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>	9	–
Bewertung Cashflow Hedges	–	183
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	–	20
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	12	69
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>(451)</b>	<b>824</b>
Bewertungsergebnis finanzielle Vermögenswerte	11	–
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>11</b>	<b>–</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(440)</b>	<b>824</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>(3.415)</b>	<b>5.559</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(997)	2.628
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>(2.418)</b>	<b>2.931</b>



# Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	31.03.2018	01.01.18	31.12.2017	31.03.2017
<b>AKTIVA</b>				
Sachanlagen	29.144	29.561	29.561	33.929
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	163.833	154.763	154.763	118.452
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	9	10	10	17
Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)	16.741	17.224	17.224	13.703
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	–	–	6.146	–
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	6.157	6.146	–	–
Andere finanzielle Vermögenswerte	12.905	13.646	13.646	15.465
Latente Steueransprüche	1.871	1.922	1.922	2.033
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>230.659</b>	<b>223.272</b>	<b>223.272</b>	<b>183.600</b>
Vorräte	211	271	271	253
Vertragsvermögenswerte	5.646	5.646	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.335	7.816	13.463	6.863
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	–	–	–	6.233
Liquide Mittel	13.623	22.849	22.849	2.757
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	5.400	5.400	5.400	170.769
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>30.215</b>	<b>41.982</b>	<b>41.982</b>	<b>186.875</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>260.874</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>	<b>370.475</b>
<b>PASSIVA</b>				
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	57.429	59.435	59.194	15.551
Eigene Aktien	(301)	(301)	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen	(2.619)	(2.208)	(1.967)	3.870
<i>davon kumuliertes sonstiges Ergebnis aus Veräußerungsgruppen</i>	–	–	–	4.383
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>108.509</b>	<b>110.926</b>	<b>110.926</b>	<b>73.120</b>
Nicht beherrschende Anteile	(28.443)	(27.445)	(27.445)	(24.502)
<b>Eigenkapital</b>	<b>80.066</b>	<b>83.481</b>	<b>83.481</b>	<b>48.617</b>
Wandelanleihen	–	–	–	4.280
Andere Anleihen	5.403	5.357	5.357	37.210
Andere Finanzverbindlichkeiten	116.996	121.560	121.560	104.990
Derivative Finanzinstrumente	410	929	929	615
Sonstige Verbindlichkeiten	14.200	14.931	14.931	7.515
Rückstellungen	2.357	2.357	2.357	2.499
Latente Steuerschulden	5.573	5.572	5.572	3.258
Passive Rechnungsabgrenzung	3.096	3.215	3.215	3.809
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>148.034</b>	<b>153.922</b>	<b>153.922</b>	<b>164.176</b>
Wandelanleihen	2.144	4.543	4.543	3.904
Anleihen	1.617	1.603	1.603	7.414
Andere Finanzverbindlichkeiten	10.493	6.784	6.784	13.849
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.384	12.475	12.475	13.242
Rückstellungen	1.829	1.884	1.884	256
Ertragsteuerschulden	115	365	365	749
Passive Rechnungsabgrenzung	192	197	197	249
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten stehen	–	–	–	118.018
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>32.774</b>	<b>27.851</b>	<b>27.851</b>	<b>157.681</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>180.809</b>	<b>181.773</b>	<b>181.773</b>	<b>321.857</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>260.874</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>	<b>370.475</b>

# Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2018	01–03/2017
<b>Einzahlungen</b>		
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	6.724	12.655
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	59	170
aus Zinserträgen	57	203
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>6.839</b>	<b>13.028</b>
<b>Auszahlungen</b>		
für Immobilienprojektentwicklungen	(57)	(558)
für Material- und Leistungseinsatz	(1.873)	(3.410)
für Personalkosten	(2.374)	(3.828)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(2.139)	(2.338)
für Ertragsteuern	(212)	(657)
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>(6.655)</b>	<b>(10.791)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>184</b>	<b>2.237</b>
<b>Einzahlungen aus</b>		
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	1	125
anderen finanziellen Vermögenswerten	729	–
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>730</b>	<b>125</b>
<b>Auszahlungen für</b>		
Investitionen in Sachanlagen	(222)	(388)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(4.175)	(2.309)
Joint Ventures	(720)	(380)
<b>Auszahlungen für Investitionen</b>	<b>(5.117)</b>	<b>(3.076)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(4.387)</b>	<b>(2.952)</b>
<b>Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen und Wandelanleihen</b>	<b>(2.371)</b>	<b>–</b>
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	5.741	3.101
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(4.643)	(1.228)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(3.174)	(1.567)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)	(181)	(567)
Gezahlte Finanzierungskosten	(218)	(37)
<b>Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(4.846)</b>	<b>(297)</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>(9.049)</b>	<b>(1.012)</b>
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(1)	6
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(176)	117
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner	22.849	4.723
<b>Finanzmittelbestand zum 31. März</b>	<b>13.623</b>	<b>3.834</b>
<b>Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:</b>		
Zahlungsmittel des Konzerns	13.623	2.757
Zahlungsmittel von Veräußerungsgruppen	–	1.077
	<b>13.623</b>	<b>3.834</b>

# Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 31. MÄRZ 2018 – 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		
<b>Stand zum 1. Jänner 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>13.218</b>	<b>(301)</b>	<b>3.271</b>	<b>70.188</b>	<b>(27.130)</b>	<b>43.058</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	2.333	–	599	<b>2.931</b>	2.628	<b>5.559</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	2.333	–	–	<b>2.333</b>	2.403	<b>4.736</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	599	<b>599</b>	225	<b>824</b>
<b>Stand zum 31. März 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>15.551</b>	<b>(301)</b>	<b>3.870</b>	<b>73.120</b>	<b>(24.502)</b>	<b>48.617</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2018</b>	<b>54.000</b>	<b>59.435</b>	<b>(301)</b>	<b>(2.208)</b>	<b>110.926</b>	<b>(27.445)</b>	<b>83.481</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	(2.006)	–	(411)	<b>(2.418)</b>	(997)	<b>(3.415)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(2.017)	–	–	<b>(2.017)</b>	(957)	<b>(2.975)</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	11	–	(411)	<b>(400)</b>	(40)	<b>(440)</b>
<b>Stand zum 31. März 2018</b>	<b>54.000</b>	<b>57.429</b>	<b>(301)</b>	<b>(2.619)</b>	<b>108.509</b>	<b>(28.443)</b>	<b>80.066</b>

# Unternehmenskalender

2018

---

**30. Mai 2018**

*Veröffentlichung 1. Quartal 2018*

**4. Juni 2018**

*Nachweisstichtag*

**14. Juni 2018**

*Ordentliche Hauptversammlung*

**20. Juni 2018**

*Ex-Dividenden-Tag*

**21. Juni 2018**

*Nachweisstichtag Dividende*

**22. Juni 2018**

*Dividenden-Zahltag*

**30. August 2018**

*Veröffentlichung 1. Halbjahr 2018*

**30. November 2018**

*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2018*

---

**IMPRESSUM:**

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien  
[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

Investor Relations: **Daniel Folián** Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto: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**