

WARIMPEX  
*Bericht über die  
ersten drei  
Quartale 2018*



## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	1–9/2018	Veränderung	1–9/2017
Umsatzerlöse Hotels	9.681	-61 %	24.551
Umsatzerlöse Investment Properties	11.290	17 %	9.610
Umsatzerlöse Development und Services	657	-50 %	1.310
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	21.629	-39 %	35.470
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-9.210	-50 %	-18.417
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	12.418	-27 %	17.053
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	23.648
EBITDA	4.353	-86 %	31.774
Abschreibungen und Wertänderungen	-197	–	13.773
EBIT	4.157	-91 %	45.547
Ergebnis aus Joint Ventures	862	-33 %	1.280
Periodenergebnis	-6.464	–	34.152
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	1.205	-84 %	7.485
Bilanzsumme	269.212	18 %	228.936
Eigenkapital	72.262	-7 %	78.101
Eigenkapitalquote	27 %	7 pp	34 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,06	–	0,54
Anzahl Hotels	6	–	6
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	892	–	892
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	7	2	5
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	45.300m <sup>2</sup>	32 %	34.300m <sup>2</sup>
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	33.640	-30 %	47.869
Net Operating Profit (NOP) Hotels	8.912	-38 %	14.467
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	8.707	18 %	7.352
Umsatzerlöse Investment Properties	14.240	12 %	12.675
EBITDA Investment Properties	11.306	11 %	10.188
Umsatzerlöse Development & Services	1.115	-49 %	2.207
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	23.648
EBITDA Development & Services	-6.527	–	18.516
	<b>30.06.2018<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2017<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	226,3	12 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	126,9	-2 %	129,0
NNNAV je Aktie in EUR	2,35	-2 %	2,39
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,28	-10 %	1,43

<sup>1</sup> Per 30.09.2018 und per 30.09.2017 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

*Operative Highlights*

<b>5/2018</b>	Warimpex verkauft Entwicklungsgrundstück in der Üllői ut in Budapest
<b>5/2018</b>	Warimpex erwirbt Bürogebäude B52 (5.200 m <sup>2</sup> ) in Budapest
<b>9/2018</b>	Warimpex platziert siebenjährige Anleihe
<b>10/2018</b>	Warimpex eröffnet Ogrodowa Office (28.000 m <sup>2</sup> ) in Łódź
<b>11/2018</b>	Gleichenerfeier für Mogilska Office (12.000 m <sup>2</sup> ) in Krakau

## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

Das dritte Quartal des heurigen Geschäftsjahres brachte eine grundsätzlich gute operative Entwicklung unserer Assets, die allerdings durch Währungseffekte in Russland gedämpft wurde, sowie eine weitere Verringerung des Finanzaufwandes mit sich. Im September haben wir nach dem Rückkauf sämtlicher Wandelschuldverschreibungen und eines Großteils aller ausstehenden Anleihen das günstige Zinsumfeld genutzt, um die Finanzierung auf Holdingebene zu optimieren, und eine siebenjährige Anleihe erfolgreich platziert. Somit sind wir finanziell gut aufgestellt und können bei interessanten Investitionsmöglichkeiten rasch und flexibel agieren. Dieser Schritt unterstützt uns auch darin, unsere laufenden Entwicklungsprojekte fertigzustellen, neue Projekte zeitnahe auf Schiene zu bringen und cashflowbringende Assets mit Zukunftspotenzial zu erwerben.

Ziel ist es weiterhin, unseren Immobilienbestand nach dem Teilportfolioverkauf zügig wiederaufzubauen und unser Ertragspotenzial zu stärken. Wichtige Schritte dazu haben wir nach dem Berichtszeitraum mit unseren beiden Büroprojekten in Polen gesetzt: Anfang Oktober wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das top-moderne Bürogebäude mit 28.000 m<sup>2</sup> Fläche liegt direkt im Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura. Die ersten Mieter für Büros und Serviceeinrichtungen sind bereits eingezogen. Für den restlichen Teil der Flächen laufen derzeit Verhandlungen mit Interessenten, sodass wir von einer Vermietung von rund 60 % zu Jahresende ausgehen. Ebenfalls zu 60 % vermietet sind die Büroflächen im Mogilska Office in Krakau. Der Rohbau des Bürogebäudes mit 12.000 m<sup>2</sup> Fläche wurde Anfang November abgeschlossen, die Fertigstellung ist bis zum Ende des ersten Quartals 2019 geplant.

Entwicklungsprojekte, die sich aktuell noch in der Planungsphase befinden, aber rasch zum Baustart geführt werden sollen, sind das Bürohaus Chopin in Krakau mit 21.000 m<sup>2</sup> sowie vier Büroimmobilien mit bis zu 73.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Białystok. Darüber hinaus verfügen wir über vielversprechende Landreserven in der AIRPORTCITY St. Petersburg und haben mit den Planungsarbeiten für den Avior Tower 1 begonnen.

Neben eigenen Developments haben wir unseren Fokus auch auf cashflowbringende Akquisitionen gelegt und im Dezember 2017 das voll vermietete Bürohaus Mogilska 41 in Krakau erworben. Im Mai 2018 folgte das B52 Office in Budapest, das ebenfalls zur Gänze vermietet ist. Ihre Ergebnisbeiträge zeigen sich bereits in den Umsatzerlösen aus der Vermietung von Büroimmobilien.

**Die Ergebnisse der ersten drei Quartale 2018 im Überblick**

Wenn auch das operative Geschäft im dritten Quartal insgesamt positiv war, so spürten wir doch die Auswirkungen des schwachen Rubels bei unseren russischen Immobilien. In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres verringerten sich die Umsatzerlöse im Hotelbereich aufgrund der reduzierten Zimmeranzahl aus dem Teilportfolioverkauf von EUR 24,6 Mio. auf EUR 9,7 Mio. Dabei sind bis Mai 2017 die Umsätze der verkauften Hotelbeteiligungen noch enthalten. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien erhöhten sich dagegen von EUR 9,6 Mio. auf EUR 11,3 Mio. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg Ende Mai 2017 und den Erwerb der beiden voll vermieteten Bürohäuser in Krakau und Budapest zurückzuführen. Insgesamt ging der Konzernumsatz von EUR 35,5 Mio. auf EUR 21,6 Mio. zurück.

Durch den geringeren Ergebnisbeitrag aus Hotelumsätzen und das Ausbleiben von Immobilienveräußerungsgewinnen im laufenden Geschäftsjahr reduzierte sich auch das EBITDA von EUR 31,8 Mio. auf EUR 4,4 Mio. Das EBIT ging von EUR 45,5 Mio. auf EUR 4,2 Mio. zurück. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures verbesserte sich zwar von EUR -11,5 Mio. auf EUR -10,6 Mio., wurde aber durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR -8,6 Mio. belastet. Eine deutliche Verringerung konnten wir beim Finanzaufwand erzielen, dieser reduzierte sich von EUR 9,3 Mio. auf EUR 5,4 Mio. Als Resultat ergibt sich daraus ein Periodenergebnis für die ersten drei Quartale 2018 von EUR -6,5 Mio. (1-9/2017: EUR 34,2 Mio.).

**Ausblick**

Neben unserem fortbestehenden Engagement in den CEE-Kernmärkten Polen und Ungarn prüfen wir auch Optionen in Westeuropa und sehen hier durchaus Akquisitionspotenzial – in einem Fall sind die Verhandlungen bereits fortgeschritten. Das Jahr 2018 sehen wir als Übergangsjahr nach dem Teilportfolioverkauf des Vorjahres. Aufgrund der heurigen Eröffnung des Ogródowa Office in Łódź erwarten wir für 2019 eine deutliche Umsatzsteigerung sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags.



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. Der entsprechende Gewinn wurde bereits im Jahr 2017 verbucht.

### Ertragslage

#### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich in den ersten neun Monaten 2018 aufgrund des Portfolioverkaufs von acht Hotelbetrieben im Mai 2017 um 61 % auf EUR 9,7 Mio.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich von EUR 9,6 Mio. auf EUR 11,3 Mio. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya Ende Mai 2017 und den Erwerb von zwei ebenfalls voll vermieteten Bürogebäuden in Krakau und Budapest zurückzuführen. Im Dezember 2017 wurden das Bürohaus Mogilska 41 in Krakau und im Mai 2018 das B52 Office in Budapest angekauft.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 39 % auf EUR 21,6 Mio.

Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand reduzierte sich von EUR 18,4 Mio. auf EUR 9,2 Mio., sodass das Bruttoergebnis vom Umsatz um rund 27 % auf EUR 12,4 Mio. sank.

#### Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

In den ersten neun Monaten 2018 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 Berichtsperiode kein Veräußerungsergebnis ergab. Im Vorjahr konnte ein Veräußerungsergebnis von EUR 23,6 Mio., davon EUR 21,4 Mio. aus dem Hotelportfolioverkauf, erzielt werden.

#### EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) verringerte sich von EUR 31,8 Mio. auf EUR 4,4 Mio. Grund

dafür ist vor allem das hohe Veräußerungsergebnis des Vorjahres sowie ein geringerer Ergebnisbeitrag aus Hotelumsätzen aufgrund des Portfolioverkaufs im Vorjahr.

#### Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen gingen von EUR 13,8 Mio. auf EUR -0,2 Mio. zurück. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) ist nahezu ausgeglichen, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres ein Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 12,1 Mio. erzielt werden konnte.

#### EBIT

Das EBIT verringerte sich aufgrund des Wegfalls von Immobilienveräußerungs- und Bewertungsgewinnen von EUR 45,5 Mio. auf EUR 4,2 Mio.

#### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen) veränderte sich von EUR -11,5 Mio. auf EUR -10,6 Mio.

Der Finanzaufwand verringerte sich deutlich von EUR 9,3 Mio. auf EUR 5,4 Mio.

Das Finanzergebnis wurde durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vergleichsperiode des Vorjahres: Wechselkursverluste EUR 6,7 Mio.) belastet.

Finanzaufwand in TEUR	1–9/2018	1–9/2017
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.780)	(3.642)
Zinsen für Wandelanleihen	(362)	(385)
Zinsen für Anleihen	(148)	(2.096)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(1.512)	(1.520)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(645)	(662)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(998)
	<b>(5.447)</b>	<b>(9.303)</b>

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe ging im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres von EUR 34,2 Mio. auf EUR -6,5 Mio. zurück.

## Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Sachanlagevermögen in TEUR	Hotels	Reserve- grundstücke	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2018:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	24.396	3.857	1.308	29.561
Zugänge	46	22	485	552
Planmäßige Abschreibungen	(598)	–	(99)	(697)
Wertminderungen	–	(20)	–	(20)
Wertaufholungen	555	–	–	555
Effekte aus Währungsumrechnung	(2.356)	(91)	(31)	(2.479)
<b>Buchwerte zum 30. September</b>	<b>22.042</b>	<b>3.767</b>	<b>1.663</b>	<b>27.473</b>

Investment Properties in TEUR	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
<b>Entwicklung 2018:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	103.613	43.695	7.455	154.763
Umgliederung	–	2.713	(2.713)	–
Zugänge / Investitionen	7.306	30.681	40	38.027
Aktiviert Bauzinsen	–	932	–	932
Nettobewertungsergebnis	(974)	227	784	37
Effekte aus der Währungsumrechnung	(6.932)	(176)	(751)	(7.860)
<b>Buchwerte zum 30. September</b>	<b>103.012</b>	<b>78.071</b>	<b>4.815</b>	<b>185.899</b>

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Summe
<b>Entwicklung 2018:</b>					
Buchwerte zum 1. Jänner	72.898	501	11.503	54.945	139.847
Kreditaufnahme / kumulierte Zinsen	19.787	2.100	9.120	(1.246)	29.761
Tilgung	(7.823)	(1)	(4.523)	(301)	(12.649)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(1.970)	–	(33)	13	(1.990)
<b>Buchwerte zum 30. September</b>	<b>82.892</b>	<b>2.600</b>	<b>16.067</b>	<b>53.411</b>	<b>154.969</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>4.816</i>	<i>–</i>	<i>7.137</i>	<i>1.124</i>	<i>13.076</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>78.076</i>	<i>2.600</i>	<i>8.930</i>	<i>52.287</i>	<i>141.893</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.

**Segment Hotels\***

in TEUR	1–9/2018	1–9/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	33.640	47.869
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	1.024	1.968
Occupancy	77 %	74 %
RevPar in EUR	82,4	58,1
auf den Konzern entfallender GOP	11.738	18.413
auf den Konzern entfallender NOP	8.912	14.467
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	8.707	7.352

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum des Vorjahres verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer um 48 % durch den Verkauf folgender Hotels zum 31. Mai 2017:

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

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	1–9/2018	1–9/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	14.240	12.675
Segment EBITDA	11.306	10.188

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung und Übergabe des Multifunktionsgebäudes Bykovskaya im Mai 2017 sowie durch den Erwerb der vollvermieteten Bürogebäude Mogilska 41, Krakau, im Dezember 2017 und B52, Budapest, im Mai 2018.

**Segment Development & Services\***

in TEUR	1–9/2018	1–9/2017
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.115	2.207
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	23.648
Segment EBITDA	-6.527	18.516

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

## Ausblick

Nach dem Berichtsstichtag wurde das Ogrodowa Office Łódź (ca. 28.000 m<sup>2</sup>) fertiggestellt. Das Bürogebäude ist derzeit zu rund 40 % vermietet. Es laufen Verhandlungen mit zahlreichen Mietinteressenten, sodass aktuell von einer Vermietung von rund 60 % zu Jahresende ausgegangen wird.

**Folgende Immobilienprojekte befinden sich im Moment in Bau bzw. Entwicklung:**

- Bürohaus Mogilska mit ca. 12.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung)
- Avior Tower 1 mit ca. 18.000 m<sup>2</sup>, St. Petersburg (in Planung)

Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben. Für das Jahr 2018 und Folgejahre erwarten wir aufgrund der vorzeitig getilgten Anleihen und Wandelanleihen sowie 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. November 2018



**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 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2018	07–09/2018	01–09/2017	07–09/2017
Umsatzerlöse Hotels	9.681	3.385	24.551	3.765
Umsatzerlöse Investment Properties	11.290	3.785	9.610	3.557
Umsätze Development und Services	657	61	1.310	645
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.629</b>	<b>7.230</b>	<b>35.470</b>	<b>7.966</b>
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(6.483)	(2.192)	(15.830)	(2.142)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(2.165)	(623)	(1.841)	(762)
Aufwand Development und Services	(562)	(78)	(746)	(107)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	<b>(9.210)</b>	<b>(2.893)</b>	<b>(18.417)</b>	<b>(3.011)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>12.418</b>	<b>4.337</b>	<b>17.053</b>	<b>4.955</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.400	–	60.382	–
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen	(5.400)	–	(36.734)	24
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>23.648</b>	<b>24</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.143</b>	<b>313</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>(6.170)</b>	<b>(2.080)</b>	<b>(7.395)</b>	<b>(1.971)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	<b>(1.896)</b>	<b>(795)</b>	<b>(2.675)</b>	<b>(998)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>	<b>4.353</b>	<b>1.462</b>	<b>31.774</b>	<b>2.322</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(745)	(274)	(633)	(201)
Wertminderungen Sachanlagen	(20)	–	–	–
Wertaufholungen Sachanlagen	543	175	1.085	181
Bewertungsergebnis von Veräußerungsgruppen gehaltenen Vermögenswerten / Veräußerungsgruppen	(69)	–	1.174	–
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	94	47	12.147	(108)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>(197)</b>	<b>(52)</b>	<b>13.773</b>	<b>(129)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>4.157</b>	<b>1.410</b>	<b>45.547</b>	<b>2.194</b>
Finanzertrag	2.539	1.148	3.179	466
Finanzaufwand	(5.447)	(1.679)	(9.303)	(2.342)
Wechselkursänderungen	(8.570)	(3.687)	(6.682)	(1.116)
Ergebnis aus Joint Ventures und assoziierten Unternehmen (at equity) nach Steuern	862	828	1.280	681
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(10.615)</b>	<b>(3.389)</b>	<b>(11.527)</b>	<b>(2.311)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>(6.459)</b>	<b>(1.980)</b>	<b>34.020</b>	<b>(117)</b>
Ertragsteuern	(112)	(77)	269	202
Latente Ertragsteuern	107	(145)	(137)	521
<b>Steuern</b>	<b>(5)</b>	<b>(222)</b>	<b>132</b>	<b>723</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(6.464)</b>	<b>(2.202)</b>	<b>34.152</b>	<b>605</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(3.423)	(1.621)	4.951	120
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>(3.042)</b>	<b>(580)</b>	<b>29.202</b>	<b>486</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR:</b>				
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,06	-0,01	0,54	0,01
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,06	-0,01	0,54	0,01

# Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01-09/2018	07-09/2018	01-09/2017	07-09/2017
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(6.464)</b>	<b>(2.202)</b>	<b>34.152</b>	<b>605</b>
Fremdwährungsdifferenzen	(1.593)	(182)	(984)	(487)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>	(12)	-	-	-
Bewertung Cashflow Hedges	-	-	1.234	-
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>	-	-	1.190	-
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	(13)	11	8	-
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	-	-	1.219	-
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>	-	-	(661)	-
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	33	9	(587)	(10)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>(1.574)</b>	<b>(161)</b>	<b>890</b>	<b>(497)</b>
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	74	32	-	-
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(19)	(8)	-	-
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>56</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(1.518)</b>	<b>(137)</b>	<b>890</b>	<b>(497)</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>(7.982)</b>	<b>(2.339)</b>	<b>35.043</b>	<b>109</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(3.496)	(1.578)	4.544	59
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>(4.487)</b>	<b>(761)</b>	<b>30.499</b>	<b>50</b>



# Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 30. SEPTEMBER – UNGEPRÜFT

in TEUR	30.09.18	01.01.18	31.12.17	30.09.17
<b>AKTIVA</b>				
Sachanlagen	27.473	29.561	29.561	31.490
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	185.899	154.763	154.763	135.022
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	8	10	10	14
Nettoinvestitionen in Joint Ventures und assoziierte Unternehmen (at equity)	18.684	17.224	17.224	15.784
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	–	–	6.146	–
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	6.220	6.146	–	–
Andere finanzielle Vermögenswerte	11.910	13.646	13.646	13.736
Latente Steueransprüche	2.148	1.922	1.922	739
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>252.340</b>	<b>223.272</b>	<b>223.272</b>	<b>196.785</b>
Vorräte	189	271	271	215
Vertragsvermögenswerte	–	5.646	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.335	7.816	13.463	8.052
Finanzielle Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbar	–	–	–	8.113
Liquide Mittel	11.347	22.849	22.849	15.772
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	–	5.400	5.400	–
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>16.872</b>	<b>41.982</b>	<b>41.982</b>	<b>32.151</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>269.212</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>	<b>228.936</b>
<b>PASSIVA</b>				
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	53.213	59.435	59.194	47.855
Eigene Aktien	(301)	(301)	(301)	(301)
Sonstige Rücklagen	(3.708)	(2.208)	(1.967)	(866)
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>103.203</b>	<b>110.926</b>	<b>110.926</b>	<b>100.687</b>
Nicht beherrschende Anteile	(30.941)	(27.445)	(27.445)	(22.586)
<b>Eigenkapital</b>	<b>72.262</b>	<b>83.481</b>	<b>83.481</b>	<b>78.101</b>
Wandelanleihen	–	–	–	4.202
Andere Anleihen	8.930	5.357	5.357	5.310
Andere Finanzverbindlichkeiten	132.963	121.560	121.560	102.890
Derivative Finanzinstrumente	–	929	929	1.359
Sonstige Verbindlichkeiten	16.254	14.931	14.931	7.020
Rückstellungen	2.499	2.357	2.357	2.867
Latente Steuerschulden	5.677	5.572	5.572	2.515
Passive Rechnungsabgrenzung	2.752	3.215	3.215	3.265
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>169.075</b>	<b>153.922</b>	<b>153.922</b>	<b>129.428</b>
Wandelanleihen	–	4.543	4.543	121
Anleihen	7.137	1.603	1.603	1.857
Andere Finanzverbindlichkeiten	5.939	6.784	6.784	8.199
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.317	12.475	12.475	10.379
Rückstellungen	1.275	1.884	1.884	285
Ertragsteuerschulden	4	365	365	351
Passive Rechnungsabgrenzung	202	197	197	215
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>27.874</b>	<b>27.851</b>	<b>27.851</b>	<b>21.408</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>196.949</b>	<b>181.773</b>	<b>181.773</b>	<b>150.836</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>269.212</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>	<b>228.936</b>

# Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2018 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2018	07–09/2018	01–09/2017	07–09/2017
<b>Einzahlungen</b>				
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	21.338	6.959	35.214	7.798
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	93	21	634	344
aus Zinserträgen	145	28	502	92
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>21.576</b>	<b>7.009</b>	<b>36.351</b>	<b>8.234</b>
<b>Auszahlungen</b>				
für Immobilienprojektentwicklungen	(961)	(567)	(793)	(136)
für Material- und Leistungseinsatz	(5.389)	(1.940)	(9.023)	(1.363)
für Personalkosten	(7.934)	(2.278)	(12.701)	(2.124)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(5.614)	(1.568)	(5.801)	(1.981)
für Ertragsteuern	(473)	(86)	(549)	403
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>(20.372)</b>	<b>(6.439)</b>	<b>(28.866)</b>	<b>(5.201)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>1.205</b>	<b>570</b>	<b>7.485</b>	<b>3.033</b>
<b>Einzahlungen aus</b>				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	5.400	(1.337)	78.382	600
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	–	–	(4.027)	–
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	4.707	–	1.625	1.500
anderen finanziellen Vermögenswerten	786	6	1.795	1.780
dem Rückfluss von Joint Ventures und assoziierten Unternehmen	–	–	–	321
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>10.893</b>	<b>(1.331)</b>	<b>77.775</b>	<b>4.201</b>
<b>Auszahlungen für</b>				
Investitionen in Sachanlagen	(509)	(115)	(1.277)	(101)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(30.646)	(5.271)	(15.340)	(8.020)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	(1)	–	–	–
andere finanzielle Vermögenswerte	–	–	(58)	(8)
Joint Ventures und assoziierte Unternehmen	(345)	274	(325)	–
<b>Auszahlungen für Investitionstätigkeit</b>	<b>(31.500)</b>	<b>(5.112)</b>	<b>(17.000)</b>	<b>(8.128)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(20.607)</b>	<b>(6.443)</b>	<b>60.775</b>	<b>(3.927)</b>
<b>Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und Wandelanleihen</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>5.239</b>	<b>–</b>
<b>Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen und Wandelanleihen</b>	<b>(4.523)</b>	<b>–</b>	<b>(46.435)</b>	<b>(27.399)</b>
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	22.178	1.297	3.403	303
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(8.126)	(2.263)	(13.257)	(846)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(5.816)	(863)	(3.623)	(786)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)	(390)	–	(2.276)	(551)
Gezahlte Finanzierungskosten	(517)	(187)	(210)	(37)
Auszahlungen für Dividenden	(3.236)	–	–	–
<b>Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.571</b>	<b>6.984</b>	<b>(57.160)</b>	<b>(29.316)</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>(10.831)</b>	<b>1.111</b>	<b>11.100</b>	<b>(30.210)</b>
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(15)	28	52	(1)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(655)	–	(103)	–
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	22.849	10.208	4.723	45.983
<b>Finanzmittelbestand zum 30. September</b>	<b>11.347</b>	<b>11.347</b>	<b>15.772</b>	<b>15.772</b>
<b>Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:</b>				
Zahlungsmittel des Konzerns	<b>11.347</b>	<b>11.347</b>	<b>15.772</b>	<b>15.772</b>

# Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. SEPTEMBER – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne be- herrschenden 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>
Konsolidierungskreisänderungen	–	5.434	–	(5.434)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	29.202	–	1.297	<b>30.499</b>	4.544	<b>35.043</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	29.202	–	–	<b>29.202</b>	4.951	<b>34.152</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	–	–	1.297	<b>1.297</b>	(407)	<b>890</b>
<b>Stand zum 30. September 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>47.855</b>	<b>(301)</b>	<b>(866)</b>	<b>100.687</b>	<b>(22.586)</b>	<b>78.101</b>
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>59.194</b>	<b>(301)</b>	<b>(1.967)</b>	<b>110.926</b>	<b>(27.445)</b>	<b>83.481</b>
Umgliederung	–	241	–	(241)	–	–	–
<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>
Dividende	–	(3.236)	–	–	<b>(3.236)</b>	–	<b>(3.236)</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	(2.986)	–	(1.501)	<b>(4.487)</b>	(3.496)	<b>(7.982)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(3.042)	–	–	<b>(3.042)</b>	(3.423)	<b>(6.464)</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	56	–	(1.501)	<b>(1.445)</b>	(73)	<b>(1.518)</b>
<b>Stand zum 30. September 2018</b>	<b>54.000</b>	<b>53.213</b>	<b>(301)</b>	<b>(3.708)</b>	<b>103.203</b>	<b>(30.941)</b>	<b>72.262</b>

# Unternehmenskalender

2019

---

**26. April 2019**

*Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2018*

**24. Mai 2019**

*Nachweisstichtag „Hauptversammlung“*

**28. Mai 2019**

*Veröffentlichung 1. Quartal 2019*

**3. Juni 2019**

*Ordentliche Hauptversammlung*

**6. Juni 2019**

*Ex-Dividenden-Tag*

**7. Juni 2019**

*Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)*

**12. Juni 2019**

*Dividenden-Zahltag*

**27. August 2019**

*Veröffentlichung 1. Halbjahr 2019*

**29. November 2019**

*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2019*

---

**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**