

warimpex

60 years  
a pioneer  
through  
the decades

WARIMPEX  
*Bericht über das  
erste Quartal  
2019*

## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	1–3/2019	Veränderung	1–3/2018
Umsatzerlöse Hotels	1.821	-24 %	2.381
Umsatzerlöse Investment Properties	4.065	7 %	3.803
Umsatzerlöse Development und Services	379	-25 %	506
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	6.265	-6 %	6.690
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-2.906	-10 %	-3.236
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	3.360	-3 %	3.453
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	7.285	–	–
EBITDA	7.602	484 %	1.302
Abschreibungen und Wertänderungen	-152	18 %	-129
EBIT	7.450	535 %	1.173
Ergebnis aus Joint Ventures	474	–	-770
Periodenergebnis	11.799	–	-2.975
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	8.838	–	-2.017
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-329	–	184
Bilanzsumme	314.823	21 %	260.874
Eigenkapital	103.768	30 %	80.066
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote	33 %	2 pp	31 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,16	–	-0,04
Anzahl Hotels	5	-1	6
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	766	-126	892
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	2	6
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	73.300m <sup>2</sup>	83 %	40.100m <sup>2</sup>
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	7.814	-9 %	8.585
Net Operating Profit (NOP) Hotels	859	-22 %	1.108
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	866	-20 %	1.083
Umsatzerlöse Investment Properties	5.068	5 %	4.840
EBITDA Investment Properties	3.731	-1 %	3.813
Umsatzerlöse Development & Services	544	-26 %	657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.285	–	–
EBITDA Development & Services	5.112	–	-1.618
	<b>31.12.2018<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2017<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	269,9	33 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	137,6	5 %	131,4
NNNAV je Aktie in EUR	2,56	5 %	2,44
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,00	-30 %	1,43

<sup>1</sup> per 31.03.2019 und per 31.03.2018 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben

## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

Wie bereits rund um die Jahresergebnisse 2018 angekündigt, liegt unser Fokus im heurigen Jahr vor allem auf dem Aufbau unseres Immobilienbestandes und der Stärkung unseres Ertragspotenzials. Um dies zu erreichen, setzen wir auf die Fertigstellung laufender Developments und treiben die Entwicklung neuer Projekte voran. Ein nicht minder wichtiger Punkt auf diesem Weg ist der Erwerb Cashflow-bringender Assets mit Zukunftspotenzial.

Diese Strategie wird gut durch aktuelle Beispiele rund um Zukäufe und Projektfertigstellungen unterstrichen: So konnte nach dem Berichtszeitraum – Ende April – der Kauf einer Hotelimmobilie im deutschen Darmstadt fixiert werden, wodurch wir nun wieder im deutschen Hotelleriemarkt tätig sind. Es ist geplant, das derzeit geschlossene 3-Sterne Tagungshotel noch heuer wieder zu eröffnen und nach einer Revitalisierungs- und Umbauphase bei laufendem Betrieb mit neuer Marke zu positionieren. Das Hotelgrundstück hat zudem Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen – besonders das Konzept des Co-Workings können wir uns hier sehr gut vorstellen. Der Standort Darmstadt zeichnet sich vor allem durch seine hohe wirtschaftliche Dynamik und hervorragende Infrastruktur aus. Der Hotelmarkt profitiert insbesondere von den vielen Geschäftsreisenden und der Nähe zur Messe Frankfurt.

#### Büroeröffnung in Krakau und verstärktes Engagement in St. Petersburg

Auch aus dem polnischen Markt gibt es Neuigkeiten zu berichten: Im Mai haben wir das Büroprojekt Mogilska Office in Krakau offiziell eröffnet. Das topmoderne Bürogebäude der Klasse A wurde nach einer Bauzeit von 21 Monaten planungsgemäß fertiggestellt und umfasst insgesamt 12.000 m<sup>2</sup> auf acht Geschossen. Für den Großteil der Büroflächen konnten Mietverträge abgeschlossen werden, die ersten Mieter sind bereits eingezogen. Ebenfalls im Mai haben wir die Akquisition eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. bekannt gegeben. Mit der Übernahme wird Warimpex eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt, halten. Das Closing steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Transaktionen üblichen Closing-Voraussetzungen, insbesondere der Zustimmung der russischen Kartellbehörde.

#### Veräußerungen in Karlsbad und Budapest

Unserer Unternehmensstrategie folgend, konnten wir auch zwei erfolgreiche Verkäufe im ersten Quartal 2019 abschließen. Zum einen haben wir im Februar das Hotel Dvořák im tschechischen Karlsbad an einen internationalen Privatinvestor verkauft. Das 4-Sterne Hotel mit 126 Zimmern und Suiten wurde 1990 von Warimpex eröffnet und befindet sich in

exklusiver Lage unweit der Trinkkolonaden von Karlsbad, wo die heilenden Mineralquellen entspringen. Zum anderen konnten wir Anfang des Jahres im ungarischen Budapest das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche veräußern.

#### Die Ergebnisse des ersten Quartals 2019 auf einen Blick

Der Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořák in Karlsbad Ende Februar schlägt sich auch in den Umsatzerlösen im Hotelbereich nieder. Diese verringerten sich im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum ersten Quartal 2018 um 24 % auf 1,8 Mio. Euro. Eine Erhöhung der Umsatzerlöse gibt es im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien zu berichten. Diese stiegen durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 in Budapest im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogradowa Office in Lodz im Oktober 2018 auf 4,1 Mio. Euro. Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 6 % auf 6,3 Mio. Euro.

Das EBITDA erhöhte sich von 1,3 Mio. Euro auf 7,6 Mio. Euro. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen. Das EBIT stieg von 1,2 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von -4,1 Mio. Euro auf 5,7 Mio. Euro. Darin enthalten sind Wechselkursveränderungen in Höhe von 6,4 Mio. Euro (Vorjahr: -2,1 Mio. Euro). Das Periodenergebnis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von -3,0 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro. Diese Entwicklung ist sowohl auf ein höheres Ergebnis aus Immobilienverkäufen als auch auf ein positives Finanzergebnis aufgrund von Wechselkursgewinnen zurückzuführen.

#### Ausblick

Unser Ziel im laufenden Geschäftsjahr ist weiterhin der Aufbau unseres Portfolios – im Zentrum unserer Aktivitäten steht dabei vor allem das Vorantreiben von Entwicklungsprojekten. Aufgrund von Mieteinnahmen aus neuen Assets – allen voran der beiden Bürohäuser in Polen – erwarten wir eine deutliche Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags. Es freut mich zudem sehr, dass wir – neben unserem fortbestehenden Engagement in unseren Kernmärkten Polen, Ungarn und Russland – nun auch wieder am deutschen Hotelleriemarkt aktiv sind. In diesem Sinne erwarten wir ein dynamisches und positives Geschäftsjahr 2019.

Franz Jurkowitsch

# Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

## Ertragslage

### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum ersten Quartal 2018 um 24 % auf EUR 1,8 Mio. Dies ist vor allem auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořak in Karlsbad Ende Februar 2019 zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogradowa Office in Lodz im Oktober 2018 von EUR 3,8 Mio. auf EUR 4,1 Mio.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 6 % auf EUR 6,3 Mio. und der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand verminderte sich von EUR 3,2 Mio. auf EUR 2,9 Mio. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 3,4 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.).

### Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum veräußerte Warimpex sowohl eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvořak in Karlsbad. Das Ergebnis aus den Veräußerungen betrug EUR 7,3 Mio.

### EBITDA – EBIT

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) erhöhte sich von EUR 1,3 Mio. auf EUR 7,6 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen.

Das EBIT stieg von EUR 1,2 Mio. auf EUR 7,5 Mio.

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -4,1 Mio. auf EUR 5,7 Mio. Darin sind Wechselkursveränderungen in Höhe von EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR -2,1 Mio.) enthalten.

Der Finanzaufwand konnte gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um 28% reduziert werden und gliedert sich wie folgt:

in TEUR	1–3/2019	1–3/2018
<b>Zusammensetzung</b>		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(886)	(967)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(350)	(504)
Zinsen für Anleihen	(102)	(41)
Zinsen für Wandelanleihen	–	(194)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(36)	–
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(65)	(286)
	<b>(1.439)</b>	<b>(1.992)</b>

## Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR -3,0 Mio. auf EUR 11,8 Mio. Diese Verbesserung ist sowohl auf ein höheres Ergebnis aus Immobilienverkäufen als auch auf ein positives Finanzergebnis aufgrund von Wechselkursgewinnen (Vorjahr: Wechselkursverluste) zurückzuführen.

## Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Sachanlagevermögen	Hotels	Reserve- grundstücke	Leasing- nutzungs- rechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2019:</b>					
Buchwerte zum 1. Jänner	20.982	3.741	1.077	1.561	27.362
Zugänge	19	–	–	5	24
Abgänge	(3)	–	–	–	(3)
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Planmäßige Abschreibungen	(185)	–	(93)	(32)	(310)
Wertaufholungen	170	–	–	–	170
Effekte aus Währungsumrechnung	1.944	–	14	–	1.957
<b>Buchwerte zum 31. März</b>	<b>22.926</b>	<b>–</b>	<b>997</b>	<b>1.534</b>	<b>25.457</b>

Investment Properties	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
<b>Entwicklung 2019:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	173.392	32.506	6.356	212.253
Zugänge / Investitionen	2.471	7.129	102	9.702
Umgliederung von Sachanlagen	–	3.741	–	3.741
Nettobewertungsergebnis	(10)	(2)	–	(12)
Effekte aus der Währungsumrechnung	5.829	256	438	6.522
<b>Buchwerte zum 31. März</b>	<b>181.681</b>	<b>43.630</b>	<b>6.895</b>	<b>232.207</b>

Finanzverbindlichkeiten	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen, Wandel- anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasing- verbindlich- keiten	Summe
<b>Entwicklung 2019:</b>						
Stand zum 1. Jänner	99.161	3.194	14.569	42.425	1.574	160.923
Kreditaufnahme	8.603	–	–	–	–	8.603
Tilgung	(1.239)	(1.094)	–	–	(105)	(2.439)
Veränderung kumulierte Zinsen	(210)	–	117	(772)	29	(835)
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	1.088	–	–	19	–	1.107
<b>Stand zum 31. März</b>	<b>107.402</b>	<b>2.100</b>	<b>14.686</b>	<b>41.672</b>	<b>1.498</b>	<b>167.358</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>4.491</i>	<i>2.100</i>	<i>138</i>	<i>1.138</i>	<i>356</i>	<i>8.224</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>102.911</i>	<i>–</i>	<i>14.548</i>	<i>40.534</i>	<i>1.142</i>	<i>159.135</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 Beteiligungsmaß) befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich Investment Properties werden die Mieteinnahmen aus Büroimmo-

bilien 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 Managementgebühren, Versicherungen, Grundsteuern, etc.) herangezogen.

## Ausblick

### Segment Hotels\*

in TEUR	1–3/2019	1–3/2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	7.814	8.585
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	992	1.024
Occupancy	65 %	68 %
RevPar in EUR	58,6	59,2
auf den Konzern entfallender GOP	1.575	1.856
auf den Konzern entfallender NOP	859	1.108
NOP/verfügbarem Zimmer in Euro	866	1.083

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer sowie GOP und NOP durch den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořak Ende Februar 2019.

### Segment Investment Properties\*

in TEUR	1–3/2019	1–3/2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	5.068	4.840
Segment EBITDA	3.731	3.813
Bewertungsergebnis	-10	-4

\* 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 B52 Office sowie die Fertigstellung des Ogródowa Office.

### Segment Development & Services\*

in TEUR	1–3/2019	1–3/2018
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	544	657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.285	–
Segment EBITDA	5.112	-1.619

\* 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.

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

- Repositionierung eines Hotels in Darmstadt
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung)
- Avior Towers mit ca. 20.000 m<sup>2</sup>, St. Petersburg (in Planung)
- Revitalisierung Bürohaus Mogilska 41
- Bürohaus Mogilska 3 mit ca. 12.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung)

Der Aufbau unseres Portfolios steht auch im Jahr 2019 im Zentrum unseres Handelns. Dank selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte gehen wir davon aus, bis Ende 2019 unser Portfoliovolumen weiter ausbauen zu können. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des Ogródowa Office in Łódź und des B52 in Budapest sowie des kürzlich fertiggestellten Mogilska Office 43 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. Es ist geplant, im Hotel Co-Working-Flächen zu integrieren und es rasch wieder zu eröffnen. Weiters steht auch der Verkauf von Hotels auf der Agenda – im ersten Quartal 2019 wurde bereits das Hotel Dvorak in Karlsbad verkauft.

Wien, am 28. Mai 2019



**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 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2019	01–03/2018
Umsatzerlöse Hotels	1.821	2.381
Umsatzerlöse Investment Properties	4.065	3.803
Umsätze Development und Services	379	506
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.265</b>	<b>6.690</b>
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(1.707)	(2.058)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(970)	(774)
Aufwand Development und Services	(229)	(404)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	<b>(2.906)</b>	<b>(3.236)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>3.360</b>	<b>3.453</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	8.920	–
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen	(1.635)	–
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>7.285</b>	<b>–</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>(2.379)</b>	<b>(1.786)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	<b>(663)</b>	<b>(365)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>	<b>7.602</b>	<b>1.302</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(218)	(228)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(94)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	170	171
Bewertungsergebnis von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten/Veräußerungsgruppen	–	(69)
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(10)	(4)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>(152)</b>	<b>(129)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>7.450</b>	<b>1.173</b>
Zinsertrag	196	237
Anderer Finanzertrag	–	498
Finanzaufwand	(1.439)	(1.992)
Wechselkursänderungen	6.398	(2.096)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	474	(770)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.628</b>	<b>(4.122)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>13.078</b>	<b>(2.949)</b>
Laufende Ertragsteuern	(1.220)	39
Latente Ertragsteuern	(59)	(64)
<b>Steuern</b>	<b>(1.279)</b>	<b>(26)</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>11.799</b>	<b>(2.975)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.961	(957)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>8.838</b>	<b>(2.017)</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR:</b>		
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	<b>0,16</b>	<b>-0,04</b>
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	<b>0,16</b>	<b>-0,04</b>

# Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2019	01–03/2018
<b>Periodenergebnis</b>	<b>11.799</b>	<b>(2.975)</b>
Fremdwährungsdifferenzen	2.136	(464)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>	–	9
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(1)	12
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>2.135</b>	<b>(451)</b>
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete Vermögenswerte	24	11
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>24</b>	<b>11</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>2.159</b>	<b>(440)</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>13.957</b>	<b>(3.415)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3.402	(997)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>10.556</b>	<b>(2.418)</b>



# Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	31.03.2019	01.01.19	31.12.2018	31.03.2018
<b>AKTIVA</b>				
Sachanlagen	25.457	27.362	26.303	29.144
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	232.207	212.253	211.747	163.833
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	5	5	5	9
Joint Ventures (at equity)	10.669	9.337	9.337	16.741
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	6.287	6.255	6.255	6.157
Andere finanzielle Vermögenswerte	10.113	9.906	9.906	12.905
Latente Steueransprüche	2.329	1.952	1.952	1.871
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>287.068</b>	<b>267.069</b>	<b>265.505</b>	<b>230.659</b>
Vorräte	137	168	168	211
Vertragsvermögenswerte	–	–	–	5.646
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.321	6.659	6.659	5.335
Liquide Mittel	11.775	8.456	8.456	13.623
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	9.522	15.519	11.223	5.400
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>27.756</b>	<b>30.802</b>	<b>26.506</b>	<b>30.215</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>314.823</b>	<b>297.871</b>	<b>292.012</b>	<b>260.874</b>
<b>PASSIVA</b>				
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	71.033	62.171	62.171	57.429
Eigene Aktien	(811)	(474)	(474)	(301)
Sonstige Rücklagen	(3.115)	(4.810)	(4.810)	(2.619)
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>121.106</b>	<b>110.887</b>	<b>110.887</b>	<b>108.509</b>
Nicht beherrschende Anteile	(17.338)	(20.740)	(20.740)	(28.443)
<b>Eigenkapital</b>	<b>103.768</b>	<b>90.147</b>	<b>90.147</b>	<b>80.066</b>
Andere Anleihen	14.548	14.493	14.493	5.403
Andere Finanzverbindlichkeiten	143.445	135.019	135.019	116.996
Derivative Finanzinstrumente	–	–	–	410
Leasingverbindlichkeiten	1.142	1.219	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	8.752	9.070	9.071	14.200
Rückstellungen	3.156	3.156	3.156	2.357
Latente Steuerschulden	8.187	7.900	7.900	5.573
Passive Rechnungsabgrenzung	2.805	2.622	2.622	3.096
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>182.036</b>	<b>173.479</b>	<b>172.261</b>	<b>148.034</b>
Wandelanleihen	–	–	–	2.144
Andere Anleihen	138	76	76	1.617
Andere Finanzverbindlichkeiten	7.729	9.761	9.761	10.493
Leasingverbindlichkeiten	356	355	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.801	17.808	17.816	16.384
Rückstellungen	637	950	950	1.829
Ertragsteuerschulden	1.177	184	184	115
Passive Rechnungsabgrenzung	181	166	166	192
Schulden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (Veräußerungsgruppen) stehen	–	4.946	651	–
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>29.020</b>	<b>34.246</b>	<b>29.603</b>	<b>32.774</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>211.056</b>	<b>207.725</b>	<b>201.865</b>	<b>180.809</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>314.823</b>	<b>297.871</b>	<b>292.012</b>	<b>260.874</b>

# Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2019	01–03/2018
<b>Einzahlungen</b>		
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	6.336	6.724
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	93	59
aus Zinserträgen	102	57
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>6.531</b>	<b>6.839</b>
<b>Auszahlungen</b>		
für Immobilienprojektentwicklungen	(207)	(57)
für Material- und Leistungseinsatz	(1.979)	(1.873)
für Personalkosten	(1.957)	(2.374)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(2.474)	(2.139)
für Ertragsteuern	(243)	(212)
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>(6.860)</b>	<b>(6.655)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(329)</b>	<b>184</b>
<b>Einzahlungen aus</b>		
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	8.088	–
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	(246)	–
dem Eingang von Kaufpreisforderungen von Veräußerungen aus Vorperioden	–	1
anderen finanziellen Vermögenswerten	–	729
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>7.842</b>	<b>730</b>
<b>Auszahlungen für</b>		
Investitionen in Sachanlagen	(62)	(222)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(8.472)	(4.175)
Joint Ventures	(55)	(720)
<b>Auszahlungen für Investitionen</b>	<b>(8.589)</b>	<b>(5.117)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(747)</b>	<b>(4.387)</b>
<b>Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien</b>	<b>(336)</b>	<b>–</b>
<b>Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen und Wandelanleihen</b>	<b>–</b>	<b>(2.371)</b>
<b>Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten</b>	<b>8.603</b>	<b>5.741</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten</b>	<b>(2.334)</b>	<b>(4.643)</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>(206)</b>	<b>–</b>
<b>Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)</b>	<b>(2.038)</b>	<b>(3.174)</b>
<b>Gezahlte Zinsen (für Anleihen und Wandelanleihen)</b>	<b>(6)</b>	<b>(181)</b>
<b>Gezahlte Finanzierungskosten</b>	<b>(65)</b>	<b>(218)</b>
<b>Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.617</b>	<b>(4.846)</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.542</b>	<b>(9.049)</b>
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	–	(1)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	429	(176)
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner	8.805	22.849
<b>Finanzmittelbestand zum 31. März</b>	<b>11.775</b>	<b>13.623</b>
<b>Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:</b>		
Zahlungsmittel des Konzerns	<b>11.775</b>	<b>13.623</b>

# Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 31. MÄRZ 2019 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne be- herrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeich- netes Kapital	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
<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>
<b>Stand zum 1. Jänner 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>62.171</b>	<b>(474)</b>	<b>(4.810)</b>	<b>110.887</b>	<b>(20.740)</b>	<b>90.147</b>
Aktienrückkauf	–	–	(336)	–	<b>(336)</b>	–	<b>(336)</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	8.862	–	1.694	<b>10.556</b>	3.402	<b>13.957</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	8.838	–	–	<b>8.838</b>	2.961	<b>11.799</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	24	–	1.694	<b>1.718</b>	441	<b>2.159</b>
<b>Stand zum 31. März 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>71.033</b>	<b>(811)</b>	<b>(3.115)</b>	<b>121.106</b>	<b>(17.338)</b>	<b>103.768</b>

# Unternehmenskalender

2019

---

**28. Mai 2019**

*Veröffentlichung 1. Quartal 2019*

**3. Juni 2019**

*Ordentliche Hauptversammlung*

**6. Juni 2019**

*Ex-Dividenden-Tag*

**7. Juni 2019**

*Nachweisstichtag Dividende*

**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**