

An aerial photograph of a city skyline. The central focus is a tall, modern skyscraper with a distinctive orange and black facade. To its left is a white building with a 'Ladzie' sign. To its right is a large mural on a building facade depicting a fantastical scene with a dragon and a castle. The sky is blue with light clouds.

# warimpex

**WARIMPEX**  
*Bericht über  
die ersten  
drei Quartale  
2023*

## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	1–9/2023	Veränderung	1–9/2022
Umsatzerlöse Investment Properties	28.096	17 %	23.912
Umsatzerlöse Hotels	8.425	27 %	6.613
Umsatzerlöse Development und Services	1.015	-47 %	1.908
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>37.536</i>	<i>16 %</i>	<i>32.433</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	12.610	7 %	11.742
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>24.926</i>	<i>20 %</i>	<i>20.691</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	2.821
EBITDA	16.745	5 %	15.948
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.029	–	5.535
EBIT	14.716	-31 %	21.482
Finanzergebnis	-8.908	60 %	-5.573
Periodenergebnis	3.245	-76 %	13.576
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	20.657	155 %	8.092
Bilanzsumme	403.601	-16 %	481.793
Eigenkapital	143.955	-16 %	171.414
Eigenkapitalquote	36 %	0 pp	36 %
Anzahl der Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	-76 %	0,26
Eigene Aktien in Stk. zum 30.09.	1.939.280	-	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	9	1	8
Vermietbare Bürofläche	126.300 m <sup>2</sup>	21.600 m <sup>2</sup>	104.700 m <sup>2</sup>
Bürofläche mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten	75.400 m <sup>2</sup>	18.600 m <sup>2</sup>	53.800 m <sup>2</sup>
in % der Gesamtfläche	60 %	6 pp	54 %
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	831	–	831
	<b>30.06.2023<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2022<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	393,9	-8 %	429,3
NNNAV je Aktie in EUR	3,33	-12 %	3,78
EPRA NTA je Aktie in EUR	3,16	-12 %	3,59
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,78	20 %	0,65

<sup>1</sup> Per 30.09.2023 und per 30.09.2022 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

Warimpex ist es in den ersten drei Quartalen gelungen, in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld ein deutlich positives Ergebnis zu erwirtschaften. Im Fokus standen zuletzt der erfolgreiche Beschluss eines neuen Bebauungsplans für Büroentwicklungen in Darmstadt sowie die Fertigstellung des Mogilska 35 Office in Krakau nach dem Bilanzstichtag.

**Positive Entwicklung der operativen Tätigkeit**

Der Trend der ersten beiden Quartale setzte sich auch zuletzt fort und Warimpex verzeichnete eine Verbesserung des Gesamt-Umsatzes um 16 % auf EUR 37,5 Mio. Zurückzuführen ist dies auf gestiegene Umsatzerlöse aus einem höheren Vermietungsgrad der polnischen Büroimmobilien sowie dem seit Jänner 2023 vollvermieteten Avior Tower in St. Petersburg. Immobilienverkäufe wie im Vorjahr in Budapest blieben heuer aus. Das EBITDA erhöhte sich damit vor allem aufgrund der Umsatzsteigerung um 5 % von EUR 15,9 Mio. auf EUR 16,7 Mio.

Das EBIT verringerte sich von EUR 21,5 Mio. auf EUR 14,7 Mio., was durch einen Rückgang des Ergebnisses aus Abschreibungen und Wertveränderungen von EUR 5,5 Mio. auf EUR -2 Mio. bedingt ist. Das Finanzergebnis veränderte sich von EUR -5,6 Mio. auf EUR -8,9 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf niedrigere Wechselkursgewinne sowie auf einen etwas höheren Zinsaufwand zurückzuführen. Lediglich 20 % der Finanzverbindlichkeiten weisen eine variable Verzinsung auf und das Zinsänderungsrisiko wird somit als überschaubar eingestuft. Unter dem Strich ergibt sich ein Periodenergebnis in Höhe von 3,2 Mio. gegenüber EUR 13,6 Mio. in den ersten drei Quartalen des Vorjahres.

**Fokus auf Büroentwicklungen in Deutschland und Polen**

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte die planmäßige Fertigstellung des Mogilska 35 Office mit 11.900 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche in Krakau. Das Bürogebäude ist aktuell knapp zur Hälfte vermietet. Derzeit laufen die Arbeiten für den Mieterausbau.

Ein großes Zukunftsprojekt von Warimpex sind Büroentwicklungen im deutschen Darmstadt. In der „Telekom-City“ direkt beim greet-Hotel bestehen entsprechende Grundstücksreserven in bester Lage. Mit dem erfolgreichen Beschluss des Bebauungsplans im September wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht. So können nun Büro- und Gewerbeimmobilien mit maximal 77.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche entstehen. Die Planung des ersten Projekts „West Yard 29“ mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> BGF ist bereits weit fortgeschritten. Das moderne Bürogebäude soll über sechs Stockwerke verfügen und höchsten Standards in Bezug auf eine nachhaltige und Taxonomie-konforme Bauweise entsprechen. So sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Photovoltaik-Anlagen und Mobilitätskonzepte mit Sharing-Angeboten vorgesehen. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte das Ansuchen um Baugenehmigung. Der Baustart ist von einem günstigen Zeitfenster im Markt sowie von gesichertem Mieterinteresse abhängig und erfolgt frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2024.

Weitere Developments wie das multifunktionale MC 55 in Białystok mit ca. 38.500 m<sup>2</sup> und das Co-Living/Office Projekt Chopin mit ca. 21.200 m<sup>2</sup> in Krakau sind in der Pipeline. Für beide Immobilienprojekte wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt. In Russland sind keine Neuentwicklungen geplant.

**Ausblick 2024**

Großes Augenmerk des Managements gilt weiterhin den geopolitischen Entwicklungen und deren Auswirkungen wie Preis- und Zinserhöhungen.

Operativ liegt der Fokus auf dem Vorantreiben unserer Projekte auf vorhandenen Grundstücksreserven. Konzernweit besteht zudem das Ziel, die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten durch entsprechende Immobilienzertifizierungen zu bestätigen und hochqualitative, moderne Arbeitsumgebungen zu schaffen.

Wien, im November 2023

Franz Jurkowitsch

## BERICHT ÜBER DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2023

*Vermögens-, Finanz- und Ertragslage***Ertragslage****Umsatzentwicklung**

Die von EUR 23,9 Mio. auf EUR 28,1 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich aus dem höheren Vermietungsgrad der polnischen Büroimmobilien sowie zusätzlichen Umsätzen aus dem Avior Tower, welcher seit Anfang 2023 vollvermietet ist.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich in den ersten drei Quartalen 2023 um 27 % auf EUR 8,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des Vorjahres war noch durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

Der Gesamt-Umsatz verbesserte sich um 16 % auf EUR 37,5 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 7 % auf EUR 12,6 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein um 20 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 24,9 Mio. (Vorjahr: EUR 20,7 Mio.).

**Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien**

In den ersten drei Quartalen 2023 fanden im Konzern keine Immobilientransaktionen statt. Im Vorjahreszeitraum wurde die Immobilie B52 in Budapest mit Gewinn veräußert.

**EBITDA – EBIT**

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 15,9 Mio. auf EUR 16,7 Mio. Grund dafür ist in erster Linie die Umsatzsteigerung.

Das EBIT verringerte sich von EUR 21,5 Mio. auf EUR 14,7 Mio. Dies ist vor allem dem negativen Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen iHv. EUR -2,1 Mio. (Vorjahr: Bewertungsgewinn iHv. EUR 5,5 Mio.) geschuldet.

**Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -5,6 Mio. auf EUR -8,9 Mio. Dies ist im Wesentlichen auf niedrigere Wechselkursgewinne sowie auf einen etwas höheren Zinsaufwand zurückzuführen.

Finanzaufwand in TEUR	1–9/2023	1–9/2022
<b>Zusammensetzung:</b>		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(9.084)	(7.712)
Corona-Hilfe zu Zinsaufwand	–	41
Zinsen für Anleihen	(475)	(303)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(9)	(4)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(68)	(80)
Ausbuchung aktivierte Transaktionskosten	–	(34)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(476)	(369)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(979)
	<b>(10.112)</b>	<b>(9.440)</b>

**Periodenergebnis**

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe veränderte sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 13,6 auf EUR 3,2 Mio.

## Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Investment Properties in TEUR	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
<b>Entwicklung 2023:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	336.835	30.128	21.500	388.463
Zugänge / Investitionen	1.212	9.773	767	11.753
Aktivierete Bauzinsen	–	711	–	711
Abgänge	(382)	–	–	(382)
Nettobewertungsergebnis	(2.534)	(2.913)	3.301	(2.146)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(48.280)	253	(2.107)	(50.133)
<b>Buchwerte zum 30. September</b>	<b>286.851</b>	<b>37.952</b>	<b>23.462</b>	<b>348.265</b>

Sachanlagevermögen in TEUR	Hotels	Leasing- nutzungs- rechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2023:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	33.362	896	2.149	36.408
Zugänge	540	262	477	1.280
Abgänge	(8)	(5)	–	(13)
Planmäßige Abschreibungen	(1.099)	(229)	(290)	(1.618)
Wertaufholungen	2.024	–	–	2.024
Wertminderungsaufwand	(268)	–	–	(268)
Effekte aus Währungsumrechnung	(5.493)	(4)	(14)	(5.511)
<b>Buchwerte zum 30. September</b>	<b>29.059</b>	<b>921</b>	<b>2.322</b>	<b>32.302</b>

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasing- verbindlich- keiten	Summe
<b>Entwicklung 2023:</b>						
Buchwerte zum 1. Jänner	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
Kreditaufnahme (Cashflow)	10.917	–	–	933	–	11.850
Tilgung (Cashflow)	(6.866)	(1.774)	(1.800)	(2.000)	(204)	(12.644)
Veränderung kumulierte Zinsen	266	–	258	(59)	26	491
Wechselkursänderungen	(22.894)	–	–	(456)	(35)	(23.385)
Sonstige Änderungen	–	–	–	–	229	229
<b>Stand zum 30. September</b>	<b>188.176</b>	<b>12.782</b>	<b>11.085</b>	<b>7.315</b>	<b>2.153</b>	<b>221.511</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	9.296	12.782	1.962	5.544	516	30.100
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	178.881	–	9.123	1.771	1.637	191.411

## Analyse der Unternehmenssegmente

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Investment Properties, Hotels und Development & Services definiert. Im Bereich Investment Properties werden die Erträge und Aufwendungen aus der Vermietung von Büroimmobilien sowie Bewertungsergebnisse der Immobilien erfasst. Im Hotelsegment werden die Ergebnisse aus dem Betrieb der konzerneigenen Hotelimmobilien dargestellt. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

### Segment Investment Properties

in TEUR	1–9/2023	1–9/2022
Segment Umsatzerlöse	28.096	23.912
Segment EBITDA	19.740	14.137
Bewertungsergebnis Immobilien	-2.534	1.808

Die höheren Umsatzerlöse sowie das EBITDA des Segments Investment Properties sind vor allem auf die zusätzlichen Ergebnisbeiträge des Büroturms Avior sowie auf höhere Vermietungsquoten in Polen zurückzuführen.

### Segment Hotels

in TEUR	1–9/2023	1–9/2022
Segment Umsatzerlöse	8.425	6.613
Segment EBITDA	1.691	2.012
Abschreibung und Wertminderung-/aufholung	652	-1.158

Die Umsatzentwicklung im Vergleichszeitraum 2022 war vor allem in der ersten Jahreshälfte noch durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt, während im Berichtszeitraum keine solchen Einschränkungen bestanden.

### Segment Development & Services

in TEUR	1–9/2023	1–9/2022
Segment Umsatzerlöse	1.015	1.908
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	2.821
Segment EBITDA	-4.685	-201
Bewertungsergebnis	388	5.436

Das Segmentergebnis ist für gewöhnlich von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im September erfolgte die Beschlussfassung über einen neuen Bebauungsplan betreffend Büro- und Gewerbeimmobilienentwicklungen für unsere Grundstücke in Darmstadt. Dies führte zu einer Werterhöhung der Grundflächen und damit zu einem Bewertungsgewinn.

Im Juni des Vorjahres konnte die Büroimmobilie B52 in Budapest mit Gewinn veräußert werden.

## Ausblick

Nach dem Bilanzstichtag wurde das Bürohaus Mogilska 35 Office, Krakau mit ca. 11.900 m<sup>2</sup> planmäßig fertiggestellt. Derzeit laufen die Arbeiten für den Mieterausbau. Das Bürogebäude ist aktuell zu rund 50 % vermietet.

### Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Entwicklung:

- Multifunktionsgebäude MC 55 in Bialystok mit ca. 38.500 m<sup>2</sup> (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Co-Living/Office Projekt Chopin mit ca. 21.200 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus West Yard 29 in Darmstadt mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> (in Planung, Bebauungsplan genehmigt)

Weiterhin liegt der operative Schwerpunkt auf der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen, um zum geeigneten Zeitpunkt mit dem Bau starten zu können. Im September trat der neue Bebauungsplan für Büroentwicklungen in Darmstadt in Kraft. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte das Ansuchen um Baugenehmigung.

Seit Beginn des Konflikts in der Ukraine stehen die damit verbundenen geopolitischen Entwicklungen fortwährend im Fokus des Managements. Der Vorstand beobachtet in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können. Die operativen Tätigkeiten (Bürovermietung und Betrieb eines Hotels) können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden; Neuprojekte sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 3 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude) mit einem Wert von rd. EUR 155 Mio., welche rd. 41 % des Immobilienvermögens des Konzerns ausmachen. Die Büroimmobilien sind voll vermietet. In den ersten drei Quartalen 2023 betrug der auf Russland entfallende Umsatz EUR 23,6 Mio. Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet EUR 5,9 Mio., über die der Konzern aufgrund der geltenden Kapitalverkehrsbeschränkungen nur eingeschränkt verfügen kann, da für Überweisungen aus Russland in die EU monatliche Höchstgrenzen je Gesellschaft bestehen. Weitere finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss aufgrund der Investitionen in Russland (vgl. auch die Erläuterungen im Konzernabschluss zum 31.12.2022 unter Punkt 3.4.1 sowie im Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2023 unter Punkt 2.2) sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden. Warimpex erwartet auch in Zukunft einen volatilen Rubel-Umrechnungskurs.

Die mit der Inflationsentwicklung und höheren Leitzinsen einhergehende Verteuerung der Projektfinanzierungen sowie der Renditeanstieg bei Immobilien, welcher in weiterer Folge zu niedrigeren Immobilienwerten führen kann, sind weiterhin wichtige Themen in der Immobilienbranche. Zum Stichtag unterlagen nur rd. 20 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex als überschaubar eingestuft wird.

Der Konzern geht aufgrund der Budgetzahlen für das laufende Geschäftsjahr von einer positiven Entwicklung der operativen Tätigkeit für 2023 aus. Aufgrund des Konflikts in der Ukraine und den Preis- und Zinserhöhungen ist weiterhin mit einem herausfordernden Marktumfeld zu rechnen, für welches Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team bestens vorbereitet ist.

Darüber hinaus beschäftigt uns auch das Thema Nachhaltigkeit sehr. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr und prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung. Durch die Erstanwendung der EU-Taxonomie zur Förderung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten gewinnen Nachhaltigkeit und Klimaschutz noch mehr an Bedeutung. Konzernweit besteht das Ziel, die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien durch die Erlangung der entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilienportfolio zu bestätigen. Einige unserer Immobilien wurden bereits als taxonomiekonform, also ökologisch nachhaltig, eingestuft. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

Wien, am 29. November 2023



**Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Daniel Folan**  
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender



**Alexander Jurkowitsch**  
Mitglied des Vorstandes



**Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes

# *Verkürzter Konzernzwischenabschluss*

ZUM 30. SEPTEMBER 2023

- 9 Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 10 Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 11 Verkürzte Konzernbilanz
- 12 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung
- 13 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

**Red Tower**  
Łódź, PL



# Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2023	07–09/2023	01–09/2022	07–09/2022
Umsatzerlöse Investment Properties	28.096	8.681	23.912	9.221
Umsatzerlöse Hotels	8.425	2.511	6.613	2.787
Umsätze Development und Services	1.015	86	1.908	323
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>37.536</b>	<b>11.278</b>	<b>32.433</b>	<b>12.332</b>
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(5.162)	(1.580)	(4.866)	(2.050)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(6.574)	(1.934)	(5.068)	(2.102)
Aufwand Development und Services	(875)	(92)	(1.808)	(384)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	<b>(12.610)</b>	<b>(3.606)</b>	<b>(11.742)</b>	<b>(4.535)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>24.927</b>	<b>7.673</b>	<b>20.691</b>	<b>7.797</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2.821</b>	<b>–</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>253</b>	<b>95</b>	<b>1.423</b>	<b>161</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>(7.467)</b>	<b>(2.026)</b>	<b>(7.883)</b>	<b>(2.824)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	<b>(967)</b>	<b>(261)</b>	<b>(1.105)</b>	<b>73</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>	<b>16.745</b>	<b>5.481</b>	<b>15.948</b>	<b>5.207</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(1.396)	(461)	(1.631)	(545)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(243)	(69)	(281)	(78)
Wertminderungen Sachanlagen	(268)	(117)	–	26
Wertaufholungen Sachanlagen	2.024	93	201	201
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2.146)	3.349	7.245	(63)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>(2.029)</b>	<b>2.796</b>	<b>5.534</b>	<b>(459)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>14.716</b>	<b>8.277</b>	<b>21.482</b>	<b>4.748</b>
Zinsertrag	533	246	367	92
Anderer Finanzertrag	110	110	–	–
Finanzaufwand	(10.112)	(3.244)	(9.440)	(3.930)
Wechselkursänderungen	551	(811)	2.994	(2.864)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	11	–	506	181
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(8.908)</b>	<b>(3.700)</b>	<b>(5.573)</b>	<b>(6.520)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.808</b>	<b>4.577</b>	<b>15.909</b>	<b>(1.772)</b>
Laufende Ertragsteuern	(1.202)	(419)	(1.025)	(735)
Latente Ertragsteuern	(1.361)	(1.126)	(1.308)	2.662
<b>Steuern</b>	<b>(2.563)</b>	<b>(1.546)</b>	<b>(2.334)</b>	<b>1.926</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.245</b>	<b>3.032</b>	<b>13.576</b>	<b>155</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(6)	(8)	23	12
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>3.252</b>	<b>3.040</b>	<b>13.552</b>	<b>142</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR:</b>				
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	0,06	0,26	0,00
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	0,06	0,26	0,00

# Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2023	07–09/2023	01–09/2022	07–09/2022
<b>Periodenergebnis</b>	<b>3.245</b>	<b>3.032</b>	<b>13.576</b>	<b>155</b>
Fremdwährungsdifferenzen	(33.138)	(9.136)	35.247	(4.911)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>	129	–	–	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	3.321	846	(2.171)	(543)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>(29.818)</b>	<b>(8.290)</b>	<b>33.076</b>	<b>(5.453)</b>
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	239	129	61	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	–	–	(15)	(15)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>239</b>	<b>129</b>	<b>46</b>	<b>(15)</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(29.579)</b>	<b>(8.161)</b>	<b>33.122</b>	<b>(5.469)</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>(26.333)</b>	<b>(5.130)</b>	<b>46.697</b>	<b>(5.314)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(2)	(19)	11	4
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>(26.331)</b>	<b>(5.111)</b>	<b>46.686</b>	<b>(5.318)</b>

# Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 30. SEPTEMBER 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	30.09.23	31.12.22	30.09.22
<b>AKTIVA</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	348.265	388.463	402.531
Sachanlagen	32.302	36.408	45.669
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	26	47	55
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	25	410	417
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	5.460	5.221	5.565
Derivative Finanzinstrumente	–	85	293
Andere Vermögenswerte	1.402	1.782	2.228
Latente Steueransprüche	766	1.666	1.098
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>388.246</b>	<b>434.081</b>	<b>457.856</b>
Vorräte	194	189	216
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.711	4.873	5.546
Derivative Finanzinstrumente	181	–	–
Liquide Mittel	9.268	15.924	18.174
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>15.355</b>	<b>20.986</b>	<b>23.937</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>403.601</b>	<b>455.068</b>	<b>481.793</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	132.150	128.659	99.701
Eigene Aktien	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen	(39.327)	(9.505)	20.588
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>143.832</b>	<b>170.164</b>	<b>171.299</b>
Nicht beherrschende Anteile	123	125	115
<b>Eigenkapital</b>	<b>143.955</b>	<b>170.289</b>	<b>171.414</b>
Anleihen	9.123	10.785	10.697
Andere Finanzverbindlichkeiten	180.651	203.630	233.375
Leasingverbindlichkeiten	1.637	1.737	1.901
Sonstige Verbindlichkeiten	10.335	8.408	9.033
Rückstellungen	2.432	2.344	2.627
Latente Steuerschulden	16.972	19.831	15.109
Passive Rechnungsabgrenzung	23	41	64
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>221.173</b>	<b>246.775</b>	<b>272.804</b>
Anleihen	1.962	1.842	1.953
Andere Finanzverbindlichkeiten	27.622	26.577	25.712
Leasingverbindlichkeiten	516	400	351
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.279	9.048	8.301
Rückstellungen	24	98	752
Ertragsteuerschulden	46	17	483
Passive Rechnungsabgrenzung	23	23	23
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>38.472</b>	<b>38.004</b>	<b>37.575</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>259.645</b>	<b>284.779</b>	<b>310.379</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>403.601</b>	<b>455.068</b>	<b>481.793</b>

# Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2023	07–09/2023	01–09/2022	07–09/2022
<b>Einzahlungen</b>				
aus Vermietung und Hotelbetrieben	42.431	10.543	32.876	12.050
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	996	159	2.509	1.134
aus Zinserträgen	360	205	248	53
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>43.786</b>	<b>10.908</b>	<b>35.634</b>	<b>13.237</b>
<b>Auszahlungen</b>				
für Immobilienprojektentwicklungen	(398)	(132)	(214)	(96)
für Material- und Leistungseinsatz	(11.669)	(3.614)	(11.368)	(4.302)
für Personalkosten	(7.226)	(2.068)	(7.307)	(2.871)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(2.719)	(580)	(7.594)	(3.759)
für Ertragsteuern	(1.116)	(421)	(1.059)	(442)
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>(23.129)</b>	<b>(6.815)</b>	<b>(27.542)</b>	<b>(11.469)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>20.657</b>	<b>4.093</b>	<b>8.092</b>	<b>1.768</b>
<b>Einzahlungen aus</b>				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	–	–	12.870	352
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel				
von verkauften Veräußerungsgruppen	–	–	(366)	–
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	125	–	125	–
dem Verkauf von Sachanlagen	24	24	75	6
anderen finanziellen Vermögenswerten	2	–	228	228
dem Rückfluss von Joint Ventures	396	–	504	182
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>547</b>	<b>24</b>	<b>13.436</b>	<b>768</b>
<b>Auszahlungen für</b>				
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(12.297)	(3.909)	(15.304)	(1.448)
Investitionen in Sachanlagen	(1.006)	(322)	(1.001)	(254)
andere finanzielle Vermögenswerte	(1.013)	–	(20)	49
<b>Auszahlungen für Investitionstätigkeit</b>	<b>(14.316)</b>	<b>(4.230)</b>	<b>(16.326)</b>	<b>(1.653)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(13.769)</b>	<b>(4.206)</b>	<b>(2.889)</b>	<b>(885)</b>
<b>Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>14.200</b>	<b>776</b>
<b>Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen</b>	<b>(1.800)</b>	<b>(1.800)</b>	<b>(1.800)</b>	<b>(1.800)</b>
<b>Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten</b>	<b>11.850</b>	<b>2.429</b>	<b>27.237</b>	<b>15.735</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten</b>	<b>(10.640)</b>	<b>108</b>	<b>(31.623)</b>	<b>(15.320)</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>(207)</b>	<b>(101)</b>	<b>(206)</b>	<b>(98)</b>
<b>Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)</b>	<b>(9.746)</b>	<b>(3.101)</b>	<b>(8.169)</b>	<b>(3.307)</b>
<b>Gezahlte Zinsen (für Anleihen)</b>	<b>(394)</b>	<b>(151)</b>	<b>(201)</b>	<b>(201)</b>
<b>Gezahlte Finanzierungskosten</b>	<b>(180)</b>	<b>(77)</b>	<b>(1.075)</b>	<b>(115)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(11.118)</b>	<b>(2.692)</b>	<b>(1.637)</b>	<b>(4.329)</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>(4.230)</b>	<b>(2.806)</b>	<b>3.565</b>	<b>(3.446)</b>
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(4)	(53)	(35)	(5)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(2.423)	(584)	3.453	(582)
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	15.924	12.712	11.192	22.208
<b>Finanzmittelbestand zum 30. September</b>	<b>9.268</b>	<b>9.268</b>	<b>18.174</b>	<b>18.174</b>
<b>Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:</b>				
Zahlungsmittel des Konzerns	<b>9.268</b>	<b>9.268</b>	<b>18.174</b>	<b>18.174</b>

# Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. SEPTEMBER 2023 – 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 2022</b>	<b>54.000</b>	<b>86.103</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(12.500)</b>	<b>124.612</b>	<b>105</b>	<b>124.717</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	13.598	–	33.088	<b>46.686</b>	11	<b>46.697</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	13.552	–	–	<b>13.552</b>	23	<b>13.576</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	46	–	33.088	<b>33.134</b>	(12)	<b>33.122</b>
<b>Stand zum 30. September 2022</b>	<b>54.000</b>	<b>99.701</b>	<b>(2.991)</b>	<b>20.588</b>	<b>171.299</b>	<b>115</b>	<b>171.414</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2023</b>	<b>54.000</b>	<b>128.659</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(9.505)</b>	<b>170.164</b>	<b>125</b>	<b>170.289</b>
Gesamtperiodenergebnis	–	3.491	–	(29.822)	<b>(26.331)</b>	(2)	<b>(26.333)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	3.252	–	–	<b>3.252</b>	(6)	<b>3.245</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	239	–	(29.822)	<b>(29.583)</b>	4	<b>(29.579)</b>
<b>Stand zum 30. September 2023</b>	<b>54.000</b>	<b>132.150</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(39.327)</b>	<b>143.832</b>	<b>123</b>	<b>143.955</b>

## Unternehmenskalender

2024

**29. April 2024**

*Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2023*

**27. Mai 2024**

*Nachweisstichtag „Hauptversammlung“*

**29. Mai 2024**

*Veröffentlichung 1. Quartal 2024*

**6. Juni 2024**

*Ordentliche Hauptversammlung*

**10. Juni 2024**

*Ex-Dividenden-Tag*

**11. Juni 2024**

*Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)*

**14. Juni 2024**

*Dividenden-Zahltag*

**30. August 2024**

*Veröffentlichung 1. Halbjahr 2024*

**29. November 2024**

*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2024*

### HINWEISE

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.

### IMPRESSUM

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien

Investor Relations: **Daniel Folan**

Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Fotos: Warimpex

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)