

An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the buildings and streets. In the foreground, a modern, multi-story building with a white facade and large glass windows is prominent. The building has a flat roof with several air conditioning units. To the right, there are older, multi-story residential buildings. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds. The overall scene is a mix of modern and traditional urban architecture.

warimpex

WARIMPEX

*Bericht über  
die ersten  
drei Quartale  
2021*



## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	1–9/2021	Veränderung	1–9/2020
Umsatzerlöse Investment Properties	14.904	-5 %	15.742
Umsatzerlöse Hotels	3.258	10 %	2.956
Umsatzerlöse Development und Services	1.030	23 %	834
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>19.192</i>	<i>-2 %</i>	<i>19.533</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-6.943	-23 %	-9.004
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>12.249</i>	<i>16 %</i>	<i>10.529</i>
EBITDA	7.867	345 %	1.770
Abschreibungen und Wertänderungen	477	–	-10.675
EBIT	8.344	–	-8.905
Ergebnis aus Joint Ventures	-509	–	-5.140
Finanzergebnis	-5.393	-73 %	-20.158
Periodenergebnis	2.522	–	-31.161
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	2.457	–	-29.423
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	4.128	135 %	1.760
Bilanzsumme	337.790	8 %	312.034
Eigenkapital	115.194	7 %	108.122
Eigenkapitalquote	34 %	-1 pp	35 %
Anzahl der Aktien in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Eigene Aktien in Stk. zum 30.09.	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	802	6	796
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	–	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	92.800m <sup>2</sup>	–	92.800m <sup>2</sup>
Bürofläche mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	40.000m <sup>2</sup>	–	40.000m <sup>2</sup>
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Investment Properties	17.534	-6 %	18.663
EBITDA Investment Properties	11.992	-6 %	12.779
Umsatzerlöse Hotels	5.989	-6 %	6.387
Net Operating Profit (NOP) Hotels	643	–	-1.758
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	901	-137 %	-2.441
Umsatzerlöse Development & Services	1.030	23 %	834
EBITDA Development & Services	-1.600	–	-6.628
	<b>30.06.2021<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2020<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	314,2	4 %	301,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	133,4	4 %	128,4
NNNAV je Aktie in EUR	2,56	4 %	2,46
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,23	7 %	1,15

<sup>1</sup> Per 30.09.2021 und per 30.09.2020 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

In den ersten drei Quartalen des aktuellen Geschäftsjahres hat sich unser operatives Geschäft gut entwickelt, vor allem der Hotelbereich konnte im Vergleich zum Vorjahr wieder aufholen. Im Bürobereich können wir ebenfalls von Erfolgen berichten: In Budapest haben wir vor Kurzem einen Mietvertrag für rund 1.370 m<sup>2</sup> Bürofläche im B52 Office abgeschlossen. Im Mogilska 43 Office in Krakau konnten wir ebenfalls Mietverträge abschließen und die übrigen Flächen vermieten. Beide Bürogebäude sind nun voll vermietet. Auf der Developmentseite schreiten unsere Projekte voran: In Krakau haben wir mit dem Bau des Mogilska 35 Office begonnen und in Darmstadt empfängt das neu renovierte „greet“ Hotel nach den pandemiebedingten Einschränkungen wieder mehr Gäste. Mit insgesamt 194 Zimmern und 37 Tagungs-, Event- und Projekträumen auf über 4.500 m<sup>2</sup> Konferenzfläche präsentiert sich das Hotel als einer der größten Tagungs- und Veranstaltungsorte im Rhein-Main-Gebiet.

**Positives Periodenergebnis für die ersten drei Quartale 2021**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien verringerten sich um 5 % auf EUR 14,9 Mio. im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2020. Grund dafür ist eine Abwertung des Rubels im Jahresdurchschnitt von rund 12 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im Hotelbereich gibt es nach einem schwierigen Jahr 2020, das aufgrund der Pandemie stark von Hotelschließungen und Umsatzrückgängen geprägt war, wieder ein Plus zu verzeichnen: Die Umsatzerlöse stiegen um 10 % auf EUR 3,3 Mio. Der Gesamt-Umsatz sank um 2 % auf EUR 19,2 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand – auch aufgrund von Corona-Hilfen – um 23 % auf EUR 6,9 Mio. reduziert werden konnte. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 12,2 Mio., was einer Steigerung um 16 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Das EBITDA erhöhte sich aufgrund des höheren Bruttoergebnisses und eines geringeren Verwaltungsaufwands von EUR 1,8 Mio. auf EUR 7,9 Mio. Das EBIT verbesserte sich von EUR -8,9 Mio. auf EUR 8,3 Mio. deutlich. Dieser Anstieg ist neben dem höheren betrieblichen Ergebnis auf ein positives Immobilienbewertungsergebnis im Vergleich zu einem Bewertungsverlust im Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -20,2 Mio. auf EUR -5,4 Mio. Darin sind Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR -8,9 Mio.) sowie Verluste aus Joint Ventures in Zusammenhang mit negativen Hotelsergebnissen in Höhe von EUR -0,5 Mio. (Vorjahr: EUR -5,1 Mio.) enthalten.

In Summe verbesserte sich somit das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe während der ersten drei Quartale 2021 von EUR -31,2 Mio. auf EUR 2,5 Mio.

**Officedevelopments in Polen, Russland und Deutschland**

Aktuell konzentrieren wir uns darauf, unsere Entwicklungsprojekte voranzutreiben. So haben in Krakau die Bauarbeiten für das Mogilska 35 Office mit ca. 12.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche begonnen. Für unser Büroprojekt in Białystok liegt eine Baugenehmigung vor. Unserer Strategie folgend werden wir mit dem Bau starten, sobald entsprechendes Mieterinteresse gesichert ist. Ebenfalls in Krakau ist ein Bürogebäude neben dem Hotel Chopin mit 21.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche in Planung.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg ist der Rohbau des Avior Tower 1 mit rund 16.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Bürofläche bereits fertiggestellt. Die Eröffnung des Gebäudes wird voraussichtlich im 2. Quartal 2022 stattfinden.

Neben dem kürzlich unter neuer Marke eröffneten „greet“ Hotel Darmstadt planen wir ein Bürohaus mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, das sich hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien stark am Puls der Zeit orientiert. Die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung sind bereits weit fortgeschritten.

**Ausblick**

Das restliche Jahr 2021 steht weiterhin ganz im Zeichen der Bauvorbereitung, dem Erlangen von Baugenehmigungen und der Fortführung unserer bestehenden Bautätigkeiten. Bei all unseren Objekten legen wir sowohl bei der Errichtung als auch im Betrieb ein besonderes Augenmerk auf das Thema Nachhaltigkeit – Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO<sub>2</sub>-Reduktion stehen dabei im Fokus. Hier streben wir auch in Zukunft Nachhaltigkeits-Zertifizierungen an. In Polen sind unsere beiden Bürogebäude Mogilska 43 Office in Krakau und Ogródowa Office in Łódź mit dem BREEAM In-use „Excellent“ Rating zertifiziert, was den hohen Standard der Immobilien hinsichtlich Umweltfreundlichkeit bestätigt.

Aufgrund der Corona-Situation ist es nach wie vor schwer, Prognosen abzugeben, insbesondere in Bezug auf die Hotelbranche. Für das Bürosegment gehen wir jedoch von einer stabilen Entwicklung aus. Warimpex steht auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament und wir erwarten für das Geschäftsjahr 2021 weiterhin einen Gewinn aus der operativen Tätigkeit. Wir sehen uns für die kommenden Aufgaben gut gerüstet und freuen uns auf die weitere Umsetzung unserer Projekte.

Wien, im November 2021

**Franz Jurkowitsch**

## BERICHT ÜBER DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2021

# Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

## Ertragslage

### Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) verringerten sich in Zusammenhang mit der Abwertung des Rubels in den ersten neun Monaten 2021 im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2020 (durchschnittliche Abwertung des Rubel um rund 12 %) von EUR 15,7 Mio. auf EUR 14,9 Mio.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2020 um rd. 10 % auf EUR 3,3 Mio.. Im Vorjahreszeitraum waren die Monate Jänner und Februar noch nicht von der Pandemie betroffen. Das Hotel in Darmstadt erzielte in den ersten neun Monaten pandemiebedingt weiterhin nur geringe Umsätze, während das Hotel Crowne Plaza im Vorjahresvergleich höhere Umsätze erzielen konnte.

Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 2 % auf EUR 19,2 Mio. und der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand konnte – auch aufgrund von Corona-Hilfen – um EUR 2,1 Mio. auf EUR 6,9 Mio. gesenkt werden. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 12,2 Mio. (Vorjahr: EUR 10,5 Mio.).

### Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum fanden im Konzern wie in 2020 keine Immobilientransaktionen statt.

### EBITDA

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (Investment Properties) (=EBITDA) erhöhte sich von EUR 1,8 Mio. auf EUR 7,9 Mio. Grund dafür ist das höhere Bruttoergebnis sowie der Rückgang von Verwaltungsaufwand.

### Abschreibungen und Wertänderungen

Die Abschreibungen und Wertänderungen zeigen einen Anstieg von EUR -10,7 Mio. auf EUR 0,5 Mio. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (Investment Properties) betrug EUR 2,0 Mio., während in der Vergleichsperiode des Vorjahres Marktwertanpassungen iHv. EUR -6,5 Mio. verbucht werden mussten. Wertminderungen bei den Hotels mussten nicht verbucht werden (Vorjahr: EUR -2,7 Mio.).

### EBIT

Das EBIT erhöhte sich von EUR -8,9 Mio. auf EUR 8,3 Mio. Diese Steigerung ist vor allem auf das höhere betriebliche Ergebnis (EBITDA) und ein positives Immobilienbewertungsergebnis (Vorjahr: Bewertungsverlust) zurückzuführen.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -20,2 Mio. auf EUR -5,4 Mio. Darin sind ein Gewinn aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR -8,9 Mio.) sowie Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -0,5 Mio. (Vorjahr: EUR -5,1 Mio.) enthalten. Die Verluste aus Joint Ventures ergaben sich aus einem Corona-bedingten negativen Ergebnisbeitrag des Hotels Intercontinental in Warschau.

Finanzaufwand in TEUR	1–9/2021	1–9/2020
<b>Zusammensetzung:</b>		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(4.318)	(3.861)
Corona-Hilfe zu Zinsaufwand	175	–
Zinsen für Anleihen	(185)	(237)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(205)	(296)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(47)	(45)
Wertminderung finanzielle Vermögenswerte	(115)	–
Ausbuchung aktivierte Kreditabgrenzungen	(317)	(1.187)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(1.389)	(856)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(8)	(342)
	<b>(6.409)</b>	<b>(6.824)</b>

### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich von EUR -31,2 Mio. auf EUR 2,5 Mio., da zum einen Verluste aus Immobilienbewertungen und der Währungsumrechnung wegfielen und andererseits ein höheres operatives Ergebnis erzielt werden konnte.

## Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Sachanlagevermögen in TEUR	Hotels	Leasing- nutzungs- rechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	30.218	1.384	2.275	33.877
Zugänge	2.017	117	45	2.179
Abgänge	–	(8)	–	(8)
Neubewertung IAS 16 iVm IAS 40 (Umgliederung)	562	–	–	562
Umgliederung zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(769)	–	–	(769)
Planmäßige Abschreibungen	(1.150)	(282)	(150)	(1.582)
Wertaufholungen	66	–	–	66
Effekte aus Währungsumrechnung	1.186	7	16	1.209
<b>Buchwerte zum 30. September</b>	<b>32.130</b>	<b>1.218</b>	<b>2.186</b>	<b>35.533</b>

Investment Properties in TEUR	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	206.746	28.280	16.311	251.337
Zugänge / Investitionen	1.533	6.413	1.290	9.236
Aktivierete Bauzinsen	–	185	–	185
Umgliederung von Sachanlagen	–	329	440	769
Umgliederung Reserve / Entwicklung	–	963	(963)	–
Abgänge	(373)	–	–	(373)
Nettobewertungsergebnis	1.442	542	32	2.015
Effekte aus der Währungsumrechnung	3.785	875	163	4.823
<b>Buchwerte zum 30. September</b>	<b>213.134</b>	<b>37.587</b>	<b>17.274</b>	<b>267.994</b>

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasing- verbindlich- keiten	Summe
<b>Entwicklung 2021:</b>						
Buchwerte zum 1. Jänner	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Kreditaufnahme (Cashflow)	72.093	729	–	–	–	72.822
Tilgung (Cashflow)	(51.767)	(5.977)	(1.800)	(159)	(245)	(59.948)
Veränderung kumulierte Zinsen	68	–	(58)	226	31	267
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	1.718	–	–	713	96	2.527
<b>Stand zum 30. September</b>	<b>160.751</b>	<b>12.381</b>	<b>7.168</b>	<b>11.682</b>	<b>1.808</b>	<b>193.790</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>6.094</i>	<i>12.381</i>	<i>1.810</i>	<i>408</i>	<i>188</i>	<i>20.882</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>154.657</i>	<i>–</i>	<i>5.358</i>	<i>11.273</i>	<i>1.621</i>	<i>172.908</i>

## Analyse der Unternehmenssegmente

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Investment Properties, Hotels 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 Büro-

immobilien 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.

**Segment Investment Properties\***

in TEUR	1–9/2021	1–9/2020
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	17.534	18.663
Segment EBITDA	11.992	12.779

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties verringerten sich vor allem aufgrund der Abwertung des Rubels im Vergleich zum Vorjahr.

**Segment Hotels\***

in TEUR	1–9/2021	1–9/2020
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	5.989	6.387
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	713	720
auf den Konzern entfallender NOP	643	-1.758
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	901	-2.441

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Ergebnisse im Hotelbereich sind weiterhin durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt. Der Erhalt von Corona-Hilfen führte zu geringeren direkten Aufwendungen und dadurch zu einem positiven NOP.

**Segment Development & Services\***

in TEUR	1–9/2021	1–9/2020
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.030	834
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–
Segment EBITDA	-1.600	-6.628

\* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

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

## Ausblick

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

- Avior Tower 1 mit ca. 16.000 m<sup>2</sup>, St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska 35 Office (Phase III) mit ca. 12.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- Bürohaus in Bialystok mit ca. 31.600 m<sup>2</sup> (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m<sup>2</sup>, Krakau (in Planung)
- Bürohaus in Darmstadt mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> (in Planung)

Für das Jahr 2021 steht neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen die Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten im Fokus.

Warimpex steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen Covid-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichen Fundament. Das Unternehmen hat die vergangenen Jahre zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt: War das Unternehmen bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil des Fair Values an Hotels am Gesamtportfolio lediglich 12 %. 71 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Der Konzern evaluiert die Auswirkungen von Covid-19 laufend. Im Bereich der Vermietung von Büroimmobilien (Segment Investment Properties) sind aktuell nur geringe operative Auswirkungen erkennbar. Die Zahlungsmoral der Büromieter ist unverändert hoch; Anpassungen von Mietverträgen bzw. Mietrückstände oder -ausfälle waren bisher nur vereinzelt zu verzeichnen. Dennoch besteht das allgemeine Risiko von nicht vertragsgemäßem Zahlungsverhalten in der Zukunft.

Hotels sind stärker als Büroimmobilien von der Pandemie betroffen. Der Development-Bereich sowie die Finanzierungstätigkeiten im Konzern waren durch Covid-19 vergleichsweise wenig beeinflusst.

Das Unternehmen setzt auf eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, um die Auswirkungen auf die Gruppe so gering wie möglich zu halten, unter anderem wurden staatliche Beihilfen wie Kurzarbeitsgeld, die Aussetzung von Immobiliensteuern oder Überbrückungshilfen in Anspruch genommen. Warimpex rechnet weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2021 ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität. Mit einer guten finanziellen Basis und einem erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Neben Covid-19 steht bei uns auch das Thema Nachhaltigkeit im Fokus. Nachhaltigkeit ist längst kein Randthema mehr, sondern prägt Denk- und Verhaltensweisen in der Mehrheit der Bevölkerung. Mit der Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien setzen wir uns die Erlangung der entsprechenden Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio zum Ziel.

Wien, am 29. November 2021



**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 2021 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2021	07–09/2021	01–09/2020	07–09/2020
Umsatzerlöse Investment Properties	14.904	5.233	15.742	5.145
Umsatzerlöse Hotels	3.258	1.100	2.956	577
Umsätze Development und Services	1.030	109	834	169
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.192</b>	<b>6.442</b>	<b>19.533</b>	<b>5.891</b>
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(3.686)	(1.171)	(3.886)	(1.235)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(2.701)	(1.330)	(4.693)	(1.184)
Aufwand Development und Services	(556)	(73)	(425)	(79)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	<b>(6.943)</b>	<b>(2.575)</b>	<b>(9.004)</b>	<b>(2.498)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>12.249</b>	<b>3.867</b>	<b>10.529</b>	<b>3.393</b>
Sonstige betriebliche Erträge	448	–	6	5
Verwaltungsaufwand	(4.137)	(740)	(7.714)	(1.690)
Anderer Aufwand	(693)	(266)	(1.051)	(283)
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>	<b>7.867</b>	<b>2.861</b>	<b>1.770</b>	<b>1.425</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(1.322)	(450)	(1.183)	(412)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(282)	(103)	(267)	(75)
Wertminderungen Sachanlagen	–	17	(2.726)	503
Wertaufholungen Sachanlagen	66	66	–	–
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.015	15	(6.498)	(1.112)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>477</b>	<b>(454)</b>	<b>(10.675)</b>	<b>(1.095)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>8.344</b>	<b>2.406</b>	<b>(8.905)</b>	<b>330</b>
Zinsertrag	320	111	380	122
Anderer Finanzertrag	324	226	344	39
Finanzaufwand	(6.409)	(2.714)	(6.824)	(2.922)
Wechselkursänderungen	882	204	(8.917)	(4.213)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	(509)	391	(5.140)	(2.620)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(5.393)</b>	<b>(1.783)</b>	<b>(20.158)</b>	<b>(9.594)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.952</b>	<b>624</b>	<b>(29.063)</b>	<b>(9.265)</b>
Laufende Ertragsteuern	(611)	(143)	(353)	(126)
Latente Ertragsteuern	182	317	(1.745)	(39)
<b>Steuern</b>	<b>(430)</b>	<b>174</b>	<b>(2.098)</b>	<b>(165)</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.522</b>	<b>798</b>	<b>(31.161)</b>	<b>(9.430)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	65	62	(1.738)	(549)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>2.457</b>	<b>735</b>	<b>(29.423)</b>	<b>(8.881)</b>
<b>Ergebnis je Aktie in EUR:</b>				
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,05	0,01	-0,55	-0,17
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,05	0,01	-0,55	-0,17



# Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2021 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2021	07–09/2021	01–09/2020	07–09/2020
<b>Periodenergebnis</b>	<b>2.522</b>	<b>798</b>	<b>(31.161)</b>	<b>(9.430)</b>
Fremdwährungsdifferenzen	3.276	379	(15.906)	(7.926)
<i>davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung</i>	(16)	–	1	–
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	240	72	(699)	(298)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(139)	(136)	(516)	(307)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>3.377</b>	<b>316</b>	<b>(17.121)</b>	<b>(8.531)</b>
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	39	13	(14)	11
Neubewertung Sachanlagen	562	–	–	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(99)	(3)	4	(3)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>502</b>	<b>10</b>	<b>(11)</b>	<b>8</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>3.879</b>	<b>326</b>	<b>(17.131)</b>	<b>(8.522)</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>6.402</b>	<b>1.123</b>	<b>(48.292)</b>	<b>(17.952)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	253	95	(2.795)	(1.043)
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>6.148</b>	<b>1.028</b>	<b>(45.497)</b>	<b>(16.910)</b>



# Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 30. SEPTEMBER 2021 – UNGEPRÜFT

in TEUR	30.09.21	31.12.20	30.09.20
<b>AKTIVA</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	267.994	251.337	249.989
Sachanlagen	35.533	33.877	31.509
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	80	80	100
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	4.817	5.077	4.760
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	5.664	5.625	6.228
Andere Vermögenswerte	8.591	11.158	9.894
Latente Steueransprüche	1.512	978	20
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>324.191</b>	<b>308.132</b>	<b>302.501</b>
Vorräte	106	154	108
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.728	3.448	2.344
Liquide Mittel	6.766	8.931	7.136
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.599</b>	<b>12.533</b>	<b>9.588</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>337.790</b>	<b>320.665</b>	<b>312.088</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	79.809	77.307	79.728
Eigene Aktien	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen	(14.050)	(17.697)	(18.457)
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>116.767</b>	<b>110.619</b>	<b>112.280</b>
Nicht beherrschende Anteile	(1.574)	(1.827)	(4.158)
<b>Eigenkapital</b>	<b>115.194</b>	<b>108.792</b>	<b>108.122</b>
Anleihen	5.358	7.137	7.150
Andere Finanzverbindlichkeiten	165.930	152.624	146.012
Leasingverbindlichkeiten	1.621	1.709	1.783
Derivative Finanzinstrumente	12	320	337
Sonstige Verbindlichkeiten	6.730	6.731	6.608
Rückstellungen	2.391	4.700	4.997
Latente Steuerschulden	9.268	8.679	8.033
Passive Rechnungsabgrenzung	1.969	1.957	1.969
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>193.279</b>	<b>183.857</b>	<b>176.889</b>
Anleihen	1.810	1.890	1.813
Andere Finanzverbindlichkeiten	18.884	14.546	15.487
Leasingverbindlichkeiten	188	217	232
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.337	8.881	7.313
Rückstellungen	1.915	2.241	2.068
Ertragsteuerschulden	5	12	–
Passive Rechnungsabgrenzung	178	229	165
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>29.318</b>	<b>28.016</b>	<b>27.078</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>222.597</b>	<b>211.873</b>	<b>203.967</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>337.790</b>	<b>320.665</b>	<b>312.088</b>

# Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2021 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2021	07–09/2021	01–09/2020	07–09/2020
<b>Einzahlungen</b>				
aus Hotelbetrieben und Vermietung	18.558	6.374	19.272	5.873
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	1.759	1.356	615	360
aus Zinserträgen	81	29	77	34
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>20.398</b>	<b>7.759</b>	<b>19.964</b>	<b>6.267</b>
<b>Auszahlungen</b>				
für Immobilienprojektentwicklungen	(101)	(87)	(265)	(45)
für Material- und Leistungseinsatz	(6.033)	(2.027)	(6.081)	(1.738)
für Personalkosten	(5.869)	(2.990)	(6.622)	(1.911)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(3.596)	(768)	(4.812)	(973)
für Ertragsteuern	(671)	(264)	(424)	(172)
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>(16.270)</b>	<b>(6.136)</b>	<b>(18.204)</b>	<b>(4.839)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>4.128</b>	<b>1.624</b>	<b>1.760</b>	<b>1.428</b>
<b>Einzahlungen aus</b>				
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	125	–	463	(47)
anderen finanziellen Vermögenswerten	2.248	1.088	596	(33)
dem Rückfluss von Joint Ventures	–	–	668	338
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>2.373</b>	<b>1.088</b>	<b>1.727</b>	<b>258</b>
<b>Auszahlungen für</b>				
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(11.162)	(5.259)	(7.750)	(2.280)
Investitionen in Sachanlagen	(2.192)	(983)	(2.435)	(820)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	(22)	(15)	(2)	–
andere finanzielle Vermögenswerte	–	–	(641)	(8)
Joint Ventures	(2.318)	(1.000)	–	–
<b>Auszahlungen für Investitionstätigkeit</b>	<b>(15.693)</b>	<b>(7.257)</b>	<b>(10.829)</b>	<b>(3.108)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(13.320)</b>	<b>(6.169)</b>	<b>(9.101)</b>	<b>(2.850)</b>
<b>Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(654)</b>	<b>–</b>
<b>Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen</b>	<b>(1.800)</b>	<b>(1.800)</b>	<b>(5.500)</b>	<b>–</b>
<b>Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten</b>	<b>72.822</b>	<b>52.917</b>	<b>71.781</b>	<b>40.245</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten</b>	<b>(57.903)</b>	<b>(42.853)</b>	<b>(51.182)</b>	<b>(34.363)</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>(214)</b>	<b>(55)</b>	<b>(233)</b>	<b>(52)</b>
<b>Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)</b>	<b>(4.292)</b>	<b>(1.549)</b>	<b>(3.649)</b>	<b>(1.929)</b>
<b>Gezahlte Zinsen (für Anleihen)</b>	<b>(251)</b>	<b>(251)</b>	<b>(526)</b>	<b>(251)</b>
<b>Gezahlte Finanzierungskosten</b>	<b>(1.668)</b>	<b>(1.173)</b>	<b>(1.756)</b>	<b>(1.316)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.694</b>	<b>5.235</b>	<b>8.282</b>	<b>2.335</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>(2.498)</b>	<b>690</b>	<b>940</b>	<b>912</b>
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	1	4	(10)	(5)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	332	73	(1.313)	(771)
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	8.931	5.999	7.519	7.000
<b>Finanzmittelbestand zum 30. September</b>	<b>6.766</b>	<b>6.766</b>	<b>7.136</b>	<b>7.136</b>
<b>Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:</b>				
Zahlungsmittel des Konzerns	<b>6.766</b>	<b>6.766</b>	<b>7.136</b>	<b>7.136</b>

# Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. SEPTEMBER 2021 – 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 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>109.155</b>	<b>(2.337)</b>	<b>(2.386)</b>	<b>158.431</b>	<b>(1.364)</b>	<b>157.068</b>
Aktienrückkauf	–	–	(654)	–	<b>(654)</b>	–	<b>(654)</b>
Konsolidierungskreisänderungen	–	(1)	–	1	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	(29.425)	–	(16.071)	<b>(45.496)</b>	(2.795)	<b>(48.292)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(29.423)	–	–	<b>(29.423)</b>	(1.738)	<b>(31.161)</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	(2)	–	(16.071)	<b>(16.073)</b>	(1.057)	<b>(17.131)</b>
<b>Stand zum 30. September 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>79.728</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(18.457)</b>	<b>112.280</b>	<b>(4.158)</b>	<b>108.122</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2021</b>	<b>54.000</b>	<b>77.307</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(17.697)</b>	<b>110.619</b>	<b>(1.827)</b>	<b>108.792</b>
Konsolidierungskreisänderungen	–	16	–	(16)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	2.486	–	3.662	<b>6.148</b>	253	<b>6.402</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	2.457	–	–	<b>2.457</b>	65	<b>2.522</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	29	–	3.662	<b>3.691</b>	188	<b>3.879</b>
<b>Stand zum 30. September 2021</b>	<b>54.000</b>	<b>79.809</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(14.050)</b>	<b>116.767</b>	<b>(1.574)</b>	<b>115.194</b>

# Unternehmenskalender

2022

---

**27. April 2022**

*Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2021*

**9. Mai 2022**

*Nachweisstichtag „Hauptversammlung“*

**19. Mai 2022**

*Ordentliche Hauptversammlung*

**24. Mai 2022**

*Ex-Dividenden-Tag*

**25. Mai 2022**

*Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)*

**27. Mai 2022**

*Dividenden-Zahltag*

**30. Mai 2022**

*Veröffentlichung 1. Quartal 2022*

**30. August 2022**

*Veröffentlichung 1. Halbjahr 2022*

**29. November 2022**

*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2022*

---

**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**