
WARIMPEX
*Bericht über das
erste Quartal
2022*



warimpex

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	1–3/2022	Veränderung	1–3/2021
Umsatzerlöse Investment Properties	6.522	32 %	4.929
Umsatzerlöse Hotels	1.162	73 %	670
Umsatzerlöse Development und Services	839	86 %	451
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	8.523	41 %	6.051
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-3.276	29 %	-2.544
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	5.247	50 %	3.506
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–
EBITDA	2.911	79 %	1.623
Abschreibungen und Wertänderungen	-4.172	–	515
EBIT	-1.261	–	2.138
Finanzergebnis	-2.854	15 %	-2.480
Periodenergebnis	-4.381	–	-535
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	2.210	–	1.106
Bilanzsumme	371.132	15 %	322.448
Eigenkapital	112.370	3 %	109.067
Eigenkapitalquote	30 %	-4 pp	34 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,08	–	-0,01
Eigene Aktien in Stück	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	–	8
Vermietbare Bürofläche	97.500 m ²	4.700 m ²	92.800 m ²
Büroflächen mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten	53.800 m ²	13.800 m ²	40.000 m ²
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	831	32	799
	31.12.2021¹	Veränderung	31.12.2020¹
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	365,8	21 %	301,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	143,7	12 %	128,4
NNNAV je Aktie in EUR	2,76	12 %	2,46
EPRA NTA	2,63	10 %	2,39
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,12	-3 %	1,15

¹ Zum 31.03.2022 und per 31.03.2021 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Mit den Lockerungen der Covid-19-Maßnahmen ab März 2022 schien es, als würden wir die Krise hinter uns lassen. Für die Pandemie mag das für den Moment auch stimmen – was der Herbst bringt, ist jetzt im Frühjahr noch offen. Ebenfalls offen ist die weitere Entwicklung der aktuellen geopolitischen Lage. Der bewaffnete Konflikt in der Ukraine bringt nicht nur unsägliches Leid für die Menschen vor Ort mit sich, sondern hat Auswirkungen auf die ganze Welt und führt nicht zuletzt zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen aufgrund der internationalen Sanktionen gegen Russland sowie der russischen Gegenreaktionen.

Periodenergebnis wegen Bewertungs- und Wechselkursverlusten im Minus

Kommen wir nun zum Periodenergebnis für das erste Quartal 2022: Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien stiegen während der ersten drei Monate des Jahres von EUR 4,9 Mio. auf EUR 6,5 Mio. Dies ergibt sich aus der Einbeziehung der Umsätze aus den Bürotürmen Jupiter in der AIRPORTCITY St. Petersburg, die seit Ende 2021 im Konzern vollkonsolidiert werden. Auch die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich nach einem Corona-bedingten schwächeren ersten Quartal 2021 von EUR 0,7 Mio. auf EUR 1,2 Mio. Der Gesamtumsatz verbesserte sich von EUR 6,1 Mio. auf EUR 8,5 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand von EUR 2,5 Mio. auf EUR 3,3 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 5,2 Mio. im Vergleich zu EUR 3,5 Mio. im Vorjahr.

Das EBITDA erhöhte sich aufgrund des besseren Bruttoergebnisses vom Umsatz von EUR 1,6 Mio. auf EUR 2,9 Mio. Das EBIT verminderte sich von EUR 2,1 Mio. auf EUR -1,3 Mio. Grund dafür ist das negative Immobilienbewertungsergebnis aus russischen Immobilien nach einem Bewertungsgewinn im Vorjahreszeitraum.

Das Finanzergebnis (inkl. Joint Ventures) veränderte sich von EUR -2,5 Mio. auf EUR -2,9 Mio. Darin sind Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR +0,3 Mio.) sowie Gewinne aus der Bewertung von Derivaten zur Zinssatzsicherung in Höhe von EUR 0,8 Mio. enthalten.

Trotz des besseren operativen Ergebnisses führten Nettobewertungsverluste russischer Immobilien sowie Verluste aus Wechselkursänderungen des Rubels zu einem negativen Periodenergebnis für das erste Quartal 2022 in Höhe von EUR -4,4 Mio. (1. Quartal 2021: EUR -0,5 Mio.).

Neue Bürogebäude in Bau oder in Planung

Auf der Developmentseite befinden sich einige unserer neuen Projekte bereits in Bau – andere noch in der Planungsphase. In

Krakau schreitet der Bau des Mogilska 35 Office mit ca. 12.000 m² vermietbarer Bürofläche voran. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Sowohl für das Krakauer Bürohaus Chopin mit rund 21.200 m² vermietbarer Fläche als auch das Bürohaus MC 55 in Białystok mit ca. 38.500 m² vermietbarer Fläche wurden die Baugenehmigungen erteilt. Unserer Strategie folgend werden wir bei beiden Projekten mit dem Bau starten, sobald entsprechendes Mieterinteresse gesichert ist.

Im deutschen Darmstadt ist die Planung für das Bürohaus West Yard 29 mit ca. 13.800 m² vermietbarer Fläche bereits weit fortgeschritten.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg ist der Rohbau des Avior Tower 1 mit rund 16.900 m² fertiggestellt. Ursprünglich geplante Neuentwicklungen am Standort werden derzeit nicht weiterverfolgt. Warimpex ist in Russland zu 100 % an den Projektgesellschaften der AIRPORTCITY St. Petersburg beteiligt, welche sicher und autark aufgestellt sind. Die Projekte sind mit lokalen Banken zum größten Teil in lokaler Währung finanziert, gut kapitalisiert und decken ihren Liquiditätsbedarf selbst. Das bedeutet, dass unsere russischen Tochtergesellschaften autonom und unabhängig von der Unterstützung der Muttergesellschaft agieren können. Die operativen Tätigkeiten können in Russland zurzeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Selbstverständlich beobachten wir die wirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklungen in Russland sehr genau, um gegebenenfalls auf aktuelle Ereignisse rasch reagieren zu können.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2022 liegt unser operativer Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten. Dabei begleitet uns auch das Thema Nachhaltigkeit im Allgemeinen sowie Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO₂-Reduktion im Speziellen. Mit der Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien streben wir entsprechende Zertifizierungen für unser Immobilien-Portfolio an.

Auch wenn die Lage in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den Investitionen in Russland für Warimpex eine schwierige Situation darstellt, sind wir mit unserem erfahrenen und krisenerprobten Team weiterhin gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Wien, im Mai 2022

Franz Jurkowitsch

Bericht über das erste Quartal 2022

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Covid-19

Während das Geschäftsjahr 2021 noch – wenn auch in geringerem Ausmaß als 2020 – durch behördlich angeordnete Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverbote sowie dem Schließen von Hotels und Geschäften geprägt war, wurden Maßnahmen ab März 2022 gelockert und eine Rückkehr zur Normalität scheint möglich.

Ukraine-Krise

Abgesehen von der Pandemie stehen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Fokus. Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der internationalen gegen Russland verhängten Sanktionen und den Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die von EUR 4,9 Mio. auf EUR 6,5 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich aus der Einbeziehung der Umsätze aus den Bürotürmen Jupiter in St. Petersburg, welche seit Ende 2021 im Konzern vollkonsolidiert werden.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich im ersten Quartal 2022 um 73 % auf EUR 1,2 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des ersten Quartals 2021 war durch die Covid-19-Pandemie stärker beeinträchtigt.

Der Gesamt-Umsatz verbesserte sich um 41 % auf EUR 8,5 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 29 % auf EUR 3,3 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein um 50 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2022 fanden im Konzern wie in 2021 keine Immobilientransaktionen statt.

EBITDA – EBIT

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 1,6 Mio. auf EUR 2,9 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das bessere Bruttoergebnis vom Umsatz.

Das EBIT verminderte sich von EUR 2,1 Mio. auf EUR -1,3 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf das negative Immobilienbewertungsergebnis aus russischen Immobilien (Vorjahr: Bewertungsgewinn) zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -2,5 Mio. auf EUR -2,9 Mio. Darin sind Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR +0,3 Mio.) sowie Gewinne aus der Bewertung von Derivaten zur Zinssatzsicherung in Höhe von EUR 0,8 Mio. enthalten.

Der Finanzaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	1–3/2022	1–3/2021
Zusammensetzung		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(2.176)	(1.411)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	–	(68)
Zinsen für Anleihen	(49)	(63)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(18)	(13)
Ausbuchung Kreditabgrenzungen	–	(147)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(66)	(345)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	–	(65)
	(2.310)	(2.112)

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe ging im Vergleich zum Vorjahr von EUR -0,5 Mio. auf EUR -4,4 Mio. zurück. Trotz des besseren operativen Ergebnisses führten Nettobewertungsverluste russischer Immobilien sowie Verluste aus Wechselkursänderungen des Rubels zu einem negativen Periodenergebnis.

Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

in TEUR Investment Properties	Bestands- immobilien	Entwicklungs- immobilien	Reserve- grundstücke	Summe
Entwicklung 2022:				
Buchwerte zum 1. Jänner	257.555	48.729	18.313	324.596
Umgliederung	–	(1.227)	1.227	–
Zugänge / Investitionen	803	3.962	17	4.782
Aktivierete Bauzinsen	–	(207)	–	(207)
Abgänge	(169)	–	–	(169)
Nettobewertungsergebnis	(3.831)	(2.498)	2.484	(3.845)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(11.290)	(3.122)	41	(14.371)
Buchwerte zum 31. März	243.067	45.637	22.083	310.787

in TEUR Sachanlagevermögen	Hotels	Leasing- nutzungs- rechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
Entwicklung 2022:				
Buchwerte zum 1. Jänner	33.276	1.128	2.186	36.590
Zugänge	180	6	21	207
Abgänge	(21)	–	–	(21)
Planmäßige Abschreibungen	(314)	(92)	(51)	(457)
Wertaufholungen	140	–	–	140
Effekte aus Währungsumrechnung	(1.919)	(9)	(55)	(1.983)
Buchwerte zum 31. März	31.343	1.033	2.101	34.476

in TEUR Finanzverbindlichkeiten	Projekt- kredite	Betriebs- mittel- kredite	Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasing- verbindlich- keiten	Summe
Entwicklung 2022:						
Buchwerte zum 1. Jänner	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Kreditaufnahme (Cashflow)	5.304	1.550	–	–	–	6.854
Tilgung (Cashflow)	(1.655)	–	–	(2.667)	(53)	(4.375)
Veränderung kumulierte Zinsen	135	–	52	44	9	240
Wechselkursänderungen	(6.961)	–	–	(234)	(17)	(7.211)
Sonstige Änderungen	–	–	–	2.667	20	2.687
Stand zum 31. März	193.222	19.226	7.273	2.485	2.122	224.329
<i>davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)</i>	<i>8.507</i>	<i>19.226</i>	<i>1.911</i>	<i>962</i>	<i>304</i>	<i>30.910</i>
<i>davon langfristig (fällig > 1 Jahr)</i>	<i>184.715</i>	<i>–</i>	<i>5.363</i>	<i>1.523</i>	<i>1.818</i>	<i>193.419</i>

Analyse der Unternehmenssegmente

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Investment Properties, Hotels und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung waren bis zum 31.12.2021 die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Seit Dezember 2021 ist Warimpex nur noch an einem operativ tätigen Joint Venture beteiligt. Daher erfolgt die Segmentberichterstattung ab dem Jahr 2022 unter Berücksichtigung aller im Konzernabschluss erfassten Unternehmen ohne anteilige Quotenkonsolidierung des verbliebenen Joint Ventures. 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 konzernerzogenen Hotelimmobilien dargestellt. 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	1–3/2022	1–3/2021	1–3/2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	6.522	4.929	5.786
Segment EBITDA	5.210	670	3.341
Bewertungsergebnis	-3.831	171	171

Die höheren Umsatzerlöse sowie das EBITDA des Segments sind auf die Ergebnisbeiträge der Bürotürme Jupiter zurückzuführen.

Segment Hotels

in TEUR	1–3/2022	1–3/2021	1–3/2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	1.162	670	876
auf den Konzern entfallender GOP	-106	-202	-443
auf den Konzern entfallender NOP	-219	-340	-609

Nach dem Rebranding des Greet Hotels in Darmstadt im Spätsommer 2021 stehen nun wieder mehr Hotel- bzw. Long-Stay-Zimmer zur Verfügung.

Segment Development & Services

in TEUR	1–3/2022	1–3/2021	1–3/2021 quoten- konsolidiert
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	839	451	451
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–
Segment EBITDA	-1.850	-311	-313

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. 16.900 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m², Krakau (in Bau)
- Bürohaus MC 55 mit ca. 38.500 m², Białystok (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.200 m², Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus West Yard 29 mit ca. 13.800 m², Darmstadt (in Planung)

Für das Jahr 2022 liegt der operative Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten.

Der Konzern evaluiert die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie laufend. Nach zwei Jahren sind weiterhin im Vermietungsbereich nur geringe operative Auswirkungen erkennbar, während Hotels stärker als Büroimmobilien von der Pandemie betroffen sind. Im Jahr 2021 sowie im ersten Quartal 2022 war bereits eine leichte Erholung erkennbar.

Abgesehen von der Pandemie stehen die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Fokus des Managements. Am 24. Februar 2022 begann durch den Einmarsch russischer Militärtruppen in der Ukraine ein Konflikt, welcher in der Folge aufgrund der international gegen Russland verhängten Sanktionen und den Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Ende Februar stark gefallene Rubel-Kurs hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert; auch der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar auf 20 % angehoben worden war, wurde im Mai 2022 auf 11 % gesenkt.

Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 2 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude sowie ein Büroturm in der Bauendphase) mit einem Wert von rund EUR 117 Mio. Diese Immobilien sind – bis auf die in Bau befindliche – voll vermietet und machen rund 36 % des Immobilienvermögens des Konzerns aus. Die Fremdfinanzierung dieser Immobilien erfolgte durch lokale Banken und ist größtenteils in Rubel denominated. In den Kreditverträgen sind Fixzinssätze bzw. Zinsobergrenzen vereinbart. Warimpex ist in St. Petersburg mit lokalen Mitarbeitern in lokalen Tochtergesellschaften vertreten, die das operative Geschäft vor Ort betreuen. Im ersten Quartal 2022 betrug der auf Russland entfallende Umsatz EUR 4 Mio. Abgesehen von in der Vergangenheit erfolgten Kapitalausstattungen bzw. Haftungen für hypothekarisch besicherte Kredite bestehen keine finanziellen Verflechtungen oder laufende Geschäftsbeziehungen zwischen den russischen Tochtergesellschaften und der Konzernmuttergesellschaft oder anderen Konzerngesellschaften. Ursprünglich geplante Neuentwicklungen in St. Petersburg

werden derzeit nicht weiterverfolgt. 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 können in Russland zur Zeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Im ersten Quartal wurden Bewertungsverluste aus russischen Immobilien in Höhe von rund EUR 3,9 Mio. sowie Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von rund EUR 1,4 Mio. verbucht. Im Hotelbereich sind aktuell keine negativen Auswirkungen erkennbar, die Umsatzerlöse lagen um rund 36 % über den Umsätzen des ersten Quartals 2021. Weitere finanzielle Auswirkungen dieser Krise auf den Konzernabschluss sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

Warimpex rechnet dennoch mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Die aktualisierte Planungsrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2022 ein positives EBITDA (Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen) sowie ausreichend Liquidität.

Auch wenn die Lage in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den Investitionen in Russland für Warimpex eine schwierige Situation darstellt, ist Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team weiterhin gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Darüber hinaus 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 30. Mai 2022



Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender



Daniel Folan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes



Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes



Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2022	01–03/2021
Umsatzerlöse Investment Properties	6.522	4.929
Umsatzerlöse Hotels	1.162	670
Umsatzerlöse Development und Services	839	451
Umsatzerlöse	8.523	6.051
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(1.168)	(1.236)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(1.381)	(1.010)
Aufwand Development und Services	(727)	(299)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	(3.276)	(2.544)
Bruttoergebnis vom Umsatz	5.247	3.506
Sonstige betriebliche Erträge	17	26
Verwaltungsaufwand	(2.215)	(1.708)
Anderer Aufwand	(138)	(201)
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)	2.911	1.623
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	(369)	(438)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(99)	(98)
Wertaufholungen Sachanlagen	140	220
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3.845)	831
Abschreibungen und Wertänderungen	(4.172)	515
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	(1.261)	2.138
Zinsertrag	116	108
Anderer Finanzertrag	761	38
Finanzaufwand	(2.310)	(2.112)
Wechselkursänderungen	(1.418)	269
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	(2)	(783)
Finanzergebnis	(2.854)	(2.480)
Ergebnis vor Steuern	(4.115)	(342)
Laufende Ertragsteuern	(149)	(179)
Latente Ertragsteuern	(117)	(14)
Steuern	(266)	(193)
Periodenergebnis	(4.381)	(535)
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	12	44
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	(4.393)	(578)
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,08	-0,01
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,08	-0,01

Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2022	01–03/2021
Periodenergebnis	(4.381)	(535)
Fremdwährungsdifferenzen	(8.303)	786
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	–	58
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	308	(45)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	(7.995)	800
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	39	13
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(10)	(3)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	29	10
Sonstiges Ergebnis	(7.966)	809
Gesamtperiodenergebnis	(12.347)	275
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	9	93
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	(12.356)	181

Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	310.787	324.596	254.426
Sachanlagen	34.476	36.590	34.527
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	69	75	77
Joint Ventures (at equity)	413	415	4.358
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	5.543	5.504	5.638
Derivative Finanzinstrumente	1.285	399	-
Andere Vermögenswerte	2.132	2.347	10.524
Latente Steueransprüche	1.597	1.187	994
Langfristige Vermögenswerte	356.301	371.114	310.543
Vorräte	125	140	99
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.041	5.673	4.553
Liquide Mittel	9.665	11.192	7.253
Kurzfristige Vermögenswerte	14.831	17.004	11.904
SUMME AKTIVA	371.132	388.118	322.448
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	81.739	86.103	76.738
Eigene Aktien	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen	(20.492)	(12.500)	(16.947)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	112.256	124.612	110.801
Nicht beherrschende Anteile	114	105	(1.734)
Eigenkapital	112.370	124.717	109.067
Anleihen	5.363	5.360	7.139
Andere Finanzverbindlichkeiten	186.239	189.565	154.962
Leasingverbindlichkeiten	1.818	1.849	1.614
Derivative Finanzinstrumente	-	-	347
Sonstige Verbindlichkeiten	7.020	7.271	6.639
Rückstellungen	2.754	2.754	4.700
Latente Steuerschulden	12.183	11.955	8.757
Passive Rechnungsabgrenzung	64	64	1.958
Langfristige Verbindlichkeiten	215.440	218.817	186.117
Anleihen	1.911	1.861	1.952
Andere Finanzverbindlichkeiten	28.695	27.185	15.274
Leasingverbindlichkeiten	304	314	215
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.650	11.894	7.384
Rückstellungen	2.733	2.942	2.144
Ertragsteuerschulden	6	292	123
Passive Rechnungsabgrenzung	23	95	171
Kurzfristige Verbindlichkeiten	43.323	44.584	27.264
Verbindlichkeiten	258.763	263.401	213.381
Summe PASSIVA	371.132	388.118	322.448

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2022	01–03/2021
Einzahlungen		
aus Vermietung und Hotelbetrieben	8.715	5.857
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	211	365
aus Zinserträgen	76	30
Betriebliche Einzahlungen	9.002	6.252
Auszahlungen		
für Immobilienprojektentwicklungen	(55)	(231)
für Material- und Leistungseinsatz	(2.782)	(1.853)
für Personalkosten	(1.956)	(1.342)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(1.551)	(1.652)
für Ertragsteuern	(447)	(68)
Betriebliche Auszahlungen	(6.791)	(5.146)
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2.210	1.106
Einzahlungen aus		
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen in Vorperioden	125	125
dem Verkauf von Sachanlagen	23	–
anderen finanziellen Vermögenswerten	–	1.095
dem Rückfluss von Joint Ventures	250	–
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	398	1.220
Auszahlungen für		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3.405)	(2.794)
Investitionen in Sachanlagen	(252)	(620)
andere finanzielle Vermögenswerte	(72)	–
Joint Ventures	–	(1.018)
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	(3.729)	(4.432)
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	(3.331)	(3.212)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	6.854	17.118
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(4.322)	(14.963)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(53)	(85)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(1.966)	(1.360)
Gezahlte Finanzierungskosten	(113)	(370)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	400	339
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	(720)	(1.768)
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(8)	(8)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(799)	97
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner	11.192	8.931
Finanzmittelbestand zum 31. März	9.665	7.253
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:		
Zahlungsmittel des Konzerns	9.665	7.253

Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 31. MÄRZ 2022 – 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		
Stand zum 1. Jänner 2021	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
Gesamtperiodenergebnis	–	(569)	–	750	181	93	275
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(578)	–	–	(578)	44	(535)
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	10	–	750	760	50	809
Stand zum 31. März 2021	54.000	76.738	(2.991)	(16.947)	110.801	(1.734)	109.067
Stand zum 1. Jänner 2022	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717
Gesamtperiodenergebnis	–	(4.364)	–	(7.992)	(12.356)	9	(12.347)
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(4.393)	–	–	(4.393)	12	(4.381)
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	29	–	(7.992)	(7.963)	(3)	(7.966)
Stand zum 31. März 2022	54.000	81.739	(2.991)	(20.492)	112.256	114	112.370

Unternehmenskalender

2022

30. Mai 2022

Veröffentlichung 1. Quartal 2022

30. August 2022

Veröffentlichung 1. Halbjahr 2022

29. November 2022

Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2022

HINWEISE

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit haben wir von einer gendergerechten Schreibweise abgesehen.
Wir ersuchen, personenbezogene Formulierungen geschlechtsneutral zu verstehen.

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.
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 Foliań** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com
Fotos: Warimpex

www.warimpex.com

warimpex