warimpex

WARIMPEX

Bericht über das erste Quartal 2020

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	**1–3/2020**	Veränderung	1–3/2019
Umsatzerlöse Hotels	2.151	18 %	1.821
Umsatzerlöse Investment Properties	5.379	32 %	4.065
Umsatzerlöse Development und Services	383	1 %	379
Umsatzerlöse gesamt	*7.913*	*26 %*	*6.265*
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-4.092	41 %	-2.906
Bruttoergebnis vom Umsatz	*3.821*	*14 %*	*3.360*
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	7.285
EBITDA	930	-88 %	7.602
Abschreibungen und Wertänderungen	-3.337	–	-152
EBIT	-2.407	–	7.450
Ergebnis aus Joint Ventures	-3.080	–	474
Finanzergebnis	-12.963	–	5.628
Periodenergebnis	-18.722	–	11.799
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	-17.728	–	8.838
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	997	–	-329
Bilanzsumme	325.070	3 %	314.823
Eigenkapital	124.128	20 %	103.768
Gezeichnetes Kapital	54.000	–	54.000
Eigenkapitalquote	38 %	5 pp	33 %
Ø Aktien im Geschäftsjahr in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,33	–	0,16
Eigene Aktien in Stk. zum 31.3.	2.066.500	300 %	516.047
Anzahl Hotels	4	-1	5
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	796	+30	766
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	–	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	92.800m²	27 %	73.300m²
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	4.117	-47 %	7.814
Net Operating Profit (NOP) Hotels	-27	–	859
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	-34	–	866
Umsatzerlöse Investment Properties	6.436	27 %	5.068
EBITDA Investment Properties	4.183	12 %	3.731
Umsatzerlöse Development & Services	383	-30 %	544
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	7.285
EBITDA Development & Services	-1.877	–	5.112

	31.12.2019[1]	Veränderung	31.12.2018[1]
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	333,3	23 %	269,9
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	178,8	30 %	137,6
NNNAV je Aktie in EUR	3,41	33 %	2,56
Ultimokurs der Aktie in EUR	1,63	63 %	1,00

[1] per 31.03.2019 und per 31.03.2020 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Während die Warimpex-Gruppe 2019 einen Rekordgewinn in Höhe von knapp 67 Millionen Euro erzielen konnte, führte der Ausbruch der COVID-19-Pandemie ab Februar zu weltweiten wirtschaftlichen Verwerfungen. Behördliche Maßnahmen im Zuge der Gesundheitskrise und deren noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen für die Wirtschaft führten zur Revidierung der Wachstumsaussichten nach unten. Vor diesem Hintergrund gilt es auch das Periodenergebnis für das 1. Quartal 2020 in Höhe von -18,7 Mio. Euro zu betrachten, welches in erster Linie auf nicht zahlungswirksame Verluste aus der Währungsumrechnung sowie auf Abwertungen von Immobilien und latenten Steueransprüchen zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen im operativen Bereich jedoch eine deutliche Steigerung des Gesamtumsatzes um 26 %, eine Erhöhung des Bruttoergebnisses vom Umsatz in Höhe von 14 % und ein weiterhin positives EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis).

Warimpex steht auf einem soliden wirtschaftlichen und finanziellen Fundament. Das außerordentlich gute Geschäftsjahr 2019 hat das Unternehmen nachhaltig gestärkt, die Eigenkapitalquote betrug zum 31.03.2020 38 %. Die vergangenen Jahre wurden zudem für langfristige strategische Weichenstellungen und insbesondere eine Diversifizierung des Portfolios genutzt. War Warimpex bis vor wenigen Jahren noch hauptsächlich im aktuell stark von der Gesundheitskrise betroffenen Hotelsegment aktiv, beträgt der Anteil von Hotels am Gesamtportfolio aktuell lediglich 14 %. 74 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter langfristiger Vermietung. In diesem Segment kommt es aktuell zu keinen bis geringen Auswirkungen der Gesundheitskrise.

Aktuelle Projektentwicklungen

Im ersten Quartal 2020 lag der Fokus auf den aktuellen Developments, die planmäßig weiterentwickelt werden konnten.

Bereits im vergangenen Jahr wurden die Bauarbeiten zur Errichtung eines weiteren Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 16.000 m² Bürofläche in der AIRPORTCITY St. Petersburg begonnen und im laufenden Jahr fortgeführt. Die AIRPORTCITY St. Petersburg hat großes Wachstums-Potenzial und Warimpex ist mit umfassender Marktkenntnis und starken Beziehungen zu Partnern vor Ort bestens im Markt etabliert.

Für den polnischen Markt schreiten die Planungen zur Realisierung der Büroprojekte Mogilska III und Chopin Office in Krakau sowie Białystok Offices in Białystok weiter plangemäß voran. Wir rechnen weiterhin mit fristgerechter Fortführung der Projektentwicklung.

Für das im vergangenen Jahr erworbene Hotel im deutschen Darmstadt war eine Renovierung im laufenden Betrieb geplant. Nach der vorübergehenden Schließung Anfang April bis voraussichtlich September 2020 erfolgt nun eine raschere Revitalisierung und Anpassung an die neue Accor Eco-Lifestyle-Marke „greet“. Erweitert wird das Hotelangebot um moderne Coworking-Büros, das drei Hektar große Hotelgrundstück verfügt zusätzlich über Grundstücksreserven für die Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen.

Das 1. Quartal 2020 im Detail

Die Umsatzentwicklung des ersten Quartals 2020 ist sehr positiv zu bewerten. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien konnten um 32 % auf EUR 5,4 Mio. erhöht werden. Maßgeblich dazu beigetragen hat die Eröffnung des Mogilska 43 Office im Mai 2019. Auch die Umsatzerlöse im Hotelbereich steigerten sich im ersten Quartal 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 18 % auf EUR 2,2 Mio. trotz rückläufiger Umsätze ab März 2020. Zurückzuführen ist dies auf die Eröffnung des Hotels im deutschen Darmstadt im September 2019; im Vorjahr waren noch Umsätze des im Februar 2019 veräußerten Kurhotels Dvorak in Karlsbad enthalten.

Insgesamt erhöhte sich der Gesamtumsatz im Vergleich zur Vorjahresperiode damit um 26 % auf EUR 7,9 Mio. Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand stieg um EUR 1,2 Mio. auf EUR 4,1 Mio. Daraus ergibt sich eine Steigerung des Bruttoergebnisses vom Umsatz um 14 % auf EUR 3,8 Mio. Während im 1. Quartal 2019 aufgrund des Verkaufs von Immobilien ein Ergebnis aus Veräußerungen in Höhe von EUR 7,3 Mio. erzielt werden konnte, fanden im 1. Quartal 2020 keine Transaktionen statt.

Das EBITDA verringerte sich von EUR 7,6 Mio. auf EUR 0,9 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen im Erstquartal 2019. Das EBIT veränderte sich von EUR 7,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf EUR -2,4 Mio. Zurückzuführen ist dies neben dem Ausbleiben von Veräußerungsgewinnen auf negative Effekte aus Immobilienbewertungen. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) sank von EUR 5,6 Mio. auf EUR-13 Mio. Darin enthalten sind nicht zahlungswirksame Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -8,2 Mio. (Vorjahr: EUR +6,4 Mio.) sowie überwiegend währungsbedingte Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -3,1 Mio. (Vorjahr: EUR +0,5 Mio.).

Das Periodenergebnis verringerte sich im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum von EUR 11,8 Mio. auf EUR -18,7 Mio. Dieser Rückgang ist trotz der Steigerung des Gesamtumsatzes und der Erhöhung des Bruttoergebnisses vom Umsatz, neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen, auf Verluste aus der Immobilienbewertung und aus der Währungsumrechnung sowie auf Wertminderungen von latenten Steueransprüchen zurückzuführen.

Ausblick

Warimpex setzt weiter auf die Erfolgsstrategie mit Fokus auf den Aufbau des Immobilienbestandes, die Stärkung des Ertragspotenzials, die Diversifizierung des Markt- und Produktportfolios sowie die Schaffung neuer Angebote. Aufgrund von Mieteinnahmen aus neuen Assets, allen voran des im Vorjahr fertiggestellten Mogilska 43 Office, wird im aktuellen Geschäftsjahr eine Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties erwartet.

Generell lassen sich langfristige Auswirkungen der Gesundheitskrise zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nur schwer abschätzen, das außerordentlich erfolgreiche Rekordjahr 2019 lässt sich vor diesem Hintergrund heuer kaum wiederholen. Warimpex rechnet aber trotz des herausfordernden Marktumfelds mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit.

Mit einer starken finanziellen Basis, der Stabilität des Geschäftsmodells sowie einem überaus erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Franz Jurkowitsch

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich im ersten Quartal 2020 im Vergleich zum ersten Quartal 2019 um 18 % auf EUR 2,2 Mio. Obwohl die Hotelumsätze ab März 2020 unter Einfluss der Covid-19-Pandemie rückläufig waren, konnte durch die Eröffnung des Hotels in Darmstadt im September 2019 ein Umsatzzuwachs erzielt werden. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren noch Umsätze des im Februar 2019 veräußerten Hotelbetriebs Dvorak enthalten.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des Mogilska 43 Office im Mai 2019 von EUR 4,1 Mio. auf EUR 5,4 Mio.

Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich um 26 % auf EUR 7,9 Mio. und der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand stieg um EUR 1,2 Mio. auf EUR 4,1 Mio. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2020 fanden im Konzern keine Immobilientransaktionen statt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres veräußerte Warimpex sowohl eine Büroimmobilie in Budapest als auch die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvorak 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) verringerte sich von EUR 7,6 Mio. auf EUR 0,9 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen im Erstquartal 2019.

Das EBIT verringerte sich von EUR 7,5 Mio. auf EUR -2,4 Mio. Das ist neben dem Ausbleiben von Veräußerungsgewinnen auf negative Effekte aus Immobilienbewertungen zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 5,6 Mio. auf EUR -13 Mio. Darin sind Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -8,2 Mio. (Vorjahr: EUR +6,4 Mio.) sowie überwiegend währungsbedingte Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -3,1 Mio. (Vorjahr: EUR +0,5 Mio.) enthalten.

Der Finanzaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	**1–3/2020**	1–3/2019
Zusammensetzung		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(1.243)	(886)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(99)	(350)
Zinsen für Anleihen	(96)	(102)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(15)	(36)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(129)	(65)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(275)	–
	(1.856)	**(1.439)**

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 11,8 Mio. auf EUR -18,7 Mio. Dieser Rückgang ist trotz eines besseren Bruttoergebnisses vom Umsatz neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen auf Verluste aus der Immobilienbewertung und aus der Währungsumrechnung sowie auf Wertminderungen von latenten Steueransprüchen zurückzuführen.

Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Sachanlagevermögen	Hotels	Leasing-nutzungs-rechte	Sonstige Sachanlagen	**Summe**
Entwicklung 2020:				
Buchwerte zum 1. Jänner	35.567	1.113	2.196	38.876
Zugänge	680	–	196	876
Abgänge	–	(13)	(3)	(16)
Planmäßige Abschreibungen	(344)	(156)	(42)	(542)
Wertminderungsaufwand	(1.607)	–	–	(1.607)
Effekte aus Währungsumrechnung	(4.540)	(2)	(195)	(4.736)
Buchwerte zum 31. März	**29.757**	**943**	**2.152**	**32.851**

Investment Properties	Bestands-immobilien	Entwicklungs-immobilien	Reserve-grundstücke	**Summe**
Entwicklung 2020:				
Buchwerte zum 1. Jänner	232.738	19.405	20.312	272.455
Zugänge / Investitionen	897	1.388	609	2.894
Nettobewertungsergebnis	(898)	(274)	(60)	(1.232)
Effekte aus der Währungsumrechnung	(14.481)	(1.975)	(1.114)	(17.570)
Buchwerte zum 31. März	**218.257**	**18.544**	**19.747**	**256.547**

Finanzverbindlichkeiten	Projekt-kredite	Betriebs-mittel-kredite	Anleihen	Darlehen von Minderheiten & Sonstige	Leasing-verbindlich-keiten	**Summe**
Entwicklung 2020:						
Stand zum 1. Jänner	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Kreditaufnahme (Cashflow)	714	5.064	–	–	–	5.778
Tilgung (Cashflow)	(1.256)	–	–	–	(113)	(1.369)
Veränderung kumulierte Zinsen	266	–	98	103	–	467
Wechselkurs- und sonstige Änderungen	(1.684)	–	–	(78)	(51)	(1.814)
Stand zum 31. März	**127.966**	**7.789**	**14.843**	**13.103**	**1.462**	**165.163**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*5.751*	*7.789*	*5.898*	*507*	*341*	*20.286*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*122.215*	–	*8.945*	*12.596*	*1.120*	*144.877*

Analyse der Unternehmenssegmente

Die Warimpex-Gruppe hat die Segmente Hotels, Investment Properties und Development & Services definiert. In der Segmentberichterstattung sind die im Konzernabschluss at equity bilanzierten Joint Ventures quotenkonsolidiert enthalten. Hierbei ist der Bereich Hotels mit den während des Berichtsjahres im Konsolidierungskreis des Konzerns (inklusive Joint Ventures im Beteiligungsausmaß) befindlichen Hotels bzw. Hotelzimmern vergleichbar. Im Bereich Investment Properties werden die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien erfasst. Der Bereich Development & Services umfasst Dienstleistungen im Bereich Development, Tätigkeiten der Konzernmutter und Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Immobilien.

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 Hotels*

in TEUR	**1–3/2020**	1–3/2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	4.117	7.814
durchschnittlich auf den Konzern entfallende Zimmer	791	992
Occupancy	48%	65%
RevPar in EUR	51,8	58,6
auf den Konzern entfallender GOP	332	1.575
auf den Konzern entfallender NOP	-27	859
NOP/verfügbarem Zimmer in EUR	-34	866

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Im Berichtszeitraum verringerte sich die Anzahl der durchschnittlich auf den Konzern entfallenden Zimmer durch den Verkauf des Hotels Dvorak Ende Februar 2019 und durch den Verkauf der beiden Pariser Hotels Ende September 2019. Im September 2019 wurde ein zusätzliches Hotel in Darmstadt eröffnet.

Segment Investment Properties*

in TEUR	**1–3/2020**	1–3/2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	6.436	5.068
Segment EBITDA	4.183	3.731
Bewertungsergebnis	-898	-10

* mit quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures

Die Umsatzerlöse sowie das Segment EBITDA aus dem Segment Investment Properties erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau im Mai 2019.

Segment Development & Services*

in TEUR	**1–3/2020**	1–3/2019
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	383	544
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	7.285
Segment EBITDA	-1.877	5.112

* 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.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Avior Tower 1 mit ca. 16.000 m², St. Petersburg (in Bau)
- Bürohaus Mogilska Phase III mit ca. 12.000 m², Krakau (in Planung)
- Bürohaus in Bialystok mit ca. 13.000 m² (in Planung)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.000 m², Krakau (in Planung)

Die Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen stehen auch im Jahr 2020 im Zentrum unseres Tuns. Zudem erwarten wir aufgrund der Mieteinnahmen aus unseren neuen Assets – allen voran des im Vorjahr fertiggestellten Mogilska 43 Office in Krakau – eine Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties.

Warimpex steht auch vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament. 2019 war für den Konzern ein Rekordjahr, die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 31.12.2019 44 %. Die vergangenen Jahre konnten zur strategischen Neuausrichtung und Diversifizierung des Portfolios genutzt werden: War der Konzern bis vor wenigen Jahren vor allem im aktuell besonders betroffenen Hotelsegment aktiv, so beträgt heute der Anteil an Hotels am Gesamtportfolio lediglich 14 %. 74 % des Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung.

Ab Februar/März 2020 kam es aufgrund der massiven Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus (Corona-Virus) und der damit verbundenen COVID-19-Pandemie in Österreich, aber auch in anderen europäischen Ländern und in Russland zu behördlich angeordneten Maßnahmen wie Ausgangsbeschränkungen, Einreiseverboten sowie dem Schließen von Flughäfen und Geschäften. Diese Maßnahmen werden ab Mitte Mai 2020 nach und nach gelockert.

Die Wachstumsaussichten wurden zuletzt aufgrund dieser Pandemie und seiner noch nicht absehbaren negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft nach unten revidiert. Wir erwarten in der Folge vorerst herausfordernde Rahmenbedingungen; konkrete Auswirkungen der Pandemie können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nicht abschließend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen sind aus heutiger Sicht noch nicht bezifferbar.

Im Segment „Investment Properties“ besteht das Risiko von nicht vertragskonformen Zahlungseingängen von Mieten. Der Anteil von Gewerbeflächen in den Büroimmobilien ist sehr gering, sodass keine wesentlichen Auswirkungen in diesem Zusammenhang erwartet werden. Im Segment „Hotels“ wurde das Hotel in Darmstadt Anfang April bis voraussichtlich September 2020 geschlossen. Da eine Renovierung des Hotels bei laufendem Betrieb geplant war, erfolgt nun eine raschere Renovierung bei geschlossenem Hotel. Das Hotel Crowne Plaza in der AirportCity St. Petersburg soll weiterhin geöffnet bleiben, die Auslastung verringerte sich ab März 2020 deutlich. Das Hotel Intercontinental in Warschau, welches in einem 50%-Joint Venture betrieben wird, ist seit März 2020 geschlossen; der Termin für die Wiedereröffnung ist noch offen. Im Hotel in Darmstadt sowie im Intercontinental in Warschau wurde Kurzarbeit beantragt. Im Segment „Development and Services“ besteht das Risiko der Verzögerung der Bautätigkeit. Derzeit befindet sich lediglich eine Immobilie im Rohbau (Avior Tower 1, St. Peterburg). Warimpex hat die Möglichkeit, die Bauarbeiten nach dem Rohbau zu stoppen, da es keinerlei Verpflichtung zur Fertigstellung gibt.

Generell besteht das Risiko von negativen Auswirkungen auf den Immobilientransaktionsmarkt und auf Finanzierungen.

Vergangene Krisenereignisse, wie etwa die Finanzkrise 2008, haben gezeigt, dass das Hotelsegment frühzyklisch auf makroökonomische Entwicklungen reagiert, mit der Normalisierung der Lage jedoch auch eine rasche Erholung einsetzt. Im Bürosegment mit langfristiger Vermietung kommt es für Warimpex aktuell zu keinen direkten Auswirkungen der Gesundheitskrise.

Generell lassen sich langfristige Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Allerdings wird sich vor diesem Hintergrund das Rekordjahr 2019 heuer kaum wiederholen. Warimpex rechnet aber weiterhin mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt für 2020 weiterhin 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.

Wien, am 27. Mai 2020

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 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**01–03/2020**	01–03/2019
Umsatzerlöse Hotels	2.151	1.821
Umsatzerlöse Investment Properties	5.379	4.065
Umsätze Development und Services	383	379
Umsatzerlöse	**7.913**	**6.265**
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(2.499)	(1.707)
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(1.472)	(970)
Aufwand Development und Services	(122)	(229)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	**(4.092)**	**(2.906)**
Bruttoergebnis vom Umsatz	**3.821**	**3.360**
Erlöse aus Immobilienverkäufen	–	8.920
Abgang Buchwerte und Aufwendungen iZm Verkäufen	–	(1.635)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**–**	**7.285**
Verwaltungsaufwand	**(2.318)**	**(2.379)**
Anderer Aufwand	**(572)**	**(663)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)	**930**	**7.602**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(393)	(218)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(106)	(94)
Wertminderungen Sachanlagen	(1.607)	–
Wertaufholungen Sachanlagen	–	170
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(1.232)	(10)
Abschreibungen und Wertänderungen	**(3.337)**	**(152)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	**(2.407)**	**7.450**
Zinsertrag	135	196
Finanzaufwand	(1.856)	(1.439)
Wechselkursänderungen	(8.162)	6.398
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	(3.080)	474
Finanzergebnis	**(12.963)**	**5.628**
Ergebnis vor Steuern	**(15.371)**	**13.078**
Laufende Ertragsteuern	(95)	(1.220)
Latente Ertragsteuern	(3.256)	(59)
Steuern	**(3.351)**	**(1.279)**
Periodenergebnis	**(18.722)**	**11.799**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(1.444)	2.961
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**(17.278)**	**8.838**
Ergebnis je Aktie in EUR:		
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	**-0,33**	**0,16**
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	**-0,33**	**0,16**

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**01–03/2020**	01–03/2019
Periodenergebnis	**(18.722)**	**11.799**
Fremdwährungsdifferenzen	(12.487)	2.136
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	(551)	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(444)	(1)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	**(13.481)**	**2.135**
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete Vermögenswerte	(110)	24
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	28	–
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	**(83)**	**24**
Sonstiges Ergebnis	**(13.564)**	**2.159**
Gesamtperiodenergebnis	**(32.286)**	**13.957**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	(2.320)	3.402
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**(29.966)**	**10.556**

Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**31.03.2020**	31.12.2019	31.03.2019
AKTIVA			
Sachanlagen	32.851	38.876	25.457
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	256.547	272.455	232.207
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	108	110	5
Joint Ventures (at equity)	6.979	10.671	10.669
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	6.132	6.242	6.287
Andere Vermögenswerte	10.714	12.224	10.113
Latente Steueransprüche	746	4.475	2.329
Langfristige Vermögenswerte	**314.077**	**345.053**	**287.068**
Vorräte	76	131	137
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.079	3.856	6.321
Liquide Mittel	6.837	7.519	11.775
Langfristige Vermögenswerte (Veräußerungsgruppen), zur Veräußerung gehalten	–	–	9.522
Kurzfristige Vermögenswerte	**10.993**	**11.506**	**27.756**
Summe AKTIVA	**325.070**	**356.559**	**314.823**
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	91.795	109.155	71.033
Eigene Aktien	(2.991)	(2.337)	(811)
Sonstige Rücklagen	(14.992)	(2.386)	(3.115)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**127.812**	**158.431**	**121.106**
Nicht beherrschende Anteile	(3.683)	(1.364)	(17.338)
Eigenkapital	**124.128**	**157.068**	**103.768**
Anleihen	8.945	8.943	14.548
Andere Finanzverbindlichkeiten	134.811	135.817	143.445
Derivative Finanzinstrumente	268	–	–
Leasingverbindlichkeiten	1.120	1.259	1.142
Sonstige Verbindlichkeiten	6.963	7.785	8.752
Rückstellungen	4.722	4.722	3.156
Latente Steuerschulden	10.332	10.939	8.187
Passive Rechnungsabgrenzung	2.203	2.746	2.805
Langfristige Verbindlichkeiten	**169.365**	**172.210**	**182.036**
Anleihen	5.898	5.802	138
Andere Finanzverbindlichkeiten	14.047	9.912	7.729
Leasingverbindlichkeiten	341	367	356
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.174	10.178	18.801
Rückstellungen	881	758	637
Ertragsteuerschulden	57	51	1.177
Passive Rechnungsabgrenzung	177	213	181
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**31.576**	**27.282**	**29.020**
Verbindlichkeiten	**200.941**	**199.491**	**211.056**
Summe PASSIVA	**325.070**	**356.559**	**314.823**

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**01–03/2020**	01–03/2019
Einzahlungen		
aus Hotelbetrieben und Mietzahlungen	8.161	6.336
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	85	93
aus Zinserträgen	23	102
Betriebliche Einzahlungen	**8.270**	**6.531**
Auszahlungen		
für Immobilienprojektentwicklungen	(182)	(207)
für Material- und Leistungseinsatz	(2.605)	(1.979)
für Personalkosten	(2.211)	(1.957)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(2.186)	(2.474)
für Ertragsteuern	(88)	(243)
Betriebliche Auszahlungen	**(7.273)**	**(6.860)**
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	**997**	**(329)**
Einzahlungen aus		
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	–	8.088
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel von verkauften Veräußerungsgruppen	–	(246)
anderen finanziellen Vermögenswerten	126	–
dem Rückfluss von Joint Ventures	108	–
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**234**	**7.842**
Auszahlungen für		
Investitionen in Sachanlagen	(1.040)	(62)
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(2.732)	(8.472)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	(2)	–
andere finanzielle Vermögenswerte	(35)	–
Joint Ventures	–	(55)
Auszahlungen für Investionen	**(3.808)**	**(8.589)**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	**(3.575)**	**(747)**
Auszahlungen für den Erwerb von eigenen Aktien	(654)	(336)
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	5.778	8.603
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(1.256)	(2.334)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(113)	(206)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(1.012)	(2.038)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen)	–	(6)
Gezahlte Finanzierungskosten	(34)	(65)
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	**2.709**	**3.617**
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	**131**	**2.542**
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(12)	–
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(801)	429
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner	7.519	8.805
Finanzmittelbestand zum 31. März	**6.837**	**11.775**
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:		
Zahlungsmittel des Konzerns	6.837	11.775
	6.837	**11.775**

Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 31. MÄRZ 2020 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeichnetes Kapital	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	**Summe**		
Stand zum 1. Jänner 2019	**54.000**	**62.171**	**(474)**	**(4.810)**	**110.887**	**(20.740)**	**90.147**
Aktienrückkauf	–	–	(336)	–	**(336)**	–	**(336)**
Gesamtperiodenergebnis	–	8.862	–	1.694	**10.556**	3.402	**13.957**
davon Periodenergebnis	–	*8.838*	–	–	***8.838***	*2.961*	***11.799***
davon sonstiges Ergebnis	–	*24*	–	*1.694*	***1.718***	*441*	***2.159***
Stand zum 31. März 2019	**54.000**	**71.033**	**(811)**	**(3.115)**	**121.106**	**(17.338)**	**103.768**
Stand zum 1. Jänner 2020	**54.000**	**109.155**	**(2.337)**	**(2.386)**	**158.431**	**(1.364)**	**157.068**
Aktienrückkauf	–	–	(654)	–	**(654)**	–	**(654)**
Gesamtperiodenergebnis	–	(17.360)	–	(12.606)	**(29.966)**	(2.320)	**(32.286)**
davon Periodenergebnis	–	*(17.278)*	–	–	***(17.278)***	*(1.444)*	***(18.722)***
davon sonstiges Ergebnis	–	*(83)*	–	*(12.606)*	***(12.688)***	*(876)*	***(13.564)***
Stand zum 31. März 2020	**54.000**	**91.795**	**(2.991)**	**(14.992)**	**127.812**	**(3.683)**	**124.128**

Unternehmenskalender

2020

Verschoben*
Nachweisstichtag „Hauptversammlung“

Verschoben*
Ordentliche Hauptversammlung

Verschoben*
Ex-Dividenden-Tag

Verschoben*
Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)

Verschoben*
Dividenden-Zahltag

28. Mai 2020
Veröffentlichung 1. Quartal 2020

28. August 2020
Veröffentlichung 1. Halbjahr 2020

27. November 2020
Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2020

*** Diese Termine werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.**

IMPRESSUM:
Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, 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