

An aerial photograph of a city street scene. 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. In the foreground, there are older, multi-story buildings and a street with a few cars. The sky is blue with light clouds.

# warimpex

**WARIMPEX**  
*Bericht über das  
erste Quartal  
2023*

## WARIMPEX-GRUPPE

*Wesentliche Kennzahlen*

in TEUR	1–3/2023	Veränderung	1–3/2022
Umsatzerlöse Investment Properties	10.018	54 %	6.522
Umsatzerlöse Hotels	2.424	109 %	1.162
Umsatzerlöse Development und Services	504	-40 %	839
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>12.946</i>	<i>52 %</i>	<i>8.523</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-4.241	29 %	-3.276
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>8.705</i>	<i>66 %</i>	<i>5.247</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–
EBITDA	5.599	92 %	2.911
Abschreibungen und Wertänderungen	-322	-92 %	-4.172
EBIT	5.276	–	-1.261
Finanzergebnis	-3.217	13 %	-2.854
Periodenergebnis	1.350	–	-4.381
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	10.202	362 %	2.210
Bilanzsumme	437.029	18 %	371.132
Eigenkapital	160.924	43 %	112.370
Eigenkapitalquote	37 %	7 pp	30 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,03	–	-0,08
Eigene Aktien in Stück	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	9	1	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	126.300 m <sup>2</sup>	28.800 m <sup>2</sup>	97.500 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	75.400 m <sup>2</sup>	21.600 m <sup>2</sup>	53.800 m <sup>2</sup>
In % der Gesamtfläche	60 %	5 pp	55 %
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	831	–	831
	<b>31.12.2022<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2021<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	429,3	17 %	365,8
NNNAV je Aktie in EUR	3,78	37 %	2,76
EPRA NTA	3,59	36 %	2,63

<sup>1</sup> Zum 31.03.2023 und per 31.03.2022 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.



## VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

*Sehr geehrte Aktionäre!*

Warimpex steht im aktuellen Geschäftsjahr 2023 weiterhin auf einem guten wirtschaftlichen Fundament. Unser operatives Geschäft entwickelte sich positiv und die Projektentwicklungen im Bürobereich schreiten planmäßig voran. Weiterhin im Fokus des Managements stehen die aktuelle geopolitische Lage in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine sowie die mit der Inflationsentwicklung und höheren Zinsen einhergehende Teuerung.

**Deutliche Verbesserung des Periodenergebnisses**

In diesem Marktumfeld konnte Warimpex insgesamt das Periodenergebnis von EUR -4,4 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf EUR 1,4 Mio. verbessern. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus gesteigerten Umsatzerlösen sowohl bei Büros als auch Hotels sowie dem Wegfall negativer Immobilienbewertungsergebnisse, welche noch im ersten Quartal 2022 zu verbuchen waren.

Im Detail stiegen die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von EUR 6,5 Mio. auf EUR 10,0 Mio. gegenüber dem Vorjahresquartal. Dies resultiert aus dem höheren Vermietungsgrad der polnischen Büroimmobilien sowie aus der Vollvermietung des im dritten Quartal 2022 fertiggestellten Avior Tower in St. Petersburg. Die Umsatzerlöse bei Hotels konnten auf EUR 2,4 Mio. verdoppelt werden – das Ergebnis des Vergleichszeitraums 2022 war noch durch die Corona-Pandemie beeinflusst. Der Gesamtumsatz verbesserte sich um 52 % auf EUR 12,9 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 29 % auf EUR 4,2 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein um 66 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 8,7 Mio. im Vergleich zu EUR 5,2 Mio. im Vorjahr.

Auf dieser Basis erhöhten sich das EBITDA von EUR 2,9 Mio. auf EUR 5,6 Mio. sowie das EBIT von EUR -1,3 Mio. auf EUR 5,3 Mio. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -2,9 Mio. auf EUR -3,2 Mio.

**Bürogebäude in Bau oder in Planung**

Im Bereich Büro-Entwicklung befindet sich das Mogilska 35 Office mit 11.900 m<sup>2</sup> Nettotonutzfläche in Krakau vor der Fertigstellung im Sommer, das Bürogebäude Red Tower in Lodz mit 12.400 m<sup>2</sup> wird bei laufend fortschreitender Vermietung Schritt für Schritt modernisiert. Weitere neue Projekte sind in Planung: Für das Chopin Office in Krakau mit ca. 21.200 m<sup>2</sup> besteht eine Baugenehmigung, ebenso wie für das Bürohaus MC 55 mit ca. 38.500 m<sup>2</sup> im polnischen Białystok. Für das Bürohaus West Yard 29 mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> im deutschen Darmstadt ist die Planung weit fortgeschritten.

**Ausblick**

Unser operativer Schwerpunkt liegt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bau- bzw. Renovierungstätigkeiten in Krakau und Łódź. Darüber hinaus verfolgen wir das Ziel, Nachhaltigkeitskonzepte bei unseren Immobilien umzusetzen und diese Maßnahmen entsprechend zu zertifizieren. Einige unserer Immobilien wurden bereits als EU-taxonomiekonform eingestuft. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

Wien, im Mai 2023



Franz Jurkowitsch

# Bericht über das erste Quartal 2023

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Ukraine-Krise

Im 1. Quartal 2023 standen insbesondere weiterhin die 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 international gegen Russland verhängten Sanktionen und der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Rubel, welcher sich nach zunächst hohen Abwertungen ab April 2022 wieder stabilisiert hatte, ist im 1. Quartal 2023 wieder etwas schwächer geworden.

Darüber hinaus kam es im Jahr 2022 zu einem deutlichen Anstieg der Inflation im Euro-Raum, der zum Teil auf die

Verteuerung und Verknappung von Energie als Auswirkung des Ukraine-Konflikts zurückzuführen ist. Die EZB reagierte mit der Erhöhung des Leitzinssatzes in mehreren Zinsschritten ab Juli 2022.

Zu den Auswirkungen des Ukraine-Konflikts auf den Konzern wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 unter Punkt 3.4.1 sowie auf das Kapitel „Ausblick“ im Lagebericht verwiesen.

### Covid-19

Während im ersten Quartal 2022 noch zum Teil Einschränkungen aufgrund der Pandemie bestanden, waren im Berichtszeitraum keine Corona-bedingten Auswirkungen mehr erkennbar.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

#### Umsatzentwicklung

Die von EUR 6,5 Mio. auf EUR 10,0 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 voll vermietet ist.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich im ersten Quartal 2023 um 109 % auf EUR 2,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des ersten Quartals 2022 war noch durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

Der Gesamt-Umsatz verbesserte sich um 52 % auf EUR 12,9 Mio., während der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand um 29 % auf EUR 4,2 Mio. anstieg. Daraus ergibt sich ein um 66 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 8,7 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.).

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2023 fanden im Konzern wie im ersten Quartal 2022 keine Immobilientransaktionen statt.

#### EBITDA – EBIT

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 2,9 Mio. auf EUR 5,6 Mio. Grund dafür ist in erster Linie die Umsatzsteigerung.

Das EBIT verbesserte sich von EUR -1,3 Mio. auf EUR 5,3 Mio. deutlich. Dies ist zum einen auf das höhere operative Ergebnis (EBTIDA) sowie zum anderen auf den Wegfall negativer Immobilienbewertungsergebnisse aus russischen Immobilien, welche im ersten Quartal 2022 zu verbuchen waren, zurückzuführen.

#### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -2,9 Mio. auf EUR -3,2 Mio.

Der Finanzaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	1–3/2023	1–3/2022
<b>Zusammensetzung</b>		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(3.149)	(2.176)
Zinsen für Anleihen	(156)	(49)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(22)	(18)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(138)	(66)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(49)	–
Sonstige	(13)	–
	<b>(3.527)</b>	<b>(2.310)</b>

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal von EUR -4,4 Mio. auf EUR 1,4 Mio.

## Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

in TEUR Investment Properties	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	447	3.294	71	3.812
Aktiviere Bauzinsen	–	57	–	57
Abgänge	(156)	–	–	(156)
Nettobewertungsergebnis	121	(19)	(58)	44
Effekte aus der Währungsumrechnung	(17.505)	99	(755)	(18.160)
<b>Buchwerte zum 31. März</b>	<b>319.742</b>	<b>33.560</b>	<b>20.758</b>	<b>374.060</b>

in TEUR Sachanlagevermögen	Hotels	Leasing- nutzungs- rechte	Sonstige Sachanlagen	Summe
<b>Entwicklung 2023:</b>				
Buchwerte zum 1. Jänner	33.362	896	2.149	36.408
Zugänge	164	183	40	387
Abgänge	(7)	–	–	(7)
Planmäßige Abschreibungen	(380)	(78)	(84)	(542)
Wertaufholungen	183	–	–	183
Effekte aus Währungsumrechnung	(1.922)	(1)	(9)	(1.932)
<b>Buchwerte zum 31. März</b>	<b>31.400</b>	<b>1.000</b>	<b>2.097</b>	<b>34.497</b>

in TEUR Finanzverbindlichkeiten	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)	4.843	8	–	–	–	4.851
Tilgung (Cashflow)	(2.297)	(5.005)	–	(1.000)	(113)	(8.416)
Veränderung kumulierte Zinsen	123	–	223	77	8	431
Wechselkursänderungen	(8.389)	–	–	(164)	(12)	(8.564)
Sonstige Änderungen	–	–	–	9	175	184
<b>Stand zum 31. März</b>	<b>201.034</b>	<b>9.558</b>	<b>12.850</b>	<b>7.819</b>	<b>2.194</b>	<b>233.455</b>
<i>davon kurzfristig (fällig &lt; 1 Jahr)</i>	<i>10.474</i>	<i>4.550</i>	<i>2.047</i>	<i>1.326</i>	<i>423</i>	<i>18.819</i>
<i>davon langfristig (fällig &gt; 1 Jahr)</i>	<i>190.560</i>	<i>5.008</i>	<i>10.804</i>	<i>6.493</i>	<i>1.771</i>	<i>214.636</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 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	1–3/2023	1–3/2022
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	10.018	6.522
Segment EBITDA	7.736	5.210
Bewertungsergebnis	121	-3.831

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	1–3/2023	1–3/2022
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	2.424	1.162
Segment EBITDA	195	-449
Abschreibung und Wertminderung/-aufholung	-199	-178

Die Umsatzentwicklung im ersten Quartal 2022 war noch durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt, während im Berichtszeitraum keine solchen Einschränkungen bestanden.

### Segment Development & Services

in TEUR	1–3/2023	1–3/2022
auf den Konzern entfallende Umsatzerlöse	504	839
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–
Segment EBITDA	-2.322	-1.850
Bewertungsergebnis	-77	-14

Das Segmentergebnis ist für gewöhnlich von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. In den ersten Quartalen 2022 und 2023 fanden keine solchen Immobilientransaktionen statt.

## Ausblick

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

- Bürohaus Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m<sup>2</sup>, Krakau (in Bau)
- Bürohaus MC 55 in Bialystok mit ca. 38.500 m<sup>2</sup> (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus 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)

Weiterhin liegt der operative Schwerpunkt neben der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen für unsere Projektentwicklungen in der Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten. Der Avior Tower mit ca. 16.900 m<sup>2</sup> in St. Petersburg wurde im 3. Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits ab Jänner 2023 zur Gänze vermietet. Für Sommer 2023 ist die Fertigstellung des Mogilska 35 Office vorgesehen.

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 (Vermietung und Hotelbetrieb) 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 189 Mio. Die Immobilien sind voll vermietet und machen gemeinsam mit dem Hotel rd. 46 % des Immobilienvermögens des Konzerns aus. Im ersten Quartal 2023 betrug der auf Russland entfallende Umsatz EUR 8,3 Mio. Zum Stichtag bestehen Bankguthaben russischer Tochtergesellschaften in Höhe von umgerechnet TEUR 9.521, 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) sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

Die mit der Inflationsentwicklung und höheren Leitzinsen einhergehende Verteuerung der Projektfinanzierungen sowie der Renditeanstieg bei Immobilien, welcher in weiterer Folge zu niedrigeren Immobilienwerten führt, sind für 2023 wichtige

Themen in der Immobilienbranche. Zum Stichtag unterlagen nur rd. 25 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten im Konzern einer variablen Verzinsung, sodass das Zinsänderungsrisiko für Warimpex überschaubar bleiben sollte.

Der Konzern geht aufgrund der Budgetzahlen für das laufende Geschäftsjahr von einer weiteren positiven Entwicklung der operativen Tätigkeit aus. Aufgrund des Konflikts in der Ukraine und den Preis- und Zinserhöhungen ist jedoch mit einem herausfordernden Marktumfeld zu rechnen, auf 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 Immobilien-Portfolio zu bestätigen. Einige unserer Immobilien wurden bereits als taxonomiekonform, also ökologisch nachhaltig, eingestuft. Dieser Weg soll in Zukunft fortgesetzt werden.

Wien, am 30. Mai 2023



**Franz Jurkowitsch**  
Vorstandsvorsitzender



**Daniel Folan**  
Stellvertretender  
Vorstandsvorsitzender



**Alexander Jurkowitsch**  
Mitglied des Vorstandes



**Florian Petrowsky**  
Mitglied des Vorstandes





**Red Tower**  
Łódź, PL



# Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2023	01–03/2022
Umsatzerlöse Investment Properties	10.018	6.522
Umsatzerlöse Hotels	2.424	1.162
Umsatzerlöse Development und Services	504	839
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>12.946</b>	<b>8.523</b>
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(1.747)	(1.168)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(2.152)	(1.381)
Aufwand Development und Services	(343)	(727)
<b>Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand</b>	<b>(4.241)</b>	<b>(3.276)</b>
<b>Bruttoergebnis vom Umsatz</b>	<b>8.705</b>	<b>5.247</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>52</b>	<b>17</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>(2.700)</b>	<b>(2.215)</b>
<b>Anderer Aufwand</b>	<b>(458)</b>	<b>(138)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)</b>	<b>5.599</b>	<b>2.911</b>
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	(465)	(369)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(84)	(99)
Wertaufholungen Sachanlagen	183	140
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	44	(3.845)
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>(322)</b>	<b>(4.172)</b>
<b>Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)</b>	<b>5.276</b>	<b>(1.261)</b>
Zinsertrag	137	116
Anderer Finanzertrag	–	761
Finanzaufwand	(3.527)	(2.310)
Wechselkursänderungen	179	(1.418)
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	(5)	(2)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(3.217)</b>	<b>(2.854)</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.060</b>	<b>(4.115)</b>
Laufende Ertragsteuern	(328)	(149)
Latente Ertragsteuern	(381)	(117)
<b>Steuern</b>	<b>(709)</b>	<b>(266)</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.350</b>	<b>(4.381)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	24	12
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>1.326</b>	<b>(4.393)</b>
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	<b>0,03</b>	<b>-0,08</b>
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	<b>0,03</b>	<b>-0,08</b>

# Verkürzte Konzern- Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2023	01–03/2022
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.350</b>	<b>(4.381)</b>
Fremdwährungsdifferenzen	(11.942)	(8.303)
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	1.171	308
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>(10.772)</b>	<b>(7.995)</b>
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	57	39
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	–	(10)
<b>Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)</b>	<b>57</b>	<b>29</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(10.715)</b>	<b>(7.966)</b>
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>(9.364)</b>	<b>(12.347)</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	25	9
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>(9.390)</b>	<b>(12.356)</b>

# Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 31. MÄRZ 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
<b>AKTIVA</b>			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	374.060	388.463	310.787
Sachanlagen	34.497	36.408	34.476
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	40	47	69
Joint Ventures (at equity)	405	410	413
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	5.278	5.221	5.543
Derivative Finanzinstrumente	–	85	1.285
Andere Vermögenswerte	1.540	1.782	2.132
Latente Steueransprüche	1.496	1.666	1.597
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>417.316</b>	<b>434.081</b>	<b>356.301</b>
Vorräte	152	189	125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.189	4.873	5.041
Derivative Finanzinstrumente	29	–	–
Liquide Mittel	15.343	15.924	9.665
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>19.713</b>	<b>20.986</b>	<b>14.831</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>437.029</b>	<b>455.068</b>	<b>371.132</b>
<b>PASSIVA</b>			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	130.042	128.659	81.739
Eigene Aktien	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen	(20.277)	(9.505)	(20.492)
<b>Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>160.774</b>	<b>170.164</b>	<b>112.256</b>
Nicht beherrschende Anteile	150	125	114
<b>Eigenkapital</b>	<b>160.924</b>	<b>170.289</b>	<b>112.370</b>
Anleihen	10.804	10.785	5.363
Andere Finanzverbindlichkeiten	202.061	203.630	186.239
Leasingverbindlichkeiten	1.771	1.737	1.818
Sonstige Verbindlichkeiten	11.133	8.408	7.020
Rückstellungen	2.373	2.344	2.754
Latente Steuerschulden	18.872	19.831	12.183
Passive Rechnungsabgrenzung	35	41	64
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>247.049</b>	<b>246.775</b>	<b>215.440</b>
Anleihen	2.047	1.842	1.911
Andere Finanzverbindlichkeiten	16.349	26.577	28.695
Leasingverbindlichkeiten	423	400	304
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	9.995	9.048	9.650
Rückstellungen	17	98	2.733
Ertragsteuerschulden	201	17	6
Passive Rechnungsabgrenzung	23	23	23
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>29.056</b>	<b>38.004</b>	<b>43.323</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>276.105</b>	<b>284.779</b>	<b>258.763</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>437.029</b>	<b>455.068</b>	<b>371.132</b>



# Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JÄNNER BIS 31. MÄRZ 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–03/2023	01–03/2022
<b>Einzahlungen</b>		
aus Vermietung und Hotelbetrieben	17.661	8.715
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	396	211
aus Zinserträgen	96	76
<b>Betriebliche Einzahlungen</b>	<b>18.154</b>	<b>9.002</b>
<b>Auszahlungen</b>		
für Immobilienprojektentwicklungen	(156)	(55)
für Material- und Leistungseinsatz	(3.513)	(2.782)
für Personalkosten	(2.723)	(1.956)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(1.483)	(1.551)
für Ertragsteuern	(75)	(447)
<b>Betriebliche Auszahlungen</b>	<b>(7.951)</b>	<b>(6.791)</b>
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>10.202</b>	<b>2.210</b>
<b>Einzahlungen aus</b>		
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen in Vorperioden	125	125
dem Verkauf von Sachanlagen	–	23
dem Rückfluss von Joint Ventures	–	250
<b>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>125</b>	<b>398</b>
<b>Auszahlungen für</b>		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3.053)	(3.405)
Investitionen in Sachanlagen	(213)	(252)
andere finanzielle Vermögenswerte	(26)	(72)
<b>Auszahlungen für Investitionstätigkeit</b>	<b>(3.292)</b>	<b>(3.729)</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>(3.167)</b>	<b>(3.331)</b>
<b>Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten</b>	<b>4.859</b>	<b>6.854</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten</b>	<b>(8.302)</b>	<b>(4.322)</b>
<b>Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten</b>	<b>(114)</b>	<b>(53)</b>
<b>Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)</b>	<b>(3.055)</b>	<b>(1.966)</b>
<b>Gezahlte Finanzierungskosten</b>	<b>(51)</b>	<b>(113)</b>
<b>Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(6.663)</b>	<b>400</b>
<b>Nettoveränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>372</b>	<b>(720)</b>
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	7	(8)
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	(959)	(799)
Finanzmittelbestand zum 1. Jänner	15.924	11.192
<b>Finanzmittelbestand zum 31. März</b>	<b>15.343</b>	<b>9.665</b>

# Verkürzte Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 31. MÄRZ 2023 – UNGEPRÜFT

in TEUR	auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Anteile ohne be- herrschenden Einfluss	Summe Eigenkapital
	gezeich- netes Kapital	kumulierte Ergebnisse	eigene Aktien	sonstige Rücklagen	Summe		
<b>Stand zum 1. Jänner 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	–	(4.364)	–	(7.992)	<b>(12.356)</b>	9	<b>(12.347)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	(4.393)	–	–	<b>(4.393)</b>	12	<b>(4.381)</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	29	–	(7.992)	<b>(7.963)</b>	(3)	<b>(7.966)</b>
<b>Stand zum 31. März 2022</b>	<b>54.000</b>	<b>81.739</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(20.492)</b>	<b>112.256</b>	<b>114</b>	<b>112.370</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	–	1.383	–	(10.773)	<b>(9.390)</b>	25	<b>(9.364)</b>
<i>davon Periodenergebnis</i>	–	1.326	–	–	<b>1.326</b>	24	<b>1.350</b>
<i>davon sonstiges Ergebnis</i>	–	57	–	(10.773)	<b>(10.716)</b>	1	<b>(10.715)</b>
<b>Stand zum 31. März 2023</b>	<b>54.000</b>	<b>130.042</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(20.277)</b>	<b>160.774</b>	<b>150</b>	<b>160.924</b>

# Unternehmenskalender

2023

**1. Juni 2023**

*Ordentliche Hauptversammlung*

**30. August 2023**

*Veröffentlichung 1. Halbjahr 2023*

**29. November 2023**

*Veröffentlichung 1.-3. Quartal 2023*

## HINWEISE

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit haben wir von einer gendgerechten 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 Folian** 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)

**warimpex**