WARIMPEX

Bericht über die ersten drei Quartale 2022

warimpex

WARIMPEX-GRUPPE

Wesentliche Kennzahlen

in TEUR	**1–9/2022**	Veränderung	1–9/2021
Umsatzerlöse Investment Properties	23.912	60 %	14.904
Umsatzerlöse Hotels	6.613	103 %	3.258
Umsatzerlöse Development und Services	1.908	85 %	1.030
Umsatzerlöse gesamt	*32.433*	*69 %*	*19.192*
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-11.742	69 %	-6.943
Bruttoergebnis vom Umsatz	*20.691*	*69 %*	*12.249*
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.821	–	–
EBITDA	15.948	103 %	7.867
Abschreibungen und Wertänderungen	5.534	1.059 %	477
EBIT	21.482	157 %	8.344
Finanzergebnis	-5.573	-3 %	-5.393
Periodenergebnis	13.576	438 %	2.522
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	8.092	96 %	4.128
Bilanzsumme	481.793	43 %	337.779
Eigenkapital	171.414	49 %	115.194
Eigenkapitalquote	36 %	2 pp	34 %
Anzahl der Aktien in Stk.	54.000.000	–	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,26	452 %	0,05
Eigene Aktien in Stk. zum 30.09.	1.939.280	–	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	8	–	8
Vermietbare Bürofläche	104.700 m²	13 %	92.800 m²
Bürofläche mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	53.800 m²	35 %	40.000 m²
Anzahl Hotels	4	–	4
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	831	29	802

	30.06.2022[1]	Veränderung	31.12.2021[1]
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	457,3	24 %	365,8
EPRA NTA je Aktie in EUR	3,68	40 %	2,63
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,84	-25 %	1,12

[1] Per 30.09.2022 und per 30.09.2021 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

Sehr geehrte Aktionäre!

Für die ersten drei Quartale 2022 konnten wir weiterhin eine positive Geschäftsentwicklung verzeichnen – auch vor dem Hintergrund der derzeitigen geopolitischen und wirtschaftlichen Verwerfungen durch den bewaffneten Konflikt in der Ukraine.

Ergebnis verbessert sich auch nach drei Quartalen

Nahezu alle wesentlichen Finanzkennzahlen liegen nach den ersten drei Quartalen gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich im Plus: 69 % Steigerung der Umsatzerlöse auf EUR 32,4 Mio., Verdopplung des EBITDA auf EUR 15,9 Mio. und die Verbesserung des EBIT von EUR 8,3 Mio. auf EUR 21,5 Mio. Das Finanzergebnis bleibt stabil mit EUR -5,6 Mio. Unter dem Strich ergibt sich so ein Periodenergebnis in Höhe von EUR 13,6 Mio. gegenüber EUR 2,6 Mio. im Vergleichszeitraum.

Diese Entwicklung basiert im Wesentlichen auf folgenden Faktoren: höhere Auslastungen der Büroimmobilien in Polen, die zusätzliche Vollkonsolidierung einer Büroimmobilie in St. Petersburg, Verbesserung der Auslastungen bei Hotels insbesondere im Vergleich mit dem noch durch Covid-19 geprägten Vorjahr sowie nicht zuletzt der starke russische Rubel. Dazu kam ein Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,8 Mio. aus der erfolgreichen Veräußerung des Bürogebäudes B52 in Budapest, während im Vorjahreszeitraum keine Verkaufstransaktionen stattfanden.

Positiv sind auch Kennzahlen wie die Eigenkapitalquote mit 36 % oder der operative Cashflow (+96 % auf EUR 8,1 Mio.) hervorzuheben.

Immobilien mit Fokus auf Polen, Innovation und Nachhaltigkeit

Die gute Geschäftsentwicklung basiert nicht zuletzt auf einer langjährigen Strategie, die beides zulässt: die notwendige Flexibilität, um auf Marktentwicklungen rasch reagieren zu können, sowie die langfristige Stabilität, um Immobilienprojekte gut auf den Weg zu bringen. Der Fokus liegt weiterhin auf innovativen und nachhaltigen Office-Developments.

Wir kaufen Immobilien, wo einerseits Cashflows durch bestehende Vermietungen gegeben und Potenziale vorhanden sind, wie beim Ende Juni akquirierten Red Tower in Łódź, der nun Schritt für Schritt einer Revitalisierung unterzogen wird. Wir verkaufen zum Zeitpunkt der höchsten Verwertungschancen, wie zuletzt beim Verkauf des B52 Bürogebäudes in Budapest ebenfalls Ende Juni. Wir bauen, wenn eine entsprechende Mietnachfrage besteht, wie im Mogilska 35 Office in Krakau, wo die Bautätigkeit gut voranschreitet und die Fertigstellung für 2023 geplant ist. Ebenfalls in Krakau wurde eine Baugenehmigung für das Chopin Office erteilt. Schließlich nützen wir Grundstücksreserven, wie im polnischen Białystok, wo zuletzt die Baugenehmigung für das Bürohaus MC 55 erteilt wurde, oder im deutschen Darmstadt, wo die Planung für das Bürohaus West Yard 29 in unmittelbarer Nähe zu unserem „greet“ Hotel bereits weit fortgeschritten ist.

Aus den genannten Projekten ist die Stärkung unseres Fokus auf Polen ersichtlich. Das ist seit jeher einer unserer wichtigsten Märkte, der durch die Nachfrage nach hoch-qualitativen Büroflächen gerade in mittelgroßen Städten abseits von Warschau geprägt ist. Hier finden sich hervorragend qualifizierte Arbeitskräfte und eine starke Infrastruktur, was wiederum attraktiv für die Ansiedlung internationaler Unternehmen ist.

Warimpex ist in Russland zu 100 % an den Projektgesellschaften der AIRPORTCITY St. Petersburg beteiligt, welche stabil und autark aufgestellt sind. Die Immobilien sind mit lokalen Banken 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. Der Avior Tower 1 mit ca. 16.900 m² wurde im dritten Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn ist Jänner 2023. Ursprünglich geplante Neuentwicklungen am Standort werden derzeit nicht weiterverfolgt.

Bei der Errichtung sowie Revitalisierung unserer Gebäude spielen Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO2-Reduktion eine wesentliche Rolle. Mit der Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten bei unseren Immobilien streben wir entsprechende Zertifizierungen für unser Portfolio an.

Gleichzeitig bringen wir innovative Bürokonzepte auf den Weg, die insbesondere einer veränderten Arbeitswelt – nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie – Rechnung tragen. So bieten wir mittlerweile in drei unserer Immobilien – Ogrodowa Office und Red Tower, jeweils in Łódź, sowie im Mogilska 43 Office in Krakau – Co-Working Spaces, wo Arbeitsplätze für kurzfristige Zeit vermietet werden und eine hervorragende Arbeitsinfrastruktur bei gleichzeitig hoher Flexibilität bieten. Dieses Angebot wird gut angenommen und soll daher ausgebaut werden.

Ausblick

Gesamtheitlich betrachtet konnten wir in den ersten drei Quartalen trotz herausfordernder Marktkonditionen unsere Strategie konsequent verfolgen und gehen daher mit einem positiven Ausblick in den Jahreswechsel. Ziel ist es nun, geplante Bauvorhaben in die Umsetzung zu bringen und die operative Tätigkeit stabil weiterzuentwickeln. Dazu gehört wesentlich, großes Augenmerk auf die volatilen geopolitischen Entwicklungen zu legen und mit Vernunft sowie auf Basis der wichtigen Erfahrungswerte der vergangenen Jahre zu agieren. Dazu gehört schließlich auch, das große humanitäre Leid der Menschen in der Ukraine anzuerkennen und die Betroffenheit darüber auszudrücken.

Wien, im November 2022

Franz Jurkowitsch

BERICHT ÜBER DIE ERSTEN DREI QUARTALE 2022

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Umsatzentwicklung

Die von EUR 14,9 Mio. auf EUR 23,9 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien (Umsatzerlöse Investment Properties) ergeben sich vor allem aus der erstmaligen Einbeziehung der Umsätze aus den Bürotürmen Jupiter in St. Petersburg, welche seit Ende 2021 im Konzern vollkonsolidiert werden, aufgrund des nach einem deutlichen Einbruch im Februar und März wieder stärkeren Rubels sowie aufgrund des höheren Vermietungsgrads der polnischen Büroimmobilien.

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2022 um 103 % auf EUR 6,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des Vorjahres war noch stark durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt.

Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich um 69 % auf EUR 32,4 Mio. Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand stieg ebenso um 69 % auf EUR 11,7 Mio. an. Daraus ergibt sich ein um 69 % höheres Bruttoergebnis vom Umsatz von EUR 20,7 Mio. (Vorjahr: EUR 12,2 Mio.).

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Ende Juni 2022 wurde das Bürogebäude B52 in Budapest im Rahmen eines Share Deals mit einem Ergebnisbeitrag von EUR 2,8 Mio. veräußert. Im Vergleichszeitraum 2021 fanden im Konzern keine Immobilientransaktionen statt.

EBITDA – EBIT

Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis aus Investment Properties) erhöhte sich von EUR 7,9 Mio. auf EUR 15,9 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das bessere Bruttoergebnis vom Umsatz sowie das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien.

Das EBIT stieg von EUR 8,3 Mio. auf EUR 21,5 Mio. an. Diese Steigerung ist vor allem auf das höhere EBITDA und ein besseres Immobilienbewertungsergebnis zurückzuführen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -5,4 Mio. auf EUR -5,6 Mio. Darin sind Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) sowie Verluste aus der Bewertung von Derivaten zur Zinssatzsicherung bzw. Währungsabsicherung in Höhe von EUR 1,0 Mio. enthalten.

Finanzaufwand in TEUR	**1–9/2022**	1–9/2021
Zusammensetzung:		
Zinsen für Kontokorrentkredite, Projektkredite und sonstige Kredite	(7.712)	(4.318)
Corona-Hilfe zu Zinsaufwand	41	175
Zinsen für Anleihen	(303)	(185)
Zinsen für Ausleihungen von Minderheitsgesellschaftern	(4)	(205)
Zinsen für Leasingverbindlichkeiten	(80)	(47)
Ausbuchung aktivierte Transaktionskosten	(34)	(317)
Sonstiger Finanzierungsaufwand	(369)	(1.389)
Nicht realisierte Verluste aus derivativen Finanzinstrumenten	(979)	(8)
Wertminderung finanzielle Vermögenswerte	–	(115)
	(9.440)	**(6.409)**

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR 2,5 auf EUR 13,6 Mio.

Vermögenslage

Entwicklung der wesentlichsten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Investment Properties in TEUR	Bestands-immobilien	Entwicklungs-immobilien	Reserve-grundstücke	**Summe**
Entwicklung 2022:				
Buchwerte zum 1. Jänner	257.555	48.729	18.313	324.596
Konsolidierungskreisänderungen	(9.949)	–	–	(9.949)
Zugänge / Investitionen	6.636	10.215	74	16.925
Aktivierte Bauzinsen	–	19	–	19
Umgliederungen	–	(1.227)	1.227	–
Abgänge	(516)	–	–	(516)
Nettobewertungsergebnis	1.975	1.970	3.348	7.293
Effekte aus der Währungsumrechnung	48.006	13.824	2.333	64.163
Buchwerte zum 30. September	**303.706**	**73.530**	**25.295**	**402.531**

Sachanlagevermögen in TEUR	Hotels	Leasing-nutzungs-rechte	Sonstige Sachanlagen	**Summe**
Entwicklung 2022:				
Buchwerte zum 1. Jänner	33.276	1.128	2.186	36.590
Zugänge	765	100	267	1.132
Abgänge	(67)	(15)	(21)	(103)
Planmäßige Abschreibungen	(1.355)	(281)	(265)	(1.901)
Wertaufholungen	145	–	–	145
Effekte aus Währungsumrechnung	9.772	12	23	9.807
Buchwerte zum 30. September	**42.536**	**944**	**2.189**	**45.669**

Finanzverbindlichkeiten in TEUR	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)	29.042	(1.827)	14.200	25	–	41.441
Tilgung (Cashflow)	(24.714)	(4.242)	(1.800)	–	(206)	(30.962)
Veränderung kumulierte Zinsen	(673)	–	(472)	182	29	(934)
Wechselkursänderungen	36.836	–	–	1.212	36	38.084
Sonstige Änderungen	–	–	–	(4)	230	226
Stand zum 30. September	**236.890**	**11.607**	**19.150**	**4.090**	**2.251**	**273.988**
davon kurzfristig (fällig < 1 Jahr)	*12.489*	*11.607*	*1.953*	*1.616*	*351*	*28.016*
davon langfristig (fällig > 1 Jahr)	*224.401*	*-*	*17.197*	*2.474*	*1.901*	*245.972*

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.

SEGMENTÜBERBLICK PERIODENERGEBNIS	**Investment Properties**		**Hotels**		**Development & Services**		**Segmentsumme 1. Jänner – 30. September**	
in TEUR	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Umsatzerlöse	23.912	14.904	6.613	3.258	1.908	1.030	**32.433**	19.192
Bruttoergebnis vom Umsatz	19.046	11.218	1.544	557	101	474	**20.691**	12.249
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	–	–	–	–	2.821	–	**2.821**	–
EBITDA	14.137	9.912	2.012	806	(201)	(2.851)	**15.948**	7.867
Abschreibungen und Wertänderungen	1.702	1.381	(1.158)	(1.103)	4.990	199	**5.534**	477
EBIT	15.839	11.293	854	(297)	4.788	(2.652)	**21.482**	8.344
Finanzergebnis	(6.191)	(4.775)	3.565	345	(2.947)	(962)	**(5.573)**	(5.393)
Ertragsteuern	(1.484)	(695)	(212)	(45)	(637)	311	**(2.334)**	(430)
Segmentüberblick Periodenergebnis	**8.164**	**5.823**	**4.207**	**2**	**1.205**	**(3.303)**	**13.576**	**2.522**

Segment Investment Properties

Die höheren Umsatzerlöse sowie das EBITDA des Segments Investment Properties sind vor allem auf die Ergebnisbeiträge der Bürotürme Jupiter, den starken Rubel-Kurs sowie die höheren Vermietungsquoten in Polen zurückzuführen.

Segment Hotels

Nach dem Rebranding des Greet Hotels in Darmstadt im Spätsommer 2021 stehen im Jahr 2022 wieder mehr Hotel- bzw. Long-Stay-Zimmer zur Verfügung. Die Umsatzentwicklung des Vorjahres war noch stark durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt. Im Finanzergebnis der Hotels sind Gewinne aus Wechselkursänderungen enthalten, die das Hotel in St. Petersburg betreffen und sich aus der Bewertung und der Umfinanzierung eines Euro-Kredits in Rubel ergeben haben.

Segment Development & Services

Das Segmentergebnis ist für gewöhnlich von Verkäufen von Immobilienbeteiligungen (Share-Deals) und Immobilien (Asset-Deals) geprägt und unterliegt somit starken jährlichen Schwankungen. Im Juni 2022 konnte die Büroimmobilie B52 in Budapest mit Gewinn veräußert werden.

Ausblick

Folgende Immobilienprojekte befinden sich derzeit in Bau bzw. Entwicklung:

- Bürohaus Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m², Krakau (in Bau)
- Bürohaus MC 55 in Bialystok mit ca. 38.500 m² (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus Chopin mit ca. 21.200 m², Krakau (in Planung, Baugenehmigung erteilt)
- Bürohaus West Yard 29 in Darmstadt mit ca. 13.800 m² (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 Avior Tower 1 mit ca. 16.900 m² in St. Petersburg wurde im 3. Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn ist Jänner 2023.

Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie aus derzeitiger Sicht Warimpex nur geringfügig beeinflussen, 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 der Reaktionen in Russland zu starken wirtschaftlichen Verwerfungen geführt hat und aller Voraussicht nach noch weiter führen wird. Der Ende Februar stark gefallene Rubel hat sich ab April 2022 wieder stabilisiert und ist bis dato auch im Vorjahresvergleich deutlich stärker geworden. Der Leitzinssatz der russischen Nationalbank, welcher Ende Februar noch auf 20 % angehoben worden war, liegt seit September 2022 bei 7,5 %.

Der Konzern ist Eigentümer von Immobilien in St. Petersburg (1 Hotel, 3 Büroimmobilien, 1 Multifunktionsgebäude) mit einem Wert von rd. EUR 233 Mio. Diese Immobilien sind voll vermietet und machen zum Stichtag 30.09.2022 aufgrund des starken Rubels rd. 51 % des Immobilienvermögens des Konzerns aus; zum 31.3.2022 waren es noch 36 %. Die Fremdfinanzierung dieser Immobilien erfolgte durch lokale Banken und ist in Rubel denominiert. 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 unabhängig von Warimpex betreuen. In den ersten drei Quartalen 2022 betrug der auf Russland entfallende Umsatz umgerechnet EUR 20,4 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. In den ersten drei Quartalen 2022 wurden Bewertungsgewinne aus russischen Immobilien in Höhe von rd. EUR 3,1 Mio. sowie Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von rd. EUR 3,0 Mio. verbucht. Im Hotelbereich lagen die Umsatzerlöse im Berichtszeitraum um rd. 48 % über den Umsätzen des Vergleichszeitraums 2021. Der Vertrag mit dem bisherigen Hotelmanager InterContinental Hotel Group (IHG) wurde im Juli 2022 aufgrund des Rückzugs von IHG aus Russland aufgelöst. Da aufgrund von Corona und des Ukraine-Konflikts ohnehin weniger internationale Gäste das Hotel besuchen, rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Umsatz und Auslastung des Hotels. Sonstige finanzielle Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind in Abhängigkeit von der Fortdauer des Konflikts möglich, können aber derzeit nicht konkret abgeschätzt werden.

Warimpex geht nach wie vor von einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit aus. Auch wenn die Lage in Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine und den Investitionen in Russland angespannt bleibt, ist Warimpex mit seinem erfahrenen und krisenerprobten Team weiterhin gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.

Darüber hinaus beschäftigt uns auch das Thema Nachhaltigkeit sehr. 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 28. November 2022

Franz Jurkowitsch
Vorstandsvorsitzender

Daniel Folian
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Alexander Jurkowitsch
Mitglied des Vorstandes

Florian Petrowsky
Mitglied des Vorstandes

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

ZUM 30. SEPTEMBER 2022

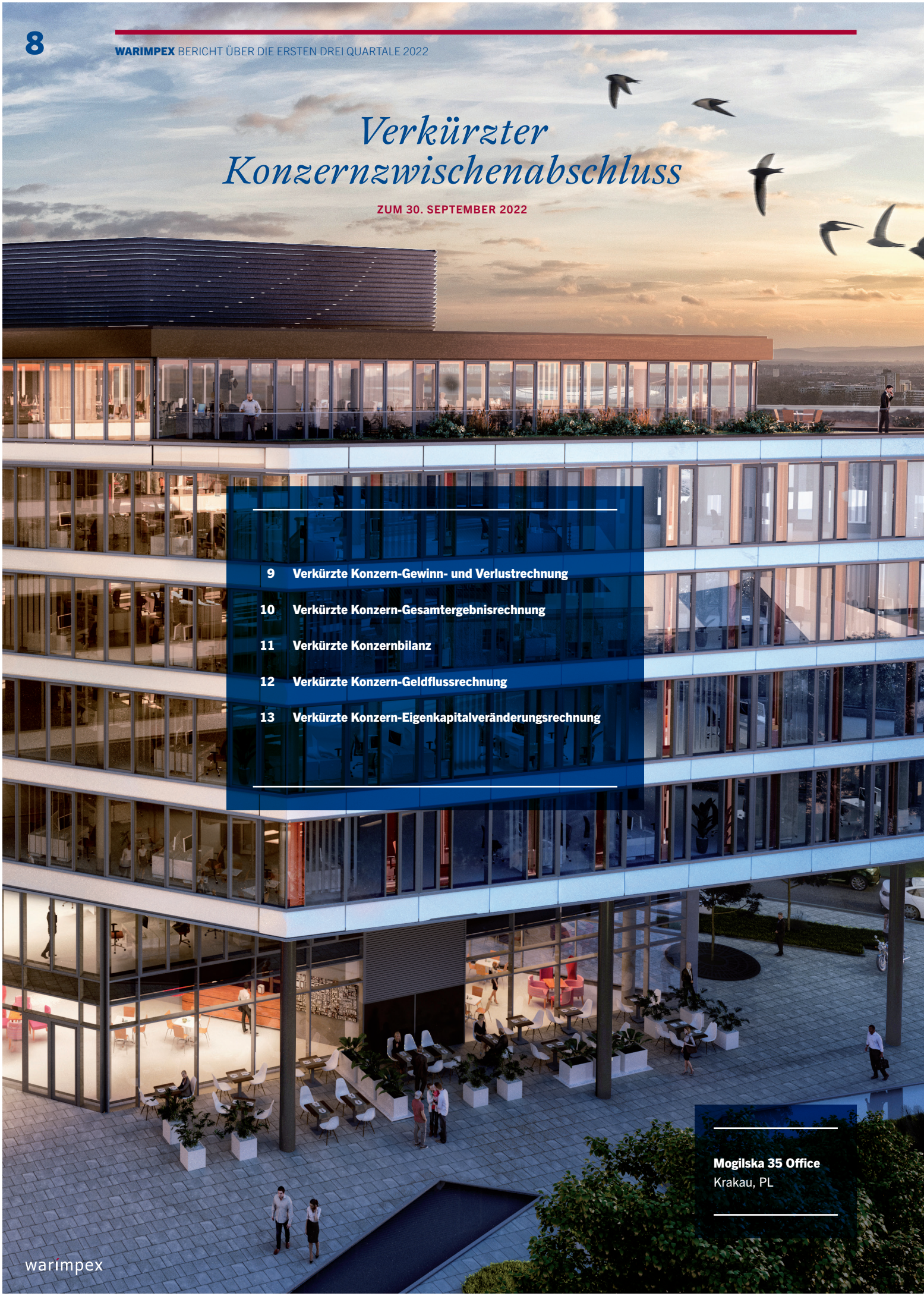
9 **Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

10 **Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

11 **Verkürzte Konzernbilanz**

12 **Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung**

13 **Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**



Mogilska 35 Office
Krakau, PL

warimpex

Verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2022	07–09/2022	01–09/2021	07–09/2021
Umsatzerlöse Investment Properties	23.912	9.221	14.904	5.233
Umsatzerlöse Hotels	6.613	2.787	3.258	1.100
Umsätze Development und Services	1.908	323	1.030	109
Umsatzerlöse	**32.433**	**12.332**	**19.192**	**6.442**
Aufwand aus Bewirtschaftung Investment Properties	(4.866)	(2.050)	(3.686)	(1.171)
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	(5.068)	(2.102)	(2.701)	(1.330)
Aufwand Development und Services	(1.808)	(384)	(556)	(73)
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	**(11.742)**	**(4.535)**	**(6.943)**	**(2.575)**
Bruttoergebnis vom Umsatz	**20.691**	**7.797**	**12.249**	**3.867**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	**2.821**	–	–	–
Sonstige betriebliche Erträge	**1.423**	**161**	**448**	–
Verwaltungsaufwand	**(7.883)**	**(2.824)**	**(4.137)**	**(740)**
Anderer Aufwand	**(1.105)**	**73**	**(693)**	**(266)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen (EBITDA)	**15.948**	**5.207**	**7.867**	**2.861**
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielles Vermögen	(1.631)	(545)	(1.322)	(450)
Planmäßige Abschreibungen auf Leasingnutzungsrechte	(281)	(78)	(282)	(103)
Wertminderungen Sachanlagen	–	26	–	17
Wertaufholungen Sachanlagen	201	201	66	66
Bewertungsergebnis von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.245	(63)	2.015	15
Abschreibungen und Wertänderungen	**5.534**	**(459)**	**477**	**(454)**
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	**21.482**	**4.748**	**8.344**	**2.406**
Zinsertrag	367	92	320	111
Anderer Finanzertrag	–	–	324	226
Finanzaufwand	(9.440)	(3.930)	(6.409)	(2.714)
Wechselkursänderungen	2.994	(2.864)	882	204
Ergebnis aus Joint Ventures (at equity) nach Steuern	506	181	(509)	391
Finanzergebnis	**(5.573)**	**(6.520)**	**(5.393)**	**(1.783)**
Ergebnis vor Steuern	**15.909**	**(1.772)**	**2.952**	**624**
Laufende Ertragsteuern	(1.025)	(735)	(611)	(143)
Latente Ertragsteuern	(1.308)	2.662	182	317
Steuern	**(2.334)**	**1.926**	**(430)**	**174**
Periodenergebnis	**13.576**	**155**	**2.522**	**798**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	23	12	65	62
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**13.552**	**142**	**2.457**	**735**
Ergebnis je Aktie in EUR:				
unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,26	0,00	0,05	0,01
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,26	0,00	0,05	0,01

Verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**01–09/2022**	**07–09/2022**	01–09/2021	07–09/2021
Periodenergebnis	**13.576**	**155**	**2.522**	**798**
Fremdwährungsdifferenzen	35.247	(4.911)	3.276	379
davon Umgliederung in die Gewinn- und Verlustrechnung	–	–	*(16)*	*(16)*
Sonstiges Ergebnis aus Joint Ventures (at equity)	–	–	240	72
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(2.171)	(543)	(139)	(136)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden erfolgswirksam umzugliedern)	**33.076**	**(5.453)**	**3.377**	**316**
Ergebnis erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	61	–	39	13
Neubewertung Sachanlagen	–	–	562	–
(Latente) Steuern im sonstigen Ergebnis	(15)	–	(99)	(10)
Sonstiges Ergebnis (in Folgeperioden nicht erfolgswirksam umzugliedern)	**46**	**–**	**502**	**3**
Sonstiges Ergebnis	**33.122**	**(5.453)**	**3.879**	**319**
Gesamtperiodenergebnis	**46.697**	**(5.299)**	**6.402**	**1.117**
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	11	4	253	95
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	**46.686**	**(5.302)**	**6.148**	**1.022**

Verkürzte Konzern-Bilanz

ZUM 30. SEPTEMBER 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	**30.09.22**	31.12.21	30.09.21
AKTIVA			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	402.531	324.596	267.994
Sachanlagen	45.669	36.590	35.533
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	55	75	80
Nettoinvestitionen in Joint Ventures (at equity)	417	415	4.817
Finanzielle Vermögenswerte, erfolgsneutral zum Fair Value bewertet	5.565	5.504	5.664
Derivative Finanzinstrumente	293	399	–
Andere Vermögenswerte	2.228	2.347	8.591
Latente Steueransprüche	1.098	1.187	1.512
Langfristige Vermögenswerte	**457.856**	**371.114**	**324.191**
Vorräte	216	140	106
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.546	5.707	6.728
Liquide Mittel	18.174	11.192	6.766
Kurzfristige Vermögenswerte	**23.937**	**17.039**	**13.599**
SUMME AKTIVA	**481.793**	**388.153**	**337.790**
PASSIVA			
Gezeichnetes Kapital	54.000	54.000	54.000
Kumulierte Ergebnisse	99.701	86.103	79.809
Eigene Aktien	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Sonstige Rücklagen	20.588	(12.500)	(14.050)
Auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	**171.299**	**124.612**	**116.767**
Nicht beherrschende Anteile	115	105	(1.574)
Eigenkapital	**171.414**	**124.717**	**115.194**
Anleihen	17.197	5.360	5.358
Andere Finanzverbindlichkeiten	226.875	189.565	165.930
Leasingverbindlichkeiten	1.901	1.849	1.621
Derivative Finanzinstrumente	–	–	12
Sonstige Verbindlichkeiten	9.033	7.271	6.730
Rückstellungen	2.627	2.754	2.391
Latente Steuerschulden	15.109	11.955	9.268
Passive Rechnungsabgrenzung	64	64	1.969
Langfristige Verbindlichkeiten	**272.804**	**218.817**	**193.279**
Anleihen	1.953	1.861	1.810
Andere Finanzverbindlichkeiten	25.712	27.185	18.884
Leasingverbindlichkeiten	351	314	188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	8.301	11.929	6.337
Rückstellungen	752	2.942	1.915
Ertragsteuerschulden	483	292	5
Passive Rechnungsabgrenzung	23	95	178
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**37.575**	**44.619**	**29.318**
Verbindlichkeiten	**310.379**	**263.436**	**222.597**
SUMME PASSIVA	**481.793**	**388.153**	**337.790**

Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JÄNNER BIS 30. SEPTEMBER 2022 – UNGEPRÜFT

in TEUR	01–09/2022	07–09/2022	01–09/2021	07–09/2021
Einzahlungen				
aus Vermietung und Hotelbetrieben	32.876	12.050	18.558	6.374
aus Immobilienprojektentwicklung und sonstige	2.509	1.134	1.759	1.356
aus Zinserträgen	248	53	81	29
Betriebliche Einzahlungen	**35.634**	**13.237**	**20.398**	**7.759**
Auszahlungen				
für Immobilienprojektentwicklungen	(214)	(96)	(101)	(87)
für Material- und Leistungseinsatz	(11.368)	(4.302)	(6.033)	(2.027)
für Personalkosten	(7.307)	(2.871)	(5.869)	(2.990)
für sonstigen Verwaltungsaufwand	(7.594)	(3.759)	(3.596)	(768)
für Ertragsteuern	(1.059)	(442)	(671)	(264)
Betriebliche Auszahlungen	**(27.542)**	**(11.469)**	**(16.270)**	**(6.136)**
Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	**8.092**	**1.768**	**4.128**	**1.624**
Einzahlungen aus				
dem Verkauf von Veräußerungsgruppen und Immobilien	12.870	352	–	–
abzüglich abgeflossene Zahlungsmittel	(366)	–	–	–
Kaufpreiszahlungen aus Veräußerungen aus Vorperioden	125	–	125	–
dem Verkauf von Sachanlagen	75	6	–	–
anderen finanziellen Vermögenswerten	228	228	2.248	1.088
dem Rückfluss von Joint Ventures	504	182	–	–
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	**13.436**	**768**	**2.373**	**1.088**
Auszahlungen für				
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(15.304)	(1.448)	(11.162)	(5.259)
Investitionen in Sachanlagen	(1.001)	(254)	(2.192)	(983)
den Erwerb von Datenverarbeitungsprogrammen	–	–	(22)	(15)
andere finanzielle Vermögenswerte	(20)	49	–	–
Joint Ventures	–	–	(2.318)	(1.000)
Auszahlungen für Investitionstätigkeit	**(16.326)**	**(1.653)**	**(15.693)**	**(7.257)**
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	**(2.889)**	**(885)**	**(13.320)**	**(6.168)**
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	14.200	776	–	–
Auszahlungen für die Rückführung von Anleihen	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)
Zahlungseingänge aus der Aufnahme von Darlehen und Krediten	27.237	15.735	72.822	52.917
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Krediten	(31.623)	(15.320)	(57.903)	(42.853)
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	(206)	(98)	(214)	(55)
Gezahlte Zinsen (für Darlehen und Kredite)	(8.169)	(3.307)	(4.292)	(1.549)
Gezahlte Zinsen (für Anleihen)	(201)	(201)	(251)	(251)
Gezahlte Finanzierungskosten	(1.075)	(115)	(1.668)	(1.173)
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**(1.637)**	**(4.329)**	**6.694**	**5.235**
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	**3.565**	**(3.446)**	**(2.498)**	**691**
Wechselkursbedingte Änderungen der Zahlungsmittel	(35)	(5)	1	4
Wechselkursbedingte Änderungen aus dem sonstigen Ergebnis	3.453	(582)	332	–
Finanzmittelbestand zu Periodenbeginn	11.192	22.208	8.931	6.072
Finanzmittelbestand zum 30. September	**18.174**	**18.174**	**6.766**	**6.766**
Der Finanzmittelbestand setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:				
Zahlungsmittel des Konzerns	**18.174**	**18.174**	**6.766**	**6.766**

Verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

ZUM 30. SEPTEMBER 2022 – 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 2021	**54.000**	**77.307**	**(2.991)**	**(17.697)**	**110.619**	**(1.827)**	**108.792**
Konsolidierungskreisänderungen	–	16	–	(16)	–	–	–
Gesamtperiodenergebnis	–	2.486	–	3.662	**6.148**	253	**6.402**
davon Periodenergebnis	–	*2.457*	–	–	***2.457***	*65*	***2.522***
davon sonstiges Ergebnis	–	*29*	–	*3.662*	***3.691***	*188*	***3.879***
Stand zum 30. September 2021	**54.000**	**79.809**	**(2.991)**	**(14.050)**	**116.767**	**(1.574)**	**115.194**
Stand zum 1. Jänner 2022	**54.000**	**86.103**	**(2.991)**	**(12.500)**	**124.612**	**105**	**124.717**
Gesamtperiodenergebnis	–	13.598	–	33.088	**46.686**	11	**46.697**
davon Periodenergebnis	–	*13.552*	–	–	***13.552***	*23*	***13.576***
davon sonstiges Ergebnis	–	*46*	–	*33.088*	***33.134***	*(12)*	***33.122***
Stand zum 30. September 2022	**54.000**	**99.701**	**(2.991)**	**20.588**	**171.299**	**115**	**171.414**

warimpex

Unternehmenskalender

2023

27. April 2023
Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2022

30. Mai 2023
Veröffentlichung 1. Quartal 2023

22. Mai 2023
Nachweisstichtag „Hauptversammlung“

1. Juni 2023
Ordentliche Hauptversammlung

5. Juni 2023
Ex-Dividenden-Tag

6. Juni 2023
Nachweisstichtag „Dividende“ (Record Date)

7. Juni 2023
Dividenden-Zahltag

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

www.warimpex.com