

Warimpex: Geschäftsjahr 2019

- **Rekordgewinn in Höhe von EUR 66,5 Mio. stärkt Warimpex für herausfordernde Zeiten der COVID-19-Pandemie**
- **Portfoliogewichtung zugunsten langfristig vermieteter Büro-Assets (74 %) – Stärkung des Eigenkapitals (44 %)**
- **Erfolgreiche Verkäufe in Frankreich, Tschechien und Ungarn sowie Zukäufe in Deutschland und Russland**
- **Aktueller Fokus auf Developments in Polen, Russland und Deutschland**

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG konnte für das Geschäftsjahr 2019 einen Konzerngewinn in der Höhe von EUR 66,5 Mio. erzielen – ein Rekordgewinn in der über 60-jährigen Geschichte der Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. Wesentlich zurückzuführen ist dieses Rekordergebnis auf Immobilienveräußerungen – allem voran zwei Hotels in Paris – Buchgewinne sowie die Fertigstellung von Büroprojekten in Polen, die 2019 stabile Cashflows lieferten. Somit gingen die Umsatzerlöse aus Hotels zurück (- 20 %), jene aus Büros konnten dagegen deutlich gesteigert werden (+ 28 %).

Warimpex ist mit dem vergangenen Geschäftsjahr sehr zufrieden. Das Rekordergebnis in nun im Lichte der COVID-19-Pandemie zu beurteilen: Die finanzielle Basis der Warimpex wurde aufgrund von Hotelverkäufen zur rechten Zeit gestärkt und Entwicklungsprojekte können heuer planmäßig vorangetrieben werden. Warimpex verfügt über ein sehr erfahrenes und krisenerprobtes Team, welches bereits in der Vergangenheit – etwa während der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise – bewiesen hat, dass das Geschäftsmodell auch in den herausforderndsten Zeiten erfolgreich funktioniert. Gemeinsam mit der festen Verankerung in den Kernmärkten und starken lokalen Netzwerken und Partnern ist Warimpex daher gut für aktuelle und kommende Herausforderungen gerüstet.

Nachdem die Jahre nach der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise für mittel- und langfristige strategische Weichenstellungen genutzt wurden, wurden diese im vergangenen Jahr klar bestätigt. Warimpex setzte dabei auf den Aufbau des Immobilienbestandes nach erfolgreichen Verkäufen von Hotel-Assets zu günstigen Zeitpunkten, die Stärkung des Ertragspotenzials vor allem bei Büroimmobilien, die Diversifizierung des Markt- und Produktportfolios sowie die Stärkung der Eigenkapitalquote, welche zuletzt bei 44 % lag. Der Anteil an von der Coronakrise besonders stark betroffenen Hotels im Warimpex-Immobilienportfolio liegt heute bei 14 %, jener von Büros dagegen bei 74 %.

Transaktionen im Fokus, Wiedereintritt in den deutschen Markt

Das Geschäftsjahr 2019 war durch die Fertigstellung von Büro-Developments sowie erfolgreichen Transaktionen geprägt. So wurden 2019 vier Immobilienprojekte erfolgreich verkauft: Allen voran die Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus in Paris, weiters die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvořák im tschechischen Karlsbad sowie eine Büroimmobilie in Budapest.

Das Mogilska 43 Office in Krakau dagegen wurde im Mai 2019 fertiggestellt und kam zum Immobilienportfolio ebenso hinzu wie ein Hotel samt Immobilienreserve im deutschen Darmstadt durch Akquisition. Nach dessen Wiederöffnung im September 2019 ist Warimpex nun auch wieder am deutschen Markt aktiv. Das Hotel wird aktuell der neuen Accor Eco-Lifestyle-Marke „greet“ angepasst und neu auf dem Markt positioniert. Moderne Coworking-Büros sollen das Hotelangebot künftig um flexible Büroflächen mit kurzen Vertragslaufzeiten erweitern. Darüber hinaus verfügt das drei Hektar große Hotelgrundstück über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen.

Verstärkt wurde zudem das Engagement im russischen St. Petersburg: Nach dem Erwerb eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G., der Betriebsgesellschaft der AIRPORTCITY St. Petersburg, hält Warimpex nun 90 % der Anteile und startete im dritten Quartal 2019 mit der Errichtung eines weiteren Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 16.000 m² Bürofläche.

Das Jahresergebnis 2019 im Detail

Der Verkauf der Hotels in Frankreich und Tschechien führte zu einer Verringerung der Umsatzerlöse in diesem Segment. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich deshalb eine Verringerung um 20 % auf EUR 10,0 Mio. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien dagegen erhöhten sich im Jahresvergleich um 28 % auf EUR 19,9 Mio. Dieses Ergebnis ist maßgeblich auf den Ankauf des Bürogebäudes B52 in Budapest sowie die Fertigstellung und Eröffnung des Ogradowa Office in Lodz im Jahr 2018 sowie die Fertigstellung und Eröffnung des Mogilska 43 Office in Krakau im Mai 2019 zurückzuführen. Der Gesamtumsatz erhöhte sich auf EUR 31,6 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand stieg um 16 % auf EUR 14,2 Mio. Daraus ergibt sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 17,5 Mio. (+ 3 %). Aufgrund erfolgreicher Transaktionen konnte ein Veräußerungsergebnis in Höhe von EUR 28,9 Mio. erzielt werden.

Das EBITDA erhöhte sich von EUR 4,3 Mio. auf EUR 29,9 Mio. im Berichtszeitraum. Grund dafür sind in erster Linie erfolgreiche Immobilienverkäufe. Abschreibungen und Wertänderungen verringerten sich von EUR 15,5 Mio. im Vorjahres-Berichtszeitraum auf EUR 14,9 Mio. Aufgrund von Immobilienveräußerungsgewinnen stieg das EBIT von EUR 19,8 Mio. auf EUR 44,7 Mio. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -14,9 Mio. auf EUR 25,8 Mio. Darin enthalten sind ein Buchgewinn in Höhe von EUR 20,3 Mio. aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft sowie Wechselkursgewinne in Höhe von EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: Wechselkursverluste EUR -11,5 Mio.). Das Periodenergebnis erhöhte sich von EUR 1,9 Mio. 2018 auf EUR 66,5 Mio.

Ausblick

Aktuelle Entwicklungen schreiten planmäßig voran. Auf der Agenda stehen etwa Projekte im polnischen Krakau und Białystok, die Weiterentwicklung der AIRPORTCITY St. Petersburg, die Revitalisierung des Hotels in Darmstadt sowie die Schaffung neuer Angebote wie Coworking-Spaces. Gerade Letztere vereinen das Beste aus zwei Welten, mit denen Warimpex gut vertraut ist: den kurzfristigeren Erfordernissen des Hotelmarkts und dem langfristiger agierenden Büromarkt.

Generell lassen sich die konkreten mittelfristigen Auswirkungen der aktuellen Gesundheitskrise zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Daher haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, derzeit der Hauptversammlung vorzuschlagen den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, die Hauptversammlung zu verschieben und die Lage bis zur Hauptversammlung laufend zu evaluieren und gegebenenfalls den Gewinnverwendungsvorschlag anzupassen. Warimpex steht aber auch vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie auf solidem wirtschaftlichem Fundament und rechnet daher weiterhin mit einer positiven und stabilen Entwicklung des Geschäftsmodells.

Die Finanzkennzahlen des Geschäftsjahres 2019 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2019):

in TEUR	2019	Veränderung	2018
Umsatzerlöse Hotels	9.987	- 20 %	12.420
Umsatzerlöse Investment Properties	19.861	28 %	15.482
Umsatzerlöse Development und Services	1.794	42 %	1.265
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>31.641</i>	<i>8 %</i>	<i>29.168</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 14.169	16 %	- 12.226
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>17.473</i>	<i>3 %</i>	<i>16.942</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	28.934	-	-
EBITDA	29.858	588 %	4.337
Abschreibungen und Wertänderungen	14.868	- 4 %	15.489
EBIT	44.726	126 %	19.826
Ergebnis aus Joint Ventures	3.585	412 %	699
Finanzergebnis	25.756	-	-14.857
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	66.505	-	1.927
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	61.472	944 %	5.890
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	- 41	-	3.289
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	37.545	- 16 %	44.628
Net Operating Profit (NOP)	9.114	- 15 %	10.676
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	13.395	28 %	10.431
Umsatzerlöse Investment Properties	24.015	24 %	19.403
EBITDA Investment Properties	16.170	4 %	15.513
Umsatzerlöse Development & Services	2.241	19 %	1.883
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	28.934	-	-
EBITDA Development & Services	16.355	-	- 10.168

	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	333,3	23 %	269,9
NNNAV je Aktie in EUR	3,41	33 %	2,56