

## PRESSEAUSSENDUNG

### Warimpex Q1-Ergebnis:

### Operative Entwicklung positiv – Rubel- und Bewertungsverluste führen zu Minus

- **Operativ stabile Entwicklung mit Steigerung des Gesamtumsatzes um 26 %, Erhöhung des Bruttoergebnisses vom Umsatz um 14 % sowie weiterhin positivem EBITDA**
- **Periodenergebnis in Höhe von EUR -18,7 Mio. aufgrund von nicht zahlungswirksamen Verlusten aus der Währungsumrechnung sowie Bewertungsverlusten**
- **Projektentwicklungen in Polen, Russland und Deutschland schreiten plangemäß voran**

Wien/Warschau, 28. Mai 2020 – Die Warimpex-Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2019 einen Rekordgewinn in Höhe von EUR 66,5 Mio. erzielen. Nun führte der Ausbruch der COVID-19-Pandemie weltweit zur Neubewertung von Wachstumsaussichten. Vor diesem Hintergrund gilt es auch das Periodenergebnis für das 1. Quartal 2020 in Höhe von -18,7 Mio. Euro zu betrachten, welches neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen in erster Linie auf Verluste aus der Währungsumrechnung ohne direkten Cash-Effekt sowie ebenfalls nicht zahlungswirksamen Bewertungsergebnissen von Immobilien und latenten Steuern zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen deutlich positive Ergebnisse im operativen Bereich, mit einer Steigerung des Gesamtumsatzes, des Bruttoergebnisses vom Umsatz und einem weiterhin positiven EBITDA (Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit vor Finanzergebnis, Steuern, Abschreibungen und Wertänderungen).

*„Das Rekordergebnis des vergangenen Jahres hat die finanzielle Basis von Warimpex zum richtigen Zeitpunkt zusätzlich gestärkt, die Eigenkapitalquote betrug zum 31. März 2020 38 %. Aufgrund langfristiger strategischer Weichenstellungen beträgt der Anteil des von der Gesundheitskrise stark betroffenen Hotelsegments am Gesamtportfolio aktuell lediglich 14 %, während auf Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter langfristiger Vermietung 74 % entfallen“,* erklärt Franz Jurkowitsch, Vorstandsvorsitzender von Warimpex. *„Erfreulich im operativen Bereich ist eine deutliche Steigerung des Gesamtumsatzes, des Bruttoergebnisses vom Umsatz sowie ein weiterhin positives EBITDA. Mit finanzieller Stabilität und einem erfahrenen und krisenerprobten Team ist Warimpex gut für die aktuellen und kommenden Herausforderungen gerüstet.“*

#### **Aktuelle Projektentwicklungen im Plan**

Bereits im vergangenen Jahr wurde die Errichtung eines weiteren Büroturms (Avior Tower 1) mit rund 16.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der AIRPORTCITY St. Petersburg gestartet und im laufenden Jahr fortgeführt. Die AIRPORTCITY St. Petersburg hat großes Wachstums-Potenzial und Warimpex ist mit umfassender Marktkenntnis sowie langjährig stabilen Partnerschaften bestens im russischen Markt etabliert.

In Polen schreiten Planungen zur Realisierung der Büroprojekte Mogilska III und Chopin Office in Krakau sowie Białystok Offices in Białystok plangemäß voran. Warimpex rechnet weiterhin mit fristgerechter Fortführung der Projektentwicklung.

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

### **Das 1. Quartal 2020 im Detail**

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien konnten um 32 % auf EUR 5,4 Mio. deutlich verbessert 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 Hotelumsätze ab März 2020. Zurückzuführen ist der Umsatzzuwachs 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 2,9 Mio. auf EUR 4,1 Mio. Dies ergibt eine Steigerung des Bruttoergebnisses vom Umsatz um 14 % auf EUR 3,8 Mio. Während im Vorjahresberichtszeitraum 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. Das EBIT veränderte sich von EUR 7,5 Mio. auf EUR -2,4 Mio. Zurückzuführen ist dies neben dem Ausbleiben von Veräußerungsgewinnen auf nicht cash-wirksame Effekte aus Immobilienbewertungen. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 5,6 Mio. auf EUR -13 Mio. Darin enthalten sind Verluste aus der Währungsumrechnung ohne direkten Einfluss auf die Liquidität in Höhe von EUR -8,2 Mio. (Q1 2019: EUR +6,4 Mio.) sowie überwiegend währungsbedingte Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -3,1 Mio. (Q1 2019: EUR +0,5 Mio.).

Das Periodenergebnis verringerte sich von EUR 11,8 Mio. auf EUR -18,7 Mio. Trotz der Steigerung von Gesamtumsatz, des Bruttoergebnisses vom Umsatz und einem weiterhin positiven EBITDA ist dieses Ergebnis neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen in erster Linie auf cashflowneutrale Verluste aus der Währungsumrechnung sowie nicht zahlungswirksame Effekte aus Immobilienbewertungen und auf Wertminderungen von latenten Steueransprüchen im Zuge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

## Ausblick

Der Fokus von Warimpex liegt weiter auf aktuellen Developments in den Kernmärkten Polen, Russland sowie Deutschland. Diese schreiten plangemäß voran. Warimpex setzt auf den Aufbau des Immobilienbestandes, die Stärkung des Ertragspotenzials, die Diversifizierung des Markt- und Produktportfolios sowie die Schaffung neuer Angebote und rechnet trotz des herausfordernden Marktumfelds mit einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Das außerordentlich erfolgreiche Rekordjahr 2019 lässt sich vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie jedoch kaum wiederholen.

„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. Die aktualisierte Planungsrechnung zeigt für 2020 weiterhin ein positives EBITDA sowie ausreichend Liquidität“, schließt Jurkowitsch.

## Finanzkennzahlen des 1. Quartals 2020 auf einen Blick:

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
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
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 <sup>1</sup>	Veränderung	31.12.2018 <sup>1</sup>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	333,3	23 %	269,9
NNNAV je Aktie in EUR	3,41	33 %	2,56

<sup>1</sup>Per 31.03.2019 und per 31.03.2020 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben

### **Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Profil**

Die 1959 gegründete Warimpex ist eine Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien und notiert an den Börsen in Wien und Warschau. Warimpex entwickelt Immobilien und betreibt Projekte so lange selbst, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann. Dabei werden die langfristige strategische Planung und kurze Entscheidungswege eines familiengeführten Betriebs mit der Transparenz und wirtschaftlichen Flexibilität eines börsennotierten Unternehmens optimal verbunden. Warimpex baut darüber hinaus auf über 60 Jahre Geschäftserfahrung in Zentral- und Osteuropa und übernimmt hier echte Pionierfunktion, beispielsweise mit der ersten Entwicklung eines Designhotels in diesem Raum überhaupt. In den vergangenen 40 Jahren entwickelte Warimpex Immobilien mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro und ist bis heute in Polen, Russland, Ungarn, Deutschland und Österreich fest verankert.

### **Kontakt:**

#### **Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Christoph Salzer, [presse@warimpex.com](mailto:presse@warimpex.com)

Daniel Folian, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Tel. +43 1 310 55 00

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

#### **Ecker & Partner Öffentlichkeitsarbeit und Public Affairs GmbH**

Nele Renzenbrink, Michael Moser

[presse@warimpex.com](mailto:presse@warimpex.com)

Tel. + 43 660 315 1344