

PRESSEAUSSENDUNG

1. Halbjahr 2020:

Warimpex steigert Umsatzerlöse aus Büros – globale Marktsituation drückt Periodenergebnis ins Minus

- Umsatzerlöse aus Büroimmobilien um 15 % gesteigert
- Umsatzerlöse aus Hotels um 51 % gesunken
- EBITDA weiterhin positiv
- Periodenergebnis in Höhe von EUR -21,7 Mio. aufgrund von rückläufigen Hotelergebnissen sowie Bewertungsverlusten bei Immobilien sowie aus der Währungsumrechnung
- Fokus auf Projektentwicklungen in den Kernmärkten Polen, Deutschland und Russland

Wien/Warschau, 28. August 2020 – Warimpex konnte trotz Corona-bedingter Rückgänge im Hotelbereich im ersten Halbjahr 2020 ein positives operatives Ergebnis (EBITDA) erzielen. Das ist vor allem dem Ergebnisbeitrag aus der Vermietung von Büroimmobilien zu verdanken - in diesem Segment konnten die Umsatzerlöse im Jahresvergleich um 15 % gesteigert werden. Insgesamt ergab sich nach der Verbuchung von Immobilienabwertungen und Währungsverlusten ein Periodenergebnis für das erste Halbjahr 2020 in Höhe von EUR -21,7 Mio., davon entfiel ein Ergebnis von EUR -3,0 Mio. auf das zweite Quartal 2020.

„Warimpex hat das Immobilienportfolio in den vergangenen Jahren strategisch neu ausgerichtet. Das von der Gesundheitskrise stark betroffene Hotelsegment hat deshalb aktuell nur mehr einen Anteil von 12 % am Gesamtportfolio, 76 % entfallen auf Büroimmobilien mit vertraglich langfristig gesicherter Vermietung. Warimpex profitiert im Bürosegment von attraktiven Standorten und hoher Qualität der Assets. Alle Büroimmobilien wurden in den vergangenen Jahren neu errichtet oder umfassend revitalisiert und bedienen modernste Mieterbedürfnisse für langfristige Vermietbarkeit“, erklärt Franz Jurkowitsch, Vorstandsvorsitzender von Warimpex. *„Die Entscheidung, auf Büro-Entwicklungen und -Assets zu setzen, bestätigt sich immer mehr, denn alle unsere Büroimmobilien entwickeln sich im Vergleich zu den wenigen noch im Portfolio bestehenden Hotelimmobilien, die derzeit unter der weltweiten Marktsituation leiden, sehr stabil.“*

Aktuelle Projektentwicklungen schreiten voran

Im ersten Halbjahr 2020 lag der Fokus von Warimpex auf der Entwicklung aktueller Development-Projekte in Polen, Deutschland und Russland sowie auf der Fortführung von Baugenehmigungsverfahren. Trotz des herausfordernden Marktumfelds konnten wesentliche Planungen ohne zeitliche Verzögerung vorangetrieben werden.

Bereits im vergangenen Jahr wurde die Errichtung des Büroturms Avior Tower 1 mit rund 16.000 m² Bürofläche in der AIRPORTCITY St. Petersburg begonnen. Die Bauarbeiten werden aktuell plangemäß fortgeführt.

Das im vergangenen September eröffnete Hotel in Darmstadt wurde aufgrund der COVID-19-Pandemie im April geschlossen. Dies wurde genutzt, um die ursprünglich im laufenden Betrieb geplanten Revitalisierungsarbeiten zu forcieren. Im Zuge des Revitalisierungsprogramms wird das Hotel der neuen Accor-Marke „greet“ angepasst und aufgrund der Marktsituation im ersten Quartal 2021 neu auf dem Markt positioniert.

In Polen wiederum werden die nächsten Development-Projekte für Büroimmobilien (Mogilska Phase III, Białystok Offices und Chopin Office) weiter forciert. Für das zweite Halbjahr rechnet Warimpex mit der Ausstellung von Baugenehmigungen für zumindest zwei der drei angeführten Projekte.

Das 1. Halbjahr 2020 im Detail

Warimpex konnte die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2020 von EUR 9,2 Mio. um 15 % auf EUR 10,6 Mio. steigern. Wesentlich zurückzuführen ist dies auf die Fertigstellung des Bürogebäudes Mogilska 43 Office im Mai des Vorjahres. Unter dem Einfluss der Gesundheitskrise verringerten sich Umsatzerlöse im Hotelbereich im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 51 % auf EUR 2,4 Mio. Dies führte zu einer Verminderung des Gesamtumsatzes auf EUR 13,6 Mio. Der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand erhöhte sich von EUR 6,0 Mio. auf EUR 6,5 Mio., wodurch sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz in Höhe von EUR 7,1 Mio. (Vorjahr: EUR 9,2 Mio.) ergibt.

Insbesondere im zweiten Quartal werden die operativen Auswirkungen behördlicher Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie deutlich. Betrachtet man das zweite Quartal isoliert, zeigt sich ein Rückgang der Hotelumsätze von EUR 3,0 Mio. auf EUR 0,2 Mio., während der zugehörige Aufwand nur von EUR 1,5 Mio. auf EUR 1,0 Mio. reduziert werden konnte. Hingegen blieben Erlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien mit EUR 5,2 Mio. im Quartalsvergleich stabil. Insgesamt sank der Konzernumsatz im zweiten Quartal von EUR 9,0 Mio. auf EUR 5,7 Mio. und der direkt den Umsatzerlösen zuordenbare Aufwand von EUR 3,1 Mio. auf EUR 2,4 Mio. Daraus ergab sich ein Bruttoergebnis vom Umsatz für das zweite Quartal 2020 in Höhe von EUR 3,3 Mio. (zweites Quartal 2019: EUR 5,9 Mio.).

Während Warimpex im ersten Halbjahr 2019 eine Büroimmobilie in Budapest sowie die Betriebsgesellschaft des Hotels Dvorak in Karlsbad veräußerte, fanden im ersten Halbjahr 2020 keine Immobilientransaktionen statt.

Im Vergleich zum Vorjahresberichtszeitraum verringerte sich das EBITDA von EUR 9,9 Mio. auf EUR 0,3 Mio., das EBIT ging von EUR 16,6 Mio. auf EUR -9,2 Mio. zurück. Dies ist neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen auf negative Effekte aus Immobilienbewertungen und den negativen Erfolgsbeitrag aus dem Hotelbetrieb zurückzuführen. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verringerte sich

von EUR 4,1 Mio. auf EUR -10,6 Mio. Darin enthalten sind nicht zahlungswirksame Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -4,7 Mio. (Vorjahr: EUR +7,3 Mio.) sowie Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -2,5 Mio. (Vorjahr: EUR +0,4 Mio.). Diese sind ebenfalls zum einen auf rückläufige Hotelsergebnisse sowie zum anderen auf Verluste aus der Währungsumrechnung zurückzuführen.

Damit verringerte sich das Periodenergebnis im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 von EUR 17,9 Mio. auf EUR -21,7 Mio.

Ausblick

Aus den Erfahrungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise 2007 hat Warimpex den strategischen Fokus auf den Aufbau des Immobilienbestandes, ein aktives Asset-Management sowie die Schaffung neuer Angebote gesetzt und führt diese Strategie konsequent weiter. Es ist zu erwarten, dass Lockerungen behördlicher Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie nun stetig, aber langsam zur Erholung des Hotelsegments beitragen werden. Im Bürosegment rechnet Warimpex aufgrund von attraktiven Standorten und der hohen Qualität der Assets weiterhin mit einer soliden Entwicklung. Die langfristigen Auswirkungen der Gesundheitskrise lassen sich jedoch nach wie vor nur schwer abschätzen und sind vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängig.

„Die Erhöhung der Eigenkapitalquote von 31 % zum 30. Juni 2019 auf 38 % zum 30. Juni 2020 unterstreicht das solide finanzielle Fundament von Warimpex. Maßgeblich hierzu beigetragen hat das überaus gute Geschäftsjahr 2019. Mit einem krisenerprobten Team, fester Verankerung in den Kernmärkten, besten Beziehungen zu starken Partnern sowie wirtschaftlicher und finanzieller Stärke ist Warimpex weiterhin optimal gerüstet, um aktuelle und kommende Herausforderungen zu meistern. Daher erwägt der Vorstand auf Basis der stabilen Entwicklung der Büroimmobilien und aktueller Refinanzierungen, im Rahmen der laufenden Evaluierung mit dem Aufsichtsrat unter anderem die Möglichkeit einer Dividendenzahlung zu diskutieren“, schließt Jurkowitsch.

Finanzkennzahlen des 1. Halbjahrs 2020 auf einen Blick:

in TEUR	1-6/2020	Veränderung	1-6/2019
Umsatzerlöse Hotels	2.379	- 51 %	4.809
Umsatzerlöse Investment Properties	10.597	15 %	9.229
Umsatzerlöse Development und Services	665	- 44 %	1.188
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>13.642</i>	<i>- 10 %</i>	<i>15.225</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 6.506	9 %	- 5.983
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>7.136</i>	<i>- 23 %</i>	<i>9.242</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	7.158
EBITDA	345	- 97 %	9.910
Abschreibungen und Wertänderungen	- 9.580	-	6.721
EBIT	- 9.235	-	16.631
Ergebnis aus Joint Ventures	- 2.520	-	380
Finanzergebnis	- 10.563	-	4.161
Periodenergebnis	- 21.731	-	17.922
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	- 20.543	-	13.948
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	332	-	- 702
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	4.460	- 77 %	19.773
Net Operating Profit (NOP) Hotels	- 1.116	-	4.785
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	- 1.496	-	4.949
Umsatzerlöse Investment Properties	12.617	12 %	11.261
EBITDA Investment Properties	8.498	2 %	8.316
Umsatzerlöse Development & Services	665	- 56 %	1.513
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	7.158
EBITDA Development & Services	- 5.223	-	2.211
	30.06.2020	Veränderung	31.12.2019
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	311,0	-7 %	333,3
NNNAV je Aktie in EUR	2,82	-23 %	3,41

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

Daniel Folian, investor.relations@warimpex.com

Tel. +43 1 310 55 00

www.warimpex.com

Ecker & Partner Öffentlichkeitsarbeit und Public Affairs GmbH

Nele Renzenbrink, Michael Moser

presse@warimpex.com

Tel. + 43 660 315 1344