

## P R E S S E A U S S E N D U N G

### 1. – 3. Quartal 2020:

#### **Warimpex operativ positiv, Periodenergebnis konjunkturbedingt im Minus**

- **Steigerung der Umsatzerlöse aus Büroimmobilien um 10 %**
- **Rückgang der Umsatzerlöse aus Hotels um 60 %**
- **Periodenergebnis von EUR -31,2 Mio. aufgrund rückläufiger Hotel-Ergebnisse, ausbleibender Immobilientransaktionen sowie Verlusten aus Immobilienbewertung und Währungsumrechnung**
- **Aktueller Fokus auf Bauvorbereitungen und Erlangung von Baugenehmigungen sowie Vorantreiben laufender Developmentprojekte**

Wien/Warschau, 27. November 2020 – Die Warimpex-Gruppe konnte aufgrund der Steigerung der Umsatzerlöse aus Büroimmobilien in den ersten drei Quartalen 2020 ein positives operatives Ergebnis (EBITDA) verbuchen. Allerdings führten ein corona-bedingt rückläufiges Ergebnis im Hotelbereich, das Ausbleiben von Gewinnen aus dem Verkauf von Immobilien sowie Immobilienabwertungen und Währungsverluste zu einem Periodenergebnis von EUR -31,2 Mio.

*„Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesundheitskrise durchleben wir gesellschaftlich wie wirtschaftlich herausfordernde Zeiten. Im Hinblick darauf hat Warimpex rechtzeitig die richtigen Maßnahmen gesetzt: nämlich das von der Covid-19-Pandemie besonders betroffene Hotelportfolio durch Verkäufe zu reduzieren und verstärkt auf Büroimmobilien zu setzen. Daraus resultierte 2019 das beste Ergebnis unserer Unternehmensgeschichte. Dies und das weiterhin positive operative Geschäft – die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien konnten im 3. Quartal leicht gesteigert werden – sind die Basis für eine nach wie vor stabile Entwicklung bei Warimpex“,* erklärt Franz Jurkowitsch, Vorstandsvorsitzender von Warimpex.

#### **Die ersten drei Quartale 2020 im Detail**

In den ersten drei Quartalen 2020 erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von EUR 14,3 Mio. auf EUR 15,7 Mio. Dies resultiert vor allem aus der im Mai 2019 erfolgten Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau sowie aus Neuvermietungen im Ogrodowa Office in Łódź. Im Hotelsegment gingen die Umsätze hingegen nach dem Verkauf des Hotelbetriebs Dvorak im Vorjahr sowie corona-bedingt um rund 60 % zurück. Betrachtet man das 3. Quartal isoliert, konnten die Umsatzerlöse im Bürosegment – trotz eines um 20 % schwächeren Rubels – um 1 % gesteigert werden, während im Hotelbereich ein Umsatzrückgang von EUR 2,6 Mio. auf EUR 0,6 Mio. zu verzeichnen war.

Unter dem Strich verminderte sich der Gesamtumsatz der ersten drei Quartale 2020 von EUR 23,3 Mio. auf EUR 19,5 Mio. Das Bruttoergebnis vom Umsatz belief sich auf EUR 10,5 Mio. nach EUR 14,1 Mio. in den ersten drei Quartalen des Vorjahres.

Heuer fand im Berichtszeitraum keine Immobilientransaktion statt. Dieser Umstand sowie das rückläufige Ergebnis aus dem Hotelbereich und negative, aber nicht zahlungswirksame Effekte aus Immobilienbewertungen führten zu einem Rückgang des EBITDA von EUR 53,4 Mio. auf EUR 1,8 Mio. Damit bleibt das operative Geschäft weiterhin positiv. Das EBIT verringerte sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertänderungen von EUR 56,6 Mio. auf EUR -8,9 Mio.

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 4,5 Mio. auf EUR -20,2 Mio. Darin sind nicht cash-wirksame Verluste aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR -8,9 Mio. (Vorjahr: EUR +7,8 Mio.) sowie Verluste aus Joint Ventures in Höhe von EUR -5,1 Mio. (Vorjahr: EUR +1,8 Mio.) enthalten, die wiederum auf schwächere Hotelergebnisse sowie auf Verluste aus der Währungsumrechnung zurückzuführen sind.

Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe verringerte sich in den ersten neun Monaten 2020 von EUR 57,5 Mio. auf EUR -31,2 Mio. Dieser Rückgang ist neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen und Buchgewinnen auf Verluste aus der Immobilienbewertung sowie der Währungsumrechnung, auf ein rückläufiges Ergebnis aus dem Hotelbereich sowie auf Wertminderungen von latenten Steueransprüchen zurückzuführen.

### **Projektentwicklungen im Büro- und Hotelbereich**

Nach einem ereignisreichen Jahr 2019 und angesichts der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Ausgangslage konzentriert sich Warimpex 2020 vor allem auf Bauvorbereitungen und die Erlangung von Baugenehmigungen für Projekte auf schon in Bestand befindlichen Grundstücken. Gleichzeitig schreiten die laufenden Developments weiter planmäßig voran: Aktuelle Projekte gibt es in Russland, Polen sowie Deutschland. So wird auf dem Gelände der AIRPORTCITY St. Petersburg der Büroturm Avior Tower 1 mit rund 16.000 m<sup>2</sup> errichtet; der Rohbau ist bereits fertiggestellt. Im polnischen Krakau wurde für das Projekt Mogilska Phase III im Oktober eine noch nicht rechtsgültige Baugenehmigung ausgestellt. Für die Projekte Białystok Offices sowie das Chopin Office in Krakau sind Baugenehmigungen beantragt worden; die Verfahren laufen. Im deutschen Darmstadt hat Warimpex 2019 ein Hotel erworben, welches aktuell revitalisiert und an die Accor-Marke „greet“ angepasst wird. Die Eröffnung ist für das zweite Quartal 2021 geplant.

### **Ausblick**

*„Wir gehen davon aus, dass mit einer Normalisierung der Lage auch eine Erholung des Hotelsegments in den einzelnen Märkten eintreten wird. Bei Büros rechnen wir weiterhin mit einer positiven Entwicklung. Immerhin werden hochwertige Büroflächen auch in Zukunft gefragt sein, wiewohl sich auch die Art und Weise, wie Büros gestaltet werden, verändert: weg vom Großraumbüro hin zu flexiblen Büroflächen, die den Anforderungen moderner Arbeitsumgebungen gerecht werden. Und genau darauf achten wir bei unseren aktuellen Büroentwicklungen“,* sagt Jurkowitsch abschließend und ergänzt: *„Unser strategischer Fokus wird weiterhin auf dem Aufbau unseres Immobilienbestandes, der Stärkung des Ertragspotenzials, der Diversifizierung des Immobilienportfolios sowie der Schaffung neuer Angebote liegen. Mit einem*

*krisenerprobten Team, fester Verankerung in den Kernmärkten, besten Beziehungen zu starken Partnern sowie der wirtschaftlichen Stärke des Geschäftsmodells und der finanziellen Basis ist Warimpex bestens gerüstet, um aktuelle und kommende Herausforderungen zu meistern.“*

## Finanzkennzahlen Q1 – Q3 2020 auf einen Blick:

in TEUR	1-9/2020	Veränderung	1-9/2019
Umsatzerlöse Investment Properties	15.742	10 %	14.299
Umsatzerlöse Hotels	2.956	-60 %	7.438
Umsatzerlöse Development und Services	834	-48 %	1.602
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>19.533</i>	<i>-16 %</i>	<i>23.339</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-9.004	-2 %	- 9.193
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>10.529</i>	<i>-26 %</i>	<i>14.147</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	27.938
EBITDA	1.770	-97 %	53.429
Abschreibungen und Wertänderungen	-10.675	-	3.125
EBIT	-8.905	-	56.554
Ergebnis aus Joint Ventures	-5.140	-	1.821
Finanzergebnis	-20.158	-	4.533
Periodenergebnis	-31.161	-	57.489
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	-29.423	-	53.024
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	1.760	92 %	918
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Investment Properties	18.663	7 %	17.371
EBITDA Investment Properties	12.779	-2 %	12.993
Umsatzerlöse Hotels	6.387	-80%	31.750
Net Operating Profit (NOP) Hotels	-1.758	-	7.972
Umsatzerlöse Development & Services	834	-59 %	2.049
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	27.938
EBITDA Development & Services	-6.628	-	41.641
	<b>30.06.2020</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2019</b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	311,0	-7 %	333,3
NNNAV je Aktie in EUR	2,82	-17 %	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, Barbara Hirsch

presse@warimpex.com

Tel. + 43 660 4895395