

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

Warimpex 2020:

Mieterträge trotz Corona stabil, operatives Ergebnis positiv, Jahresergebnis konjunkturbedingt im Minus

- **Operatives Geschäft: Steigerung der Umsatzerlöse aus Büroimmobilien um 4 % – Corona-bedingter Rückgang der Umsatzerlöse aus Hotels um 64 % – EBITDA mit rund EUR 3 Mio. positiv**
- **Periodenergebnis von EUR -31,1 Mio. aufgrund rückläufiger Hotelergebnisse, ausbleibender Immobilientransaktionen sowie Verluste aus Immobilienbewertung und Währungsumrechnung**
- **Developments: Baugenehmigungen für zwei Büroentwicklungsprojekte in Polen erhalten – Schwerpunkt Nachhaltigkeit**
- **Ausblick 2021: Fokus auf Bauvorbereitungen und Erlangung weiterer Baugenehmigungen sowie auf laufende Entwicklungsprojekte – positives betriebliches Ergebnis erwartet**

Wien/Warschau, 27. April 2021 – Das vergangene Jahr war gesellschaftlich wie wirtschaftlich von der Covid-19-Pandemie geprägt. Im Warimpex-Konzern waren die wesentlichen Effekte der Corona-Krise vor allem im ersten Halbjahr 2020 spürbar. Die Entwicklung der zweiten Jahreshälfte verlief vergleichsweise stabil. Dennoch führten ein Pandemie-bedingt rückläufiges Ergebnis im Hotelbereich, das Ausbleiben von Gewinnen aus dem Verkauf von Immobilien sowie Immobilienabwertungen und Währungsverluste zu einem Periodenergebnis von EUR -31,1 Mio. für das Geschäftsjahr 2020. Die Umsatzerlöse aus Büovermietung legten trotz Rubel-Abwertung um 4 % zu, das betriebliche Ergebnis EBITDA blieb mit rund EUR 3 Mio. positiv und auch bei den Developments in Polen, Deutschland und Russland konnten gute Fortschritte erzielt werden.

„Warimpex steht zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres 2021 weiterhin auf solidem wirtschaftlichem Fundament. 73 % unseres Gesamtportfolios umfassen Büroimmobilien mit vertraglich gesicherter, langfristiger Vermietung. Hier waren kaum Auswirkungen erkennbar. Die Zahlungsmoral unserer Büromieter ist unverändert hoch, was sich auch in einem weiterhin positiven operativen Geschäft in diesem Segment zeigt. Attraktive Standorte und die hohe Qualität der Assets sind dabei ein wesentlicher Vorteil“, sagt Franz Jurkowitsch, Vorstandsvorsitzender von Warimpex. *„So wurden fast alle unsere Büroimmobilien in den vergangenen Jahren neu errichtet oder umfassend revitalisiert sowie deren Nachhaltigkeit zertifiziert. Damit bedienen wir modernste Ansprüche und Bedürfnisse unserer Mieter.“*

Die Zahlen des Geschäftsjahrs 2020 im Detail

Im Berichtszeitraum erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien um 4 % auf EUR 20,6 Mio. Dies resultiert vor allem aus der im Mai 2019 erfolgten Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau sowie aus Neuvermietungen im Ogródowa Office in Łódź. Im Hotelbereich verringerten sich die Umsatzerlöse aufgrund der Pandemiemaßnahmen um 64 % auf EUR 3,6 Mio. In Summe gingen die Umsatzerlöse im Jahresvergleich um 19 % auf EUR 25,7 Mio. zurück.

2020 fanden keine Immobilientransaktionen statt. Der Wegfall von Immobilienverkäufen sowie ein negatives Ergebnis aus dem Hotelbereich führten zu einer Verringerung des EBITDA auf EUR 3 Mio. (2019: EUR 29,9 Mio.). Die Abschreibungen und Wertänderungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR -10,7 Mio. (2019: EUR 14,9 Mio.). Davon entfielen EUR -7,8 Mio. auf Marktwertanpassungen der Büroimmobilien (Investment Properties) – diese betrafen vor allem polnische Büroimmobilien –, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres noch Bewertungsgewinne in Höhe von EUR 15,3 Mio. verbucht werden konnten. Die Wertminderung bei den Hotels betrug EUR 1 Mio. (2019: Wertaufholung EUR 1,2 Mio.). Das EBIT verringerte sich nach Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertänderungen auf EUR -7,7 Mio. (2019: EUR 44,7 Mio.).

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR 25,8 Mio. auf EUR -21,4 Mio. Darin sind Wechselkursverluste in Höhe von EUR 8,2 Mio. und Verlustzuweisungen von Joint Ventures in Höhe von EUR 4,9 Mio. enthalten.

In Summe verringerte sich so das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres in Höhe von EUR 66,5 Mio. auf EUR -31,1 Mio. Zusammenfassend ist dies, neben dem Ausbleiben von Immobilienverkäufen und Buchgewinnen, auf Verluste aus der Immobilienbewertung und der Währungsumrechnung sowie auf Pandemie-bedingt rückläufige Hotelergebnisse zurückzuführen.

Vorantreiben von Entwicklungsprojekten mit Nachhaltigkeit im Fokus

Um für das Hochfahren der Märkte optimal gerüstet zu sein, hat Warimpex das vergangene Geschäftsjahr vor allem dafür genützt, geplante Development-Projekte voranzutreiben:

In Polen wurden nach dem Berichtszeitraum sowohl für die Büroentwicklung Mogilska Phase III in Krakau als auch für jene in Białystok Baugenehmigungen erteilt. Der Strategie von Warimpex folgend, wird mit dem Bau gestartet, sobald entsprechendes Mieterinteresse gesichert ist.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg ist der Rohbau des Avior Tower 1 mit rund 16.000 m² vermietbarer Bürofläche fertiggestellt, die Eröffnung ist für das 2. Quartal 2022 geplant.

Im deutschen Darmstadt hat Warimpex 2019 ein Hotel erworben, welches aktuell renoviert und an die Accor-Marke „greet“ angepasst wird. Die Wiedereröffnung ist für Herbst 2021 in Planung. Das 30.000 m² große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Die Erstellung eines neuen Bebauungsplans sowie die Genehmigungsplanung für ein erstes Bürogebäude sind bereits weit fortgeschritten.

„Für das Jahr 2021 stehen neben der Bauvorbereitung und der Erlangung weiterer Baugenehmigungen die Fortführung der bestehenden Bautätigkeiten sowie der Beginn neuer Bauausführungen im Fokus“, erklärt Jurkowitsch und ergänzt: „Dabei spielen auch die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz eine bedeutende Rolle. So werden alle unsere Neubauten bereits bei Bau begleitend hinsichtlich Energieeffizienz, dem Einsatz erneuerbarer Energieträger, der CO₂-Reduktion sowie hoher Innenraumqualität zertifiziert, Bestandsgebäude

schrittweise nachjustiert. Diese Zertifizierungen bestätigen die hohen Nachhaltigkeits-Standards für die Immobilien der Warimpex-Gruppe.“

Ausblick

„Die globale Herausforderung bleibt auch 2021 die Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. Deren Auswirkungen und wirtschaftliche Folgen können insbesondere aufgrund der dynamischen Entwicklungen weiterhin nicht abschließend beurteilt werden und unterliegen seitens Warimpex einer laufenden Evaluierung. Die prognostizierte wirtschaftliche Erholung vorausgesetzt, rechnen wir weiterhin mit einer stabilen Entwicklung unserer Geschäftstätigkeit. Unsere aktualisierte Planungsrechnung zeigt auch für das Jahr 2021 ein positives Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBITDA) sowie ausreichend Liquidität. Mit einem krisenerprobten Team, fester Verankerung in den Kernmärkten, besten Beziehungen zu starken Partnern sowie der wirtschaftlichen Stärke des Geschäftsmodells und der finanziellen Basis sind wir bestens gerüstet, um aktuelle und kommende Herausforderungen zu meistern“, so Jurkowitsch abschließend.

Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2020 auf einen Blick:

in TEUR	2020	Veränderung	2019
Umsatzerlöse Investment Properties	20.604	4 %	19.861
Umsatzerlöse Hotels	3.607	-64 %	9.987
Umsatzerlöse Development und Services	1.449	-19 %	1.794
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>25.660</i>	<i>-19 %</i>	<i>31.641</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-11.288	-20 %	-14.169
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>14.371</i>	<i>-18 %</i>	<i>17.473</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	28.934
EBITDA	2.979	-90 %	29.858
Abschreibungen und Wertänderungen	-10.666	-	14.868
EBIT	-7.687	-	44.726
Ergebnis aus Joint Ventures	-4.858	-	3.585
Finanzergebnis	-21.426	-	25.756
Periodenergebnis	-31.119	-	66.505
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	-29.691	-	61.472
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	2.463	-	- 41
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Investment Properties	24.383	2 %	24.015
EBITDA Investment Properties	16.488	2 %	16.170
Umsatzerlöse Hotels	7.483	-80 %	37.545
Net Operating Profit (NOP) Hotels	-1.909	-	9.114
Umsatzerlöse Development & Services	1.449	-35 %	2.241
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	28.934
EBITDA Development & Services	-8.693	-	16.355
	31.12.2020	Veränderung	31.12.2019
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	301,8	-7%	333,3
NAV je Aktie in EUR	2,46	-28 %	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