

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

### Warimpex im Jahr 2022 mit Gewinn von EUR 42,9 Mio.

- **Performance-Steigerungen bei Büros und Hotels erhöhen Umsatzerlöse um 64 %; EBIT und EBITDA weiter stark**
- **Aktuelle Büroentwicklungen in Polen und Deutschland werden weiter vorangetrieben**
- **Fokus auf Nachhaltigkeitszertifizierung des Portfolios und Ausbau des Co-Working-Angebots**

Wien/Warschau, 27. April 2023 – Im Jahr 2022 hat sich das operative Geschäft der Warimpex-Gruppe positiv entwickelt. Ein Blick auf die Finanzkennzahlen zeigt, dass sich nahezu alle wesentlichen Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert haben. Das Periodenergebnis der Warimpex-Gruppe erhöhte sich von EUR 12,0 Mio. auf EUR 42,9 Mio. Die positiven Entwicklungen resultieren im Wesentlichen aus höheren Auslastungen der Büroimmobilien in Polen und der erstmaligen Vollkonsolidierung einer Büroimmobilie in St. Petersburg.

*„Für das Jahr 2022 konnten wir trotz eines herausfordernden Umfelds eine positive Geschäftsentwicklung verzeichnen. Während die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie im Jahresverlauf nahezu vollständig weggefallen sind, stehen seit mehr als einem Jahr die geopolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Konflikt in der Ukraine sowie der Anstieg der Inflation im Fokus von Warimpex. Aufgrund des wirtschaftlich unsicheren Umfelds haben wir uns dazu entschlossen, der Hauptversammlung keine Dividende für 2022 vorzuschlagen“,* so Warimpex-CEO Franz Jurkowitsch.

#### **Warimpex schließt das Geschäftsjahr 2022 mit positivem Periodenergebnis ab**

Performance-Steigerungen bei Büros (+64 %) sowie bei Hotels (+92 %) waren die stärksten Treiber für die Erhöhung der Gesamt-Umsatzerlöse auf EUR 45,1 Mio. (+69 %). Dazu kam ein Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,8 Mio. aus der erfolgreichen Veräußerung des Bürogebäudes B52 in Budapest, während im Vergleichszeitraum keine Verkaufstransaktionen stattfanden. Das EBITDA verbesserte sich auf EUR 16,5 Mio. (+14 %), in erster Linie aufgrund des höheren Bruttoergebnisses vom Umsatz sowie des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien. Gegenläufig wirkten sich Aufwandserhöhungen infolge hoher Inflation, des stärkeren Rubel-Kurses sowie der Wegfall von Erträgen aus Einmal-Effekten im Vorjahres-Vergleich aus. Beim EBIT verzeichnete Warimpex aufgrund des höheren EBITDA sowie des besseren Immobilienbewertungsergebnisses eine Steigerung von EUR 15,5 Mio. auf EUR 59,1 Mio. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -0,6 Mio. auf EUR -6,6 Mio. Auch hier fielen Einmal-Effekte weg. Unter dem Strich ergibt sich so ein Periodengewinn in Höhe von EUR 42,9 Mio. gegenüber EUR 12,0 Mio. im Vergleichszeitraum.

### **Büro-Entwicklungen in Polen im Plan**

Während Ende Juni 2022 das B52 Bürogebäude in Budapest veräußert wurde, wird aktuell der im selben Zeitraum erworbene Red Tower in Łódź mit über 12.400 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche Schritt für Schritt einer Revitalisierung unterzogen. Weiters wird 2023 das Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m<sup>2</sup> in Krakau fertiggestellt, wo nach dem Berichtszeitraum im Februar 2023 die Dachgleiche gefeiert wurde.

### **Russland-Geschäft autark – keine Neuentwicklungen geplant**

Warimpex ist in Russland zu 100 % an den Projektgesellschaften der AIRPORTCITY St. Petersburg beteiligt, welche stabil und autark aufgestellt sind. Die Immobilien sind mit lokalen Banken in lokaler Währung finanziert, gut kapitalisiert und decken ihren Liquiditätsbedarf selbst. Das bedeutet, dass russische Tochtergesellschaften von Warimpex autonom und unabhängig von der Unterstützung der Muttergesellschaft agieren. Die operativen Tätigkeiten können in Russland derzeit ohne wesentliche Einschränkungen fortgeführt werden. Der Avior Tower 1 mit ca. 18.600 m<sup>2</sup> wurde im dritten Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits seit Jänner 2023 zur Gänze vermietet. Neuprojekte sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

### **Nachhaltigkeit und Co-Working-Angebote**

Bei der Errichtung sowie Revitalisierung der Gebäude spielen Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO<sub>2</sub>-Reduktion eine wesentliche Rolle, denn Nachhaltigkeit ist für Warimpex längst kein Randthema mehr. Die Büroimmobilien Ogródowa Office in Łódź sowie Mogilska 43 Office in Krakau wurden erstmals als taxonomie-konform im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung eingestuft und waren schon davor mit dem BREEAM In-Use-Zertifikat „Excellent“ ausgezeichnet. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen Nachhaltigkeits-Zertifizierungen vorgesehen.

Zudem bringt Warimpex innovative Bürokonzepte auf den Weg, die einer veränderten, flexibleren Arbeitswelt Rechnung tragen. Mittlerweile wurden in drei Immobilien – Ogródowa Office und Red Tower, jeweils in Łódź, sowie im Mogilska 43 Office in Krakau – Co-Working/Flex Office-Spaces eingerichtet, die über ein eigenes Tochterunternehmen betrieben werden. Warimpex vermietet Arbeitsplätze im kurz- bis mittelfristigen Bereich und bietet gleichzeitig eine hervorragende Arbeitsinfrastruktur, wie etwa flexible Raumaufteilung und -gestaltung sowie auf die Bedürfnisse kleiner und mittlerer Unternehmen zugeschnittene Flächen und Konferenzräume. Dieses Angebot wird gut angenommen und soll daher ausgebaut werden.

## Ausblick

Für das Jahr 2023 liegt der operative Schwerpunkt in der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen sowie in der Fortführung der bestehenden Bau- und Entwicklungstätigkeiten: So ist etwa die Fertigstellung des Mogilska 35 Office für Sommer 2023 vorgesehen.

Franz Jurkowitsch abschließend: „Die gute Geschäftsentwicklung basiert nicht zuletzt auf unserer langjährigen Strategie, die beides zulässt: die notwendige Flexibilität, um auf Marktentwicklungen rasch reagieren zu können, sowie die langfristige Stabilität, um Immobilienprojekte gut und marktgerecht zu entwickeln. Dies konnten wir 2022 trotz herausfordernder Marktkonditionen konsequent umsetzen und daher mit einem positiven Ausblick in das neue Geschäftsjahr starten, in dem der Schwerpunkt weiterhin auf innovativen und nachhaltigen Büro-Entwicklungen mit Fokus auf Polen und Deutschland liegen wird.“

## Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2022 auf einen Blick:

in TEUR	2022	Veränderung	2021
Umsatzerlöse Investment Properties	33.154	64 %	20.267
Umsatzerlöse Hotels	9.273	92 %	4.836
Umsatzerlöse Development und Services	2.709	67 %	1.618
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>45.136</i>	<i>69 %</i>	<i>26.720</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-16.100	52 %	-10.597
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>29.036</i>	<i>80 %</i>	<i>16.123</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.821	-	-
EBITDA	16.498	14 %	14.512
Abschreibungen und Wertänderungen	42.649	-	1.025
EBIT	59.148	281 %	15.537
Finanzergebnis	-6.522	-	-613
Periodenergebnis	42.864	258 %	11.980
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	11.353	128 %	4.977
Bilanzsumme	455.068	17 %	388.118
Eigenkapital	170.289	37 %	124.717
Eigenkapitalquote	37 %	5 pp	32 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	-	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,82	249 %	0,24
Eigene Aktien per 31.12. in Stück	1.939.280	-	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	9	1	8
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	126.300 m <sup>2</sup>	28.800 m <sup>2</sup>	97.500 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	75.400 m <sup>2</sup>	21.600 m <sup>2</sup>	53.800 m <sup>2</sup>
in % der Gesamtfläche	60 %	5 pp	55 %
Anzahl Hotels	4	-	4
Anzahl Hotelzimmer (anteilsbereinigt)	831	-	831
	<b>31.12.2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2021</b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	429,3	17 %	365,8
NNNAV je Aktie in EUR	3,78	37 %	2,76
EPRA NTA	3,59	36 %	2,63
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,65	-42 %	1,12

### **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, Silvia Rapp

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

Tel. + 43 676 501 70 44