

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

### Warimpex verbessert Ergebnis nach drei Quartalen 2022 deutlich

- **Periodenergebnis in Höhe von EUR 13,6 Mio. deutlich gesteigert (1-9 2021: EUR 2,6 Mio.)**
- **Höhere Auslastungen bei Büros und Hotels bringen Plus von 69 % bei Umsatzerlösen; EBIT und EBITDA weiter stark**
- **Eigenkapitalquote bei 36%; operativer Cashflow auf EUR 8,1 Mio. verdoppelt**
- **Fokus auf Polen, Innovation bei Co-Working und Nachhaltigkeitszertifizierung des Portfolios**
- **Bautätigkeit für Mogilska 35 Office in Krakau im Plan; Fertigstellung 2023**

Wien/Warschau, 29. November 2022 – Die Warimpex-Gruppe konnte in den ersten drei Quartalen nahezu alle wesentlichen Finanzkennzahlen gegenüber dem Vergleichszeitraum verbessern. Das Periodenergebnis stieg von EUR 2,6 Mio. auf EUR 13,6 Mio. an. Diese Entwicklung basiert im Wesentlichen auf folgenden Faktoren: höhere Auslastungen der Büroimmobilien in Polen, die zusätzliche Vollkonsolidierung einer Büroimmobilie in St. Petersburg, Verbesserung der Auslastungen bei Hotels insbesondere im Vergleich mit dem noch durch Covid-19 geprägten Vorjahr sowie nicht zuletzt der starke russische Rubel. Dazu kam ein Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,8 Mio. aus der erfolgreichen Veräußerung des Bürogebäudes B52 in Budapest, während im Vorjahreszeitraum keine Verkaufstransaktionen stattfanden.

*„Dieses Ergebnis ist insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen geopolitischen und wirtschaftlichen Verwerfungen durch den bewaffneten Konflikt in der Ukraine erfreulich, wenn auch die schlimme humanitäre Lage dort sehr betroffen macht“, so Franz Jurkowitsch, CEO von Warimpex. „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 auf den Weg zu bringen. Der Fokus liegt weiterhin auf innovativen und nachhaltigen Office-Developments sowie einer Stärkung unseres Portfolios in Polen und Deutschland.“*

#### **Periodenergebnis verbessert sich deutlich**

Für die ersten drei Quartale 2022 stellen sich die Finanzkennzahlen der Warimpex-Gruppe wie folgt dar: Die von EUR 14,9 Mio. auf EUR 23,9 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien ergeben sich vor allem aus der erstmaligen Einbeziehung der Umsätze aus den Bürotürmen Jupiter in St. Petersburg, welche seit Ende 2021 im Konzern vollkonsolidiert werden, aufgrund des nach einem deutlichen Einbruch im Februar und März wieder stärkeren Rubels sowie des höheren Vermietungsgrads der polnischen Büroimmobilien. Die Umsatzerlöse im Hotelbereich erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2022 um 103 % auf EUR 6,6 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Umsatzentwicklung des Vorjahres war noch stark durch die Covid-19-Pandemie beeinträchtigt. Der Gesamt-Umsatz erhöhte sich um 69 % auf EUR 32,4 Mio.

Ende Juni 2022 wurde das Bürogebäude B52 in Budapest im Rahmen eines Share Deals mit einem Ergebnisbeitrag von EUR 2,8 Mio. veräußert. Im Vorjahreszeitraum fanden im Konzern keine Immobilientransaktionen statt. Das EBITDA erhöhte sich von EUR 7,9 Mio. auf EUR 15,9 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das bessere Bruttoergebnis vom Umsatz sowie das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien. Das EBIT stieg von EUR 8,3 Mio. auf EUR 21,5 Mio. an. Diese Steigerung ist vor allem auf das höhere EBITDA und ein besseres Immobilienbewertungsergebnis zurückzuführen. Das Finanzergebnis veränderte sich von EUR -5,4 Mio. auf EUR -5,6 Mio. Darin sind Gewinne aus der Währungsumrechnung in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) sowie Verluste aus der Bewertung von Derivaten zur Zinssatzsicherung bzw. Währungsabsicherung in Höhe von EUR 1,0 Mio. enthalten.

Unter dem Strich ergibt sich so ein Periodenergebnis in Höhe von EUR 13,6 Mio. gegenüber EUR 2,6 Mio. im Vergleichszeitraum. Positiv sind auch Kennzahlen wie die Eigenkapitalquote mit 36 % (+2 pp) oder der operative Cashflow (+96 % auf EUR 8,1 Mio.) hervorzuheben.

### **Immobilienentwicklung mit Fokus auf Polen und Deutschland**

Im Bereich Development wird aktuell das Mogilska 35 Office mit ca. 11.900 m<sup>2</sup> in Krakau errichtet. Die Fertigstellung ist 2023 geplant. Für die Bürohäuser MC 55 in Bialystok mit ca. 38.500 m<sup>2</sup> und Chopin mit ca. 21.200 m<sup>2</sup> in Krakau wurden Baugenehmigungen erteilt – die Bautätigkeit startet, sobald entsprechende Mieternachfrage gesichert ist. Im deutschen Darmstadt ist die Planung für das Bürohaus West Yard 29 mit ca. 13.800 m<sup>2</sup> in unmittelbarer Nähe zum Warimpex „greet“ Hotel bereits weit fortgeschritten. Während Ende Juni das B52 Bürogebäude in Budapest veräußert wurde, erwarb Warimpex den Red Tower in Łódź mit über 12.400 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, der bei laufender Vermietung einer Revitalisierung unterzogen wird.

In Russland wurde der seit 2020 in Bau befindliche Avior Tower 1 in der Airportcity St. Petersburg mit ca. 16.900 m<sup>2</sup> Fläche im dritten Quartal 2022 fertiggestellt und ist bereits zur Gänze vermietet; Mietbeginn ist Jänner 2023. Neuentwicklungen am Standort werden derzeit nicht verfolgt.

*Franz Jurkowitsch: „Aus den genannten Projekten ist die Stärkung unseres Fokus auf Polen ersichtlich. Es ist seit jeher einer unserer wichtigsten Märkte, der durch die Nachfrage nach hoch-qualitativen Büroflächen gerade in mittelgroßen Städten abseits von Warschau geprägt ist. Hier finden sich hervorragend qualifizierte Arbeitskräfte und eine starke Infrastruktur, was wiederum attraktiv für die Ansiedlung internationaler Unternehmen ist.“*

### **Innovation und Nachhaltigkeit**

Bei der Errichtung sowie Revitalisierung von Immobilien spielen Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO<sub>2</sub>-Reduktion eine wesentliche Rolle. Mit der Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten im Immobilien-Portfolio strebt Warimpex entsprechende Zertifizierungen an. Gleichzeitig werden innovative Bürokonzepte auf den Weg gebracht, die insbesondere einer veränderten Arbeitswelt – nicht zuletzt durch die Covid 19-Pandemie – Rechnung tragen. So bietet Warimpex mittlerweile in drei ihrer Bürogebäude – in Ogradowa Office und Red Tower, jeweils in Łódź, sowie im Mogilska 43 Office in Krakau – Co-Working Spaces, wo Arbeitsplätze sowie kleine und mittelgroße vollausgestattete Büros auch kurzfristig vermietet werden und

eine hervorragende Arbeitsinfrastruktur bei gleichzeitig hoher Flexibilität geboten wird. Dieses Angebot wird gut angenommen und soll daher ausgebaut werden.

### Ausblick

„Gesamtheitlich betrachtet konnten wir in den ersten drei Quartalen trotz herausfordernder Marktkonditionen unsere Strategie konsequent verfolgen und gehen daher mit einem positiven Ausblick in den Jahreswechsel. Ziel ist es nun, geplante Bauvorhaben in die Umsetzung zu bringen und die operative Tätigkeit mit stabilen Cashflows weiterzuentwickeln. Dazu gehört wesentlich, großes Augenmerk auf die ökonomischen und geopolitischen Entwicklungen zu legen und mit Vernunft sowie auf Basis der wichtigen Erfahrungswerte der vergangenen Jahre zu agieren“, schließt Franz Jurkowitzsch.

### Finanzkennzahlen für die ersten drei Quartale 2022 auf einen Blick:

in TEUR	1-9/2022	Veränderung	1-9/2021
Umsatzerlöse Investment Properties (Büro)	23.912	60 %	14.904
Umsatzerlöse Hotels	6.613	103 %	3.258
Umsatzerlöse Development und Services	1.908	85 %	1.030
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>32.433</b>	<b>69 %</b>	<b>19.192</b>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-11.742	69 %	-6.943
Bruttoergebnis vom Umsatz	20.691	69 %	12.249
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.821	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>15.948</b>	<b>103 %</b>	<b>7.867</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	5.534	1.059 %	477
<b>EBIT</b>	<b>21.482</b>	<b>157 %</b>	<b>8.344</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.573</b>	<b>-3 %</b>	<b>-5.393</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>13.576</b>	<b>438 %</b>	<b>2.522</b>
<b>Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.092</b>	<b>96 %</b>	<b>4.128</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>36 %</b>	<b>2 pp</b>	<b>34 %</b>
	<b>30.06.2022</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2021</b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	457,3	24 %	365,8
EPRA NTA je Aktie in EUR	3,68	40 %	2,63
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,84	-25 %	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