

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

Warimpex 2023: Operativ im Plus, aber hohe Bewertungsverluste

- **Gestiegene Umsatzerlöse bei Büros und Hotels erhöhen Gesamt-Umsatz auf EUR 49,7 Mio. (+ 10 %), EBITDA in Höhe von EUR 21,6 Mio. (+ 31 %) weiter stark**
- **Bewertungsverluste bei Immobilien in Höhe von EUR 38,3 Mio.**
- **Eigenkapitalquote bei 33 %, Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit + 128 %**
- **Developments im Plan: Fertigstellung Mogilska 35 Office in Krakau, Genehmigung des neuen Bebauungsplans für die weiteren Entwicklungen in Darmstadt**
- **Fokus auf internationalen Nachhaltigkeitszertifizierungen und Ausbau des Coworking-Angebots**

Wien/Warschau, 29. April 2024 – Das hohe Zinsumfeld und gestiegene Baukosten haben die gesamte Immobilienbranche im vergangenen Jahr enorm gefordert. Dieser Entwicklung konnte sich auch Warimpex nicht entziehen. Dennoch ist es gelungen, mit einem Plus von 10 % auf EUR 49,7 Mio. bei den Umsatzerlösen ein operativ deutlich positives Ergebnis zu verzeichnen. Diesem Erfolg stehen hohe Immobilienbewertungsverluste in Höhe von 38,3 Mio. Euro gegenüber, die vor allem der Zinsentwicklung sowie den Auswirkungen des Konflikts in der Ukraine geschuldet sind. Das Periodenergebnis ging somit im Vergleich zum Vorjahr von EUR 42,9 Mio. auf EUR -23,8 Mio. zurück.

„Trotz des herausfordernden Marktumfeldes ist es uns gelungen, ein positives operatives Ergebnis zu erzielen und die Projekte in Polen und Deutschland planmäßig voranzutreiben. Das bestätigt unsere langfristig orientierte Strategie, auf vorhandene Grundstücksreserven und nachhaltige Konzepte bei Büros kombiniert mit Coworking-Angeboten zu setzen. Gleichzeitig drücken Bewertungsverluste das Ergebnis stark. Umso wichtiger ist es, dass Warimpex weiterhin über eine stabile finanzielle Basis mit gesunder Eigenkapitalquote und starkem Cashflow verfügt“, so Warimpex-CEO Franz Jurkowitsch.

Wichtige Finanzkennzahlen sind nicht zuletzt aufgrund der operativen Stabilität klar positiv. Beispielsweise verdoppelte sich der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit gegenüber dem Vorjahr auf EUR 24,8 Mio. (+ 128 %). Gleichzeitig verfügt Warimpex mit 33 % über eine weiterhin gesunde Eigenkapitalquote. Zusätzlich kommt dem Unternehmen zugute, dass lediglich 20 % der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten einer variablen Verzinsung unterliegen und somit das Zinsänderungsrisiko überschaubar ist.

Geschäftsentwicklung 2023

Der Gesamt-Umsatz verbesserte sich von 10 % auf EUR 49,7 Mio. Dies ist auf gestiegene Umsatzerlöse aus Büros (+11%) und Hotels (+22 %) zurückzuführen. Bis auf den Verkauf der Beteiligung am Palais Hansen, der im Eigenkapital erfasst wurde, fanden 2023 keine Immobilientransaktionen statt. Im Vorjahreszeitraum war das Bürohaus B52 in Budapest erfolgreich veräußert worden. Das EBITDA verbesserte sich durch die Umsatzsteigerungen sowie niedrigere betriebliche Aufwendungen um 31 % auf EUR 21,6 Mio.

Das EBIT drehte sich von EUR 59,1 Mio. im Vorjahr auf EUR -16,8 Mio. Hier spiegelt sich das negative Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen in Höhe von EUR 38,4 Mio. deutlich wider. 2022 konnte Warimpex an dieser Stelle noch EUR 42,6 Mio. Bewertungsgewinne verbuchen, was die Volatilität des wirtschaftlichen Umfelds und der damit verbundenen Bewertungsschwankungen deutlich aufzeigt. Auch das Finanzergebnis veränderte sich von EUR -6,5 Mio. auf EUR -10,5 Mio. Dabei blieb der Finanzaufwand im Jahresvergleich nahezu unverändert. Allerdings fielen die Erträge aus Wechselkursänderungen im Finanzergebnis sowie aus Joint Ventures geringer aus. Unter dem Strich ging damit das Periodenergebnis im Vergleich zum Vorjahr von EUR 42,9 Mio. auf EUR -23,8 Mio. zurück.

Developments mit Nachhaltigkeit und Coworking-Angeboten im Fokus

Sowohl bei der Errichtung und Revitalisierung der Gebäude als auch im laufenden Betrieb spielen Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energieträger und die CO₂-Reduktion für Warimpex eine wesentliche Rolle. Grundsätzlich sind für alle Neuentwicklungen internationale Nachhaltigkeitszertifizierungen unter Berücksichtigung der EU-Taxonomie geplant. So wurde das im November 2023 eröffnete Mogilska 35 Office in Krakau mit ca. 11.900 m² Nett Nutzfläche mit der BREEAM-Zertifizierung „Excellent“ ausgezeichnet und als EU-Taxonomie-konform eingestuft.

In Darmstadt wurde im September 2023 mit dem Beschluss eines neuen Bebauungsplans für die die weiteren Entwicklungen ein wichtiger Meilenstein erreicht. Auf den Grundstücksreserven können nun Büro- und Gewerbeimmobilien mit maximal 77.500 m² Geschossfläche entstehen. Die Planung des ersten Projekts West Yard 29 mit ca. 12.500 m² vermietbarer Fläche ist bereits weit fortgeschritten. Weitere Projekte sind in Polen das Co-Living/Office Projekt Chopin mit ca. 20.600 m² in Krakau und das Bürohaus MC 55 in Białystok mit ca. 38.500 m². Für beide Projekte wurden bereits Baugenehmigungen erteilt. In Russland sind nach wie vor keine weiteren Entwicklungen geplant.

Mit Cowork by Memos stehen bereits in vier Bürogebäuden in Polen Coworking-Flächen zur Verfügung: Im Ogródowa Office und im Red Tower in Łódź sowie im Mogilska 43 Office und im 2023 fertiggestellten Mogilska 35 Office in Krakau. Ein weiterer Standort befindet sich im greet Hotel in Darmstadt. Die Arbeitsplätze, die kurzfristig vermietet werden, bieten eine hervorragende Arbeitsinfrastruktur bei gleichzeitig hoher Flexibilität und passen sich ideal an die veränderte Arbeitswelt in Folge der Corona-Pandemie an.

Ausblick

„Auch im laufenden Jahr sind die Inflations- und Zinsentwicklung und die damit einhergehende Verteuerung der Projektfinanzierungen sowie die Renditeentwicklung bei Immobilien wichtige Themen in der Branche. Mit einer stabilen finanziellen Basis liegt unser Schwerpunkt heuer auf der Bauvorbereitung am Standort Darmstadt sowie der Fortführung bestehender Bau- und Entwicklungstätigkeiten. Aufgrund der aktuellen Budgetzahlen gehen wir insgesamt von einem positiven Ergebnis der laufenden operativen Tätigkeit für 2024 aus“, sagt Franz Jurkowitsch abschließend.

Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2023 auf einen Blick:

in TEUR	2023	Veränderung	2022
Umsatzerlöse Investment Properties	36.925	11 %	33.154
Umsatzerlöse Hotels	11.308	22 %	9.273
Umsatzerlöse Development und Services	1.453	-46 %	2.709
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>49.685</i>	<i>10 %</i>	<i>45.136</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-17.110	6 %	-16.100
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>32.575</i>	<i>12 %</i>	<i>29.036</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	2.821
EBITDA	21.617	31 %	16.498
Abschreibungen und Wertänderungen	-38.443	-	42.649
EBIT	-16.826	-	59.148
Finanzergebnis	-10.494	-	-6.522
Periodenergebnis	-23.807	-	42.864
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	24.791	128 %	11.353
Bilanzsumme	371.273	-18 %	455.068
Eigenkapital	122.036	-28 %	170.289
Eigenkapitalquote	33 %	-4 pp	37 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	-	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,46	-	0,82
Eigene Aktien per 31.12. in Stück	1.939.280	-	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	10	1	9
Vermietbare Bürofläche (anteilsbereinigt)	138.200 m ²	11.900 m ²	126.300 m ²
m ² mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten (anteilsbereinigt)	106.300 m ²	30.900 m ²	75.400 m ²
in % der Gesamtfläche	77 %	17 pp	60 %
Anzahl Hotels	3	-1	4
Anzahl Hotelzimmer (anteilsbereinigt)	831	-	831
	31.12.2023	Veränderung	31.12.2022
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	360,1	-16 %	429,3
NNNAV je Aktie in EUR	2,68	-29 %	3,78
EPRA NTA	2,56	-29 %	3,59
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,745	15 %	0,65

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 / Stina Bross

presse@warimpex.com

Tel. + 43 676 501 70 44 / + 43 676 366 70 97