

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

Warimpex Q1-Q3: Operativ stabil, aber Russland-Exit drückt Ergebnis

- **Gesamtumsatz ohne Russland steigt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13 % auf EUR 15,7 Mio.**
- **Operatives Ergebnis (EBITDA) ohne Russland mit EUR 0,9 Mio. positiv, für 2024 weiterhin positives operatives Ergebnis erwartet.**
- **Periodenergebnis von EUR -42,8 Mio. resultiert aus Bewertungsverlusten vor allem in Russland**
- **Fokus auf neue Projekte in Polen und Deutschland mit hohen Nachhaltigkeitsstandards und flexiblem Angebotsmix.**

Wien/Warschau, 29. November 2024 – Der Warimpex-Konzern konnte in den ersten drei Quartalen 2024 seinen Gesamtumsatz ohne Russland um 13 % auf EUR 15,7 Mio. steigern sowie ein positives operatives Ergebnis (EBITDA) erzielen. Allerdings belasteten Bewertungsverluste in Zusammenhang mit dem Verkauf der russischen Tochtergesellschaften sowie Immobilienbewertungen außerhalb Russlands, aber auch das negative Finanzergebnis das Periodenergebnis: Unter dem Strich ergibt sich damit ein Verlust in Höhe von EUR 42,8 Mio. Aufgrund der Transaktion in Russland Ende Oktober 2024 – und damit nach dem Bilanzstichtag zum dritten Quartal – weist Warimpex die russischen Geschäftsaktivitäten im Quartalsabschluss als nicht fortgeführten Geschäftsbereich aus und zeigt so ein transparentes Bild der aktuellen Ertragslage.

„Der Verkauf unserer Projekte in der AIPORTCITY St. Petersburg und damit der vollständige Rückzug aus Russland waren herausfordernd, aber notwendig“, erklärt Warimpex-CEO Franz Jurkowitsch. „Mit dem Abschluss der Transaktion lassen wir wesentliche Unsicherheiten und Risiken aufgrund der geopolitisch angespannten Lage hinter uns. Nicht zuletzt konnten wir so auch unsere Finanzverbindlichkeiten reduzieren, was künftig mit niedrigeren Zinsbelastungen verbunden ist.“

Die ersten drei Quartale im Detail

Die Umsätze aus Offices wurden nicht zuletzt aufgrund der Fertigstellung des Bürogebäudes Mogilska 35 Office in Krakau Ende 2023 auf EUR 9,4 Mio. (+ 10 %) gesteigert. Auch bei Hotels konnte Warimpex etwas wachsen (+ 5 %), sodass sich der Gesamtumsatz um 13 % auf EUR 15,7 Mio. verbesserte. Höhere direkte Kosten, insbesondere im Zusammenhang mit Mogilska 35 Office, führten dazu, dass das Bruttoergebnis vom Umsatz kaum verändert bei EUR 6,8 Mio. hielt. Das operative Ergebnis (EBITDA) blieb weiterhin positiv und lag bei rund EUR 0,9 Mio.

Dagegen beeinflussten das Finanzergebnis mit höheren Zinsaufwendungen (EUR -5,9 Mio.) sowie Abschreibungen und Wertänderungen das Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen – also ohne Russland – negativ, sodass dieses zum dritten Quartal bei EUR -12,4 Mio. liegt (Q1-Q3 2023: EUR -7,3 Mio.). Die Verluste aus Wertänderungen der Immobilien sind nicht cashwirksam. Es handelt sich um

Momentaufnahmen, die sich bei einer Verbesserung der Wirtschaftslage in Warimpex-Märkten, insbesondere Polen, rasch drehen können.

Das Periodenergebnis inklusive nicht fortgeführtem Geschäftsbereich – also mit Russland – veränderte sich von EUR 3,2 Mio. auf EUR -42,8 Mio. Hier sind die negativen Bewertungen russischer Vermögenswerte enthalten, die auch das Konzernergebnis 2024 entsprechend belasten werden.

Ausblick: Nachhaltiges Wachstum in den Kernmärkten Polen und Deutschland

„Wir rechnen für heuer weiterhin mit einem positiven operativen Ergebnis. Auch die Perspektiven für 2025 lassen auf eine kontinuierliche Fortsetzung dieser Entwicklung schließen“, sagt Jukowitsch. So erwartet Warimpex beim Mogilska 35 Office in Krakau im kommenden Jahr eine weitere Erhöhung der Auslastung und einen entsprechend höheren Umsatz-Beitrag.

Im Segment Development sind das Co-Living/Office-Projekt Chopin in Krakau (20.600 m², Baugenehmigung erteilt) sowie das Bürogebäude West Yard 29 in Darmstadt (12.500 m², Bebauungsplan genehmigt) in der Pipeline. Darüber hinaus prüft Warimpex mögliche neue Projekte in Polen: „Mit einer operativ stabilen Basis liegt unser Fokus klar auf polnischen Städten wie Krakau oder Łódź, wo wir auf Basis bestehender Grundstücksreserven Neues ins Auge fassen. Dabei streben wir weiterhin hohe Nachhaltigkeitsstandards, flexible und moderne Gebäude und einen Mix von Angeboten an, die sich guter Nachfrage an den jeweiligen Standorten erfreuen“, schließt Franz Jurkowitsch.

Finanzkennzahlen für die ersten drei Quartale 2024 auf einen Blick:

in TEUR	1-9/2024	Veränderung	1-9/2023 ¹
Umsatzerlöse Investment Properties	9.404	10 %	8.587
Umsatzerlöse Hotels	4.513	5 %	4.309
Umsatzerlöse Development und Services	1.822	81 %	1.006
Umsatzerlöse gesamt	15.739	13 %	13.902
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	8.946	27 %	7.053
Bruttoergebnis vom Umsatz	6.793	-1 %	6.849
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-90	-	-
EBITDA	889	-16 %	1.053
Abschreibungen und Wertänderungen	-6.907	101 %	-3.443
EBIT	-6.018	152 %	-2.389
Finanzergebnis	-5.868	29 %	-4.562
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-12.422	70 %	-7.314
Ergebnis aus nicht fortgeführtem Geschäftsbereich	-30.335	-	10.559
Periodenergebnis	-42.757	-	3.245
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	17.010	-18 %	20.657
	30.06.2024²	Veränderung	31.12.2023²

¹ Gemäß den geltenden Bilanzierungsvorschriften wurden die Aktivitäten in Russland als nicht fortgeführter Geschäftsbereich dargestellt. Damit einher ging auch eine entsprechende Anpassung des Vergleichszeitraumes 2023.

² Per 30.09.2024 und per 30.09.2023 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	363,8	1 %	360,1
NNNAV je Aktie in EUR	2,60	- 3 %	2,68
EPRA NTA je Aktie in EUR	2,47	-4 %	2,56
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,742	-	0,745

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, Ungarn, Deutschland und Österreich fest verankert.

Kontakt:

Ecker & Partner Öffentlichkeitsarbeit und Public Affairs GmbH

Nele Renzenbrink, Sarah Brunner

presse@warimpex.com

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