

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

Warimpex 2024: Positiver Umsatztrend, Ergebnis belastet durch Russland-Exit

- **Höhere Erlöse bei Büros und Hotels steigern Umsatz ohne Russland um 14 %, auch operatives Ergebnis (EBITDA) bleibt klar positiv.**
- **Gesamtverlust in Höhe von EUR 16,2 Mio. ohne Russland bzw. EUR 84,8 Mio. mit Russland: Russland-Exit und negative Wertänderungen von Immobilien belasten Ergebnis erheblich.**
- **Reduktion der Finanzverbindlichkeiten nach Verkauf der russischen Tochtergesellschaften, Eigenkapitalquote mit 32% nahezu unverändert.**
- **Positive Umsatzerwartung für 2025 auf weiterhin stabiler operativer Basis.**
- **Kernmarkt Polen wächst über EU-Schnitt: Portfolio-Diversifizierung mit „mixed-use“-Projekten in Planung.**

Wien/Warschau, 29. April 2025 – Im vergangenen Jahr 2024 hat sich das operative Geschäft der Warimpex-Gruppe erwartungsgemäß positiv entwickelt: Die Umsatzerlöse verbesserten sich um 14 % auf EUR 21,5 Mio. und das EBITDA blieb mit EUR 1,1 Mio. klar positiv. Allerdings belasteten negative Ergebnisse aus der Immobilienbewertung sowie der Anstieg des Finanzierungsaufwands das Ergebnis stark: Das Konzernergebnis außerhalb Russlands ging von EUR -5,6 Mio. 2023 auf EUR -16,2 Mio. 2024 zurück. Inklusiv Russland veränderte sich das Ergebnis von EUR -23,8 Mio. auf EUR -84,8 Mio. Aufgrund der Transaktion in Russland Ende Oktober 2024 weist Warimpex die russischen Geschäftsaktivitäten im Konzernabschluss als nicht fortgeführten Geschäftsbereich aus und zeigt so ein transparentes Bild der aktuellen Ertragslage.

„Warimpex blickt auf ein herausforderndes Jahr zurück, das für die gesamte Branche von schwierigen Marktbedingungen und geopolitischen Unsicherheiten aufgrund des andauernden Konflikts in der Ukraine geprägt war. In Summe ist es uns gelungen, ein operativ stabiles Ergebnis zu erzielen, allerdings ist das Ergebnis 2024 durch unser nun abgeschlossenes Engagement in Russland stark belastet“, so Warimpex-CEO Franz Jurkowitsch. „Drei Entwicklungen stimmen positiv für die Zukunft: Unser erfolgreicher Rückzug aus Russland ist aufgrund unserer guten Eigenkapitalausstattung verkraftbar und wir haben nun wieder mehr Handlungsspielraum in unserer gesamten Geschäftstätigkeit. Gleichzeitig entwickelt sich unser Kernmarkt Polen deutlich über dem EU-Schnitt, was sich positiv auf unser dortiges Engagement auswirkt. Drittens erleben wir mit den Zinssenkungen der EZB seit dem Sommer 2024 wieder ein günstigeres Umfeld für neue Developments.“

Finanzkennzahlen: Steigerung der Umsatzerlöse um 14 %

Die Umsatzerlöse verbesserten sich um 14 % auf EUR 21,5 Mio. Dies ist auf die von EUR 11,7 Mio. auf EUR 13,2 Mio. gestiegenen Umsatzerlöse aus Büroimmobilien zurückzuführen, die sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung des Bürogebäudes Mogilska 35 Ende 2023 und dem Abschluss neuer Mietverträge ergeben.

Auch im Hotelbereich erhöhten sich die Umsatzerlöse um 6 % auf EUR 6,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das EBITDA verringerte sich vor allem durch höhere den Umsatzerlösen zurechenbare Aufwendungen von EUR 1,5 Mio. auf EUR 1,1 Mio. Das EBIT veränderte sich von EUR -1,5 Mio. im Vorjahr auf EUR -8,6 Mio. Hier spiegelt sich das negative Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen in Höhe von EUR 9,7 Mio. wider.

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) veränderte sich von EUR -4,6 Mio. auf EUR -7,7 Mio. Der Anstieg des Finanzaufwands ergab sich aus der Finanzierung des neuen Bürogebäudes in Krakau, für welches die Zinsen während der Bauphase noch aktiviert wurden, sowie aus Zinsen für Betriebsmittellinien. Erträge aus Wechselkursänderungen im Finanzergebnis fielen im Geschäftsjahr weg, im Vorjahr betragen sie EUR 1,6 Mio.

Unter dem Strich ging das Periodenergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen im Vergleich zum Vorjahr von EUR -5,6 Mio. auf EUR -16,2 Mio. zurück. Inklusive des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs veränderte sich das Ergebnis von EUR -23,8 Mio. auf EUR -84,8 Mio.

Operative Highlights 2024 in Polen und Deutschland

Die Bürogebäude entwickelten sich gemäß dem Fokus auf Nachhaltigkeitszertifizierungen positiv weiter: So wurden beispielsweise die Offices Mogilska 35 und Red Tower mit BREEAM-Zertifikaten ausgezeichnet. Warimpex investierte weiterhin in flexible Büroflächen und eröffnete eine zusätzliche Etage am Cowork by Memos-Standort im Red Tower in Łódź.

Auf den Grundstücksreserven in Darmstadt ist die Genehmigungsplanung für die Büroentwicklung West Yard 29 mit ca. 12.500 m² vermietbarer Fläche weit fortgeschritten. Für das Co-Living/Office Projekt Chopin mit ca. 21.200 m² in Krakau wurde die Baugenehmigung bereits erteilt. Transaktionsseitig konnte Warimpex den Verkauf eines Reservegrundstücks in Białystok erfolgreich abschließen.

Ausblick mit Fokus auf Portfolio-Diversifizierung mit „mixed-use“-Projekten in Polen

Aktuell fasst Warimpex neue Projekte mit einem Fokus auf „mixed-use“ ins Auge. *„Geplant sind Gebäude mit einer kombinierten Nutzung für Wohnen, Gewerbe und Office in Krakau, wo wir derzeit intensiv an der Bauvorbereitung und Erlangung von Baugenehmigungen arbeiten, um zum geeigneten Zeitpunkt mit dem Bau starten zu können“*, führt Franz Jurkowitsch aus. *„Damit nützen wir einerseits vorhandene Grundstücksreserven und kommen der bestehenden Nachfrage am lokalen Wohnungsmarkt nach, andererseits ist dies ein weiterer Beitrag zur breiteren Aufstellung unseres Portfolios.“*

Dabei gilt es auch die bestehenden Assets laufend weiterzuentwickeln – stets mit wichtigen Nachhaltigkeitsaspekten und neuen Arbeitswelten im Blick: Im Laufe des ersten Halbjahres 2025 wird das Erzsébet Office in Budapest mit einer modernen Photovoltaik-Anlage ausgestattet, im polnischen Łódź wird der Red Tower kontinuierlich revitalisiert und das flexible Cowork by Memos-Angebot wird weiter ausgebaut. Bei

dem jüngsten Projekt, dem Mogilska 35 Office in Krakau, erhöht sich die Vermietungsquote laufend, sodass sich daraus ein entsprechend höherer Umsatz-Beitrag ergibt.

„Auf Basis der aktuellen Budgetzahlen rechnen wir für 2025 mit einem positiven operativen Ergebnis. Mit unserem Rückzug aus Russland 2024, der weiteren Diversifizierung unseres Portfolios und starken lokalen Teams sind wir davon überzeugt, dass wir für die nach wie vor bestehenden wirtschaftlichen Herausforderungen in Europa und weltweit gut gerüstet sind“, sagt Franz Jurkowitsch abschließend.

Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2024 auf einen Blick:

in TEUR	2024	Veränderung	2023 angepasst
Umsatzerlöse Investment Properties	13.172	13 %	11.702
Umsatzerlöse Hotels	6.061	6 %	5.701
Umsatzerlöse Development und Services	2.275	58 %	1.441
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>21.508</i>	<i>14 %</i>	<i>18.844</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-12.239	24 %	-9.840
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>9.270</i>	<i>3 %</i>	<i>9.005</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-90	-	-
EBITDA	1.118	-27 %	1.527
Abschreibungen und Wertänderungen	-9.662	221 %	-3.011
EBIT	-8.544	476 %	-1.484
Finanzergebnis	-7.660	67 %	-4.579
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-16.485	-	-5.592
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	-84.807	-	-23.807
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	15.865	-36%	24.791
Bilanzsumme zum 31.12.	229.189	-38 %	371.273
Eigenkapital zum 31.12.	73.081	-40 %	122.036
Eigenkapitalquote	32 %	-1 pp	33 %
Anzahl Aktien in Stück	54.000.000	-	54.000.000
Ergebnis je Aktie in EUR	-1,63	-	-0,46
Eigene Aktien per 31.12. in Stück	1.939.280	-	1.939.280
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	6	-4	10
Vermietbare Fläche	85.000 m ²	-53.200 m ²	138.200 m ²
m ² mit Nachhaltigkeits-Zertifikaten	80.000 m ²	-26.300 m ²	106.300 m ²
in % der Gesamtfläche	94 %	-	77 %
Anzahl Hotels	2	-1	3
Anzahl Hotelzimmer (anteilsbereinigt)	537	-294	831
	31.12.2024	Veränderung	31.12.2023
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	229,7	-36 %	360,1
NNNAV je Aktie in EUR	1,68	-37 %	2,68
EPRA NTA je Aktie in EUR	1,62	-37 %	2,56
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,572	-23 %	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 zwei Milliarden Euro und ist bis heute in Polen, Ungarn, Deutschland und Österreich fest verankert.

Kontakt:

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