

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

Positives 3. Quartal für Warimpex: Umsatzerlöse aus Büroimmobilien +54 %

- **Deutliche Steigerung des Periodenergebnisses von EUR 6,6 Mio. im Vorjahr auf EUR 34,2 Mio.**
- **Aufgrund von Teilverkauf des Hotelportfolios Rückgang der Hotelumsätze um 38 %, Anstieg der Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien um 54 %**
- **Developments: Fertigstellung in St. Petersburg, Dachgleiche in Łódź und Baubeginn in Krakau**

Wien/Warschau, 30. November 2017 – Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG erzielte in den ersten neun Monaten 2017 ein klares Plus: Der Periodengewinn lag mit EUR 34,2 Mio. deutlich über jenem des Vergleichszeitraums (Q1-3 2017: EUR 6,6 Mio.). Geprägt waren die vergangenen drei Quartale vor allem durch Fortschritte bei den Developmentprojekten in St. Petersburg, Łódź und Krakau sowie den Teilverkauf des Hotelportfolios Ende Mai. Durch den Verkauf von acht Hotelbeteiligungen konnte das Unternehmen seine finanzielle Basis deutlich stärken. Die Eigenkapitalquote hat sich von 7 % auf 34 % erheblich verbessert. Insgesamt wurden die Konzernverbindlichkeiten um rund EUR 164 Mio. reduziert, sodass der Zinsaufwand im Konzern wesentlich gesenkt werden konnte.

„Der Kern unserer Unternehmensstrategie war und ist, Hotels und Büros zu entwickeln und so lange im Bestand zu halten, bis sich in Bezug auf die mögliche Wertschöpfung der ideale Zeitpunkt für einen Verkauf ergibt. Mit den Erlösen können wir wiederum neue Immobilienprojekte starten und so organisch wachsen“, erklärt Warimpex CEO Franz Jurkowitsch und ergänzt: *„Aufgrund der Weltwirtschaftskrise ab 2008 war das in den letzten Jahren aber kaum möglich. Seit 2015 haben die Transaktionsmärkte für Hotelinvestments in CEE jedoch wieder an Attraktivität gewonnen. Mit dem Teilverkauf unseres Hotelportfolios konnten wir dieses positive Momentum nutzen und die entstandene Transaktionslücke schließen. Dies wirkt sich nun maßgeblich auf unsere Geschäftszahlen im dritten Quartal aus.“*

Das Ergebnis der ersten drei Quartale im Detail

Die Hotelumsätze gingen in den ersten neun Monaten aufgrund der verringerten Zimmeranzahl auf EUR 24,6 Mio. (- 38 %) zurück. Diese Entwicklung war im ersten Halbjahr noch nicht so stark wahrnehmbar, da die Hotelumsätze bis zum Closing der Transaktion Ende Mai in den Abschluss eingeflossen waren. Ab Juni fielen sie weg. Demgegenüber erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien auf EUR 9,6 Mio. (+ 54 %). Im Wesentlichen ist dies auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes in der AIRPORTCITY St. Petersburg und auf Indexanpassungen zurückzuführen. Der Konzernumsatz verringerte sich auf EUR 35,5 Mio. (- 24 %).

Das EBITDA erhöhte sich aufgrund von Verkaufsgewinnen von EUR 11,1 Mio. auf EUR 31,8 Mio. Auch das EBIT verbesserte sich von EUR 14,6 Mio. auf EUR 45,5 Mio. deutlich. Infolge von nicht zahlungswirksamen

Wechselkursverlusten in Russland veränderte sich das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures von EUR -6,3 Mio. auf EUR -11,5 Mio. Insgesamt verbesserte sich das Periodenergebnis von Warimpex im Vergleich zum Vorjahr von EUR 6,6 Mio. auf EUR 34,2 Mio.

Fertigstellung, Dachgleiche und Baubeginn

Im Bereich Developments hat Warimpex Ende Mai in der AIRPORTCITY St. Petersburg das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya mit rund 6.000 m² Büro- und Archivflächen sowie Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge an den Mieter übergeben. Die AIRPORTCITY ist als bedeutendes Infrastrukturprojekt im Gebiet rund um den Flughafen ein attraktiver Standort mit großem Potential für Developments. Warimpex verfügt hier über Grundstücksreserven für rund 150.000 m² Bürofläche.

Im polnischen Łódź schreitet der Bau des Ogrodowa Office erfreulich voran. Gemeinsam mit allen Projektbeteiligten wurde am 21. November die Dachgleiche gefeiert. Die Fertigstellung des Bürogebäudes wird für Frühjahr 2018 anvisiert. Für über 9.000 m² der insgesamt 26.000 m² konnten bereits Vormietverträge unterzeichnet werden.

In Krakau befindet sich nach Abriss des alten Gebäudes das Mogilska Office nun in Bau. Warimpex rechnet mit einer Fertigstellung im letzten Quartal 2018. Über die Vermietung von rund 60 % der rund 12.000 m² konnte bereits eine Absichtserklärung abgeschlossen werden. Ebenfalls in Krakau plant Warimpex auch ein Bürogebäude mit rund 20.000 m² neben dem Hotel Chopin.

Ausblick

„Infolge des Verkaufs von acht Hotelbeteiligungen verringerte sich der Wert unseres Portfolios von rund EUR 343 Mio. auf rund EUR 171 Mio. Wir sind jedoch zuversichtlich, durch sehr selektive Zukäufe und den Baufortschritt bei unseren Entwicklungsprojekten bald wieder über ein Immobilienvermögen von über EUR 300 Mio. zu verfügen“, so Jurkowitsch abschließend. *„Auch künftig werden wir uns auf Hotel- und Büroentwicklungsprojekte in CEE und Russland konzentrieren, wobei Polen unser wichtigster Markt bleibt. Darüber hinaus prüfen wir derzeit Optionen für neue Developments.“*

Die Finanzkennzahlen der ersten drei Quartale 2017 auf einen Blick (Stichtag 30.09.2017):

in TEUR	1-9/2017	Veränderung	1-9/2016
Umsatzerlöse Hotels	24.551	- 38 %	39.550
Umsatzerlöse Investment Properties	9.610	54 %	6.224
Umsatzerlöse Development und Services	1.310	33 %	984
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>35.470</i>	<i>- 24 %</i>	<i>46.758</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 18.417	- 30 %	- 26.233
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>17.053</i>	<i>- 17 %</i>	<i>20.525</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	23.648	-	147
EBITDA	31.774	186 %	11.109
Abschreibungen und Wertänderungen	13.773	297 %	3.465
EBIT	45.547	213 %	14.574
Ergebnis aus Joint Ventures	1.280	20 %	1.064
Periodenergebnis	34.152	417 %	6.603
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	7.485	- 37 %	11.824
Eigenkapitalquote	34 %	27 pp	7 %
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	47.869	- 22 %	61.698
Net Operating Profit (NOP)	14.467	- 28 %	19.956
NOP pro verfügbarem Zimmer	7.352	3 %	7.161
Umsatzerlöse Investment Properties	12.675	92 %	6.591
EBITDA Investment Properties	10.188	105 %	4.976
Umsatzerlöse Development & Services	2.207	57 %	1.403
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	23.648	-	523
EBITDA Development & Services	18.516	-	- 4.049
	30.06.2017	Veränderung	31.12.2016
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	171,3	- 50 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	117,1	12 %	104,7
NNNAV je Aktie in EUR	2,2	16 %	1,9

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Profil

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ist eine Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien und notiert an den Börsen in Wien und Warschau. Kerngeschäft ist die Errichtung und der Betrieb von Hotels und Büros in Zentral- und Osteuropa. Durch diese Kombination aus Immobilienentwicklung und Asset Management versteht sich Warimpex als eine „hybride“ Immobiliengesellschaft, die Projekte so lange selbst betreibt, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann. Das Unternehmen hat in den vergangenen 30 Jahren Immobilien mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro entwickelt und ist heute in CEE und Russland sowie Österreich und Frankreich aktiv. Die klare Fokussierung auf Qualität und Nachhaltigkeit erschließt Warimpex auch für die Zukunft große Wachstumspotenziale.

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, Barbara Hirsch

presse@warimpex.com

Tel. +43 1 599 32 26