

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

Ergebnis 3. Quartal 2019:

Warimpex setzt Erfolgskurs mit stärkstem Quartalsergebnis in der Unternehmensgeschichte fort

- **Steigerung des Periodenergebnisses auf EUR 57,5 Mio. aufgrund von Immobilienverkäufen, Buchgewinn und Wechselkursgewinnen (Vorjahr: EUR -6,5 Mio.)**
- **Verstärktes Engagement in St. Petersburg, Hotelverkäufe in Paris und Wiedereröffnung eines Hotels in Darmstadt**
- **Erfolgsstrategie mit Fokus auf den Aufbau des Immobilienbestandes, Stärkung des Ertragspotenzials und Realisierung neuer Angebote wird fortgesetzt**

Wien/Warschau, 29. November 2019 – Nach einem positiven ersten Quartal und einem positiven Ergebnis für das erste Halbjahr setzt die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG den Erfolgskurs auch im dritten Quartal 2019 mit dem stärksten Quartalsergebnis in der Unternehmensgeschichte fort. Im Berichtszeitraum erzielte die Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft ein Periodenergebnis in Höhe von EUR 57,5 Mio. – zum dritten Quartal des Vorjahres wurde zum Vergleich ein Periodenergebnis von EUR -6,5 Mio. erzielt. Wesentlich beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch Erträge aus der Veräußerung von Immobilien, einem Buchgewinn aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft sowie Wechselkursgewinnen. Nach dem Verkauf zahlreicher Assets im Jahr 2017 nutzte Warimpex die Folgejahre für strategische Weichenstellungen.

„Die Ergebnisse des dritten Quartals bestätigen den Erfolg unserer Strategie mit Fokus auf die Fertigstellung laufender Developments, den Erwerb Cashflow-bringender Assets mit hohem Zukunftspotenzial und der Stärkung des Ertragspotenzials. Eine wesentliche Stärke von Warimpex sehen wir zudem in der Verbindung langfristiger Planung und kurzer Entscheidungswege eines familiengeführten Betriebs mit der Flexibilität und Transparenz eines börsennotierten Unternehmens“, erklärt Warimpex CEO Franz Jurkowsch.

Die Ergebnisse im Detail

Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im Vergleich zum Berichtszeitraum des Vorjahres um 23 % auf EUR 7,4 Mio. Dieses Ergebnis lässt sich auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořák Ende Februar 2019 zurückführen. Das neue Hotel in Darmstadt wurde Anfang September wiedereröffnet, für das Ergebnis des dritten Quartals 2019 ergibt sich daraus noch kein wesentlicher Umsatzbeitrag. Für den Bereich der Vermietung von Büroimmobilien ergibt sich eine Steigerung der Umsatzerlöse von EUR 11,3 Mio. auf EUR 14,3 Mio. Wesentlich beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 im Mai 2018 in Budapest, die Fertigstellung des Ogradowa Office in Lodz im Oktober 2018 sowie die

Fertigstellung und Eröffnung von Mogilska 43 Office in Krakau im Mai 2019. Der Gesamtumsatz der ersten drei Quartale 2019 erhöhte sich auf EUR 23,3 Mio., der direkt den Umsatzerlösen zuzuordnende Aufwand blieb mit EUR 9,2 Mio. konstant. Das Bruttoergebnis vom Umsatz beträgt EUR 14,1 Mio. – in den ersten neun Monaten des Vorjahres standen EUR 12,4 Mio. zu Buche.

Warimpex veräußerte in den ersten drei Quartalen 2019 die Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus in Paris, die Betriebsgesellschaft des Kurhotels Dvořák in Karlsbad sowie eine Büroimmobilie in Budapest. Damit konnte ein Veräußerungsergebnis in Höhe von EUR 27,9 Mio. erzielt werden. Noch im Vorjahr verkaufte Warimpex ein in Budapest gelegenes Reservegrundstück um EUR 5,4 Mio., die Immobilie wurde bereits zuvor zum Verkaufspreis bewertet, wodurch sich in der Vergleichsperiode kein Veräußerungsgewinn ergibt.

Der Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und dem Bewertungsergebnis (EBITDA) erhöhte sich von EUR 4,4 Mio. im Vorjahresberichtszeitraum auf EUR 53,4 Mio. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf Immobilienverkäufe sowie einen Buchgewinn in Höhe von EUR 20,4 Mio. aus dem Ankauf von Darlehen ehemaliger Minderheitsgesellschafter einer russischen Konzerngesellschaft. Das EBIT erhöhte sich von EUR 4,2 Mio. auf EUR 56,6 Mio. Abschreibungen und Wertänderungen veränderten sich von EUR -0,2 Mio. auf EUR 3,1 Mio. Das Bewertungsergebnis der Büroimmobilien betrug rund EUR 3,4 Mio. nach EUR 0,1 Mio. zum dritten Quartal des Vorjahres.

Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -10,6 Mio. auf EUR 4,5 Mio. Darin enthalten sind Wechselkursgewinne in Höhe von EUR 7,8 Mio. nach Wechselkursverlusten im Berichtszeitraum des Vorjahres in Höhe von EUR -8,6 Mio. Auch das Periodenergebnis konnte gesteigert werden: Im aktuellen Berichtszeitraum beträgt es EUR 57,5 Mio., für die ersten drei Quartale 2018 wurde im Vergleich ein Periodenergebnis in Höhe von EUR -6,5 Mio. erzielt. Zurückzuführen ist dies vor allem auf Erlöse aus Immobilienverkäufen sowie auf Buch- und Wechselkursgewinne.

Aktivitäten in Russland, Frankreich und Deutschland

Im dritten Quartal standen die Märkte in Russland, Frankreich sowie Deutschland im Zentrum der Aktivitäten von Warimpex. Bereits im Mai wurde der Erwerb eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. angekündigt, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt. Nach Erfüllung aller Voraussetzungen für das Closing konnte die Transaktion am 12. August erfolgreich abgeschlossen werden. Warimpex hält nun 90 % an der Projektgesellschaft AVIELEN, weitere 10 % der Anteile werden von der UBM Development AG gehalten. Die AIRPORTCITY St. Petersburg verfügt über großes Potenzial zur weiteren Entwicklung, insbesondere gelockerte Visabestimmungen Russlands bringen für Urlaubs- und Geschäftsreisende Vereinfachungen und werden den Standort zusätzlich stärken. Neben einem Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza sind bisher drei moderne Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 31.000 m² entstanden. Ein Mehrheitsanteil an den beiden voll vermieteten Türmen Jupiter 1 und Jupiter 2 der ersten Bauphase wurde 2015 verkauft. Der dritte Turm Zeppelin ist vollständig vermietet. In der AIRPORTCITY St. Petersburg bestehen darüber hinaus Grundstücksreserven für rund 150.000 m²

Bürofläche, mit dem Bau eines weiteren Büroturms („Avior Towers“) mit rund 18.000 m² Bürofläche wurde im 3. Quartal begonnen.

Ebenfalls im August kündigte Warimpex den Verkauf der Hotels Vienna House Dream Castle und Vienna House Magic Circus bei Disneyland® Paris an ein 50/50-Joint Venture zwischen dem britischen Private Equity Fondsmanager Benson Elliot Capital Management und Schroder Real Estate Hotels (ehemals Algonquin) an. Warimpex und UBM hatten die Hotels im Rahmen eines 50/50-Joint Ventures gemeinsam entwickelt, der Verkauf wurde am 27. September erfolgreich abgeschlossen.

Auch die Vorbereitungen zur Wiedereröffnung der im April von Warimpex erworbenen Hotelimmobilie im deutschen Darmstadt fielen in das dritte Quartal 2019. Mit dem Management des 3-Sterne Eco-Lifestyle-Konferenzhotels wurde Cycas Hospitality beauftragt, im Zuge eines einjährigen Revitalisierungsprogramms wird das Hotel bei laufendem Betrieb der neuen Accor-Marke „greet“ angepasst und im Herbst 2020 neu auf dem Markt positioniert. Die Wiedereröffnung fand Anfang September statt, wodurch „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ zu den Umsatzerlösen von Warimpex beiträgt. Zur Nutzung der zentralen Lage und Nähe zu führenden Technologieunternehmen wird das zum Grundstück gehörende umgebaute Telekom-Schulungszentrum noch heuer über flexible Co-Working Spaces und Büros verfügen. Das 29.000 Quadratmeter große Hotelgrundstück verfügt zudem über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen. Warimpex beginnt nun das Entwicklungspotenzial zur Schaffung neuer Angebote zu nutzen.

Ausblick

„Das aktuelle Geschäftsjahr wird voraussichtlich eines der erfolgreichsten der Unternehmensgeschichte von Warimpex. Der Erfolgskurs mit Fokus auf den Aufbau des Immobilienbestandes, die Schaffung neuer Angebote sowie die Stärkung des Ertragspotenzials wird fortgesetzt. Auf der Agenda stehen etwa Entwicklungsprojekte im polnischen Krakau und Bialystok, die Revitalisierung des Hotels in Darmstadt im laufenden Betrieb sowie die Weiterentwicklung der AIRPORTCITY St. Petersburg in Russland. All das stimmt uns optimistisch für die Zukunft“, so Warimpex-CEO Franz Jurkowitsch abschließend.

Die Finanzkennzahlen des 3. Quartals 2019 auf einen Blick (Stichtag 30.09.2019):

in TEUR	1-9/2019	Veränderung	1-9/2018
Umsatzerlöse Hotels	7.438	- 23 %	9.681
Umsatzerlöse Investment Properties	14.299	27 %	11.290
Umsatzerlöse Development und Services	1.602	144 %	657
Umsatzerlöse gesamt	23.339	8 %	21.629
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 9.193	-	- 9.210
Bruttoergebnis vom Umsatz	14.147	14 %	12.418
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	27.938	-	-
EBITDA	53.429	-	4.353
Abschreibungen und Wertänderungen	3.125	-	- 197
EBIT	56.554	-	4.157
Ergebnis aus Joint Ventures	1.821	111 %	862
Periodenergebnis	57.489	-	- 6.464
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	53.024	-	- 3.042
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	918	- 24 %	1.205
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	31.750	- 6 %	33.640
Net Operating Profit (NOP) Hotels	7.972	- 11 %	8.912
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	8.403	- 3 %	8.707
Umsatzerlöse Investment Properties	17.371	22 %	14.240
EBITDA Investment Properties	12.993	15 %	11.306
Umsatzerlöse Development & Services	2.049	84 %	1.115
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	27.938	-	-
EBITDA Development & Services	41.641	-	- 6.527
	30.06.2019 ¹	Veränderung	31.12.2018 ¹
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	318,2	18 %	269,9
NNNAV je Aktie in EUR	2,71	6 %	2,56

¹ Per 30.09.2019 und per 30.09.2018 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Profil

Die 1959 gegründete Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG 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, Michael Moser

presse@warimpex.com

Tel. +43 59932-28