

### **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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Im polnischen Łódź schreitet der Bau des Ogródowa 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 m<sup>2</sup> der insgesamt 26.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> konnte bereits eine Absichtserklärung abgeschlossen werden. Ebenfalls in Krakau plant Warimpex auch ein Bürogebäude mit rund 20.000 m<sup>2</sup> neben dem Hotel Chopin.

### **Ausblick**

Infolge des Verkaufs von acht Hotelbeteiligungen verringerte sich der Wert des Portfolios von rund EUR 343 Mio. auf rund EUR 171 Mio. Warimpex ist jedoch zuversichtlich, durch sehr selektive Zukäufe und den Baufortschritt bei den Entwicklungsprojekten bald wieder über ein Immobilienvermögen von über EUR 300 Mio. zu verfügen. Auch künftig wird sich Warimpex auf Hotel- und Büroentwicklungsprojekte in CEE und Russland konzentrieren, wobei Polen wichtigster Markt bleibt. Darüber hinaus werden derzeit Optionen für neue Developments geprüft.

**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 %
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
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
	<b>30.06.2017</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2016</b>
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