

## **Warimpex: Leichtes Minus im ersten Halbjahr 2018**

### **Fokus auf Wachstum und Aufbau des Immobilienbestandes**

- **Büroprojekte in Łódź und Krakau kurz vor Fertigstellung, Entwicklungspotential in Białystok**
- **Akquisition eines vermieteten Bürogebäudes in Budapest bringt neue Cashflows**
- **Operativer Geschäftsrückgang durch Teilportfolioverkauf sowie Wechselkursverluste bedingen Periodenergebnis von EUR -4,3 Mio.**

Wien, 30. August 2018 – Der Wegfall der im letzten Jahr verkauften acht Hotelbeteiligungen wirkte sich auch im ersten Halbjahr 2018 auf die operative Geschäftsentwicklung der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG aus.

So hatte die mit dem Verkauf einhergehende Reduktion der Zimmeranzahl um 57 % einen Rückgang der Umsatzerlöse im Hotelbereich von EUR 20,8 Mio. auf EUR 6,3 Mio. zur Folge. Wichtig zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass bis Mai 2017 in den Umsatzerlösen noch die Umsätze der verkauften Hotelbeteiligungen enthalten waren. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien erhöhten sich vor allem durch die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg im Mai 2017 von EUR 6,1 Mio. auf EUR 7,5 Mio. Insgesamt ging der Konzernumsatz von EUR 27,5 Mio. auf EUR 14,4 Mio. zurück.

Das verminderte Bestandsportfolio sowie das Ausbleiben von Immobilienveräußerungsgewinnen im laufenden Geschäftsjahr brachte auch eine Verringerung des EBITDA von EUR 29,5 Mio. auf EUR 2,9 Mio. mit sich. Das EBIT veränderte sich von EUR 43,4 Mio. auf EUR 2,7 Mio. Zwar verbesserte sich das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures von EUR -9,2 Mio. auf EUR -7,2 Mio., es wurde aber durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR -4,9 Mio. belastet, welche im Wesentlichen auf die Schwankungen des Rubel-Kurses zurückgehen. Als Resultat ergibt sich daraus ein Periodenergebnis für das erste Halbjahr 2018 von -4,3 Mio. (2017: EUR 33,5 Mio.).

Erklärtes Ziel von Warimpex für 2018 und die Folgejahre ist es, wieder zu wachsen und den Immobilienstand aufzubauen. Aus diesem Grund stehen nun – gemäß der strategischen Ausrichtung – die Fertigstellung laufender und die Entwicklung neuer Projekte sowie der Erwerb Cashflow bringender Assets mit Zukunftspotenzial ganz oben auf der Agenda. Gleichzeitig sollen durch selektive Immobilienverkäufe zu vorteilhaften Bedingungen Erlöse lukriert werden, die rasche Reinvestitionen ermöglichen.

### **Developments und Transaktionen**

Von entsprechenden Erfolgen kann das Unternehmen bereits berichten: So befindet sich das Ogródowa Office im polnischen Łódź kurz vor der Fertigstellung – die ersten Flächen wurden schon an die Mieter übergeben. Die Eröffnung wird für Oktober dieses Jahres anvisiert. Insgesamt wurden für über 40 % der rund 27.400 m<sup>2</sup> bereits Mietverträge unterzeichnet. Das zweite Projekt in Bau, das Mogilska Office in Krakau, wird voraussichtlich im ersten Quartal 2019 fertiggestellt. Mehr als 60 % der rund 12.000 m<sup>2</sup> sind bereits vermietet. Ebenfalls in Krakau schreiten die Planungsarbeiten für den Bau eines Bürogebäudes mit rund 21.000 m<sup>2</sup> Fläche neben dem Hotel Chopin voran. In Białystok ist Warimpex in Besitz eines Grundstücks, auf dem in mehreren Phasen vier Büroimmobilien mit bis zu 73.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen sollen. Weitere zukünftige Entwicklungsprojekte auf Eigengrundstücken sind in St. Petersburg (ca. 130.000 m<sup>2</sup>) in Vorbereitung.

Auf der Transaktionsseite hat Warimpex Ende Mai das voll vermietete Bürogebäude B52 in Budapest mit über 5.200 m<sup>2</sup> erworben, dessen Einnahmen den operativen Cashflow weiter erhöhen werden. Darüber hinaus gibt es laut Franz Jurkowitsch in Budapest durchaus noch weiteres Potenzial, da sich der lokale Büromarkt insgesamt in einer Phase steigender Mieten befindet. Unabhängig von diesem Zukauf hat das Unternehmen im Mai ein Entwicklungsgrundstück – ebenfalls in Budapest – zu vorteilhaften Konditionen veräußert.

### **Ausblick**

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet Warimpex weiterhin mit einer deutlichen Senkung des Zinsaufwands aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und aus dem Wegfall von Projektkrediten. Erklärtes Ziel für die kommenden Monate ist, die aktuellen Developments zügig fertigzustellen und geplante Projekte rasch auf Schiene zu bringen. Das stärkt das Ertragspotential und lässt das Unternehmen positiv in die Zukunft blicken.

**Die Finanzkennzahlen des 1. Halbjahres 2018 auf einen Blick:**

<b>in TEUR</b>	<b>1-6/2018</b>	<b>Veränderung</b>	<b>1-6/2017</b>
Umsatzerlöse Hotels	6.296	-70 %	20.786
Umsatzerlöse Investment Properties	7.506	24 %	6.053
Umsatzerlöse Development und Services	597	-10 %	665
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	14.399	-48 %	27.505
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-6.317	-59 %	-15.406
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	8.082	-33 %	12.099
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	23.624
EBITDA	2.892	-90 %	29.452
Abschreibungen und Wertänderungen	-145	-	13.901
EBIT	2.747	-94%	43.353
Ergebnis aus Joint Ventures	34	-94 %	599
Periodenergebnis	-4.263	-113 %	33.547
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	634	-86 %	4.452
<b>Segmentberichterstattung</b> <b>(mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	20.946	-41 %	35.637
Net Operating Profit (NOP) Hotels	5.050	-52 %	10.507
NOP pro verfügbarem Zimmer	4.949	11 %	4.463
Umsatzerlöse Investment Properties	9.513	17 %	8.161
EBITDA Investment Properties	7.471	12 %	6.647
Umsatzerlöse Development & Services	909	-35 %	1.389
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	23.624
EBITDA Development & Services	-4.055	-	20.201
	<b>30.06.2018</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2017</b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	226,3	12 %	202,5
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	-	2,4