

Warimpex Ergebnisse für die ersten 3 Quartale 2018: Schwacher Rubel dämpft gute operative Entwicklung

- **Wechselkursverluste und niedrigere Hotelumsätze nach Teilportfolioverkauf im Vergleichszeitraum bedingen Periodenergebnis von EUR -6,5 Mio.**
- **Steigerung der Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien auf EUR 11,3 Mio. durch Fertigstellung in St. Petersburg im Vorjahr und Zukäufe in Krakau und Budapest**
- **Eröffnung Ogradowa Office in Łódź im Oktober 2018, Fertigstellung Mogilska Office in Krakau im Q1 2019**

Wien / Warschau, 30. November 2018 – Das dritte Quartal des heurigen Geschäftsjahres brachte für die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG eine gute operative Entwicklung sowie eine weitere Verringerung des Finanzaufwandes mit sich. Diese positive Entwicklung wurde jedoch durch Währungseffekte in Russland gedämpft.

In den ersten neun Monaten des Berichtsjahres verringerten sich die Umsatzerlöse im Hotelbereich aufgrund der reduzierten Zimmeranzahl aus dem Teilportfolioverkauf im Frühjahr 2017 von EUR 24,6 Mio. auf EUR 9,7 Mio. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien erhöhten sich dagegen von EUR 9,6 Mio. auf EUR 11,3 Mio. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des vollvermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg Ende Mai 2017 und den Erwerb der beiden voll vermieteten Bürohäuser Mogilska 41 in Krakau und B52 in Budapest zurückzuführen. Insgesamt ging der Konzernumsatz von EUR 35,5 Mio. auf EUR 21,6 Mio. zurück. Durch den geringeren Ergebnisbeitrag aus Hotelumsätzen und das Ausbleiben von Immobilienveräußerungsgewinnen im laufenden Geschäftsjahr reduzierte sich auch das EBITDA von EUR 31,8 Mio. auf EUR 4,4 Mio. Das EBIT ging von EUR 45,5 Mio. auf EUR 4,2 Mio. zurück. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures verbesserte sich zwar von EUR -11,5 Mio. auf EUR -10,6 Mio., wurde aber durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR -8,6 Mio. belastet. Eine deutliche Verringerung konnte beim Finanzaufwand erzielt werden, dieser reduzierte sich von EUR 9,3 Mio. auf EUR 5,4 Mio. Als Resultat ergibt sich daraus ein Periodenergebnis für die ersten drei Quartale 2018 von EUR -6,5 Mio. (1-9 2017: EUR 34,2 Mio.).

Stärkung der finanziellen Basis und Aufbau des Immobilienbestandes

Im September hat Warimpex nach dem Rückkauf sämtlicher Wandelschuldverschreibungen und eines Großteils aller ausstehenden Anleihen das günstige Zinsumfeld genutzt, um die Finanzierung auf Holdingebene zu optimieren, und eine siebenjährige Anleihe erfolgreich platziert. Mit diesem Schritt ist das Unternehmen finanziell gut aufgestellt und kann bei interessanten Investitionsmöglichkeiten rasch und flexibel agieren. Das unterstützt Warimpex auch darin, laufende Developments fertigzustellen, neue Projekte zeitnahe auf Schiene zu bringen und cashflowbringende Assets mit Zukunftspotenzial zu erwerben. Ziel ist es, den

Immobilienbestand nach dem Teilportfolioverkauf zügig wiederaufzubauen und das Ertragspotenzial zu stärken.

Fertigstellungen, geplante Entwicklungsprojekte und Zukäufe unterstützen Wachstumsziel

Wichtige Schritte, das Immobilienportfolio rasch wiederaufzubauen, hat Warimpex nach dem Berichtszeitraum mit zwei Büroprojekten in Polen gesetzt: Anfang Oktober wurde das Ogródowa Office in Łódź eröffnet. Das top-moderne Bürogebäude mit 28.000 m² Fläche liegt direkt im Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura. Die ersten Mieter sind bereits eingezogen. Für den restlichen Teil der Flächen laufen derzeit Verhandlungen mit Interessenten, sodass von einer Vermietung von rund 60 % zu Jahresende ausgegangen wird. Ebenfalls zu 60 % vermietet sind die Büroflächen im Mogilska 43 Office in Krakau. Der Rohbau des Bürogebäudes mit 12.000 m² Fläche wurde Anfang November abgeschlossen, die Fertigstellung ist bis zum Ende des ersten Quartals 2019 geplant.

Entwicklungsprojekte, die sich aktuell noch in der Planungsphase befinden, aber rasch zum Baustart geführt werden sollen, sind das Bürohaus Chopin in Krakau mit 21.000 m² sowie vier Büroimmobilien mit bis zu 73.000 m² Nutzfläche in Białystok. Darüber hinaus verfügt Warimpex über vielversprechende Landreserven in der AIRPORTCITY St. Petersburg und hat mit den Planungsarbeiten für den Avior Tower 1 begonnen.

Ein weiterer Fokus des Unternehmens liegt auf cashflowbringenden Akquisitionen: Im Dezember 2017 wurde das voll vermietete Bürohaus Mogilska 41 in Krakau erworben. Im Mai 2018 folgte das B52 Office in Budapest, das ebenfalls zur Gänze vermietet ist. Ihre Ergebnisbeiträge zeigen sich bereits in den Umsatzerlösen aus der Vermietung von Büroimmobilien.

Ausblick

Neben dem fortbestehenden Engagement in den CEE-Kernmärkten Polen und Ungarn prüft Warimpex auch Optionen in Westeuropa und sieht hier durchaus Akquisitionspotenzial – in einem Fall sind die Verhandlungen bereits fortgeschritten. Das Jahr 2018 gilt als Übergangsjahr nach dem Teilportfolioverkauf des Vorjahres. Aufgrund der heurigen Eröffnung des Ogródowa Office in Łódź erwartet das Unternehmen für 2019 eine deutliche Umsatzsteigerung sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags.

Die Finanzkennzahlen der ersten drei Quartale 2018 auf einen Blick:

in TEUR	1-9/2018	Veränderung	1-9/2017
Umsatzerlöse Hotels	9.681	-61 %	24.551
Umsatzerlöse Investment Properties	11.290	17 %	9.610
Umsatzerlöse Development und Services	657	-50 %	1.310
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>21.629</i>	<i>-39 %</i>	<i>35.470</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-9.210	-50 %	- 18.417
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>12.418</i>	<i>-27 %</i>	<i>17.053</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	23.648
EBITDA	4.353	-86 %	31.774
Abschreibungen und Wertänderungen	-197	-	13.773
EBIT	4.157	-91 %	45.547
Ergebnis aus Joint Ventures	862	-33 %	1.280
Periodenergebnis	-6.464	-	34.152
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	1.205	-84 %	7.485
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	33.640	-30 %	47.869
Net Operating Profit (NOP) Hotels	8.912	-38 %	14.467
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	8.707	18 %	7.352
Umsatzerlöse Investment Properties	14.240	12 %	12.675
EBITDA Investment Properties	11.306	11 %	10.188
Umsatzerlöse Development & Services	1.115	-49 %	2.207
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	23.648
EBITDA Development & Services	-6.527	-	18.516
	30.06.2018	Veränderung	31.12.2017
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	226,3	12 %	202,5
NNNAV je Aktie in EUR	2,35	-2 %	2,39