

## **Warimpex erwirtschaftet bestes Jahresergebnis seit Börsengang**

- **Positives Bewertungsergebnis der Büroimmobilien und Verkauf von acht Hotelbeteiligungen resultieren in Periodengewinn von EUR 40,5 Mio.**
- **Dividende für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 0,06 wird bei der nächsten Hauptversammlung vorgeschlagen**
- **NNNAV pro Aktie steigt um 26 % auf EUR 2,40**
- **Entwicklungsprojekte in Łódź und Krakau schreiten voran, Fertigstellung in St. Petersburg**
- **Transaktionen in Polen, Russland und Ungarn**

Wien, 26. April 2018 – Mit einem Periodengewinn von EUR 40,5 Mio. erwirtschaftete die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2017 das beste Ergebnis seit dem Börsengang 2007. Wesentlicher Grund dafür sind positive Büroimmobilienbewertungen sowie Verkaufsgewinne resultierend aus der Veräußerung von acht Hotelbeteiligungen im Mai 2017. Aufgrund einer Änderung im Bewertungsergebnis fällt das geprüfte Jahresergebnis etwas geringer aus als das Anfang April veröffentlichte, vorläufige Ergebnis.

2017 war für Warimpex ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr. Durch den Teilportfolioverkauf konnte in einem Schwung nachgeholt werden, was in den konjunkturell schwachen Vorjahren nicht mit einer ausreichend guten Rendite möglich war. Diese Transaktion hat nicht nur die Kennzahlen deutlich verbessert und das Unternehmen auf eine starke Basis gestellt. Der Verkauf hat auch gezeigt, dass sich die auf Langfristigkeit und Flexibilität ausgerichtete Unternehmensstrategie bewährt: nämlich Hotels und Büros zu entwickeln und so lange im Bestand zu halten, bis durch einen Verkauf die höchste Wertschöpfung realisiert werden kann.

Das gute Jahresergebnis ermöglicht dem Unternehmen drei zentrale Punkte: Neue Developments, die teilweise bereits in Bau oder Planung sind, strategische Akquisitionen und eine entsprechende Dividende in Höhe von EUR 0,06, die in der kommenden Hauptversammlung vorgeschlagen wird.

### **Das Jahresergebnis 2017 im Detail**

Durch den Verkauf der acht Hotelbeteiligungen konnte die finanzielle Basis des Unternehmens deutlich gestärkt werden. Insgesamt wurden die Konzernverbindlichkeiten um rund EUR 133 Mio. reduziert, so dass der Zinsaufwand im Konzern wesentlich gesenkt werden konnte. Auch die Eigenkapitalquote hat sich von 12 % im Jahr 2016 auf 32 % im Jahr 2017 erheblich verbessert.

Auf der operativen Seite gingen durch den Wegfall der verkauften acht Hotelbeteiligungen die Umsatzerlöse im Hotelbereich von EUR 51,9 Mio. auf EUR 27,5 Mio. zurück. Kompensiert wird dieser Rückgang durch den Anstieg der Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von EUR 8,6 Mio. auf EUR 13,2 Mio. Dies

ist vor allem auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg zurückzuführen. Der Konzernumsatz verringerte sich von EUR 62,2 Mio. auf EUR 42,4 Mio.

Mit deutlichen Erhöhungen bei EBITDA (+ 57 %) und EBIT (+ 113 %) – ausgelöst durch höhere Verkaufsgewinne sowie ein positives Bewertungsergebnis der Büroimmobilien (+ 23 % beim NNNAV) – ergibt sich unter dem Strich ein Jahresergebnis von EUR 40,5 Mio. (2016: EUR 22,9 Mio.).

### **Entwicklungsprojekte in Łódź, Krakau und St. Petersburg**

Auf der Developmentseite schreitet der Bau des Ogrodowa Office in der polnischen Stadt Łódź ebenso wie der des Mogilska Office in Krakau gut voran. Für beide Bürogebäude wurden bereits Mietverträge für einen Teil der Fläche unterzeichnet. Ebenfalls in Krakau ist auf einem neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstück der Bau eines Bürogebäudes mit rund 21.000 m<sup>2</sup> geplant. In Białystok ist Warimpex in Besitz eines Baugrundes, welcher im Berichtszeitraum durch den Zukauf angrenzender Grundstücke erweitert wurde. Hier sollen in mehreren Phasen vier Büroimmobilien entstehen.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde im Frühjahr 2017 das voll vermietete Multifunktionsgebäude Bykovskaya fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Darüber hinaus verfügt Warimpex vor Ort über Grundstücksreserven für rund 150.000 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Die Wirtschaft Osteuropas ist aktuell die am schnellsten wachsende in ganz Europa. Höhere Mindestlöhne und niedrigere Sozialversicherungsbeiträge stärken den privaten Konsum als Grundlage für die Erholung der Region. Dieser neue Aufschwung stimmt Warimpex für die Developments positiv und bestärkt das Unternehmen in seiner Strategie, auch nach über 30 Jahren weiter an den Kernmärkten festzuhalten.

### **Transaktionen in Polen, Russland und Ungarn**

Auf der Transaktionsseite hat Warimpex neben dem Verkauf der acht Hotelbeteiligungen auch einige kleinere, aber nicht weniger wichtige Deals geschlossen: Neben den Grundstücken in Białystok hat Warimpex in Krakau ein voll vermietetes Bürogebäude mit rund 5.800 m<sup>2</sup> erworben. Ziel ist es, mit den Mieteinnahmen unmittelbar Cashflows zu generieren – ein späteres Redevelopment ist angedacht.

Darüber hinaus hat Warimpex die übrigen Anteile an dem Multifunktionsgebäude Bykovskaya in St. Petersburg gekauft, so dass dieses nun zu 100 % im Konzerneigentum steht.

Anfang März 2018 – also bereits nach dem Bilanzstichtag – konnte Warimpex einen Vertrag über die Veräußerung des Entwicklungsgrundstücks in Budapest, auf dem ein Hotel mit angrenzenden Wohnungen geplant war, unterzeichnen. Das Closing ist für Mai 2018 vorgesehen. Vor kurzem hat Warimpex außerdem das voll vermietete Budapester Bürogebäude B52 mit rund 5.200 m<sup>2</sup> erworben.

## Ausblick

Auf der Basis all dieser guten Entwicklungen ist Warimpex für das laufende Geschäftsjahr gut gerüstet. Mittelfristig wird eine deutliche Senkung des Zinsaufwands aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und dem Wegfall von Projektkrediten erwartet. Dank selektiver Zukäufe und Baufortschritte geht man davon aus, bis Ende 2019 wieder dasselbe Portfoliovolumen zu erreichen wie vor dem Verkauf der Hotelbeteiligungen. Warimpex wird auch in Zukunft auf die Diversifikation der Märkte sowie des Portfolios setzen.

## Die Finanzkennzahlen 2017 auf einen Blick:

in TEUR	2017	Veränderung	2016
Umsatzerlöse Hotels	27.509	-47 %	51.864
Umsatzerlöse Investment Properties	13.190	54 %	8.580
Umsatzerlöse Development und Services	1.668	-5 %	1.757
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>42.367</i>	<i>-32 %</i>	<i>62.201</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-21.955	-39 %	-35.967
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>20.412</i>	<i>-22 %</i>	<i>26.235</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	26.575	206 %	8.674
EBITDA	33.605	57 %	21.450
Abschreibungen und Wertänderungen	21.098	392 %	4.285
EBIT	54.704	113 %	25.735
Ergebnis aus Joint Ventures	2.590	-	-1.156
Jahresergebnis	40.496	77 %	22.862
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	40.542	133 %	17.423
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	12.002	-7 %	12.958
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	58.864	-28 %	81.773
Net Operating Profit (NOP)	15.685	-38 %	25.134
NOP pro verfügbarem Zimmer	9.317	2 %	9.109
Umsatzerlöse Investment Properties	17.354	81 %	9.614
EBITDA Investment Properties	13.862	98 %	6.987
Umsatzerlöse Development & Services	2.767	19 %	2.321
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	26.575	194 %	9.050
EBITDA Development & Services	18.096	1.039 %	1.589
	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2016</b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	202,5	-41 %	343,3
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	26 %	1,9