

## **Warimpex im 1. Quartal 2018:**

### **Leichtes Minus bedingt durch Teilportfolioverkauf**

- **Verminderter Immobilienbestand durch Teilportfolioverkauf und damit einhergehende operative Geschäftsrückgänge sowie Wechselkursverluste bedingen Periodenergebnis von EUR -3,0 Mio.**
- **Wachstum und Aufbau des Immobilienbestands klare Ziele für 2018 und die Folgejahre – erste Schritte bereits gesetzt**
- **Neue Cashflows aus Akquisition in Budapest und Fertigstellung in Łódź ab der Jahresmitte**
- **Planmäßiger Fortschritt bei Bauarbeiten in Łódź und Krakau, Entwicklungspotential in Białystok**

Wien, 30. Mai 2018 – Der erfolgreiche Verkauf von acht Hotelbeteiligungen im letzten Jahr bedeutet für die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG auch den Wegfall von Umsatzbringern. Als Konsequenz daraus ging im ersten Quartal 2018 das operative Ergebnis etwas zurück, was gemeinsam mit Wechselkursverlusten zu einem Minus von EUR -3,0 Mio. führte. Für das Unternehmen geht es nun darum, wieder zu wachsen und den Immobilienstand aufzubauen.

Dieses Wachstumsziel erreicht Warimpex, indem gemäß der strategischen Ausrichtung zum einen die laufenden Developmentprojekte fertiggestellt werden sowie Neuprojekte auf den Weg gebracht und zum anderen Cashflow bringende Assets mit Zukunftspotenzial erworben werden. Gleichzeitig kann das Unternehmen durch selektive Immobilienverkäufe zu vorteilhaften Bedingungen Erlöse lukrieren, die rasche Reinvestitionen ermöglichen.

Insbesondere strategische An- und Verkäufe lassen sich gut am Beispiel Budapest veranschaulichen: Dort konnte Warimpex nach dem Bilanzstichtag einen Kaufvertrag für das B52 Office abschließen. Das Bürogebäude der Klasse A umfasst über 5.200 m<sup>2</sup> und ist voll vermietet, was ab dem Zeitpunkt des Closings – voraussichtlich noch vor Ende des 2. Quartals – laufende Einnahmen bringen wird. 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 davon hat Warimpex im Mai 2018 ein Entwicklungsgrundstück – ebenfalls in Budapest – veräußert, wodurch Erlöse in Höhe von EUR 5,4 Mio. zugeflossen sind.

### **Das Ergebnis des ersten Quartals 2018 auf einen Blick**

Der Wegfall der acht Hotelbeteiligungen wurde im ersten Quartal 2018 im operativen Geschäft erstmals voll sichtbar: So gingen die Umsatzerlöse im Hotelbereich als Konsequenz des Verkaufs von EUR 9,5 Mio. auf EUR 2,4 Mio. zurück. Im ersten Quartal 2017 waren in den Umsatzerlösen noch die Umsätze der verkauften Hotelbeteiligungen enthalten. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien erhöhten sich von EUR 2,5 Mio. auf EUR 3,8 Mio. Grund dafür ist vor allem die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg. Insgesamt ging der Konzernumsatz von EUR 12,4 Mio. auf EUR 6,7 Mio. zurück.

Das verminderte Portfoliovolumen brachte auch eine Verringerung des EBITDA von EUR 2,3 Mio. auf EUR 1,3 Mio. mit sich. Das EBIT veränderte sich von EUR 3,4 Mio. auf EUR 1,2 Mio. Aufgrund von Wechselkursverlusten ging das Finanzergebnis von EUR 2,4 Mio. auf EUR -4,1 Mio. zurück. Daraus resultiert ein Periodenergebnis für das traditionell schwache erste Quartal von EUR -3,0 Mio. (2017: 4,7 Mio.).

### **Developments in Łódź, Krakau und Białystok**

Auf der Developmentseite schreiten die Bauarbeiten für das Ogradowa Office in Łódź ebenso wie für das Mogilska Office in Krakau planmäßig voran. Für beide Bürogebäude wurden bereits Mietverträge für einen Teil der Fläche unterzeichnet. Das Ogradowa Office wird ab der Fertigstellung Ende des 2. Quartals erste Cashflows liefern. Ebenfalls in Krakau plant Warimpex auf einem neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstück den Bau eines Bürogebäudes mit rund 21.000 m<sup>2</sup>. In Białystok ist Warimpex in Besitz eines Baugrundes, welcher im Vorjahr durch den Zukauf angrenzender Grundstücke erweitert wurde. Hier sollen in mehreren Phasen vier Büroimmobilien entstehen.

### **Ausblick**

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet Warimpex eine deutliche Senkung des Zinsaufwands aufgrund der vorzeitigen Tilgung von Anleihen und des Wegfalls von Projektkrediten. Zusammen mit der Projektpipeline und dem guten Umfeld für Immobilieninvestments stimmt das für den weiteren Jahresverlauf durchaus positiv.

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

in TEUR	1-3/2018	Veränderung	1-3/2017
Umsatzerlöse Hotels	2.381	- 75 %	9.451
Umsatzerlöse Investment Properties	3.803	51 %	2.520
Umsatzerlöse Development und Services	506	17 %	432
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	6.690	- 46 %	12.403
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 3.236	- 58 %	- 7.787
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	3.453	- 25 %	4.616
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	125
EBITDA	1.302	- 43 %	2.267
Abschreibungen und Wertänderungen	- 129	-	1.154
EBIT	1.173	- 66 %	3.421
Ergebnis aus Joint Ventures	- 770	88 %	- 409
Periodenergebnis	- 2.975	-	4.736
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	184	- 92 %	2.237
<b>Segmentberichterstattung</b>			
<b>(mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	8.585	- 46 %	15.940
Net Operating Profit (NOP) Hotels	1.108	- 67 %	3.388
NOP pro verfügbarem Zimmer	1.083	- 16 %	1.294
Umsatzerlöse Investment Properties	4.840	35 %	3.574
EBITDA Investment Properties	3.813	36 %	2.807
Umsatzerlöse Development & Services	657	- 34 %	994
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	125
EBITDA Development & Services	- 1.619	-	-724
	<b>31.12.2017<sup>1</sup></b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2016<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	202,5	-41 %	343,3
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	26 %	1,9

<sup>1</sup>per 31.03.2018 und per 31.03.2017 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben