

Warimpex mit positivem Jahresergebnis für 2018

- **Jahresergebnis in der Höhe von EUR 1,9 Mio. – deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr durch Teilportfolioverkauf im Jahr 2017**
- **Vorschlag einer Dividende für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von EUR 0,06 bei der nächsten Hauptversammlung**
- **Zwei Bürodevelopments in Polen planmäßig fertiggestellt, weitere Projekte ebenfalls in Polen sowie Russland in der Pipeline**
- **Erfolgreiche Transaktionen in Tschechien (Verkauf) und Deutschland (Kauf) in 2019**

Wien/Warschau, 26. April 2019 – Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG weist für das Geschäftsjahr 2018 einen Gewinn in der Höhe von EUR 1,9 Mio. aus. Wesentlicher Grund für den im Vergleich zum Vorjahr deutlichen Rückgang des Gewinns (2017: EUR 40,5 Mio.) ist der im Mai 2017 erfolgte und gewinnbringende Verkauf von acht Hotelbeteiligungen. Das Jahr 2018 gilt somit als Übergangsjahr nach dem Teilportfolioverkauf. Verkäufe blieben 2018 weitgehend aus, allerdings wurde erfolgreich am Aufbau des Immobilienportfolios gearbeitet, was sich bereits bei der positiven Entwicklung der Umsatzerlöse aus Büroimmobilien widerspiegelt.

Weiters kündigt Warimpex auf Basis des positiven Ergebnisses einen Dividendenvorschlag in Höhe von EUR 0,06 für die kommende Hauptversammlung an.

Wesentliches Ziel für das laufende Geschäftsjahr 2019 ist es, den Immobilienbestand nach dem Teilportfolioverkauf zügig wiederaufzubauen und das Ertragspotenzial zu stärken. Dies geschieht zum einen durch die Fertigstellung laufender Entwicklungsprojekte sowie das Vorantreiben neuer Projekte und zum anderen durch den Zukauf Cashflow-bringender Assets mit Zukunftspotenzial. Aufgrund der im Oktober 2018 erfolgten Eröffnung des Ogradowa Office in Łódź und der im April 2019 erfolgten Fertigstellung des Mogilska 43 Office in Krakau ist bereits 2019 mit einer deutlichen Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties sowie einer Verbesserung des Bruttoertrags zu rechnen.

Das Jahresergebnis 2018 im Detail

Im Geschäftsjahr 2018 verringerten sich die Umsatzerlöse im Hotelbereich aufgrund der reduzierten Zimmeranzahl aus dem Teilportfolioverkauf im Frühjahr 2017 um 55 % auf EUR 12,4 Mio. Demgegenüber erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien um 17 % auf EUR 15,5 Mio. Dies ist vor allem auf die Fertigstellung des voll vermieteten Multifunktionsgebäudes Bykovskaya in der AIRPORTCITY St. Petersburg Ende Mai 2017 und den Erwerb der beiden ebenfalls voll vermieteten Bürohäuser Mogilska 41 in Krakau im Dezember 2017 und B52 in Budapest im Mai 2018 zurückzuführen. Zudem leistete auch das im Oktober 2018 eröffnete Ogradowa Office in Łódź im vierten Quartal bereits Beiträge zu den Umsatzerlösen. Insgesamt ging der Konzernumsatz um 31 % auf EUR 29,2 Mio. zurück.

Aufgrund des hohen Veräußerungsergebnisses des Vorjahres sowie eines geringeren Ergebnisbeitrages aus Hotelumsätzen durch den Teilportfolioverkauf verringerte sich das EBITDA von EUR 33,6 Mio. auf EUR 4,3 Mio. Das EBIT ging vor allem aufgrund des Ausbleibens von Immobilienveräußerungsgewinnen von EUR 54,7 Mio. auf EUR 19,8 Mio. zurück. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures veränderte sich von EUR -11,7 Mio. auf EUR -14,9 Mio. Es wurde durch nicht zahlungswirksame Wechselkursverluste in Höhe von EUR 11,5 Mio. belastet. Daraus ergibt sich für 2018 ein Jahresergebnis von EUR 1,9 Mio. (2017: 40,5 Mio.).

Fertigstellung zweier Bürogebäude und Planung weiterer Projekte in Polen und Russland

Im polnischen Łódź hat Warimpex Anfang Oktober 2018 das Ogródowa Office eröffnet. Es handelt sich dabei um ein modernes, mitten im Stadtzentrum gelegenes Bürogebäude mit insgesamt 28.000 m² nutzbarer Fläche. Zu Jahresende war es zu rund 60 % vermietet – für die restlichen Räumlichkeiten laufen derzeit Verhandlungen mit interessierten Mietern. Anfang November wurde außerdem die Dachgleiche für das Mogilska 43 Office in Krakau gefeiert. Das state-of-the-art Bürogebäude bietet insgesamt 12.000 m² nutzbare Fläche auf neun Geschoßen. Hier sind ebenfalls 60 % der Büroflächen bereits vermietet und wurden Mitte April 2019 an die Mieter übergeben.

Darüber hinaus ist Warimpex Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Grundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche entwickelt werden soll. Die Planungsarbeiten dazu laufen. In Białystok besitzt Warimpex ebenfalls ein Entwicklungsgrundstück auf dem in mehreren Phasen vier Büroimmobilien entstehen sollen. In einem ersten Schritt ist ein Bürogebäude mit rund 13.000 m² Bürofläche vorgesehen. In Russland verfügt das Unternehmen in der AIRPORTCITY St. Petersburg über vielversprechende Grundstücksreserven. Es ist geplant, zwei Bürotürme mit rund 20.000 m² Bürofläche zu errichten.

Somit werden verstärkt Grundstücksreserven mit guter Infrastruktur, die schon länger im Besitz von Warimpex stehen, genutzt, um hier jene Projekte zu entwickeln, die für den jeweiligen Standort gerade gefragt sind.

Transaktionen in Ungarn, Tschechien und Deutschland

Im Mai 2018 erwarb Warimpex das voll vermietete Bürogebäude B52 in Budapest. Auf 5.200 m² bietet die Immobilie flexibel gestaltbare Büroräumlichkeiten, aufgeteilt auf sieben Obergeschoße sowie ein Erdgeschoß. Diese Akquisition lieferte unmittelbar wichtige Cashflows.

Ende 2018 sicherte sich Warimpex zudem eine Hotelimmobilie im deutschen Darmstadt, das Closing erfolgte im April 2019. Es ist geplant, das derzeit geschlossene 3-Sterne Tagungshotel im dritten Quartal 2019 wieder zu eröffnen und nach einer Revitalisierungs- und Umbauphase mit neuer Marke zu positionieren. Das Hotelgrundstück verfügt über Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen.

Zudem erfolgte Ende Februar 2019 der Verkauf des Hotels Dvořák im tschechischen Karlsbad an einen internationalen Privatinvestor.

Vorstandsmandate von Franz Jurkowitsch und Alexander Jurkowitsch verlängert

Im April 2019 hat der Aufsichtsrat von Warimpex das Vorstandsmandat von Franz Jurkowitsch bis Dezember 2022 und das Vorstandsmandat von Alexander Jurkowitsch bis März 2024 vorzeitig verlängert. Somit ist der Warimpex Vorstand auch für die kommenden Jahre stabil und gut aufgestellt.

Ausblick

Der Aufbau des Portfolios steht auch im Jahr 2019 im Fokus. Dank selektiver Zukäufe und guter Baufortschritte geht Warimpex davon aus, bis Ende 2019 das Portfoliovolumen weiter ausbauen zu können. Zudem werden aufgrund der Mieteinnahmen aus den neuen Assets – allen voran des Ogródowa Office in Łódź und des B52 in Budapest sowie des kürzlich fertiggestellten Mogilska 43 Office in Krakau – eine deutliche Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties, sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags erwartet. Neben dem fortbestehenden Engagement in den Kernmärkten Polen und Ungarn sowie Russland ist Warimpex mit der Akquisition in Darmstadt auch wieder in der Hotellerie in Deutschland tätig. Weiters steht auch der Verkauf von Hotels auf der Agenda.

Die Finanzkennzahlen 2018 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2018):

in TEUR	1-12/2018	Veränderung	1-12/2017
Umsatzerlöse Hotels	12.420	- 55 %	27.509
Umsatzerlöse Investment Properties	15.482	17 %	13.190
Umsatzerlöse Development und Services	1.265	- 24 %	1.668
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>29.168</i>	<i>- 31 %</i>	<i>42.367</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 12.226	- 44 %	- 21.955
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>16.942</i>	<i>- 17 %</i>	<i>20.412</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	26.575
EBITDA	4.337	- 87 %	33.605
Abschreibungen und Wertänderungen	15.489	- 27 %	21.098
EBIT	19.826	- 64 %	54.704
Ergebnis aus Joint Ventures	699	- 73 %	2.590
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	1.927	- 95 %	40.496
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	5.890	- 85 %	40.542
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	3.289	- 73 %	12.002
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	44.628	- 24 %	58.864
Net Operating Profit (NOP)	10.676	- 32 %	15.685
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	10.431	12 %	9.317
Umsatzerlöse Investment Properties	19.403	12 %	17.354
EBITDA Investment Properties	15.513	12 %	13.862
Umsatzerlöse Development & Services	1.883	- 32 %	2.767
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	26.575
EBITDA Development & Services	- 10.168	-	18.096
	31.12.2018	Veränderung	31.12.2017
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	269,9	33 %	202,5
NNNAV je Aktie in EUR	2,56	5 %	2,44