

Ergebnis 1. Quartal 2019:

Warimpex startet mit Plus ins neue Geschäftsjahr

- **Periodenergebnis von EUR 11,8 Mio. im Vergleich zu EUR -3,0 Mio. im Vorjahr aufgrund von Immobilienverkäufen und Wechselkursgewinnen**
- **Fokus auf Aufbau des Immobilienbestandes: Zukauf einer Hotelimmobilie in Darmstadt, Eröffnung des Mogilska Office in Krakau und Verstärkung des Engagements in St. Petersburg nach dem Berichtszeitraum**
- **Erfolgreiche Verkäufe in Karlsbad und Budapest**

Wien/Warschau, 28. Mai 2019 – Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG startet mit einem positiven Ergebnis für das erste Quartal ins Geschäftsjahr 2019. Das Plus von EUR 11,8 Mio. ergibt sich im Wesentlichen aus einem höheren Ergebnis aus Immobilienverkäufen sowie einem positiven Finanzergebnis aufgrund von Wechselkursgewinnen. Der Fokus für das heurige Jahr liegt für die Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft auf dem Aufbau des Immobilienbestandes und der Stärkung des Ertragspotenzials.

Warimpex konzentriert sich auf die Fertigstellung laufender Developments und arbeitet daran, neue Projekte rasch auf Schiene zu bringen. Aber auch der Erwerb Cashflow-bringender Assets mit Zukunftspotenzial trägt dazu bei, die Ziele für das aktuelle Geschäftsjahr zu erreichen. Die ersten Erfolge zeigen sich bereits.

Die Ergebnisse des ersten Quartals 2019 im Detail

Die Umsatzerlöse im Hotelbereich verringerten sich im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum ersten Quartal 2018 um 24 % auf EUR 1,8 Mio. Das ist vor allem auf den Verkauf der Betriebsgesellschaft des Hotels Dvořák in Karlsbad Ende Februar zurückzuführen. Eine Erhöhung der Umsatzerlöse gibt es bei der Vermietung von Büroimmobilien zu berichten: Diese stiegen durch den Ankauf des Bürogebäudes B52 in Budapest im Mai 2018 sowie durch die Fertigstellung des Ogradowa Office in Lodz im Oktober 2018 um 7 % auf EUR 4,1 Mio. Der Gesamt-Umsatz verringerte sich um 6 % auf EUR 6,3 Mio.

Das EBITDA erhöhte sich deutlich von EUR 1,3 Mio. auf EUR 7,6 Mio. Grund dafür ist in erster Linie das Ergebnis aus Immobilienverkäufen. Ebenso stieg auch das EBIT von EUR 1,2 Mio. auf EUR 7,5 Mio. Das Finanzergebnis (inkl. Ergebnis aus Joint Ventures) verbesserte sich von EUR -4,1 Mio. auf EUR 5,7 Mio. Darin enthalten sind Wechselkursveränderungen in Höhe von EUR 6,4 Mio. (Q1 2018: EUR -2,1 Mio.). Daraus ergibt sich ein positives Periodenergebnis für das erste Quartal 2019 von EUR 11,8 Mio. (Q1 2018: EUR -3,0 Mio.).

Zukauf in Darmstadt, Büroeröffnung in Krakau und verstärktes Engagement in St. Petersburg

Die Strategie von Warimpex wird durch aktuelle Beispiele unterstrichen: So konnte nach dem Berichtszeitraum – Ende April – der Kauf einer Hotelimmobilie im deutschen Darmstadt fixiert werden. Es ist geplant, das derzeit geschlossene 3-Sterne Tagungshotel noch heuer wieder zu eröffnen und nach einer Revitalisierungs- und Umbauphase bei laufendem Betrieb mit neuer Marke zu positionieren. Das Hotelgrundstück bietet zudem Grundstücksreserven für die zusätzliche Entwicklung hochwertiger Büro- und Gewerbeflächen.

Auch aus anderen Märkten gibt es Neuigkeiten zu berichten: Im Mai hat Warimpex das Büroprojekt Mogilska Office im polnischen Krakau offiziell eröffnet. Das topmoderne Bürogebäude der Klasse A wurde nach einer Bauzeit von 21 Monaten planungsgemäß fertiggestellt und umfasst insgesamt 12.000 m² auf acht Geschossen. Für den Großteil der Büroflächen konnten Mietverträge abgeschlossen werden, die ersten Mieter sind bereits eingezogen. Ebenfalls im Mai gab Warimpex die Akquisition eines 35 %-Anteils an der Projektgesellschaft AO AVIELEN A.G. bekannt. Mit dieser Übernahme wird Warimpex eine Beteiligung von insgesamt 90 % an AVIELEN, die die AIRPORTCITY St. Petersburg entwickelt und betreibt, halten. Das Closing steht noch unter dem Vorbehalt der Erfüllung der für derartige Transaktionen üblichen Closing-Voraussetzungen, insbesondere der Zustimmung der russischen Kartellbehörde.

Veräußerungen in Karlsbad und Budapest

Der Unternehmensstrategie folgend konnten auch zwei erfolgreiche Verkäufe im ersten Quartal 2019 abgeschlossen werden. Zum einen hat Warimpex im Februar das Hotel Dvořák im tschechischen Karlsbad an einen internationalen Privatinvestor verkauft. Zum anderen veräußerte Warimpex Anfang des Jahres in Budapest das Bürogebäude Sajka mit rund 600 m² vermietbarer Fläche.

Ausblick

Aufgrund von Mieteinnahmen aus neuen Assets – allen voran aus den beiden Bürohäusern in Polen – erwartet Warimpex für das heurige Jahr eine deutliche Umsatzsteigerung im Segment Investment Properties sowie eine Verbesserung des Bruttoertrags. Mit der Akquisition in Darmstadt ist Warimpex nun auch wieder am deutschen Markt aktiv.

Die Finanzkennzahlen des 1. Quartals 2019 auf einen Blick (Stichtag 31.03.2019):

in TEUR	1-3/2019	Veränderung	1-3/2018
Umsatzerlöse Hotels	1.821	-24 %	2.381
Umsatzerlöse Investment Properties	4.065	7 %	3.803
Umsatzerlöse Development und Services	379	-25 %	506
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	6.265	-6 %	6.690
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-2.906	-10 %	-3.236
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	3.360	-3 %	3.453
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	7.285	-	-
EBITDA	7.602	484 %	1.302
Abschreibungen und Wertänderungen	-152	-18 %	-129
EBIT	7.450	535 %	1.173
Ergebnis aus Joint Ventures	474	-	-770
Periodenergebnis	11.799	-	-2.975
Periodenergebnis (Aktionäre des Mutterunternehmens)	8.838	-	-2.017
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-329	-	184
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	7.814	-9 %	8.585
Net Operating Profit (NOP) Hotels	859	-22 %	1.108
NOP pro verfügbarem Zimmer in EUR	866	-20 %	1.083
Umsatzerlöse Investment Properties	5.068	5 %	4.840
EBITDA Investment Properties	3.731	-1 %	3.813
Umsatzerlöse Development & Services	544	-26 %	657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	7.285	-	-
EBITDA Development & Services	5.112	-	-1.618
	31.12.2018¹	Veränderung	31.12.2017¹
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	269,9	33 %	202,5
NNNAV je Aktie in EUR	2,56	5 %	2,44

¹per 31.03.2019 und per 31.03.2018 erfolgte keine externe Bewertung des Immobilienportfolios, daher werden die letzten verfügbaren Werte angegeben