

P R E S S E A U S S E N D U N G

Warimpex 2016 klar im Plus

- **Jahresergebnis dreht von EUR -42,3 Mio. 2015 auf EUR 22,9 Mio. 2016 deutlich ins Plus – bedingt durch Rubelerholung und gute Entwicklung des operativen Geschäfts**
- **Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien nahezu verdoppelt, Steigerung der Nettoerlöse (NOP) pro verfügbarem Zimmer um 4 Prozent**
- **Verkäufe in Warschau, Budapest und Prag mit Wirksamkeit in 2016**
- **Vertragsabschluss über Teilverkauf des Hotelportfolios nach dem Bilanzstichtag**
- **Baugenehmigungen für Bürodevelopments in Krakau und Łódź, Baufortschritt in der AIRPORTCITY St. Petersburg**

Wien/Warschau, 26. April 2017 – 2016 konnte die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ihr Jahresergebnis deutlich verbessern und schreibt 22,9 Millionen Euro Gewinn. Dieser Erfolg ist auf eine Erholung des russischen Marktes und demzufolge des Rubel sowie auf eine gute Entwicklung des operativen Geschäfts zurückzuführen. *„Es freut mich sehr, dass sich das vergangene Geschäftsjahr so positiv entwickelt hat und wir wieder auf einem guten Weg sind. Unsere Fertigstellungen tragen Früchte, die Bewertungen unserer Projekte sind erfreulich und auch auf der Transaktionsseite konnten wir Erfolge verbuchen. Darüber hinaus bestätigt die Erholung in Russland unseren Weg, an unseren dortigen Projekten festzuhalten – das stimmt mich auch für die Zukunft optimistisch“*, so Franz Jurkowitsch, CEO von Warimpex.

Nach dem Bilanzstichtag hat Warimpex den Teilverkauf des Hotelportfolios an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) unterschrieben. Dieser umfasst acht Hotelbeteiligungen, die rund 50 Prozent des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von ca. 180 Millionen Euro entsprechen. *„Vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses dieser Transaktion – voraussichtlich bis zum Sommer 2017 – erwarten wir aus dem Verkauf einen positiven Ergebnisbeitrag, den wir zur Verbesserung unserer Kapitalstruktur sowie für neue Entwicklungsprojekte verwenden werden. Darüber hinaus wird sich die Eigenkapitalquote auf rund 25 Prozent erhöhen“*, erklärt Jurkowitsch.

Das Jahresergebnis im Detail

Aufgrund der Fertigstellung und Vermietung des Zeppelin Büroturms in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie des Erzsébet Bürogebäudes in Budapest erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büroimmobilien von 4,4 Millionen Euro auf 8,6 Millionen Euro. Der Konzernumsatz blieb in Summe mit rund 62 Millionen Euro unverändert. Die Performance der Hotels war im vergangenen Jahr über das ganze Portfolio hinweg zufriedenstellend. Der Nettoerlös (NOP) pro verfügbarem Zimmer erhöhte sich um 4 Prozent. Dies trotz einer signifikanten Marktverschlechterung in Paris bedingt durch die angespannte Sicherheitslage im Land. Das Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad, das von der Russlandkrise durch das Ausbleiben

vornehmlich russischer Gäste besonders betroffen war, konnte seine Auslastung wiederum leicht steigern. Die durch Hotelverkäufe verringerte Zimmeranzahl resultierte in einem leichten Rückgang der Hotelumsätze von 54,5 Millionen Euro auf 51,9 Millionen Euro.

Das EBITDA ging von 29,3 Millionen Euro im Vorjahr um 27 Prozent auf 21,5 Millionen Euro zurück. Grund dafür ist vor allem das geringere Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien. Das EBIT drehte von -9,9 Millionen Euro auf 25,7 Millionen Euro ins Plus, was auf ein positives Bewertungsergebnis der Büroimmobilien – vor allem des in Entwicklung befindlichen Bürohauses in Łódź sowie des Büroturms Zeppelin in St. Petersburg – zurückzuführen ist. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures verbesserte sich aufgrund von positiven Wechselkursveränderungen und einer besseren Finanzierungsstruktur von -31,9 Millionen Euro auf EUR -1,9 Millionen Euro. In Summe ergibt sich daraus ein positives Jahresergebnis von 22,9 Millionen Euro (2015: -42,3 Millionen Euro).

Erfolgreiche Transaktionen

Die Transaktionsmärkte in Zentral- und Osteuropa (CEE) haben seit 2015 wieder an Attraktivität gewonnen. Dieses positive Momentum konnte Warimpex nicht nur für den Portfolioverkauf an U City, sondern für weitere Immobilienverkäufe auch im Berichtsjahr nutzen: So hat das Unternehmen zum einen im Juni den 50 Prozent-Anteil an der Büroimmobilie Parkur Tower in Warschau an den Joint-Venture Partner verkauft und zum anderen im Oktober das Dioszegi Bürogebäude in Budapest veräußert. Ebenfalls im Oktober folgte der Verkauf des angelo Hotels in Prag.

Aktuelle Entwicklungsprojekte in Polen, Russland und Ungarn schreiten voran

Auf der Developmentseite konzentriert sich Warimpex aktuell stark auf Polen: Für das Ogródowa Office – ein Bürogebäude mit rund 26.000 m² in Łódź – wurde im April die Baugenehmigung erteilt. Der Spatenstich für die Bauarbeiten folgte im Dezember. Aktuell laufen Verhandlungen über die Vermietung. Eine zweite Baugenehmigung hat Warimpex im Juli für das Mogilska Office mit rund 12.000 m² in Krakau erhalten. Hier ist Warimpex mit einem Ankermieter in Verhandlung, der Start der Bauarbeiten wird in Kürze erwartet. Ebenfalls in Krakau schreiten die Planungsarbeiten für ein weiteres Büroprojekt voran. Neben dem Hotel Chopin soll ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² entstehen.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg neigen sich die Bauarbeiten für ein Multifunktionsgebäude mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 m² dem Ende zu und sollen Mitte 2017 abgeschlossen sein. Das gesamte Gebäude ist bereits voll vermietet. In Budapest befindet sich ein Grundstück im Besitz von Warimpex, auf dem ein Hotel mit angrenzenden Wohnungen errichtet werden soll. Die Planung läuft, die Baugenehmigung wurde im Jänner 2017 erteilt.

Ausblick für 2017

„Unser Ziel für die kommenden Monate ist es, zum einen die laufenden Entwicklungsprojekte voranzutreiben und zum anderen den Teilverkauf unseres Hotelportfolios an U City erfolgreich abzuschließen. Der Verkauf wird unseren Handlungsspielraum deutlich erweitern und wir sind damit für neue Projekte – potentiell auch

gemeinsam mit U City als einem künftigen Partner, der erstmals den mitteleuropäischen Markt betritt – gut aufgestellt“, so Jurkowitsch abschließend. „Unsere Zukunft sehen wir weiterhin bei Hotel- und Büroentwicklungsprojekten in CEE, wo unser Fokus auch künftig auf den bestehenden Märkten Polen, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Russland, Deutschland und Frankreich liegen wird.“

Die Finanzkennzahlen 2016 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2016):

in TEUR	2016	Veränderung	2015
Umsatzerlöse Hotels	51.864	- 5 %	54.462
Umsatzerlöse Investment Properties	8.580	96 %	4.384
Umsatzerlöse Development und Services	1.757	- 42 %	3.053
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>62.201</i>	<i>-</i>	<i>61.898</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 35.967	- 7 %	- 38.539
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>26.235</i>	<i>12 %</i>	<i>23.359</i>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8.674	- 39 %	14.220
EBITDA	21.450	- 27 %	29.280
Abschreibungen und Wertänderungen	4.285	-	- 39.185
EBIT	25.735	-	- 9.905
Ergebnis aus Joint Ventures	- 1.156	-	9.647
Jahresergebnis	22.862	-	- 42.330
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	17.423	-	- 17.838
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	12.958	1 %	12.853
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):*			
Umsatzerlöse Hotels	81.773	- 15 %	96.573
Net Operating Profit (NOP)	25.134	- 11 %	28.124
NOP pro verfügbarem Zimmer	9.109	4 %	8.752
Umsatzerlöse Investment Properties	9.614	88 %	5.121
EBITDA Investment Properties	6.987	120 %	3.170
Umsatzerlöse Development & Services	2.321	- 34 %	3.514
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9.050	- 63 %	24.270
EBITDA Development & Services	1.589	- 93 %	23.375
	31.12.2016	Veränderung	31.12.2015
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	343,3	1 %	340,8
NNNAV je Aktie in EUR	1,9	6 %	1,8

* Nach der Equitykonsolidierung werden in der Regel nur noch jene Bestandsobjekte in der Bilanz erfasst, bei denen die Beteiligung größer als 50 Prozent ist.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Profil

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ist eine Immobilieninvestment und -entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien und notiert an den Börsen in Wien und Warschau (WXF). Als einer der größten Hotelinvestoren in Zentral- und Osteuropa ist Warimpex derzeit Eigentümer, Miteigentümer bzw. Betreiber von 14 Business- und Luxus-Hotels mit insgesamt 3.500 Zimmern sowie von vier Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 48.000 m². Warimpex hat in den vergangenen 25 Jahren Immobilien mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro entwickelt. Die klare Fokussierung auf Qualität und Nachhaltigkeit erschließt Warimpex auch für die Zukunft große Wachstumspotenziale.

Warimpex ist in sieben europäischen Ländern aktiv. Zu den Highlights unter den Hotels, die das Unternehmen besitzt, teilweise besitzt oder betreibt, zählen das andel's Hotel in Łódź, Hotels der Marke angelo in Pilsen und Katowice, das angelo Airporthotel in Bukarest, das Hotel Kempinski Wien, das Hotel Crowne Plaza in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie das Hotel InterContinental in Warschau.

Kontakt:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Christoph Salzer, presse@warimpex.com

Daniel Folian, investor.relations@warimpex.com

Tel. +43 1 310 55 00

www.warimpex.com

Ecker & Partner Öffentlichkeitsarbeit und Public Affairs GmbH

Nele Renzenbrink, Barbara Hirsch

presse@warimpex.com

Tel. +43 1 599 32 26