

AD HOC

Warimpex: Jahresergebnis 2014 von Russland-Krise geprägt

- **Vorläufiges Jahresergebnis bestätigt: Bewertungs- und Währungsverluste in Russland wesentlichste Gründe für Periodenergebnis von -35,3 Mio. Euro**
- **Operative Performance in nicht von Russland-Krise betroffenen Ländern positiv, NOP pro Hotelzimmer in diesen Märkten um 12 Prozent erhöht, Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit um 11 Prozent auf 20,5 Mio. Euro gesteigert**
- **Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg im 1. Quartal 2015 abgeschlossen**
- **Ausblick 2015: Neue Entwicklungen in Berlin, Krakau, Budapest und St. Petersburg, mehrere Verkäufe in der Pipeline**

Wien/Warschau, 29. April 2015 – Das Anfang April veröffentlichte, vorläufige Jahresergebnis der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG mit einem Periodenergebnis von -35,3 Millionen Euro wird nun durch die geprüften Jahreszahlen bestätigt. Während das nicht-russische Geschäft des Unternehmens 2014 positiv verlief, was sich insbesondere an der Steigerung des Net Operating Profit (NOP) pro verfügbarem Zimmer um 12 Prozent in diesen Märkten zeigte (Steigerung von 2 Prozent über das gesamte Hotelportfolio), waren die Resultate jener Hotels, deren Gäste vorwiegend aus Russland und der Ukraine kommen, von den Auswirkungen der Russland-Krise und Rubel-Abwertungen betroffen.

So traf der Rubelverfall (Wechselkurs am 31. Dezember 2014 rund 68 Rubel/Euro, Ende April 2015 rund 56 Rubel/Euro) besonders die russischen Hotels in Ekaterinburg und St. Petersburg, wo bei konstanter Auslastung die durch den gesunkenen Rubelkurs niedrigeren Zimmerpreise einen Umsatzrückgang von 10 Prozent gegenüber 2013 verursachten. Gleichzeitig wurden auch außerhalb von Russland Hotels, die vor allem russische und ukrainische Gäste zu ihrer Stammkundschaft zählen, von der Krise getroffen – allen voran das Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad, das einen Umsatzrückgang von 20 Prozent erlitt. Auf der Bewertungsseite wirkte sich in Russland besonders die Abwertung von Büroimmobilien negativ auf das Ergebnis aus. Schließlich wurde auch das Finanzergebnis durch die negative Rubelentwicklung gedrückt.

Diese Fremdwährungsverluste sind nicht cash-wirksam und insofern Momentaufnahmen. Mit einer Erholung der Währung – wie derzeit zu beobachten – wird sich dementsprechend auch das Ergebnis verbessern. Gleichzeitig zeigt der erfolgreiche Verkaufsabschluss von Teilen der AIRPORTCITY St. Petersburg nach dem Bilanzstichtag, dass selbst in diesen schwierigen Zeiten erfolgreiche Transaktionen in Russland möglich sind.

Einfluss der Russland-Krise zeigt sich im Jahresergebnis deutlich

Aufgrund der Rubelkurs-bedingten Umsatzrückgänge sowie durch Hotelverkäufe in Prag und einer damit einhergehenden niedrigeren Zimmeranzahl gingen die Hotelumsätze gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 11

Prozent auf 61,6 Millionen Euro zurück – unter quotaler Einbeziehung der Joint Ventures um 5 Prozent. Der Konzernumsatz verringerte sich um 18 Prozent auf 73,8 Millionen Euro.

Während der operative Cashflow der Assets um 11 Prozent auf 20,5 Millionen Euro gesteigert werden konnte, verringerte sich das EBITDA um 9 Prozent auf 17,1 Millionen Euro. Dies ist vor allem auf das Ausbleiben von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen – der Verkauf des Prager Hotel Savoy im Juni 2014 erfolgte in etwa zum Buchwert. Der zuletzt erfolgreiche Verkauf von zwei Bürotürmen in der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde erst im März 2015 abgeschlossen und fließt demnach nicht in die Bilanz ein. Insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen sowie ein negatives Bewertungsergebnis der Büroimmobilien, die seit 2013 zu Marktwerten bilanziert werden, ließen das EBIT von 35,6 Millionen Euro in 2013 auf -5,2 Millionen zurückgehen. Diese Wertminderungen betreffen dabei überwiegend russische Immobilien. Das Ergebnis aus Joint Ventures liegt trotz eines Rückgangs mit 1,5 Millionen Euro im Plus. Das Finanzergebnis wurde durch Währungsverluste auf -31,6 Millionen Euro gedrückt, woraus sich schließlich ein negatives Jahresergebnis in Höhe von -35,3 Millionen Euro ergibt.

Positive Entwicklungen bei Transaktionen und Developments

Warimpex schloss im Geschäftsjahr 2014 den strategischen Rückzug aus der Prager Luxushotellerie erfolgreich ab. Nach den Verkäufen der beiden Hotels Palace und Le Palais im Jahr 2013 wurde im Juni 2014 mit dem Hotel Savoy auch das letzte der Prager Fünf-Stern-Haus veräußert. Mit den beiden starken Vier-Stern-Hotels angelo und Diplomat bleibt Warimpex dem Markt aber weiterhin treu.

Auch im Development gab es 2014 einiges an Bewegung: Mit der langfristigen Vermietung von 85 Prozent (ca. 12.250 m²) im Erzsébet Office in Budapest wurde einer der größten Mietverträge der letzten Jahre am ungarischen Büromarkt abgeschlossen. Aktuell wird der Bürokomplex revitalisiert und voraussichtlich Mitte 2015 fertiggestellt und an den Mieter übergeben. In Russland werden in der AIRPORTCITY St. Petersburg die Bauarbeiten für den bereits vermieteten Büroturm „Zeppelin“ (15.800 m²) sowie eines Parkhauses (ca. 20.000 m²) voraussichtlich noch heuer abgeschlossen. Weiters in Entwicklung befinden sich ein Bürogebäude auf einem an das Hotel Chopin in Krakau angrenzenden Baugrund sowie Geschäfts- und Konferenzflächen neben dem andel's Hotel Berlin.

Ziel für das laufende Geschäftsjahr ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte in Berlin, Krakau, Budapest und St. Petersburg voranzutreiben und auch ein bis zwei Verkäufe abzuschließen. So konnte bereits im April eine Absichtserklärung für einen Verkauf an einen internationalen Investor unterzeichnet werden. Parallel arbeitet Warimpex stetig an der Stärkung der finanziellen Basis, der Verbesserung der Finanzierungskonditionen sowie an der weiteren Optimierung der laufenden Cashflows der Assets.

Die Finanzkennzahlen 2014 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2014):

in TEUR	2014	Veränderung	2013 angepasst
Umsatzerlöse Hotels	61.559	-11 %	69.435
Umsatzerlöse Investment Properties	9.813	-9 %	10.731
Umsatzerlöse Development und Services	2.476	-75 %	10.019
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>73.848</i>	<i>-18 %</i>	<i>90.185</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-45.559	-25 %	-60.382
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>28.289</i>	<i>-5 %</i>	<i>29.803</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-30	-	2.030
EBITDA	17.114	-9 %	18.835
EBIT	-5.160	-	35.647
Ergebnis aus Joint Ventures	1.531	-31 %	2.213
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	-35.306	-	7.116
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	20.542	11 %	18.448
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	106.316	-5 %	112.289
Net Operating Profit (NOP) Hotels	30.992	-1 %	31.262
NOP pro Hotelzimmer	8.954	2 %	8.796
Umsatzerlöse Investment Properties	10.560	-9 %	11.555
EBITDA Investment Properties	5.994	43 %	4.197
Umsatzerlöse Development & Services	2.866	-72 %	10.223
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	367	-91 %	4.240
EBITDA Development & Services	-3.022	-	1.811
	31.12.2014	Veränderung	31.12.2013 angepasst
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	498,0	-2 %	508,0
NNNAV je Aktie in EUR	3,0	-	3,1