

## **Warimpex Q1 2015:**

### **Russland-Krise drückt trotz Rubel-Erholung zu Jahresbeginn weiter auf Ergebnis**

- **Periodenergebnis in der Höhe von -5,3 Millionen Euro liegt deutlich besser als Q1 2014 (-8,8 Millionen Euro)**
- **Verbesserungen im Finanzergebnis von -8 Millionen Euro im Q1 2014 auf -3,9 Millionen Euro im Q1 2015**
- **Ergebnisverbesserung bei Hotels ohne Russland und Karlsbad (+3 Prozent, NOP pro verfügbarem Zimmer +12 Prozent), Umsatzrückgang bei Hotels mit Russlandbezug (-44 Prozent)**
- **Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg im 1. Quartal 2015 abgeschlossen; Verkauf Hotel andel's Berlin in der Pipeline**
- **Bauprojekte in Budapest und St. Petersburg sowie Entwicklungen in Berlin, Krakau und St. Petersburg schreiten planmäßig voran**

Wien/Warschau, 28. Mai 2015 – Mit dem Verkauf der beiden Jupiter Türme in der AIRPORTCITY St. Petersburg Anfang März ist die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG gut in das erste Quartal 2015 gestartet. Während das von Russland unabhängige Hotelgeschäft zulegen konnte, haben die Krise in Russland sowie der Rubelverfall seit dem Vergleichsquartal nach wie vor starke Auswirkungen auf das Geschäft des Unternehmens. Insgesamt führte dies zu einem Umsatzrückgang von 21 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2014 bei Hotels. Trotz Aufholungen im Finanzergebnis bedingt durch Fremdwährungsgewinne aufgrund des seit Jahresbeginn wieder gestiegenen russischen Rubels blieb unter dem Strich ein Minus in der Höhe von 5,3 Millionen Euro (Q1 2014: -8,8 Millionen Euro).

#### **Hotelgeschäft**

Der Umsatz der Hotels ohne Russlandbezug stieg um drei Prozent, die Ergebnisse verbesserten sich deutlich mit einem Zuwachs von 12 Prozent beim Net Operating Profit (NOP) pro verfügbarem Zimmer. Zugpferde waren insbesondere Polen und Berlin. Die russischen Hotels in Ekaterinburg und St. Petersburg mussten sowohl bei den Auslastungszahlen als auch bei den Zimmerpreisen deutliche Einbußen verbuchen. Das Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad, wo der Anteil russischer und ukrainischer Gäste üblicherweise sehr hoch ist, erlitt durch das Ausbleiben vieler Gäste einen Umsatzeinbruch von rund 35 Prozent. Insgesamt lagen die Umsätze in den Hotels mit Russlandbezug in Euro um rund 44 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahresumsatz. Die positive Entwicklung bei nicht-russischen Assets konnte den Rückgang in Russland und Karlsbad nicht kompensieren und so verringerten sich die Umsatzerlöse aus der Hotellerie insgesamt um 21 Prozent auf 10,1 Millionen Euro.

## **Quartalsergebnis**

Der Konzernumsatz ging um 29 Prozent auf 11 Millionen Euro zurück. Das EBITDA verringerte sich von 1,9 Millionen Euro um 16 Prozent auf 1,6 Millionen Euro während sich das EBIT mit -0,5 Millionen Euro auf Vorjahresniveau bewegt. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures verbesserte sich von -8 Millionen Euro auf -3,9 Millionen Euro, dies vor allem durch einen Anstieg des Rubelkurses seit Beginn des Jahres. Als Resultat ergibt sich daraus ein negatives Periodenergebnis von -5,3 Millionen Euro, welches sich jedoch aufgrund der Wechselkursveränderungen im Vergleich zum Vorjahr um 40 Prozent verbesserte.

## **Development**

Erfreulich gibt es aus dem Bereich Development zu berichten, wo Warimpex kurz vor Abschluss zweier Entwicklungsprojekte steht: So befindet sich die Revitalisierung eines Büroturms mit 12.250 m<sup>2</sup> im Erzsébet Office in Budapest in der finalen Phase – die Übergabe an den Mieter erfolgt voraussichtlich Mitte des Jahres. In der AIRPORTCITY St. Petersburg schreitet der Bau des bereits vermieteten Bürogebäudes Zeppelin mit 16.000 m<sup>2</sup> Fläche plangemäß voran. Die Fertigstellung wird ebenfalls für Mitte 2015 anvisiert. Darüber hinaus arbeitet Warimpex an diesem Standort auch an der Entwicklung eines Parkhauses, das noch in diesem Jahr fertiggestellt werden soll. In noch früheren, aber dennoch bereits sehr konkreten, Entwicklungsstadien befindet sich ein Bürogebäude in Krakau und in Berlin schreiten die Planungsarbeiten für die Entwicklung von Geschäfts- und Konferenzflächen auf dem noch freien Areal neben dem andel's Hotel gut voran.

## **Berlin und Lodz nach dem Berichtsstichtag**

Wie bereits verkündet, hat Warimpex gemeinsam mit dem Joint Venture Partner UBM von einem Investor einen Letter of Intent (LOI) über den Kauf des Hotels andel's Berlin erhalten und erwartet einen Abschluss im dritten Quartal dieses Jahres. Im polnischen Lodz ist es nach dem Berichtsstichtag gelungen, die laufenden Finanzierungskosten für das andel's Hotel im Rahmen einer Sale and Leaseback-Transaktion durch eine polnische Leasingbank signifikant zu senken. Dies entspricht auch der allgemeinen Strategie hin zu lokalen Finanzierungspartnern. Der geplante Verkauf und die Refinanzierung werden sich positiv auf das Jahresergebnis auswirken. Gleichzeitig wurde in Lodz ein Bieterverfahren für den Kauf eines Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum andel's Hotel gewonnen.

## **Ausblick**

Das Ziel für das laufende Geschäftsjahr 2015 ist es, zum einen die laufenden Developmentprojekte plangemäß abzuschließen und voranzutreiben und zum anderen neben dem geplanten Verkauf des andel's Hotel Berlin eine weitere Transaktion einzuleiten. Parallel arbeitet Warimpex stetig an der Stärkung der finanziellen Basis, einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen – wie zuletzt in Lodz gelungen – und an der Steigerung der Ertragszahlen der Hotelassets.