

Warimpex Halbjahresergebnisse 2015:

Russland-Krise bestimmt weiterhin das Ergebnis

- **Positive Performance der nicht-russischen Hotels (NOP pro verfügbarem Zimmer +12 Prozent), Umsatzrückgang bei russischen Hotels um 36 Prozent**
- **Rubelschwäche und Bewertungsverluste in Russland bedingen negatives Periodenergebnis in der Höhe von -24,9 Millionen Euro**
- **Transaktionen: Jupiter Bürotürme in der AIRPORTCITY St. Petersburg, Sale and Leaseback Vereinbarung für andel's Hotel Lodz, Closing für andel's Hotel Berlin voraussichtlich im September**
- **Developments: Zeppelin Büroturm in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie Erzsébet Office in Budapest fertig, Planungsarbeiten für weitere Entwicklungsprojekte in Berlin und Krakau schreiten voran**

Wien/Warschau, 27. August 2015 – Der Trend zu Jahresbeginn setzt sich für die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG auch im ersten Halbjahr fort: Die nicht-russischen Hotels konnten gute Ergebnisse erzielen und den Net Operating Profit pro verfügbarem Zimmer um zwölf Prozent steigern. Dem steht jedoch ein schwieriges russisches Marktumfeld gegenüber. Dort erlebte der Immobilienentwickler und Assetholder einen weiterhin schwachen Rubel sowie Bewertungsverluste zum Stichtag 30.06.2015.

Der schwächere Rubel hat sich auch im operativen Geschäft bemerkbar gemacht. Insgesamt lagen die Umsätze der russischen Hotels um rund 36 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahresniveau. Ähnlich ist die Lage im tschechischen Karlsbad, wo das Ausbleiben russischer Gäste das Hotel Dvorak traf. Konkret erlitt das Hotel Dvorak einen Umsatzeinbruch von rund 40 Prozent.

Vor diesem Hintergrund verringerte sich der Gesamthotelumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 17 Prozent auf 25,8 Millionen Euro. Der Konzernumsatz ging von 36,7 Millionen Euro um 24 Prozent auf 27,9 Millionen Euro zurück. Das EBITDA sank von 7,7 Millionen Euro um 23 Prozent auf 5,9 Millionen Euro, während das EBIT von -1,4 Millionen auf -19,2 Millionen Euro zurückging – letzteres vor allem aufgrund eines negativen Bewertungsergebnisses von russischen Büroimmobilien und Wertminderungen russischer Hotels. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures veränderte sich positiv von -10,7 Millionen Euro auf -3,4 Millionen Euro, was vor allem auf Gewinne aus Eurofinanzierungen von Tochtergesellschaften, bei denen die funktionale Währung nicht Euro ist, zurückzuführen ist. Als Resultat ergibt sich daraus ein negatives Periodenergebnis von -24,9 Millionen Euro im Vergleich zu -10,8 Millionen Euro im Vorjahr.

Transaktionen und Developments

Dem Gegenwind aus Russland zum Trotz konnte Warimpex im vergangenen Halbjahr auch einige Erfolge verbuchen: So schloss Warimpex im ersten Quartal den Verkauf der beiden Jupiter Bürotürme in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie im zweiten Quartal eine Sale and Leaseback Vereinbarung für das

andel's Hotel Lodz mit mLeasing erfolgreich ab. Die Finanzierungskosten des Hotels konnten dadurch deutlich reduziert werden. Nach dem Bilanzstichtag wurde im Juli zudem das Kongresshotel andel's Berlin an die Union Investment veräußert. Das Closing für diese Transaktion wird Anfang September erwartet, der Erfolgsbeitrag daraus wird sich auf rund 10 Millionen Euro belaufen.

Bei den Developments kann von Fertigstellungen sowie von neuen Projekten berichtet werden: Sowohl die Revitalisierung eines Büroturms mit 14.500 m² im Erzsébet Office in Budapest als auch die Entwicklung des Zeppelin Büroturms in der AIRPORTCITY St. Petersburg sind abgeschlossen. Für beide Gebäude konnten bereits im Vorfeld langfristige Mieter gefunden werden, die nun kurz vor ihrem Einzug stehen. In Krakau ist Warimpex Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 21.000 m² Fläche gebaut werden soll. Darüber hinaus ist geplant, ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude in Krakau abzureißen und stattdessen einen Büroneubau mit rund 15.000 m² Fläche zu errichten. In Lodz konnte Warimpex ein Bieterverfahren für den Kauf eines Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum andel's Hotel gewinnen. Der Kauf des Grundstücks soll im dritten Quartal finalisiert werden. Und auch in Berlin schreiten die Planungsarbeiten für die Entwicklung von Geschäfts- und Konferenzflächen auf dem noch freien Areal neben dem andel's Hotel plangemäß voran.

Ausblick

Im zweiten Halbjahr 2015 wird Warimpex die laufenden Developments weiter vorantreiben und strebt die eine oder andere weitere Transaktion an. Parallel dazu stehen die Stärkung der finanziellen Basis, die Verbesserung der Finanzierungskonditionen sowie die Steigerung der Ertragszahlen aus Hotelassets im Vordergrund.

Die Finanzkennzahlen des ersten Halbjahres 2015 auf einen Blick (Stichtag 30.06.2015)

in TEUR	1-6/2015	Veränderung	1-6/2014
Umsatzerlöse Hotels	25.777	-17 %	30.977
Umsatzerlöse Investment Properties	716	-85 %	4.926
Umsatzerlöse Development und Services	1.453	81 %	802
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>27.945</i>	<i>-24 %</i>	<i>36.705</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-18.308	-24 %	-24.192
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>9.637</i>	<i>-23 %</i>	<i>12.513</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-1.408	-	36
EBITDA	5.905	-23 %	7.672
EBIT	-19.174	1.273 %	-1.397
Ergebnis aus Joint Ventures	2.428	-	-197
Periodenergebnis	-24.874	130 %	-10.820
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	4.592	-31 %	6.675
Segmentberichterstattung			
(mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse gesamt	50.931	-13 %	58.605
Umsatzerlöse Hotels	48.156	-8 %	52.335
Net Operating Profit (NOP) Hotels	14.001	-10 %	15.643
NOP pro verfügbarem Zimmer	4.122	-8 %	4.493
Umsatzerlöse Investment Properties	1.091	-79 %	5.289
EBITDA Investment Properties	521	-78 %	2.400
Umsatzerlöse Development & Services	1.684	72 %	981
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1.408	-	36
EBITDA Development & Services	-509	-79 %	-2.457
	30.06.2015	Veränderung	31.12.2014
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	459,8	- 8 %	498,0
NNNAV je Aktie in EUR	2,4	- 20 %	3,0