

Warimpex Q3-Ergebnisse 2015:

Herausforderungen in Russland dämpfen weiterhin das Ergebnis

- **Gute Performance der Hotels ohne Russlandbezug mit Steigerungen bei Auslastung und Zimmerpreisen (NOP pro verfügbarem Zimmer +14 Prozent), Umsatzrückgang bei russischen Hotels um 34 Prozent**
- **EBITDA um 19 Prozent auf 16,3 Millionen Euro gesteigert**
- **Verkauf andel's Hotel Berlin resultiert in positivem Ergebnis aus Joint Ventures von 11,6 Millionen Euro**
- **Neben Berlin weitere erfolgreiche Transaktion in Ekaterinburg**
- **Büroflächen in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie im Erzsébet Office in Budapest fertiggestellt und an Mieter übergeben**
- **Planungsarbeiten für Büro-Developments in Polen laufen**
- **Negatives Periodenergebnis in der Höhe von -31,6 Millionen Euro aufgrund von Rubelschwäche und Bewertungsverlusten in Russland**

Wien/Warschau, 30. November 2015 – Experten gehen für das kommende Jahr von einer leichten Erholung für die russische Wirtschaft aus. Augenblicklich setzt sich für die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jedoch noch der Trend des ersten Halbjahres fort: Das schwierige russische Marktumfeld und die Rubelschwäche prägen weiterhin das Ergebnis des Unternehmens. Während die Performance der Hotels ohne Russlandbezug in allen Märkten gut war – Auslastung und Zimmerpreise konnten im Großteil der Hotels gesteigert werden, der NOP pro verfügbarem Zimmer erhöhte sich um 14 Prozent – bescherte der schwache Rubel den Hotels in St. Petersburg und Ekaterinburg Umsatzrückgänge. Insgesamt lagen die Umsätze in den russischen Hotels um rund 34 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahresniveau. Und auch im Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad hat sich noch keine Erholung abgezeichnet. Zwar setzt man hier neben den russischen Gästen nun vermehrt auch auf andere Gästernationalitäten, diese Neufokussierung zeigt sich allerdings noch nicht in den Umsatzerlösen. So erlitt das Hotel Dvorak Umsatzeinbußen von rund 36 Prozent.

Diese Entwicklung wirkte sich folgendermaßen auf die Ergebnisse der ersten drei Quartale 2015 aus: Der Gesamthotelumsatz verringerte sich in der Berichtsperiode um 12 Prozent auf 41,6 Millionen Euro. Der Konzernumsatz ging von 55,9 Millionen Euro um 18 Prozent auf 46,1 Millionen Euro zurück. Während sich das EBITDA von 13,6 Millionen Euro um 19 Prozent auf 16,3 Millionen Euro erhöhte, sank das EBIT von 4,5 Millionen auf -13,0 Millionen Euro. Dieser Rückgang ist vor allem auf ein negatives unbares Ergebnis aus Abschreibungen und Wertänderungen zurückzuführen. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures wurde durch nicht zahlungswirksame Kursverluste im Zusammenhang mit der Veränderung von Wechselkursen belastet und veränderte sich von -16,2 Millionen Euro auf -18,7 Millionen Euro. Das Ergebnis aus Joint Ventures konnte von 1,1 Millionen Euro auf 11,6 Millionen Euro gesteigert werden, was aus dem Verkauf des andel's Hotel Berlin resultiert. Insgesamt ergibt sich daraus – aufgrund von negativen Bewertungs- und

Wechselkurseffekten – ein negatives Periodenergebnis der Warimpex Gruppe von -31,6 Millionen Euro im Vergleich zu -10,9 Millionen Euro im Vorjahr.

Erfolge bei Transaktionen, Fertigstellungen und Developments

Trotz der Konsequenzen des schwierigen russischen Marktumfelds kann Warimpex auch von Erfolgen – sowohl auf Transaktions- als auch auf Developmentseite – berichten: So erfolgte Ende September der Verkauf der Mehrheitsbeteiligung an den beiden Hotels angelo und Liner am internationalen Flughafen Koltsovo in Ekaterinburg an einen Privatinvestor. Der Rückzug aus Ekaterinburg ist nicht als Rückzug aus Russland zu verstehen – Russland wird auch weiterhin einer von Warimpex Kernmärkte bleiben, wo man mit der Entwicklung der AIRPORTCITY St. Petersburg gute Fortschritte erzielt und noch viel Potential sieht. Erst Ende Juni wurde hier das Bürogebäude Zeppelin fertiggestellt, die Mieter sind bereits eingezogen. Ebenfalls an den Mieter übergeben wurde kürzlich der revitalisierte Büroturm im Erzsébet Office in Budapest. In Berlin erfolgte Anfang September das Closing für den Verkauf des andel's Hotel, der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf rund 10 Millionen Euro.

Bei den Developments laufen im polnischen Krakau die Planungsarbeiten für zwei Büroentwicklungsprojekte: Zum einen ist Warimpex Eigentümerin eines neben dem Hotel Chopin gelegenen Entwicklungsgrundstücks, auf dem ein Bürogebäude mit rund 20.000 m² Fläche entstehen soll. Zum anderen soll ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude abgerissen und durch einen Büro-Neubau mit ebenfalls rund 20.000 m² ersetzt werden. In Lodz hat Warimpex ein Grundstück in der Nähe des andel's Hotel erworben – ein Büro-Neubau mit rund 29.000 m² Fläche ist geplant.

Ausblick

„Die wirtschaftliche Erholung Russlands steht zwar laut Einschätzungen des Internationalen Währungsfonds nach wie vor auf wackligen Beinen und ist vor allem von geopolitischen Faktoren abhängig, allerdings ist Licht am Ende des Tunnels zu sehen: Für das Jahr 2016 rechnen die Experten des IWF mit einem Mini-Wachstum von 0,5 Prozent. Diese Aussicht stimmt uns für das kommende Jahr durchaus positiv, da es bei Entspannung der Lage zu Wertaufholungen kommen wird. Unsere aktuellen Developmentprojekte möchten wir den Rahmenbedingungen entsprechend vorantreiben und das gute Transaktionsklima auch künftig für sinnvolle Immobilienverkäufe nutzen. Parallel dazu arbeiten wir stetig an der Steigerung der Ertragszahlen unserer Hotelassets sowie der Stärkung unserer finanziellen Basis“, schließt Warimpex-CEO Franz Jurkowitsch.

Die Finanzkennzahlen der ersten drei Quartale 2015 auf einen Blick (Stichtag 30.09.2015)

in TEUR	1-9/2015	Veränderung	1-9/2014
Umsatzerlöse Hotels	41.627	-12%	47.446
Umsatzerlöse Investment Properties	2.863	-61%	7.381
Umsatzerlöse Development und Services	1.616	50%	1.078
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>46.105</i>	<i>-18%</i>	<i>55.905</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-28.145	-19%	-34.541
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>17.960</i>	<i>-16%</i>	<i>21.364</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	2.551	-	6
EBITDA	16.268	19%	13.636
EBIT	-13.019	-	4.524
Ergebnis aus Joint Ventures	11.586	917%	1.139
Periodenergebnis	-31.626	190%	-10.906
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	9.436	-33%	14.184
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse gesamt	80.536	-11%	90.225
Umsatzerlöse Hotels	75.170	-7%	80.924
Net Operating Profit (NOP) Hotels	23.522	-6%	25.119
NOP pro verfügbarem Zimmer	7.035	-3%	7.213
Umsatzerlöse Investment Properties	3.417	-57%	7.944
EBITDA Investment Properties	2.372	-48%	4.539
Umsatzerlöse Development & Services	1.949	44%	1.358
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	12.825	-	6
EBITDA Development & Services	13.421	-	-3.262