

Warimpex: Rubelverfall belastet Jahresergebnis 2015

- **Währungs- und Bewertungsverluste in Russland bedingen Jahresergebnis von -42,3 Mio. Euro**
- **Operative Performance der Hotels ohne Russlandbezug wachsend, Steigerung des NOP pro verfügbarem Zimmer um 10 Prozent**
- **EBITDA aufgrund von Verkäufen bzw. Endkonsolidierung von Immobilien um 71 Prozent auf 29,3 Mio. Euro gestiegen**
- **Transaktionen in St. Petersburg, Ekaterinburg und Berlin erfolgreich abgeschlossen – Gewinn aus andel's Berlin Verkauf resultiert in Erhöhung des Ergebnisses aus Joint Ventures auf 9,6 Mio. Euro**
- **Developmentprojekte in Krakau, Łódź und St. Petersburg**

Wien/Warschau, 28. April 2016 – Eine Kombination aus Ölpreis- und Rubelverfall, internationalen Sanktionen und strukturellen Schwächen setzt die russische Wirtschaft nach wie vor unter Druck und stellt folglich auch die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG vor Herausforderungen: Demnach fällt das Jahresergebnis 2015 des Unternehmens deutlich gedämpft aus. Wesentliche Gründe dafür sind nicht zahlungswirksame Kursverluste durch den russischen Rubel, niedrigere Bewertungen der russischen Immobilien sowie Umsatzrückgänge in jenen Hotels, deren Gäste vorwiegend aus Russland kommen.

Allerdings haben sich die Märkte auch im Jahr 2015 wieder sehr differenziert entwickelt. Polen oder die Tschechische Republik sind gut aufgestellt. Dementsprechend war die Performance der Hotels ohne Russlandbezug in allen Märkten wachsend – Auslastung und Zimmerpreise konnten in fast allen Häusern gesteigert werden, der NOP (Net Operating Profit) pro verfügbarem Zimmer erhöhte sich in diesen Hotels um 10 Prozent. Anders sieht die Situation hingegen in jenen Hotels aus, die unter direktem Einfluss der Rubel-Krise stehen: So mussten die Häuser in St. Petersburg und Ekaterinburg Umsatzeinbußen verbuchen, die Hotelumsätze lagen um rund 32 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahresniveau. Auch das Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad erlitt aufgrund des Ausbleibens der vornehmlich russischen Gäste einen Umsatzeinbruch von 35 Prozent.

Warimpex wird trotz der herausfordernden Situation weiterhin an Russland festhalten. Abgesehen von der Tatsache, dass es bei einer Entspannung der Lage zu Wertaufholungen kommen wird, verfügt Warimpex mit der AIRPORTCITY St. Petersburg über ein nachhaltiges Asset mit Steigerungspotential an einem gefragten Standort.

Russland beeinflusst Jahresergebnis wesentlich

Die Umsatzeinbußen in den Hotels mit Russlandbezug sowie eine Verringerung der Zimmeranzahl durch Hotelverkäufe spiegelten sich in einem Rückgang des Gesamthotelumsatzes um 12 Prozent auf 54,5 Millionen Euro wider. Der Konzernumsatz verringerte sich um 16 Prozent auf 61,9 Millionen Euro. Das

EBITDA, als eine der für Immobilienunternehmen wichtigsten Kennzahlen, da nicht durch branchenspezifische Bewertungsverfahren verzerrt, erhöhte sich aufgrund von Gewinnen aus dem Verkauf bzw. der Endkonsolidierung von Immobilien von 17,1 Millionen Euro im Jahr 2014 um 71 Prozent auf 29,3 Millionen Euro. Abschreibungen und Bewertungsverluste bei russischen Immobilien in der Höhe von -39,2 Millionen Euro führten jedoch zu einem Rückgang des EBIT von -5,2 Millionen Euro auf -9,9 Millionen Euro. Das Finanzergebnis inklusive Joint Ventures verringerte sich aufgrund nicht zahlungswirksamer Kursverluste in Zusammenhang mit der Veränderung von Wechselkursen von -31,6 Millionen Euro auf -31,9 Millionen Euro – darin enthalten ist das Ergebnis aus Joint Ventures, welches sich dank des Gewinns aus dem Verkauf des andel's Hotel Berlin von 1,5 Millionen Euro auf 9,6 Millionen Euro erhöhte. Daraus ergibt sich schließlich ein negatives Jahresergebnis von 42,3 Millionen Euro. Das Periodenergebnis für die Aktionäre des Mutterunternehmens verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von -20,7 Millionen Euro auf -17,8 Millionen Euro.

Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus nicht zahlungswirksamen Wertverlusten von Immobilien sowie aus den ebenfalls nicht zahlungswirksamen Kursverlusten. Diese Entwicklungen stellen aber Momentaufnahmen dar und können sich – sobald die russische Wirtschaft wieder anzieht – jederzeit zum Positiven verändern.

Erfolgreiche Transaktionen und Fertigstellungen sowie aktuelle Developmentprojekte

Trotz des Gegenwindes aus Russland konnte Warimpex im Jahr 2015 sowohl Entwicklungsprojekte fertigstellen als auch Transaktionen erfolgreich abschließen. So hat sich Warimpex im schwierigen russischen Marktumfeld von den beiden Hotels angelo und Liner am internationalen Flughafen Koltsovo in Ekaterinburg getrennt sowie die zwei Jupiter Bürotürme in der AIRPORTCITY St. Petersburg verkauft. Im Juni wurde hier außerdem der bereits voll vermietete Büroturm Zeppelin der zweiten Bauphase fertiggestellt. Auch in Budapest kann Warimpex vom erfolgreichen Abschluss eines Projektes berichten: Die Revitalisierung des Büroturms A des Erzsébet Office wurde abgeschlossen und die Büroflächen an den Mieter übergeben.

Ebenfalls im September erfolgte der Verkauf des 4-Sterne-Kongresshotel andel's Berlin an die Union Investment Real Estate GmbH, einen der führenden Immobilien-Investment-Manager in Europa. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf rund 10 Millionen Euro.

Auf der Developmentseite konzentriert sich Warimpex aktuell stark auf Polen: In Krakau laufen die Planungsarbeiten für zwei Büroprojekte – zum einen soll auf einem neben dem Hotel Chopin gelegenen Grundstück ein Bürogebäude mit rund 26.000 m² entstehen, zum anderen wird ein im Besitz von Warimpex stehendes Bürogebäude abgerissen und durch einen Büro-Neubau mit rund 20.000 m² ersetzt werden. In Łódź hat Warimpex ein Grundstück in der Nähe des andel's Hotel erworben – hier ist ebenfalls ein Bürohaus mit rund 26.000 m² Fläche geplant. In der AIRPORTCITY St. Petersburg laufen die Bauarbeiten für ein Parkhaus mit rund 20.000 m², welches bereits voll vermietet ist.

Ausblick

Der überwiegende Grund für die Währungsschwäche in Russland ist sicherlich der niedrige Ölpreis. Wenn wir in eine Phase kommen, wo der Ölpreis wieder zulegt, wird sich das mit einer Zeitverzögerung von maximal einem Jahr auch wieder in einem Wachstum in anderen Wirtschaftsbereichen niederschlagen. Somit wird sich mit einer Erholung der Währung nicht nur die russische Wirtschaft, sondern auch das Ergebnis der Warimpex wieder verbessern. Klares Ziel für 2016 ist es, die laufenden Entwicklungsprojekte in Polen und Russland weiter voranzutreiben. Außerdem hat Warimpex auch wieder die eine oder andere Transaktion ins Auge gefasst. Parallel arbeitet man stetig an der Verbesserung der Finanzierungsbedingungen, der Tilgung bzw. Refinanzierung teurerer Kreditlinien und wird auch künftig auf eine Diversifikation des Portfolios setzen.

Die Finanzkennzahlen 2015 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2015):

in TEUR	2015	Veränderung	2014
Umsatzerlöse Hotels	54.462	- 12 %	61.559
Umsatzerlöse Investment Properties	4.384	- 55 %	9.813
Umsatzerlöse Development und Services	3.053	23 %	2.476
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>61.898</i>	<i>- 16 %</i>	<i>73.848</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 38.539	- 15 %	- 45.559
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>23.359</i>	<i>- 17 %</i>	<i>28.289</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	14.220	-	- 30
EBITDA	29.280	71 %	17.114
Abschreibungen und Wertänderungen	-39.185	76 %	-22.274
EBIT	- 9.905	92 %	- 5.160
Ergebnis aus Joint Ventures	9.647	530 %	1.531
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	- 42.330	20 %	- 35.306
Periodenergebnis (Eigentümer des Mutterunternehmens)	- 17.838	- 14 %	- 20.654
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	12.853	- 37 %	20.542
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	96.573	- 9 %	106.316
Net Operating Profit (NOP) Hotels	28.124	- 9 %	30.992
NOP pro Hotelzimmer	8.752	- 2 %	8.954
Umsatzerlöse Investment Properties	5.121	- 52 %	10.560
EBITDA Investment Properties	3.170	- 47 %	5.994
Umsatzerlöse Development & Services	3.514	23 %	2.866
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	24.270	-	367
EBITDA Development & Services	23.375	-	- 3.022
	31.12.2015	Veränderung	31.12.2014
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	340,8	- 31 %	498,0
NNNAV je Aktie in EUR	1,8	- 40 %	3,0