

P R E S S E A U S S E N D U N G

Warimpex: Russland-Krise drückt Jahresergebnis 2014 voraussichtlich stark

Vorläufiges Jahresergebnis 2014:

- **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 insgesamt um 2 Prozent auf 8.954 Euro erhöht**
- **Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit um 7 Prozent auf 19,8 Mio. Euro gesteigert**
- **Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg im 1. Quartal 2015 abgeschlossen**

Wien/Warschau, 15. April 2015 – Den vorläufigen Zahlen folgend wird das Jahresergebnis 2014 der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG deutlich gedämpft ausfallen. Grund dafür sind – nicht cash-wirksame – Fremdwährungsverluste durch einen schwachen russischen Rubel, niedrigere Immobilienbewertungen in Russland sowie eine schwächere operative Performance insbesondere jener Hotels, deren Gäste vorwiegend aus Russland und der Ukraine kommen.

Das operative Geschäft im Hotelbereich lief 2014 in den nicht von der Russland-Krise beeinflussten Märkten positiv. Diese Hotels im Portfolio konnten zumeist eine gute Performance vorweisen. Die Bereinigung des Portfolios durch den Verkauf der Prager Fünf-Sterne Hotels wirkte sich ebenfalls positiv aus. Dies zeigt sich an der Steigerung des NOP pro verfügbarem Zimmer um 2 Prozent bei Betrachtung des gesamten Hotelportfolios.

Allerdings waren die Resultate einiger Hotels 2014 durch die Auswirkungen der Russland-Krise und Rubel-Abwertungen gekennzeichnet und erlitten dadurch deutliche Umsatzeinbußen. So verringerte sich im Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad durch das Ausbleiben russischer und ukrainischer Gäste der Umsatz um 20 Prozent. Die Umsätze in den drei russischen Hotels lagen in Euro um rund 10 Prozent unter dem jeweiligen Vorjahresniveau, was weniger auf eine niedrigere Auslastung als auf den schwachen Rubel und damit niedrigere Zimmerpreise zurückzuführen ist. Aufgrund dieser Umsatzrückgänge, die auch nicht durch Umsatzsteigerungen in anderen Hotels kompensiert werden konnten sowie durch Hotelverkäufe in Prag und einer damit einhergehenden niedrigeren Zimmeranzahl gingen die Umsatzerlöse im Hotelbereich 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.

Das EBITDA verringerte sich um 9 Prozent auf 17,1 Millionen Euro. Dies ist vor allem auf das Ausbleiben von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien zurückzuführen, denn 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. Das EBIT ging in Summe von 35,7

Millionen Euro in 2013 auf -5,2 Millionen zurück. Grund dafür sind außerplanmäßige Abschreibungen sowie ein negatives Bewertungsergebnis der Büroimmobilien, die seit 2013 zu Marktwerten bilanziert werden. Diese Wertminderungen betreffen dabei überwiegend russische Immobilien. Das Ergebnis aus Joint Ventures liegt trotz eines Rückgangs um 31 Prozent mit 1,5 Millionen Euro im Plus. Mit einem gegenüber 2013 verringerten Finanzergebnis in Höhe von -31,6 Millionen Euro ergibt sich daraus ein negatives Jahresergebnis in Höhe von -35,3 Millionen Euro (2013: 7,1 Millionen Euro).

Franz Jurkowitsch: „Das Russland-Geschäft hat sich zuletzt als durchaus schwierig erwiesen. Dennoch ist festzuhalten, dass die Auslastungen der Warimpex Hotels auch in Russland nach wie vor konstant sind und mit einer Entspannung der Krise wieder von Aufwertungen auszugehen ist. So hat sich der Rubel seit dem Bilanzstichtag mit einem aktuellen Wert von rund 55 RUB/EUR bereits signifikant erholt – zum 30.12.2014 lag der Kurs noch bei knapp 68 RUB/EUR. Der jüngst erfolgreiche Verkauf des Bauteils Jupiter in der AIRPORTCITY St. Petersburg hat auch gezeigt, dass wir selbst in diesen Zeiten Transaktionen in Russland abschließen und umsetzen können. Betrachtet man unsere nicht-russischen Assets ist die Performance weiterhin stabil und neue Projekte sind in Berlin, Krakau und Budapest geplant und auch teils bereits in der Umsetzung.“

Die vorläufigen Finanzkennzahlen 2014 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2014) – die finalen und vollständigen Jahreszahlen werden wie geplant am 29.04.2015 veröffentlicht:

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	-	35.674
Ergebnis aus Joint Ventures	1.531	-31 %	2.213
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	-35.306	-	7.116
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	19.810	7 %	18.448
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	106.510	-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



Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG im Profil

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ist eine Immobilieninvestment und -entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien und notiert an den Börsen in Wien und Warschau (WXF). Als einer der größten Hotelinvestoren in Zentral- und Osteuropa ist Warimpex derzeit Eigentümer, Miteigentümer bzw. Betreiber von 18 Business- und Luxus-Hotels mit insgesamt 4.600 Zimmern sowie von fünf Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 43.000 m². Warimpex hat in den vergangenen 25 Jahren Immobilien mit einem Volumen von mehr als einer Milliarde Euro entwickelt. Die klare Fokussierung auf Qualität und Nachhaltigkeit erschließt Warimpex auch für die Zukunft große Wachstumspotenziale.

Warimpex ist in sieben europäischen Ländern aktiv. Zu den Highlights unter den Hotels, die das Unternehmen besitzt, teilweise besitzt oder betreibt, zählen die andel's Hotels in Berlin und Lodz, Hotels der Marke angelo in Prag, Pilsen und Katowice, die angelo Airporthotels in Bukarest und Ekaterinburg, das Hotel Kempinski Wien, das Hotel Crowne Plaza in der AIRPORTCITY St. Petersburg sowie das Hotel InterContinental in Warschau.

Kontakt:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Christoph Salzer, presse@warimpex.com

Daniel Folian, investor.relations@warimpex.com

Tel. +43 1 310 55 00

www.warimpex.com

Ecker & Partner Öffentlichkeitsarbeit und Public Affairs GmbH

Nele Renzenbrink, Barbara Hirsch

presse@warimpex.com

Tel. +43 1 599 32 26