

## PRESSEAUSSENDUNG

### 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).

*„Generell sehen wir nun, was wir zum Jahresergebnis 2014 angekündigt hatten: Nicht-cashwirksame Fremdwährungsverluste werden mit der Erholung des russischen Rubel seit Anfang 2015 rasch wieder aufgeholt. Wie nach der Krise 2008 wird es aber einige Zeit dauern, bis wir bei den Hotelumsätzen auch in Russland wieder auf dem Niveau von Anfang 2014 sein werden“, so Franz Jurkowsch, Warimpex-CEO. „Gleichzeitig ist zu bedenken, dass das erste Quartal in der Hotellerie traditionell das schwächste Quartal im Jahr ist und es daher noch vergleichsweise wenig Aussagekraft für den restlichen Jahresverlauf hat.“*

#### **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**

Erfreuliches 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**

*„Unser 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 arbeiten wir stetig an der Stärkung unserer finanziellen Basis, einer Verbesserung unserer Finanzierungskonditionen – wie zuletzt in Lodz gelungen – und an der Steigerung der Ertragszahlen unserer Hotelassets“,* schließt Jurkowitsch.

Die Finanzkennzahlen des ersten Quartals 2015 auf einen Blick (Stichtag 31.03.2015)

in TEUR	1-3/2015	Veränderung	1-3/2014 angepasst
Umsatzerlöse Hotels	10.069	- 21 %	12.745
Umsatzerlöse Investment Properties	371	- 84 %	2.344
Umsatzerlöse Development und Services	527	41 %	153
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>10.966</i>	<i>- 29 %</i>	<i>15.463</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	- 8.533	-	- 10.869
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>2.433</i>	<i>- 47 %</i>	<i>4.594</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	-1.376	-	-
EBITDA	1.629	- 16 %	1.938
EBIT	- 529	-1 %	- 524
Ergebnis aus Joint Ventures	- 158	-	- 964
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	- 5.337	-	- 8.828
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	2.014	- 28%	2.808
<b>Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):</b>			
Umsatzerlöse Hotels	19.383	- 10 %	21.521
Net Operating Profit (NOP) Hotels	3.712	- 19 %	4.606
NOP pro Hotelzimmer	1.094	- 17 %	1.323
Umsatzerlöse Investment Properties	559	- 78 %	2.524
EBITDA Investment Properties	266	- 80 %	1.343
Umsatzerlöse Development & Services	660	44 %	458
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	- 1.376	-	-
EBITDA Development & Services	- 893	-	2.502
	<b>31.12.2014</b>	<b>Veränderung</b>	<b>31.12.2013 angepasst</b>
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 vier Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 26.000 m<sup>2</sup>. 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](mailto:presse@warimpex.com)

Daniel Folian, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Tel. +43 1 310 55 00

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

#### **Ecker & Partner Öffentlichkeitsarbeit und Public Affairs GmbH**

Nele Renzenbrink, Barbara Hirsch

[presse@warimpex.com](mailto:presse@warimpex.com)

Tel. +43 1 599 32 26