

PRESSEAUSSENDUNG

Warimpex verbucht positives Jahresergebnis 2013

- EBITDA und EBIT auf 14,8 Mio. Euro bzw. 12,1 Mio. Euro (+ 31 % bzw. + 53 %) gestiegen
- Jahresergebnis in der Höhe von 2,4 Mio. Euro
- Verstärkter Fokus auf Büroimmobilien bedingt Umstellung der Bewertung für Büroimmobilien nach Marktwerten
- Geplante Developments in Berlin, Krakau, St. Petersburg und Budapest

Wien/Warschau, 24. April 2014 – Das Ende März veröffentlichte, vorläufige operative Jahresergebnis der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG mit einem EBITDA von 14,6 Millionen Euro wird nun durch die geprüften Jahreszahlen auf 14,8 Millionen Euro leicht nach oben korrigiert. Demnach entwickelte sich das operative Geschäft positiv, jedoch ging der Konzernumsatz aufgrund von Hotelverkäufen und der damit um 5 Prozent geringeren durchschnittlichen Zimmerzahl um 3 Prozent auf 71,6 Millionen Euro leicht zurück. Das EBIT wurde um 53 Prozent auf 12,1 Millionen Euro gesteigert. Gründe dafür sind die gute Performance der Hotels im Portfolio, Immobilienverkäufe in München und Prag sowie auch die Umstellung der Bewertung für Büroimmobilien nach Marktwerten bedingt durch den Ausbau der Geschäftstätigkeit im Bereich Development und Vermietung von Büroimmobilien – vor allem durch das Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg. Gemeinsam mit dem Ergebnis aus Joint Ventures von 11 Millionen Euro resultiert dies in einem Jahresergebnis in der Höhe von 2,4 Millionen Euro.

„Der Fokus auf High Performer bei unseren Hotels hat sich als richtig erwiesen. Das sieht man vor allem am Net Operating Profit, den wir um 6 Prozent auf 30,7 Millionen Euro steigern konnten – dies entspricht einer Steigerung von 12 Prozent pro verfügbarem Zimmer. Konkret heißt das, wir wirtschaften besser: Durch den Verkauf eher schwächerer Assets und damit der Bereinigung des Portfolios bringen die einzelnen verfügbaren Zimmer im Verhältnis zum erforderlichen Einsatz mehr“, erklärt Franz Jurkowitsch, CEO von Warimpex. *„Wesentlicher Treiber der guten Ergebnisse unserer Immobilien war vor allem der starke russische Markt, wo wir in der AIRPORTCITY St. Petersburg wichtige Erfolge verbuchen konnten und sich auch unsere Hotels sehr gut entwickelten. Sowohl die durchschnittlichen Auslastungszahlen als auch die Zimmerpreise erhöhten sich.“* Insgesamt entwickelten sich im Berichtsjahr die Kernhotelmärkte weiterhin differenziert. So erreichten die Hotels in Polen zwar eine konstante Auslastung, die Zimmerpreise gingen jedoch leicht zurück. Grund dafür war das starke Vergleichsjahr 2012 durch die damals stattfindende Fußball-Europameisterschaft. Der Prager Hotelmarkt ist nach wie vor von einem Überangebot gekennzeichnet, wobei die Auslastungszahlen geringfügig stiegen während sich der durchschnittliche Zimmerpreis verringerte.

Transaktionen und Developments

2013 startete mit dem Verkauf des Hälfte-Anteils am angelo Hotel München inklusive eines angrenzenden Grundstücks. Es folgten zwei strategisch wertvolle Deals in Prag, wo mit den Verkäufen der beiden 5-Stern Häuser Palace und Le Palais das Portfolio im Luxussegment bereinigt wurde. Darüber hinaus wurden das Hotel

Palais Hansen Kempinski in Wien sowie das Le Palais Bürogebäude in Warschau pünktlich fertiggestellt und eröffnet. Letzteres wurde im Herbst 2013 verkauft.

Ebenfalls veräußert wurde ein Teil des an das andel's Hotel Berlin angrenzende Entwicklungsgrundstücks. Die Planungsarbeiten für Geschäfts- und Konferenzflächen auf dem noch freien Areal des bereits 2008 erworbenen Grundstücks schreiten voran. Im polnischen Krakau soll neben dem Hotel Chopin ein Bürogebäude entwickelt werden. Darüber hinaus wurde entsprechend der allgemeinen Strategie, vermehrt auf lokale Finanzierungen zu setzen, eine Refinanzierung für das Hotel Chopin mit einer polnischen Bank umgesetzt.

Wesentlich für 2013 war insbesondere die weitere Entwicklung der AIRPORTCITY in St. Petersburg, einem gemeinsamen Development mit CA Immo und UBM: Die beiden Türme „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ wurden vollständig vermietet. Der nächste Schritt ist nun ein zeitnaher Verkauf, wofür nach dem Bilanzstichtag ein Term-Sheet mit einem russischen Pensionsfonds verhandelt und abgeschlossen wurde. Zudem ist die Fertigstellung des dritten Bürogebäudes, das sich aktuell noch im Rohbau befindet, geplant. Hier gibt es einen Letter of Intent mit einem renommierten Mieter. *„Das hohe Vertrauen, das der AIRPORTCITY vor Ort entgegengebracht wird, beweist nicht zuletzt eine Einigung zur Refinanzierung eines 60 Millionen Euro Kredites mit einer lokalen russischen Bank, die wir im August erzielen konnten und die das Projekt langfristig absichern wird“*, sagt Georg Folian, stv. Vorstandsvorsitzender.

Um die Developmentleistungen weiterhin voranzutreiben, platzierte Warimpex 2013 zwei Unternehmensanleihen und zwei Wandelanleihen über insgesamt 114,6 Millionen Zloty (27,4 Millionen Euro) in Polen. Ins Jahr 2014 startete das Unternehmen ebenfalls mit einem neuen Anleiheprogramm im Volumen von insgesamt bis zu 50 Millionen Euro. Die Bonds sollen zwischen Februar 2014 und Februar 2016 in mehreren Tranchen entsprechend aktueller Nachfragen ausgegeben werden.

Neue Bewertungsmethode für Büroimmobilien nach Marktwerten

Der insgesamt stärkere Fokus auf Büroimmobilien und die Vollvermietung der ersten Bauphase der AIRPORTCITY St. Petersburg bedingen eine Umstellung der Bewertungsmethode von Büroimmobilien vom Anschaffungskostenmodell auf die branchenübliche und seitens IFRS bevorzugte Bilanzierung nach aktuellen Marktwerten. *„Die neue Bewertungsmethode verbessert die Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienunternehmen, stärkt unser Eigenkapital und hat darüber hinaus einen positiven Effekt auf das vorliegende Jahresergebnis“*, ergänzt Franz Jurkowitsch. Das Hotelportfolio wird weiterhin zu fortgeschriebenen Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren Zeitwert bewertet. Damit werden Wertsteigerungen bei Hotels nach wie vor erst beim Verkauf der Immobilie realisiert. Die Differenz zwischen Zeitwert und Buchwert der Hotels wird im Lagebericht entsprechend ausgewiesen.

Ertrags- und Vermögenslage

Das EBITDA erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 von 11,3 Millionen Euro um 31 Prozent auf 14,8 Millionen Euro. Dieser Anstieg ergibt sich einerseits aus einer stabilen Umsatzentwicklung aus Hotels sowie höheren Erträgen aus dem Verkauf von Projektgesellschaften und Immobilien. Die Hotelverkäufe bedingen insgesamt eine um 5 Prozent

geringere durchschnittliche Zimmeranzahl. Im vollkonsolidierten Bereich sanken die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um 3 Prozent auf 71,6 Millionen Euro. Das EBIT legte von 7,9 Millionen Euro auf 12,1 Millionen Euro zu und trägt damit wesentlich zum Jahresergebnis in der Höhe von 2,4 Millionen Euro bei. Die Verringerung im Vergleich zum Vorjahr (2012: 10 Mio. Euro) ist vor allem auf den damaligen Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau im Dezember 2012 und daraus resultierend höheren Erträgen im selben Jahr zurückzuführen.

Unter quotaler Einbeziehung aller Joint Ventures verringerten sich die Umsatzerlöse um 4 Prozent auf 107,7 Millionen Euro.

Ausblick

Nach dem Bilanzstichtag gewann Warimpex mit einer führenden ungarischen Versicherung einen langfristigen neuen Mieter für 12.250 m² im Erzsébet Office in Budapest und schloss somit einen der größten Mietverträge der letzten Jahre am ungarischen Büromarkt ab.

„Mit der soliden finanziellen Basis dieses Jahresabschlusses und weiteren Verkäufen erfolgreicher Projekte sehen wir für neue Developments viel Potenzial. Wir werden uns weiterhin auf unsere guten Hotelmarken fokussieren und auf interessante Verknüpfungen von Hotels mit angrenzenden Büro- und Wohnflächen setzen. Dabei achten wir auf eine entsprechende Diversifikation sowohl geographisch als auch bei Assetklassen und wollen vorhandene Grundstücksreserven oder Entwicklungsimmobilien soweit weiterentwickeln, dass ein nachhaltiger Cashflow erzielt werden kann“, schließt Franz Jurkowitsch.

Die Finanzkennzahlen 2013 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2013)

Kennzahlen in TEUR	2013	Veränderung	2012 angepasst
Umsatzerlöse Hotels	60.038	- 4 %	62.382
Umsatzerlöse Investment Properties	1.553	- 1 %	1.567
Umsatzerlöse Development & Services	10.019	4 %	9.659
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>71.609</i>	<i>- 3 %</i>	<i>73.609</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-47.310	- 13 %	-54.352
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>24.300</i>	<i>26 %</i>	<i>19.257</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	2.030	858 %	212
EBITDA	14.784	31 %	11.284
EBIT	12.107	53 %	7.924
Ergebnis aus Joint Ventures	11.043	- 40 %	18.413
Periodenergebnis (Jahresergebnis)	2.425	- 76 %	10.030
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	11.670	- 29 %	16.324
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse Hotels	107.741	- 4 %	112.135
Net Operating Profit (NOP)	30.749	6 %	29.008
Durchschnittliche Zimmer verfügbar	3.422	- 5 %	3.612
NOP pro verfügbarem Zimmer	8.986	12 %	8.031
Umsatzerlöse Investment Properties	7.425	136 %	3.144
EBITDA Investment Properties	3.216	141 %	1.336
Umsatzerlöse Development & Services	10.223	7 %	9.594
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.240	- 66 %	12.390
EBITDA Development & Services	1.811	- 80 %	8.937
	31.12.2013	Veränderung	31.12.2012
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	525,1	-6 %	558,5
NNNAV je Aktie in EUR	3,2	-	3,2



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 19 Business- und Luxus-Hotels mit insgesamt 4.700 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.

Zu den Immobilienhighlights von Warimpex zählen die andel's Hotels in Berlin und Lodz, Hotels der Marke angelo in Prag, Pilsen, Katowice, Bukarest und Ekaterinburg, das Hotel Kempinski Wien sowie das 2012 verkaufte und zurückgepachtete 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