

PRESSEAUSSENDUNG

Warimpex Halbjahresergebnisse 2014:

Portfolioverbesserung stehen Abwertungen in Russland gegenüber

- **Weitere Portfolioverbesserung: NOP pro Zimmer um 7 % gesteigert**
- **Verkaufsabschluss Hotel Savoy Prag: Rückzug aus der Prager Luxushotellerie abgeschlossen**
- **Konzernumsatz aufgrund niedrigerer Zimmeranzahl durch Hotelverkäufe leicht rückläufig**
- **Geringere Verkaufserlöse sowie negatives Bewertungsergebnis der AIRPORTCITY St. Petersburg durch Ukraine-Krise bedingen Periodenergebnis von -10,8 Mio. Euro**

Wien/Warschau, 29. August 2014 – Das erste Halbjahr 2014 war für die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG von drei wesentlichen Faktoren geprägt: Die stabile Entwicklung und Ertragsverbesserung der Assets, der erfolgreiche Rückzug aus der Prager Luxushotellerie und damit eine Verbesserung des Hotelportfolios sowie schließlich die politischen Entwicklungen in der Ukraine und Russland.

Das operative Geschäft im ersten Halbjahr 2014 entwickelte sich unter Berücksichtigung der aufgrund von Hotelverkäufen um 7 Prozent geringeren vollkonsolidierten Zimmeranzahl positiv: Die weiter verbesserte Performance der bestehenden Hotels zeigt sich insbesondere am Net Operating Profit pro verfügbarem Zimmer, der um 7 Prozent zulegen konnte. Der Konzernhotelumsatz ging gegenüber dem Vergleichszeitraum um 9 Prozent auf 31 Millionen Euro zurück – unter Einbeziehung aller Joint Ventures um 4 Prozent. Das EBITDA ging um 5 Prozent auf 7,7 Millionen Euro, das EBIT von 5,2 Millionen Euro auf -1,4 Millionen Euro zurück. Diese Verringerungen sind wesentlich auf ein geringeres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und negative Bewertungsergebnisse in Russland, die mit einem Minus von rund 3 Millionen Euro zu Buche schlagen, zurückzuführen. Mit einem gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 leicht verbesserten Finanzergebnis in Höhe von -10,7 Millionen Euro (1. Halbjahr 2013: -12,5 Millionen Euro) ergibt sich ein negatives Ergebnis für die Periode in Höhe von -10,8 Millionen Euro.

„Russland und die Ukraine halten die Welt in Atem. Unsere Geschäfte in St. Petersburg und Ekaterinburg laufen jedoch weitgehend plangemäß. Dennoch hat die Ukraine-Krise negative Auswirkungen auf die Bewertungen unserer Assets in Russland“, so Franz Jurkowsch, CEO von Warimpex. „Insgesamt konnten wir unsere Strategie der Konzentration auf unsere ‚High Performer‘ fortsetzen und den Net Operating Profit pro verfügbarem Zimmer um sieben Prozent steigern.“

Fokus Russland

Das geringere Wachstum der russischen Wirtschaft hatte bisher keinen negativen Einfluss auf die Buchungslage der Hotels in Ekaterinburg und St. Petersburg. Allerdings gingen die Zimmerpreise in Euro aufgrund der Rubelschwäche zurück. So stieg beispielsweise die Auslastung des angelo Hotels in Ekaterinburg um 12

Prozentpunkte, während der durchschnittliche Zimmerpreis in Euro währungsbedingt um 20 Prozent sank. In St. Petersburg waren die Auswirkungen auf den Zimmerpreis allerdings wesentlich geringer.

In der AIRPORTCITY St. Petersburg wurde im Februar 2014 ein Term Sheet über den Verkauf der beiden Bürotürme „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ mit einem russischen Pensionsfonds vereinbart. Die Verkaufsverhandlungen sind von den politischen Entwicklungen unberührt, auch der Kaufpreis wird aktuell nicht beeinflusst. *„Aufgrund der insgesamt großen Komplexität eines Verkaufs in dieser Größenordnung erwarten wir das Closing der Transaktion derzeit zum Jahresende. Ein vergleichbares Projekt war der Verkauf des Hotel InterContinental in Warschau 2012 – auch hier beanspruchten die Verkaufsverhandlungen nahezu ein Jahr“*, erklärt Jurkowitsch. Neben dem aktuellen Verkauf wurde der dritte Büroturm „Zeppelin“ im Mai 2014 langfristig vermietet. Der sich noch im Rohbau befindliche Turm wird zeitnah zu einem „A-Klasse“-Bürogebäude nach internationalen Standards fertiggestellt werden. Gleichzeitig befindet sich Warimpex in der Planungsphase für den weiteren Ausbau der AIRPORTCITY.

Schließlich hat der Ukraine-Konflikt auch Auswirkungen auf Hotels in anderen europäischen Ländern. Beispielsweise ist an Standorten wie dem Hotel Dvorak im tschechischen Karlsbad mit einem traditionell hohen Gästeanteil aus Russland und der Ukraine ein deutlicher Rückgang spürbar: Zuletzt sanken die dortigen Umsatzerlöse um rund 15 Prozent.

Entwicklungen in Prag, Budapest und Krakau

Im 1. Halbjahr 2014 wurde der strategische Rückzug aus der Prager Luxushotellerie erfolgreich abgeschlossen. Neben den Verkäufen der beiden Hotels Palace und Le Palais im Jahr 2013 hat Warimpex im Juni nun auch das letzte der dortigen Fünf-Stern-Häuser, das Hotel Savoy, veräußert. *„Mit unseren beiden starken Vier-Stern-Hotels angelo und Diplomat bleiben wir dem Markt aber weiterhin treu und erwarten uns hier eine positive Entwicklung“*, zeigt sich Jurkowitsch zuversichtlich. Im Bereich Development arbeitet Warimpex neben dem weiteren Ausbau der AIRPORTCITY St. Petersburg zurzeit an der Revitalisierung des Bürokomplexes Erzsébet in Budapest. In Krakau ist die Entwicklung eines Bürogebäudes auf einem an das Hotel Chopin angrenzenden Baugrund geplant.

Ausblick

„Insgesamt gibt es einige gute Entwicklungen, allen voran die am NOP ablesbare stetige Verbesserung unseres Portfolios. Diesen Weg wollen wir konsequent weiterverfolgen und unsere Entwicklungsprojekte den Rahmenbedingungen entsprechend vorantreiben. Mit einer Stabilisierung der Situation in der Ukraine werden sich schnell positive Auswirkungen auf unser Unternehmen zeigen, sowohl auf der Wechselkursseite als auch bei den Bewertungen“, schließt Jurkowitsch.

Die Finanzkennzahlen des ersten Halbjahres 2014 auf einen Blick (Stichtag 30.06.2014)

in TEUR	1-6/2014	Veränderung	1-6/2013 angepasst
Umsatzerlöse Hotels	30.977	-9%	34.162
Umsatzerlöse Investment Properties	4.926	19%	4.140
Umsatzerlöse Development und Services	802	-33%	1.193
<i>Umsatzerlöse gesamt</i>	<i>36.705</i>	<i>-7%</i>	<i>39.495</i>
Direkt den Umsatzerlösen zurechenbarer Aufwand	-24.192	-14%	-27.998
<i>Bruttoergebnis vom Umsatz</i>	<i>12.513</i>	<i>9%</i>	<i>11.497</i>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	36	-98%	1.586
EBITDA	7.672	-5%	8.090
EBIT	-1.397	-	5.238
Ergebnis aus Joint Ventures	-197	82%	-108
Periodenergebnis	-10.820	31%	-8.240
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	6.675	70%	3.916
Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures):			
Umsatzerlöse gesamt	58.605	-3%	60.397
Umsatzerlöse Hotels	52.335	-4%	54.689
Net Operating Profit (NOP) Hotels	15.643	2%	15.410
Umsatzerlöse Investment Properties	5.289	17%	4.513
EBITDA Investment Properties	2.400	29%	1.862
Umsatzerlöse Development & Services	981	-18%	1.195
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	36	- 98%	1.635
EBITDA Development & Services	-2.457	138%	- 1.034
	30.06.2014	Veränderung	31.12.2013
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	496,1	- 2%	508,0
NNNAV je Aktie in EUR	3,0	- 3%	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.

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