

Veröffentlichung: 03.04.2012 08:10

Quelle: <http://adhoc.presstext.com/news/1333433400433>

Stichwörter: Jahresergebnis / 31.12.2011 / Jahreszahlen

*Adhoc Mitteilung gemäß § 48d Abs. 1 BörseG*

## **Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG: Warimpex verzeichnet 2011 zweistelliges Umsatzwachstum und wieder Gewinn**

Wien/Warschau (pta006/03.04.2012/08:10) - \* Hotelumsätze und Konzernumsatz um jeweils 11 Prozent auf insgesamt 64,9 Mio. Euro gestiegen

\* Jahresergebnis in der Höhe von 7,2 Mio. Euro (2010: -2,0 Mio.)

\* EBITDA weiterhin positiv

\* Erfolgreiche Platzierung einer Wandelschuldverschreibung an der Warschauer Börse

\* Planmäßige Fertigstellung der Airportcity St. Petersburg

\* Entwicklungsprojekte: Airportcity St. Petersburg, Palais Hansen, Le Palais Office Warschau

Im Jahr 2011 konnte die Warimpex Finanz und Beteiligungs AG ihr operatives Hotelgeschäft, aktuelle Entwicklungsprojekte und auch das Transaktionsgeschäft erfolgreich vorantreiben. Unter Berücksichtigung einer Umstellung der Bilanzierungsmethode nach IFRS der Joint Ventures von Quoten- auf Equitykonsolidierung erhöhte sich der Konzernumsatz um 11 Prozent auf 64,9 Millionen Euro im Vergleich zu 58,4 Millionen Euro im Vorjahr (Vergleich ist basierend auf der entsprechenden Anpassung der Bilanzierung der Vorjahre). Das EBITDA als eine der wichtigsten Kennzahlen, da nicht durch branchenspezifische Bewertungsverfahren verzerrt, bleibt mit 12,5 Millionen Euro weiter klar im Plus, wenn es auch gegenüber dem Vorjahr eine leichte Verringerung um 3 Prozent gab, die vor allem auf niedrigere Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften und Immobilien zurückzuführen ist. Daraus ergibt sich ein Jahresergebnis in der Höhe von 7,2 Millionen Euro im Vergleich zu -2,0 Millionen Euro im Vorjahr.

So resultiert das zweistellige Umsatzwachstum vor allem in einer positiven Entwicklung der Hotels in nahezu allen Märkten. Dabei verbuchten die traditionell starken Standorte in München, Berlin und Paris auch 2011 Zuwächse sowohl bei der Auslastung als auch bei der Preisentwicklung. Dies galt auch für schwierigere Märkte wie Tschechien und Rumänien - allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau. In Warimpex' wichtigstem Markt Polen konnten vor allem die Warschauer Hotels starke Zuwächse verzeichnen, das Hotel InterContinental verbuchte gar das beste Ergebnis seit seinem Bestehen. Die Hotels in polnischen Sekundärstädten wie Krakau, ód und Katowice erreichten zwar nicht diese Höhen, konnten aber dennoch gute Steigerungen erzielen. Schließlich zog auch der russische Hotelmarkt deutlich an. Insbesondere das angelo Hotel am Flughafen Ekaterinburg konnte die Auslastungszahlen stark erhöhen - ein positives Signal für das erst kürzlich fertig gestellte Projekt am Flughafen St. Petersburg.

### **Erfolgreiche Hotelveräußerungen und Anleihe**

Auf den Transaktionsmärkten gab es - nach langem nahezu Stillstand in den Jahren 2009 und 2010 - 2011 wieder einige Hotel- und Büroimmobilienkäufe am europäischen Markt, wobei sich der CEE-Markt weniger dynamisch entwickelte als es in Westeuropa der Fall war. Mit dem Verkauf des Warschauer Hotels Sobieski ist Warimpex eine der ersten bedeutenden Markttransaktionen nach der globalen Finanzkrise in CEE gelungen (Warimpex Anteil 25 Prozent). Ende 2011 folgte die erfolgreiche Veräußerung einer 50 Prozent Beteiligung am gemeinsamen Budget Hotel Entwicklungsprojekt an den Joint Venture Partner Starwood Capital Group. Der Verkauf umfasste zwei sich bereits in Bau befindliche Hotelprojekte sowie eine Reihe von Grundstücken, die im Joint Venture erfolgreich bis zur Baureife entwickelt werden konnten. Hinter dieser Verkaufsentscheidung steht auch die Strategie von Warimpex, sich stärker auf Kernmarken wie angelo und andel's zu fokussieren.

Auch auf den Finanzmärkten ist es Warimpex gelungen, mit einer Wandelschuldverschreibung positive Impulse zu setzen. Die Platzierung erfolgte im Frühjahr 2011 im Gesamtnominale von 66,3 Millionen polnischen Zoty (dies entsprach etwa 16,8 Millionen

Euro) an der Warschauer Börse.

### Entwicklungsprojekte

Im Bereich Development konnte Warimpex ihr aktuelles Projekt am Flughafen St. Petersburg planmäßig fertig stellen. Im Dezember 2011 wurde das Vier-Stern Crowne Plaza Hotel - betrieben von der InterContinental Gruppe - sowie ein angrenzendes Bürogebäude mit 17.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche eröffnet. Die restlichen 15.000 m<sup>2</sup> sollen je nach Mietnachfrage ab Ende 2012 folgen. Damit setzte Warimpex nach den Hotels Liner und angelo am Flughafen Ekaterinburg einen weiteren wichtigen Schritt in den Wachstumsmarkt Russland. Aktuell steht die Fertigstellung des Wiener Palais Hansen, als erste Adresse im Wiener Luxushotelsegment, an erster Stelle der Entwicklungspipeline von Warimpex, das Büroprojekt Le Palais Office in bester Warschauer Geschäftslage wird auch plangemäß Ende 2012 fertiggestellt.

### Finanzergebnis

Der Konzernumsatz erhöhte sich im Berichtsjahr deutlich um 11 Prozent auf 64,9 Millionen Euro. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb stiegen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 11 Prozent auf 58,6 Millionen Euro. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen konnten von 5,4 Millionen Euro auf 6,3 Millionen Euro gesteigert werden.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) verringerte sich aufgrund geringerer Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien im Vergleich zum Vorjahr leicht um 3 Prozent auf 12,5 Millionen Euro. Das Betriebsergebnis (EBIT) verringerte sich wegen wieder planmäßiger Abschreibungen um 34 Prozent auf 9,7 Millionen Euro. Diese Kennzahlen resultieren in einem positiven Jahresergebnis von 7,2 Millionen Euro im Vergleich zu -2,0 Millionen Euro im Vorjahr. Aufgrund der guten Performance der Hotels konnte der operative Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit um 26 Prozent auf 8,2 Millionen Euro gesteigert werden. Der Net Asset Value pro Aktie betrug per Ende des Jahres 3,2 Euro.

### Ausblick

Unter den gegebenen Marktbedingungen, insbesondere der wiederum verschärften Situation auf den Finanzierungsmärkten, will Warimpex sich 2012 auf die Stärkung der Basis konzentrieren, um ganz vorne mit dabei zu sein, wenn sich neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Der Fokus liegt daher auf der Stärkung der Finanzierungsstruktur, dem Aufbau der Marke angelo und dem weiterhin erfolgreichen Betrieb der bestehenden Immobilien.

### Die Finanzkennzahlen 2011 auf einen Blick (Stichtag 31.12.2011)

Kennzahlen in T EUR	2011	Veränderung	2010
Umsatzerlöse aus dem Segment Hotels & Resorts	58.613	11%	52.950
Umsatzerlöse aus dem Segment Development & Asset Management	6.312	16%	5.439
Umsatzerlöse gesamt	64.925	11%	58.389
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	3.018	-66%	8.756
EBITDA	12.492	-3%	12.932
EBIT	9.662	-34%	14.665
Jahresergebnis	7.240	-	-2.036
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	8.209	26%	6.496

Gewinn/Verlust je Aktie in EUR	0,12	-	-0,01
Anzahl Aktien per 31.12. in Stk.	54.000.000	-	54.000.000
Anzahl Hotels	21	-	21
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	3.462	41	3.421
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	-	5
	31.12.11	Veränderung	31.12.10
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	605,2	3%	589,7
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	172,6	2%	169,2
NNNAV je Aktie in EUR	3,2	3%	3,1
Ultimokurs der Aktie in EUR	0,78	-71%	2,68

Aussender: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG  
Floridsdorfer Hauptstrasse 1  
1210 Wien  
Österreich

Ansprechpartner: Daniel Folian  
Tel.: +43 1 310 55 00  
E-Mail: investor.relations@warimpex.com  
Website: www.warimpex.com  
ISIN(s): AT0000827209 (Aktie)  
Börsen: Amtlicher Handel in Wien  
Weitere Börsen: Warschau



Meldung übertragen durch presstext.adhoc. Für den Inhalt ist der Aussender verantwortlich.