

EANS-Adhoc: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG / Abschreibungsbedingte Verluste im ersten Halbjahr 2009 - Indikatoren sprechen für Stabilisierung des Hotelmarkts

 Ad-hoc-Mitteilung übermittelt durch euro adhoc mit dem Ziel einer europaweiten Verbreitung. Für den Inhalt ist der Emittent verantwortlich.

28.08.2009

Abschreibungsbedingte Verluste im ersten Halbjahr 2009 - Indikatoren sprechen für Stabilisierung des Hotelmarkts

- . Immobilienbewertungen mit Stichtag 30. Juni 2009 führen zu Wertminderungen in der Höhe von 87,5 Millionen Euro bedingt durch schwierige Marktbedingungen vor allem im Transaktionsbereich
- . Abschwächung der Negativtendenz erwartet durch Stabilisierung des Hotelmarkts im 2. Quartal
- . Sinkende Zinsen und steigende Renditen für Immobilien in Zentral- und Osteuropa lassen Belebung des Transaktionsmarktes Ende 2009 erwarten
- . Projekte erfolgreich und planmäßig weiterentwickelt - Vorzeigehotels andel's Berlin und andel's Lodz vollendet

Kennzahlen in EUR Mio.	1. HJ/2009	Veränderung	1. HJ/2008*
Umsatzerlöse gesamt	37.778	-15 %	44.325
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	2.288	-76 %	9.585
EBITDA	-1.875	-	19.035
EBIT	-82.631	-	12.847
Periodenergebnis	-98.567	-	136
Gewinn/Verlust je Aktie in EUR	-2,62	-	-0,00
Anzahl Hotels	19	2	17
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	3.195	633	2.562
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	-2	7
Anzahl Hotelentwicklungsprojekte	5	-9	14
	30.06.2009		31.12.2008
Gross Asset Value (GAV)	557,5	-16 %	666,7
Triple Net Asset Value (NNNAV)	117,6	- 62 %	310,9
NNNAV je Aktie in EUR	3,3	- 62 %	8,4

* restated,

Wien, 28. August 2009 - Im ersten Halbjahr steht bei der Finanz- und Beteiligungs AG Warimpex auf der einen Seite ein abschreibungsbedingter Verlust in der Höhe von 98,6 Millionen Euro sowie die teilweise deutliche Verschlechterung bei Auslastung und Zimmerpreisen. Warimpex konnte sich damit den insgesamt schwierigen Marktbedingungen nicht entziehen und litt vor allem unter dem nahezu stillstehenden Transaktionsmarkt, der wiederum zu steigenden Abzinsungsfaktoren und damit zu den Berichtigungen bei Immobilienbewertungen zum Bilanzstichtag führte. Auf der anderen Seite aber sind eine klare Erholung des Hotelmarktes gegen Ende der Berichtsperiode sowie eine Reihe positiver Ereignisse zu berichten - allen voran die Eröffnungen der beiden andel's Hotels in Berlin und Lodz. Zudem spricht Vieles für eine Erholung des Transaktionsmarktes Ende 2009.

Hotels reagieren frühzyklisch und daher anders als Büroimmobilien auf Veränderungen am Markt. So sahen die Hotelzahlen von Mai, Juni und Juli dieses Jahres im Vergleich zu 2008 wieder um einiges besser aus als noch im Zeitraum

Februar bis März im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Anstieg ist vor allem auf das gute Tourismus-Geschäft zurückzuführen. Entscheidend wird nun der September sein, wenn der Corporate Markt zurückkommt und die Zimmerpreise für 2010 verhandelt werden. Vorreservierungen im Konferenz- und Tagungssegment sind bereits besser als zur gleichen Zeit im Vorjahr.

Im Segment Development & Assetmanagement - Immobilienentwicklung und der Verkauf von Immobilien - liegen alle Projekte in Bau im Zeitplan. Der Verkauf von Immobilien gestaltete sich zwar auch im 2. Quartal 2009 schwierig, ein Lichtblick war jedoch der Verkauf des renovierten Csalogány Bürogebäudes in Budapest zu guten Konditionen Ende Juni. Im ersten Halbjahr 2009 sorgten sinkende Zinsen und steigende Renditen für Immobilien in Zentral- und Osteuropa für aufkeimendes Interesse bei institutionellen Immobilieninvestoren.

Finanzergebnis

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2009 verringerte sich der Konzernumsatz um 15 Prozent von 44,3 Millionen Euro auf 37,8 Millionen Euro. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb gingen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2008 von 41,6 Millionen Euro auf 34,9 Millionen Euro zurück. Der Grund für diesen Umsatzrückgang liegt größtenteils in Prag, wo sich im 5-Stern-Segment die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um bis zu vierzig Prozent verringerten. Auch im tschechischen 4-Stern-Segment sowie in anderen Märkten kam es zu teilweise signifikanten Umsatzrückgängen. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen erhöhten sich im Gegensatz dazu um sechs Prozent auf 2,9 Millionen Euro.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA) verringerte sich im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres von 19 Millionen Euro auf -1,9 Millionen Euro, das Betriebsergebnis (EBIT) ging aufgrund von Abschreibungen von 12,8 Millionen Euro auf -98,6 Millionen Euro zurück. Per Stichtag 30. Juni 2009 wurden sämtliche Immobilien vom internationalen, externen Gutachter CB Richard Ellis (CBRE) bewertet. Diesen Bewertungen liegen die schwierigen Marktbedingungen vor allem im Transaktionsbereich zum Bilanzstichtag zugrunde. Insgesamt mussten 87,5 Millionen Euro Wertminderungen verbucht werden, da der Zeitwert zum Bilanzstichtag unter den Buchwerten lag.

Immobilienvermögen

Per 30. Juni 2009 betrug das Immobilienportfolio der Warimpex insgesamt 19 Hotels mit 4.603 Zimmern (anteilsbereinigt 3.195 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit rund 28.000 qm (anteilsbereinigt 18.000 qm) vermietbarer Fläche.

Um 100-prozentige Transparenz zu gewährleisten wurden sämtliche Immobilien per Stichtag 30. Juni 2009 vom internationalen, externen Gutachter CB Richard Ellis (CBRE) bewertet und Warimpex weist den Triple Net Asset Value (NNNAV) im Lagebericht aus. Per Stichtag 30. Juni 2009 lag der NNNAV pro Aktie bei EUR 3,3 und damit rund 62 Prozent niedriger als per Jahresende 2008.

Ausblick

Der strategische Fokus für die kommenden Monate liegt auf der Fertigstellung der Projekte in Bau, der Optimierung des Portfolios sowie aktivem Asset-Management. Sobald die Transaktionsmärkte wieder anspringen sollen sowohl günstige Ankaufs- als auch Verkaufsmöglichkeiten genutzt werden. Einige Indikatoren deuten darauf hin, dass die Talsohle im ersten Halbjahr erreicht wurde. Warimpex hat dies nun in der Bilanz entsprechend verbucht und steht am Beginn einer Erholungsphase

Ende der Ad-hoc-Mitteilung

=====

Der Halbjahresfinanzbericht 2009 ist im Internet unter: www.warimpex.com verfügbar.

Rückfragehinweis:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Phone: +43 1 310 55 00

Christoph Salzer

<mailto:presse@warimpex.com>

Daniel Folian, <mailto:investor.relations@warimpex.com>

www.warimpex.com

*Emittent: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1
A-1210 Wien
Telefon: +43 1 310 55 00
FAX: +43 1 310 55 00 - 122
Email: office@warimpex.com
www: www.warimpex.com
Branche: Immobilien
ISIN: AT0000827209
Indizes: ATX Prime
Börsen: Amtlicher Handel: Wien
Sprache: Deutsch*



Aussendung übermittelt durch euro adhoc
The European Investor Relations Service