

Veröffentlichung: 30.08.2013 08:00

Quelle: <http://adhoc.presstext.com/news/1377842400735>

Stichwörter: Halbjahresergebnis / Q2 2013 / 30.06.2013

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

## **Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG: 1. Halbjahr bringt Warimpex gutes operatives Ergebnis**

Wien/Warschau (pta005/30.08.2013/08:00) - \* Konstante Umsatzerlöse und Verkauf Hotel angelo München bringen Steigerung der operativen Kennzahlen EBITDA auf 6,3 Millionen Euro (+32 %) und EBIT auf 4,5 Millionen Euro (+55 %)

\* Belebung am Transaktionsmarkt mit Verkauf des Hotel Palace Prag nach Berichtszeitraum für Portfoliobereinigung im Luxussegment in Prag genützt

\* Net Operating Profit (NOP) plus 2 Prozent - Konzentration auf hochqualitative Bestandsobjekte soll NOP-Margen und Cashflows weiter verbessern

\* Periodenergebnis von minus 5,7 Millionen Euro bedingt durch planmäßige Abschreibungen und branchenspezifisch schwächeres erstes Halbjahr

Das erste Halbjahr 2013 brachte konstante Umsatzzahlen - dies trotz der verringerten Zimmeranzahl durch den Verkauf des Hotels angelo München und des durch die Fußballeuropameisterschaft in Polen starken Vergleichszeitraums des Vorjahres. Der Gesamtumsatzrückgang von 6 Prozent auf 31,4 Millionen Euro ist auf geringere Umsatzerlöse aus der Erbringung von Development-Leistungen durch die Fertigstellung des Le Palais Offices in Warschau zurückzuführen. Sehr erfreulich entwickelte sich das EBITDA, als eine für Warimpex besonders aussagekräftige Kennzahl, da nicht durch branchenspezifische Bewertungsverfahren verzerrt, mit einem Plus von 32 Prozent auf 6,3 Millionen Euro. Das EBIT konnte sogar um 55 Prozent auf 4,5 Millionen Euro zulegen.

Wie schon im ersten Quartal des heurigen Jahres ersichtlich, drehte das Ergebnis aus Joint Ventures - also im Wesentlichen Beteiligungen von 50 Prozent oder weniger, die nicht direkt in den Konzernabschluss einfließen - ins Minus. Neben einem branchenspezifisch schwächeren ersten Halbjahr sowie konstanten Aufwendungen und planmäßigen Abschreibungen, blieben hier im Gegensatz zum Vorjahr Sondereffekte in Zusammenhang mit dem Verkauf des Hotels InterContinental in Warschau aus. Insgesamt ergab sich daraus ein negatives Finanzergebnis in der Höhe von 10 Millionen Euro. Dies konnte im ersten Halbjahr durch das gute operative Ergebnis noch nicht aufgeholt werden, sodass unter dem Strich ein Periodenergebnis von minus 5,7 Millionen Euro bleibt.

Seit Jahresbeginn konnte Warimpex eine Vielzahl positiver Aktivitäten hinsichtlich Projektfertigstellungen und Eröffnungen (Le Palais Offices Warschau, Hotel Palais Hansen Kempinski Wien), Kapitalmaßnahmen (Anleihen und Wandelanleihen Warschau), Neuvermietungen (Gazprom-Tochter für Büroturm in der AIRPORTCITY St. Petersburg) und Refinanzierungen (Kredit-Refinanzierung Ekaterinburg) setzen. Im August 2013 kurz vor Veröffentlichung des Halbjahresberichts ist die Umwandlung des Projektkredits für die AIRPORTCITY in St. Petersburg in der Höhe von 60 Millionen Euro in eine langfristige Immobilienfinanzierung mit einer russischen Bank gelungen. Durch eine optimierte Annuitätenstruktur werden der Cash Flow des gesamten Projekts signifikant verbessert sowie kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten reduziert.

### **Fokus auf starke Bestandsobjekte und NOP-Steigerung**

Der sich belebende Transaktionsmarkt wurde für die Bereinigung des Portfolios im Luxussegment in Prag genützt, da wir hier wenig Chancen für eine rasche, nachhaltige Erholung sehen. Dementsprechend konnten wir gleich zu Beginn der zweiten Jahreshälfte mit dem Verkauf des Prager 5-Stern Hotels Palace eine strategisch wichtige Transaktion vermelden. Es ist das klare Ziel, Net Operating Profit-Margen und Cashflows künftig weiter zu steigern. Dies gelingt durch den Verkauf schwächerer Immobilien und die Konzentration auf hochqualitative Bestandsobjekte. Im ersten Halbjahr brachte dies bereits ein Plus von 2

Prozent des Net Operating Profit im Segment Hotels & Resorts trotz einer Verringerung der Zimmeranzahl um 2 Prozent bedingt durch den Anteilsverkauf des Hotel angelo München zu Jahresbeginn. Im Untersegment Asset Management konnten die Mieteinnahmen von Büroimmobilien durch die Neuvermietung in der AIRPORTCITY St. Petersburg von 1,0 Millionen Euro auf 2,8 Millionen Euro gesteigert werden.

### Konstante Immobilienbewertung

Per 30. Juni 2013 hat sich Warimpex wieder der Bewertung durch den unabhängigen Immobilienbewerter CB Richard Ellis (CBRE) unterzogen. Der NNNAV liegt nun bei 3,1 Euro pro Aktie und damit 5 Prozent unter dem Wert der letzten Bewertung per 31. Dezember 2012. Positiv in die Bewertung floss beispielsweise das Hotel Chopin Krakau ein. Hier konnte Warimpex im ersten Halbjahr das ursprünglich bis 2051 von der Stadt Krakau gepachtete Grundstück im Eigentum erwerben und somit den Wert des Projekts erhöhen. Auch eröffnet dies nun eine Development-Option am allgemein wenig entwickelten Krakauer Büroimmobilien-Markt.

"Das dritte und vierte Quartal sind in der Hotellerie erfahrungsgemäß sehr stark, und ich bin zuversichtlich, dass wir operativ wachsen können. Der weitere Erfolg des laufenden Geschäftsjahres ist aber stark von zusätzlichen Verkäufen abhängig. Entsprechende Verhandlungen werden geführt. Ich bin davon überzeugt, dass die richtungsweisenden Maßnahmen der vergangenen Monate, der Fokus auf unsere gut ausgelasteten Bestandsimmobilien und aussichtsreiche Entwicklungsprojekte wie die Weiterentwicklung der AIRPORTCITY St. Petersburg der richtige Weg sind", schließt Jurkowitsch.

### Die Finanzkennzahlen des ersten Halbjahres 2013 auf einen Blick (Stichtag 30.06.2013)

| Kennzahlen in T EUR                                                     | 1-6/13 | +/-  | 1-6/12 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|
| Umsatzerlöse aus dem Segment "Hotels & Resorts"                         | 29.398 | 0%   | 29.338 |
| Umsatzerlöse aus dem Segment "Development & Asset Management"           | 1.964  | -50% | 3.920  |
| Umsatzerlöse gesamt                                                     | 31.361 | -6%  | 33.259 |
| Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften                       | 1.586  | 382% | 329    |
| EBITDA                                                                  | 6.304  | 32%  | 4.785  |
| EBIT                                                                    | 4.480  | 55%  | 2.884  |
| Ergebnis aus Joint Ventures                                             | -973   | -    | 7.141  |
| Periodenergebnis                                                        | -5.706 | -    | 604    |
| Anzahl Hotels                                                           | 21     | -    | 21     |
| Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)                                        | 3.423  | -44  | 3.467  |
| Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien                                      | 5      | -    | 5      |
| Segmentberichterstattung (mit quotaler Einbeziehung der Joint Ventures) |        |      |        |

|                                                               |          |       |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|-------|----------|
| Umsatzerlöse aus dem Segment "Hotels & Resorts"               | 52.456   | -2%   | 53.514   |
| NOP aus dem Segment "Hotels & Resorts"                        | 14.885   | 2%    | 14.612   |
| Umsatzerlöse aus dem Segment "Development & Asset Management" | 4.192    | -4%   | 4.345    |
| EBITDA aus dem Segment "Development & Asset Management"       | -266     | -     | -1.644   |
|                                                               | 30.06.13 | +/- % | 31.12.12 |
| Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR                           | 540,3    | -3%   | 558,5    |
| Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR                    | 164,8    | -5%   | 172,7    |
| NNNAV je Aktie in EUR                                         | 3,1      | -5%   | 3,2      |
| Ultimokurs der Aktie                                          | 1,2      | 24%   | 0,97     |

---

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

warimpex

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