

P R E S S E A U S S E N D U N G

Warimpex 2010 wieder mit positivem Jahresergebnis

- **Jahresergebnis in der Höhe von 3,7 Mio. Euro bestätigt.**
- **182 Prozent Steigerung des EBITDA auf EUR 22,7 Mio.**
- **Weitere deutliche Umsatz- und Ertragssteigerungen für 2011 erwartet.**
- **Top-Projekte 2011: Airportcity St. Petersburg, Le Palais Office Building Warschau, Budget Hotels in Polen und Ungarn.**

Wien, 29. März 2011 – Die Veröffentlichung der geprüften Jahreszahlen 2010 bestätigt das bereits Ende Februar bekannt gegebene vorläufige Jahresergebnis. So erhöhte sich der Konzernumsatz um 21 Prozent auf 103,2 Mio. Euro, das EBITDA um 182 Prozent auf 22,7 Mio. Euro und das EBIT erhöhte sich von einem Minus im Jahr 2009 auf plus 24,4 Mio. Euro. Aus diesen guten Kennzahlen resultiert ein Jahresergebnis in der Höhe von 3,7 Mio. Euro, das damit nach -92,7 Mio. Euro 2009 deutlich ins Plus drehte.

Der Grund für die positive Umsatzentwicklung im Jahr 2010 liegt einerseits an Hotels die 2009 eröffneten (Hotels angelo Ekaterinburg, andel's Lodz, andel's Berlin) und im Vorjahr das erste volle Betriebsjahr hatten, sowie der Eröffnung des angelo in Katowice und andererseits an deutlichen Umsatzsteigerungen in München, Berlin, Paris und dem Hotel Intercontinental in Warschau. Hotels sind die einzige Immobilienklasse, wo Preise auf Tagesbasis erhöht werden können. In Zeiten einer anziehenden Konjunktur ist dies ein entscheidender Vorteil gegenüber anderen Immobilienklassen. *„Dies bestätigt unsere Entwicklungsstrategie der letzten Jahre und bestärkt uns darin, auch weiter auf Qualität bei unseren Projekten zu setzen, um dauerhaft stabile Cash Flows generieren zu können“*, so Warimpex-CEO Franz Jurkowitsch.

Projektfinanzierungen, Kapitalerhöhung und Transaktionsmärkte

Dennoch war 2010 auch ein herausforderndes Jahr für Warimpex und die gesamte Branche. Trotz verbesserter Marktbedingungen waren Fremdfinanzierungen nach wie vor nur teuer und insgesamt schwer zu bekommen. Vor diesem Hintergrund hat Warimpex im Frühjahr 2010 eine Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt. Insgesamt wurden 14,4 Mio. neue Aktien platziert. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung haben es ermöglicht, laufende Projekte weiterzuentwickeln und flexibel auf Marktdynamiken zu reagieren.

Gleichzeitig konnte Warimpex dieses Jahr – nach einer langen restriktiven Phase – eine beginnende Bereitschaft der Banken für neue Projektfianzierungen feststellen. So konnte für die Airportcity in St. Petersburg im Oktober 2010 ein Kreditvertrag über 60 Millionen Euro mit einem polnischen Bankenkonsortium abgeschlossen werden. Auch auf den Transaktionsmärkten war eine leichte Belebung zu beobachten.

Externe Bewertung des Immobilienportfolios

Die Bewertung des Immobilienportfolios der Warimpex erfolgte wiederum zum 30.6. und 31.12. durch den externen und unabhängigen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE). Die hohen außerplanmäßigen Abschreibungen aus 2009 stellten sich bereits im zweiten Halbjahr des vorangegangenen Geschäftsjahres als zu pessimistisch heraus. In diesem Jahr wurde diese Einschätzung weiter bestätigt: Die außerplanmäßigen Abschreibungen und Wertberichtigungen der Vorjahre konnten teilweise wieder rückgängig gemacht werden. EUR 23,5 Mio. Zuschreibungen auf Wertminderungen konnten gebucht werden. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) erhöhte sich pro Aktie um sechs Prozent im Vergleich zum 30.06.2010 auf EUR 3,5 (im Jahresvergleich sank er aufgrund der höheren Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung um acht Prozent).

Ausblick

Im Mittelpunkt von Warimpex Entwicklungsstrategie stehen weiterhin Investitionen in Ballungszentren abseits der oft bereits überentwickelten Hauptstädte. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die erfolgreiche Entwicklung von Budget-Hotels in Kooperation mit Starwood Capital bzw. Louvre Hotels verweisen. Neben dem Startschuss für den Bau der ersten Budget Hotels der Marken Campanile und Première Classe im Stadtzentrum des polnischen Wrocław, die bereits 2012 fertig gestellt werden sollen, sind derzeit bereits fünf weitere Projekte – Zielona Góra, Bydgoszcz und Katowice in Polen und Budapest in Ungarn – in fortgeschrittenen Planungsphasen. Im russischen Wachstumsmarkt steht die planmäßige Fertigstellung eines Vier-Sterne Crowne Plaza Hotels Ende 2011 sowie moderner Bürogebäude in der Airportcity St. Petersburg an. Auch beginnt Warimpex aktuell mit den Umbauarbeiten zu einem Le Palais Bürogebäude im Warschauer Stadtzentrum.

Auf den Transaktionsmärkten erwartet Warimpex, die zunehmende Erholung des letzten Jahres 2011 noch stärker zu nutzen und wieder vermehrt hochwertige Immobilien zu angemessenen Konditionen erfolgreich veräußern zu können. Außerdem ist geplant, in den nächsten drei Jahren Anleihen für hauptsächlich polnische institutionelle Investoren mit einem Volumen von PLN 300 Mio. bzw. EUR 75 Mio. zu begeben. Auch eine Wandelschuldverschreibung ist eine Option. Die Mittel sollen, neben der Refinanzierung kurzfristiger Kredite, für Entwicklungsprojekte verwendet werden.

„Das Jahr 2011 sollte ein Jahr des Wachstums für unsere Firmengruppe werden. Wir sind zuversichtlich, dass Warimpex von den positiven Entwicklungen am Hotel- und Immobilienmarkt profitieren wird. Es gilt nun, den begonnenen Aufschwung mit vollem Einsatz mitzutragen und die sich stetig verbessernden Marktbedingungen voll auszuschöpfen. Auf Basis der guten Ergebnisse 2010 erwarten wir weitere deutliche Umsatz- und Ertragssteigerungen für 2011“, schließt Jurkowitsch.

Die Finanzkennzahlen 2010 auf einen Blick

Kennzahlen in T EUR	2010	+/-	2009
Umsatzerlöse – “Hotels & Resorts”	96.364	21 %	79.608
Umsatzerlöse – “Development & Asset Management”	6.799	20 %	5.650
Umsatzerlöse gesamt	103.164	21 %	85.258
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	8.756	124 %	3.910
EBITDA	22.743	182 %	8.053
EBIT	24.384	-	-71.772
Ergebnis vor Steuern	2.392	-	-92.358
Jahresergebnis	3.747	-	-92.667
Gewinn/Verlust je Aktie in EUR	0,11	-	-2,36
Anzahl Aktien per 31.12. in Stk.	54.000.000		39.599.999
Anzahl Hotels *	21	+1	20
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt) *	3.432	+99	3.322
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	-	5
	31.12.2010		31.12.2009
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	589,7	3 %	571,9
Triple net asset value (NNNAV*) in Mio. EUR	187,4	26 %	148,9
NNNAV* je Aktie in EUR**	3,5**	-8 %**	3,8**
Aktienkurs zum Jahresende in EUR	2,68	23 %	2,18

* Die von Warimpex verwendete Methode zur Berechnung des NNNAV findet sich im Jahresbericht 2010.

** Unter Berücksichtigung der höheren Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung im Frühjahr 2010. Im Vergleich zur letzten Bewertung zum 30.06.2010 erhöhte sich der NNNAV je Aktie um 6 Prozent.

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 (WXX). Als einer der größten Hotelinvestoren in Zentral- und Osteuropa ist Warimpex derzeit Eigentümer, Miteigentümer bzw. Pächter von 21 Business- und Luxus-Hotels mit insgesamt mehr als 5.000 Zimmern sowie von fünf Geschäfts- und Bürogebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 32.000 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 das Hotel InterContinental in Warschau, andel's Hotels in Lodz, Berlin und Krakau sowie Hotels der Marke angelo in Prag, München, Pilsen, Bukarest und Ekaterinburg.



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, presse@warimpex.com

Tel. +43 1 599 32 26