

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

Erstes Halbjahr 2011

Warimpex: Aufwärtstrend bei Hotelumsätzen setzt sich fort

- **Hotelumsätze um 14 Prozent gestiegen, Konzernumsatz erhöhte sich um 9 Prozent auf 51,2 Millionen Euro**
- **EBITDA auf 9,4 Millionen Euro erhöht, Steigerung des EBITDA im zweiten Quartal um 43 Prozent**
- **Periodenergebnis aufgrund planmäßiger Abschreibungen und niedrigerer Erträge aus Immobilienverkäufen -3,2 Millionen Euro**
- **Verkauf von 12,5 Prozent am Hotel Sobieski**
- **Airportcity, St. Petersburg Fertigstellung in Q4 2011**

Wien, 30. August 2011 – Das erste Halbjahr 2011 war durch eine deutliche Erholung im Hotelbereich gekennzeichnet, von der auch die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG profitieren konnte. Die positive Entwicklung bei den Umsatzerlösen setzte sich im zweiten Quartal fort. So konnte einerseits der Konzernumsatz deutlich um 9 Prozent von 47,1 Millionen Euro auf 51,2 Millionen Euro gesteigert werden. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb erhöhten sich im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2010 um 14 Prozent von 42,6 Millionen Euro auf 48,4 Millionen Euro. Dieses Wachstum resultiert größtenteils aus den deutlich gesteigerten Umsätzen der zuletzt eröffneten Hotels in Ekaterinburg, Łódź, Katowice und Berlin, die sich am Markt etabliert haben und stabile Umsatzerlöse erzielen.

Die positive Tendenz spiegelte sich insbesondere auch im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wider, der aufgrund der deutlich besseren Performance der Hotels um 72 Prozent auf 7,9 Millionen Euro gesteigert werden konnte. Ebenso das EBITDA, die für Immobilienunternehmen bedeutendste Kennzahl, die nicht durch die branchenspezifischen Bewertungsverfahren verzerrt wird, war deutlich positiv und konnte gegenüber der Vergleichsperiode weiter gesteigert werden. *„Das Marktumfeld hat unsere Erwartungen im ersten Halbjahr 2011 weitgehend erfüllt. Die Finanzmärkte zeigten im 2. Quartal eine neuerliche Öffnungstendenz und auch die Erholung der Transaktionsmärkte setzte sich spürbar fort. Insbesondere im operativen Hotelgeschäft zeigte sich die deutlichste Belebung. In immer mehr CEE Staaten werden die einheimischen Nächtigungsgäste, vor allem gefördert durch den wachsenden Geschäftstourismus, zur größten und wichtigsten Kundengruppe“*, so Warimpex-CEO Franz Jurkowsch.

Erfolgreiche Hotelveräußerung und Anleihe

Im ersten Halbjahr veräußerte Warimpex einen 12,5 Prozent-Anteil am Hotel Sobieski in Warschau. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf 1,5 Millionen Euro. Warimpex hielt per 30.6.2011 weitere 12,5 Prozent am Hotel Sobieski, die nach dem Bilanzstichtag veräußert wurden. *„Diese erste bedeutende Markttransaktion in CEE nach der globalen Finanzkrise ist ein deutliches Signal der zunehmenden Stärkung des*

Investmentmarkts und der wachsenden Aktivität des Transaktionsmarkts in der Region. Der Verkauf fügt sich nahtlos in die Strategie von Warimpex ein, regelmäßig Immobilien zu veräußern, um Kapital für unsere Entwicklungen und neue Projekte zu generieren“, stellt Jurkowitsch fest.

Auch auf den Finanzierungsmärkten konnte Warimpex besonders im abgeschlossenen Quartal erfolgreich aktiv werden. Im Zeitraum zwischen Ende April und Ende Mai 2011 platzierte Warimpex eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnominale von 66,25 Millionen Polnischen Złoty (dies entspricht 16,8 Millionen Euro) erfolgreich an der Warschauer Börse.

Hotels verzeichnen gute Erfolge

Auch im zweiten Quartal 2011 stellten sich die zentral- und osteuropäischen Kernmärkte von Warimpex differenziert dar, über das gesamte Portfolio konnten jedoch Auslastungszahlen und Zimmerpreise erhöht werden. Die Marktentwicklung in Polen, Deutschland und Frankreich verlief dabei weiterhin zufriedenstellend. *„Besonders erfreulich ist für uns die Entwicklung am tschechischen Markt, der bisher durch eine langsame Erholung gekennzeichnet war. Speziell das Fünf-Stern-Segment entwickelte sich hier erstmals seit mehreren Quartalen wieder positiv und konnte deutliche Steigerungen der Auslastungsquoten verzeichnen. Auch der russische Wachstumsmarkt erfüllte unsere Erwartungen und zeigte hohe Zuwachsraten“,* kommentiert Jurkowitsch.

Development

Die Entwicklung der Budget-Hotels in Kooperation mit Starwood Capital bzw. Louvre Hotels schreitet planmäßig voran. Zwei Budget Hotels der Marken Campanile und Première Classe im Stadtzentrum des polnischen Wroclaw befinden sich in Bau und sollen bereits im ersten Quartal 2012 fertig gestellt werden. Auch das aktuelle Development-Projekt in Russland, die Airportcity in St. Petersburg, entwickelt sich gut. Bereits im vierten Quartal 2011 sollen in einer ersten Phase ein Vier-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza (InterContinental Gruppe) sowie das angrenzende Bürogebäude mit 21.000 m² eröffnet werden, die restlichen 18.000 m² werden je nach Mietanfrage ab 2012 fertig gestellt.

Finanzergebnis

Der Konzernumsatz erhöhte sich deutlich um 9 Prozent von 47,1 Millionen Euro auf 51,2 Millionen Euro. Die Umsatzerlöse aus dem Hotelbetrieb stiegen im Vergleich zu den ersten sechs Monaten 2010 um 14 Prozent von 42,6 Millionen Euro auf 48,4 Millionen Euro. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Büros und der Erbringung von Development-Leistungen verringerten sich von 4,5 Millionen Euro auf 2,7 Millionen Euro. Das Periodenergebnis im ersten Halbjahr belief sich auf -3,2 Millionen Euro (H1 2010: 3,7 Millionen Euro).

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) erhöhte sich im Vergleich zur Berichtsperiode des Vorjahres von 9,2 Millionen Euro auf 9,4 Millionen Euro, das Betriebsergebnis (EBIT) verringerte sich von 13,4 Millionen Euro auf 7,6 Millionen Euro.

Per Stichtag 30. Juni 2011 wurde das Immobilienportfolio der Warimpex vom externen, internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis (CBRE) bewertet. Die aus dem Jahr 2009 stammenden außerplanmäßigen

Abschreibungen konnten in Höhe von 7,9 Millionen Euro (H1 2010: 14,5 Millionen Euro) wieder rückgängig gemacht werden, aufgrund der zuletzt wieder spürbaren Spannungen auf den Finanzmärkten jedoch nicht im erwarteten Ausmaß. Dieser Umstand nimmt deutlichen Einfluss auf das Betriebsergebnis, das trotz des höheren EBITDA und der positiven Tendenz der vergangenen Monate noch nicht die erhoffte Performance zeigt. Der Triple Net Asset Value (NNNAV) erhöhte sich im Jahresvergleich dennoch um 6 Prozent.

Ausblick

„Warimpex konnte im ersten Halbjahr 2011 deutlich positive Impulse setzen. Es gilt nun insbesondere den neuen Schwung am Transaktionsmarkt zu nutzen und weitere erfolgreiche Verkäufe zu tätigen. Obwohl die in den letzten Wochen mit wachsender Bedeutung beobachtete Entwicklung auf den internationalen Finanzmärkten die Bedingungen, unter denen Warimpex operiert, wieder deutlich verschärft hat, blicken wir positiv in die Zukunft. Wir haben bereits vielversprechende Projekte in der Pipeline und sind sicher, das traditionell operativ starke zweite Halbjahr optimal nutzen zu können“, schließt Jurkowitsch.

Die Finanzkennzahlen des ersten Halbjahres 2011 auf einen Blick

Kennzahlen in Tausend EUR	1-6/2011	Veränderung	1-6/2010	Q2/2011	+/-	Q2/2010
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“	48.412	14 %	42.593	28,763	14 %	25,198
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“	2.739	-39 %	4.526	1,298	-17 %	1,570
Umsatzerlöse gesamt	51.153	9 %	47.119	30,061	12 %	26,767
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	1.924	-38 %	3.117	-	-	143
EBITDA	9.358	2 %	9.197	7,006	43 %	4,910
EBIT	7.627	- 43 %	13.416	7,881	-25 %	10,507
Periodenergebnis	-3.157	-	3.729	-150	-	4,385
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	7.918	72 %	4.601	6.255	131 %	2.707
Gewinn/Verlust je Aktie in EUR	-0,06	-	0,08	-0,01	-	0,10
Anzahl Hotels	21	-	21			
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	3.367	-54	3.421			
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	-	5			
	30.06.2011	Veränderung	30.06.2010			
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	599,5	4 %	579,2			
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	190,2	6 %	178,5			
NNNAV je Aktie in EUR	3,52	6 %	3,31			



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 20 Business- und Luxus-Hotels mit insgesamt mehr als 4.500 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 Berlin, Łódź und Krakau sowie Hotels der Marke angelo in Prag, München, Pilsen, Katowice, 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

Petra Zenne, presse@warimpex.com

Tel. +43 1 599 32 54