

PRESSEAUSSENDUNG

Ergebnis 1. - 3. Quartal 2011:

Operatives Geschäft weiter positiv – Transaktionen beleben Geschäft

- **Hotelumsatz um 10 Prozent, Konzernumsatz um 8 Prozent auf insgesamt 81 Millionen Euro gesteigert**
- **EBITDA-Entwicklung bleibt positiv: plus 15 Prozent auf 17,7 Millionen Euro**
- **Positives Periodenergebnis iHv. 0,3 Millionen Euro, Ergebnis der 3 Quartale kumuliert aufgrund niedrigerer Wertaufholungen als im Vorjahr und planmäßiger Abschreibungen - 2,8 Millionen Euro**
- **Erfolgreiche Transaktionen:**
 - **Verkauf der Anteile am Hotel Sobieski in Warschau abgeschlossen**
 - **Der Verkauf einer Entwicklungsprojektbeteiligung ist in Endverhandlung, es wird ein Abschluss in den nächsten Tagen erwartet.**

Wien, 29. November 2011 – In den ersten drei Quartalen 2011 konnte das operative Hotelgeschäft der Warimpex Finanz und Beteiligungs AG aufgrund der erfreulichen Entwicklung des Geschäfts- und Reisetourismus weiter zulegen: Der Hotelumsatz erhöhte sich im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2010 um 10 Prozent auf 76,8 Millionen Euro. Wie bereits in den Vorquartalen entwickelte sich das EBITDA mit nun 17,7 Millionen Euro und damit einem Plus von 15 Prozent weiter deutlich positiv.

Neue Impulse gab es für Warimpex auf den Transaktionsmärkten: So wurde der Verkauf des gesamten 25 Prozent-Anteils am Hotel Sobieski zum Abschluss gebracht. Der Erfolgsbeitrag aus dieser Transaktion belief sich auf 2,3 Millionen Euro. Weitere Transaktionen sind entsprechend unserem Business Plan in Verhandlung, der Verkauf einer Entwicklungsprojektbeteiligung ist in Endverhandlung, es wird ein Abschluss in den nächsten Tagen erwartet.

„Der Ausblick auf das letzte Quartal am Transaktionsmarkt ist durchwegs positiv. Wir führen derzeit einige vielversprechende Verhandlungen, eine davon bereits in der Endphase, und sind zuversichtlich hier in den nächsten Tagen erfreuliche Neuigkeiten bekannt geben zu können“, so Warimpex CEO Franz Jurkowitsch.

Operatives Ergebnis

Das Wachstum des operativen Hotelgeschäfts resultiert einerseits aus einem generell besseren Geschäftsgang, andererseits aus Umsatzerlösen der zuletzt eröffneten Hotels in Ekaterinburg, Łódź, Katowice und Berlin, die sich auch im traditionell stärkeren zweiten Halbjahr gut am Markt behaupten konnten. Ein kurzer Einblick in die Kernmärkte von Warimpex zeigt allerdings auch insgesamt einen durchwegs positiven Trend und konstante Weiterentwicklung: In Polen konnte die Auslastung weitgehend konstant gehalten werden, die Zimmerpreise erhöhten sich deutlich. In Deutschland und Frankreich konnte vor allem die Auslastung erhöht werden. Die durchschnittlichen Zimmerpreise blieben in Deutschland konstant, in Frankreich zeichnete sich eine leichte Steigerung ab. Am tschechischen Markt, der lange durch eine vergleichsweise langsame Erholung

gekennzeichnet war, setzte sich die positive Tendenz des letzten Quartals weiter fort. Die Auslastungszahlen konnten wieder deutlich gesteigert werden und auch die durchschnittlichen Zimmerpreise erhöhten sich um bis zu 10 Prozent. Auch der russische Wachstumsmarkt zeigte im abgeschlossenen Quartal deutliche Steigerungen, die Auslastung konnte gegenüber dem Vergleichszeitraum weiter ausgebaut werden.

Finanzergebnis

Die insgesamt positive Entwicklung des operativen Geschäfts schlägt sich vor allem im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nieder, der aufgrund der guten Gesamtperformance der Hotels um 18 Prozent auf 13,5 Millionen Euro gesteigert werden konnte. Auch das EBITDA, die für Immobilienunternehmen bedeutendste Kennzahl, die nicht durch branchenspezifische Bewertungsverfahren verzerrt wird, konnte gegenüber der Vergleichsperiode 2010 um 15 Prozent gesteigert werden. Das EBIT ist mit 12,6 Millionen Euro wieder deutlich positiv. Im dritten Quartal 2011 konnten die Umsatzerlöse um 6 Prozent und das EBITDA um 35 Prozent auf 8,4 Millionen Euro gesteigert werden.

Auf den Immobilienmärkten in Osteuropa ist eine zunehmende Stabilisierung der Immobilienwerte zu verzeichnen, per September 2011 konnten außerplanmäßige Abschreibungen in der Höhe von 9,1 Millionen Euro (Q1-Q3 2010: 18,4 Millionen Euro) wieder rückgängig gemacht werden. Planmäßige Abschreibungen werden unabhängig davon gebucht, in den ersten 3 Quartalen 13,9 Millionen Euro. Die um 9,3 Millionen Euro niedrigeren Wertaufholungen sind der wesentliche Grund warum, trotz höherem EBITDA, das Periodenergebnis niedriger ausfiel als in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Somit betrug das Periodenergebnis in den ersten neun Monaten 2011 -2,8 Millionen Euro (Q1-Q3 2010: 4,8 Millionen Euro).

Development

Die weiteren Warimpex Development Projekte schreiten planmäßig voran. Besonders hervorzuheben ist die bevorstehende Fertigstellung der ersten Bauphase der Airportcity St. Petersburg Ende dieses Jahres. Die Eröffnung des Vier-Stern Crowne Plaza Hotels (InterContinental Gruppe) und des angrenzenden Bürogebäudes mit 21.000 m² wird mit einem Soft-Opening bereits im Dezember 2011 erfolgen. Die restlichen 18.000 m² können je nach Mietnachfrage bereits Ende 2012 fertig gestellt werden.

„Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im dritten Quartal 2011, nach einer Phase der Erholung, vor allem auf den Finanzierungsmärkten wieder deutlich verschärft. Trotz dieser neuerlichen Unsicherheiten konnte Warimpex seine Marktsituation weiterhin ausbauen. Es gilt nun auf den bisherigen Erfolgen aufzubauen und vor allem den Schwung auf den Transaktionsmärkten auch ins letzte Quartal 2011 mitzunehmen. So wollen wir auch das traditionell starke letzte Quartal des Jahres optimal nutzen“, schließt Jurkowitsch.

Die Finanzkennzahlen Q1-Q3 2011 auf einen Blick

Kennzahlen in Tausend EUR	1-9/2011	Veränderung	1-9/2010	7-9/2011	+/-	7-9/2010
Umsatzerlöse aus dem Segment „Hotels & Resorts“	76.816	10 %	69.627	28.404	5 %	27.035
Umsatzerlöse aus dem Segment „Development & Asset Management“	4.208	-25 %	5.590	1.469	38 %	1.064
Umsatzerlöse gesamt	81.025	8 %	75.217	29.873	6 %	28.098
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	2.620	-20 %	3.270	696	-	-47
EBITDA	17.744	15 %	15.431	8.385	35 %	6.234
EBIT	12.579	-35 %	19.309	4.952	-16 %	5.893
Periodenergebnis	-2.812	-	4.768	344	-67 %	1.039
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	13.534	18 %	11.492	5.618	-19 %	6.891
Gewinn/Verlust je Aktie in EUR	-0,05	-	0,11	0,01	-	0,03
Anzahl Hotels	20	-1	21			
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	3.313	-108	3.421			
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	4	-1	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 vier 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

Klara Schenk, presse@warimpex.com

Tel. +43 1 599 32 15