

## EANS-Adhoc: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG / Stabilisierung im dritten Quartal 2009

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

Warimpex: Stabilisierung im dritten Quartal 2009

Marktstabilisierung führt zu positivem Periodenergebnis im dritten Quartal in der Höhe von EUR 0,4 Mio.

Ergebnis der ersten drei Quartale von Abschreibungen im ersten Halbjahr stark beeinflusst - Wertminderungen des ersten Halbjahres teilweise rückgängig gemacht.

Guter Verkauf des Hotel andel's Krakau in schwierigem Transaktionsmarkt.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung: Emissionserlös in der Höhe von EUR 8,1 Mio.

Kennzahlen in T EUR	1-9/2009	+/-	1-9/2008	7-9/2009	+/-	7-9/2008
Umsatzerlöse gesamt	62.219	-12 %	70.901	24.441	-8 %	26.576
Erträge aus dem Verkauf von Projektgesellschaften	2.288	-76 %	9.585	-	-	-
EBITDA	2.457	-90 %	25.453	4.332	-33 %	6.478
EBIT	-76.721	-	16.213	5.910	73 %	3.426
Periodenergebnis	-98.194	-	-889	373	-	-966
Gewinn/Verlust je Aktie in EUR	-2,63	-	-0,03	0,00	-	-0,03
Anzahl Hotels	20	+3	17			
Anzahl Zimmer (anteilsbereinigt)	3.322	+691	2.631			
Anzahl Büro- und Gewerbeimmobilien	5	-2	7			
Anzahl Hotelentwicklungsprojekte	4	-10	14			
	30.6.2009		31.12.2008			
Gross Asset Value (GAV) in Mio. EUR	557,5	-16 %	666,7			
Triple Net Asset Value (NNNAV) in Mio. EUR	117,6	-62 %	310,9			
NNNAV je Aktie in EUR	3,3	-62 %	8,4			

\* restated

\*\* per 30.09.2009 erfolgte keine externe Bewertung des gesamten Immobilienportfolios

Wien, 26. November 2009 - Im dritten Quartal konnte die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG die langsame Stabilisierung des Hotelmarkts nützen. Dies drückt sich zum einen in den aktuellen Zahlen durch ein wieder positives EBITDA in Höhe von EUR 4,3 Millionen aus, zum anderen konnten einige Wertminderungen des ersten Halbjahres rückgängig gemacht werden, wodurch ein deutlich positives EBIT in Höhe von EUR 5,9 Millionen sowie ein positives Periodenergebnis in der Höhe von EUR 0,4 Mio. erreicht wurden. Allerdings ist das Ergebnis in der gesamthaften Betrachtung der ersten drei Quartale von den - im August veröffentlichten - starken außerplanmäßigen Abschreibungen des ersten Halbjahres geprägt.

Der Konzernumsatz im dritten Quartal 2009 verringerte sich um acht Prozent von EUR 26,6 Mio. auf EUR 24,4 Mio. Der Grund für diesen Umsatzrückgang liegt großteils in Prag, wo sich im 5-Stern-Segment die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 40 Prozent verringerten und auch im 4-Stern-Segment mussten signifikante Umsatzrückgänge verzeichnet werden. In anderen Märkten kam es ebenfalls zu teils deutlichen Umsatzrückgängen. Im dritten Quartal 2009 zeigte sich jedoch eine langsame Stabilisierung des Hotelmarkts, Rückgänge konnten

teilweise durch neue Kapazitäten kompensiert werden.

Im Segment Development & Assetmanagement - Immobilienentwicklung und der Verkauf von Immobilien - liegen alle Projekte in Bau im Zeitplan und auch der Markt für Immobilientransaktionen spürt eine deutliche Belebung. Im dritten Quartal 2009 konnte mit dem Verkauf des andel's Krakau eine weitere gute Transaktion in schwierigem Marktumfeld abgeschlossen werden. Warimpex war seit Februar 2008 Alleineigentümer der Immobilie und wird diese auf 15 Jahre zu einer Fixpacht zurückmieten. Da zum Buchwert veräußert wurde, drückt sich dies zwar nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung aus, allerdings sind aus einer Pachtkonstruktion in den nächsten Jahren Erfolgsbeiträge zu erwarten, da die Pacht niedriger als die Einnahmen sein sollten.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Firmenwertabschreibungen (EBITDA) verringerte sich im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres von EUR 6,5 Mio. auf EUR 4,3 Mio., das Betriebsergebnis (EBIT) dagegen erhöhte sich von EUR 3,4 Mio. auf EUR 5,9 Mio.

Im Sinne größtmöglicher Transparenz hat sich Warimpex dafür entschieden, seine Immobilien extern und unabhängig durch den internationalen Immobiliengutachter CB Richard Ellis zwei Mal im Jahr bewerten zu lassen. Per Stichtag 30.6.2009 wurden sämtliche Immobilien bewertet. Den Bewertungen lagen die schwierigen Marktbedingungen vor allem im Transaktionsbereich per 30. Juni zugrunde. Insgesamt mussten - wie schon zum Halbjahresergebnis berichtet - per Stichtag Juni EUR 87,5 Millionen Wertminderungen verbucht werden, da der Zeitwert zum Bilanzstichtag unter den Buchwerten lag. Per 30. September wurden für drei Immobilien (Hotel Liner, Hotel angelo in Ekaterinburg und Hotel andel's in Lodz), die per 30. Juni 2009 stark außerplanmäßig abgeschrieben worden waren und sich gut entwickelt haben, Updates der Immobiliengutachten von CB Richard Ellis eingeholt und eine entsprechende Wertaufholung gebucht, da sich die Annahmen der Performance der Hotels per 30. Juni 2009 als zu pessimistisch erwiesen haben.

Das Finanzergebnis verbesserte sich im dritten Quartal 2009 leicht, da sich der signifikant gesunkene EURIBOR deutlich positiv auf die Finanzierungsaufwendungen auswirkte. Das Periodenergebnis betrug EUR 0,4 Millionen nach einem Minus von knapp einer Million in der Vergleichsperiode.

#### Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Nach dem Berichtszeitraum im Oktober 2009 wurde Warimpex im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung zu Kapitalerhöhungen in den kommenden fünf Jahren ermächtigt und führte kurz darauf eine Kapitalerhöhung in der Höhe von knapp zehn Prozent des Grundkapitals durch. Die deutliche Überzeichnung der Emission zum Ausgabepreis spricht für den Erfolg dieser Maßnahme.

#### Development

Im dritten Quartal 2009 konnten alle Projekte planmäßig vorangetrieben werden: Mit dem angelo Airporthotel in Ekaterinburg, einem 4-Sterne-Hotel in Russland, wurde ein weiteres Hotel mit besten Zukunftsaussichten eröffnet und seit Mitte November erstrahlt das Magic Circus Hotel im Disneyland® Resort Paris nach erfolgreichem Umbau in neuem Glanz. Im Spätherbst 2009 ist es weiters gelungen, den renommierten Luxushotelbetreiber Kempinski als Betreiber und Pächter für Warimpex' erstes Projekt in Österreich, das Palais Hansen, zu gewinnen. Die Ringstraßenimmobilie wird ab 2012 als Hotel- und Wohnimmobilie genutzt. In Bau befindet sich derzeit das angelo Designhotel in Katowice, das im 1. Quartal 2010 eröffnet werden soll, sowie ein Crowne Plaza Hotel in der Airportcity in St. Petersburg mit voraussichtlichem Eröffnungstermin Ende 2010.

#### Immobilienvermögen

Per 30. September 2009 betrug das Immobilienportfolio der Warimpex insgesamt 20 Hotels mit insgesamt mehr als 4.800 Zimmern (anteilsbereinigt 3.322 Zimmer) und fünf Büroimmobilien mit rund 28.000 qm (anteilsbereinigt 18.000 qm) vermietbarer Fläche.

Aufgrund der Regelungen zur internationalen Rechnungslegung betreffend vom Eigentümer geführte Hotels (IAS 40.12) bewertet Warimpex die Immobilien zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Wertzuwächse des übrigen Immobilienvermögens werden ebenfalls nicht erfolgswirksam realisiert,

es sei denn es werden damit bereits realisierte Wertminderungen derselben Immobilie kompensiert. Um 100-prozentige Transparenz zu gewährleisten und einen Vergleich mit anderen Immobiliengesellschaften, die unrealisierte Gewinne verbuchen, zu ermöglichen, weist Warimpex den Triple Net Asset Value (NNAV[1]) im Lagebericht aus. Per Stichtag 30. Juni 2009 lag der NNAV pro Aktie bei EUR 3,3 und damit rund 62 Prozent niedriger als per Jahresende 2008.

#### Ausblick

Das Ziel für die kommenden Monate ist es, die Projekte im Bau planmäßig fertigzustellen, Cash-flows durch aktives Assetmanagement zu erhöhen und mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung neue Projekte wie beispielsweise die Budget-Hotel-Kette voranzutreiben. Gleichzeitig gilt es gerade jetzt, die hohe Qualität unserer bestehenden Immobilien beizubehalten, um von der Markterholung optimal zu profitieren.

-----  
[1] Der NNAV wurde durch die EPRA (European Public Real Estate Association) als international vergleichbarer "innerer Wert" aller Assets einer Investmentgesellschaft definiert, der zusätzlich zum Net Asset Value (NAV) Reserven und Steuerlatenzen berücksichtigt.

#### 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