

Warimpex: Wstępny wynik finansowy za rok 2012 wyraźnie na plusie

- **Przychody ze sprzedaży: 73,6 mln Euro (+13 %)**
- **Całościowy wynik finansowy okresu: 12,5 mln Euro (+95%)**
- **Wzrost NOP segmentu „Hotel and Resorts“ o 9 %**
- **Sprzedaż hotelu InterContinental w Warszawie przyniosła 11,6 mln Euro zysku i podwyższyła wskaźnik EBITDA segmentu „Development and Asset Management“ z - 627.000 Euro w 2011 roku do 8,7 mln Euro**
- **Projekty deweloperskie: II faza budowy AIRPORTCITY St. Petersburg, przebudowa biurowca w Budapeszcie, wzmocnienie koncernowych marek angelo i andel's**

Wiedeń/Warszawa, 19 marca 2013 – Wstępne wyniki finansowe wskazują na pozytywny rozwój spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG w minionym roku obrotowym 2012. Największym wydarzeniem roku 2012 i jednocześnie największą transakcją w sektorze hotelarskim w historii firmy jak również na polskim rynku była sprzedaż 50%-wego udziału w hotelu InterContinental w Warszawie. Stanowiła ona, obok pozytywnych zmian w przychodach ze sprzedaży, które wzrosły o 13% w podmiotach podlegających całkowitej konsolidacji, decydujący czynnik wpływający na wynik finansowy, który wyniósł 9,5 mln Euro oraz całościowy wynik netto okresu w wysokości 12,5 mln Euro. Oznacza to wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym o 31% wzgl. 95%.

Rynki

W St. Petersburgu udało się pozyskać spółkę zależną koncernu Gazprom jako najemcę obu ukończonych wieżowców biurowych w AIRPORTCITY. W odniesieniu do trzeciego biurowca, znajdującego się jeszcze w budowie, podpisano już list intencyjny z renomowanym najemcą. Ponadto w zakresie projektu w porcie lotniczym w Jekaterynburgu na początku roku 2013 zawarto porozumienie z rosyjskim bankiem Sberbank w kwestii refinansowania krótkoterminowego zobowiązania dot. obu hoteli angelo i Liner. W ten sposób projekty te zostały zabezpieczone w formie finansowania długoterminowego. Oba hotele uzyskują dobre wyniki – Hotel angelo zanotował w roku 2012 wzrost przychodów ze sprzedaży o ok. 50%.

Również na rynku praskim obserwuje się powolną poprawę: Ceny pokoi przy stabilnym obłożeniu wzrosły o 7%. W Polsce zaś głównym czynnikiem, dzięki któremu wzrosły przychody hoteli ze sprzedaży, był hotel InterContinental, w którym ceny pokoi przy utrzymującym się stabilnym obłożeniu wzrosły w 2012 roku o 10%. Umowa dzierżawy z kupcem hotelu zapewnia Warimpexowi dobre przepływy pieniężne z tej nieruchomości także w przyszłości.

Działalność segmentów

Po ujęciu wszystkich przedsięwzięć joint ventures metodą konsolidacji proporcjonalnej¹ przychody hoteli ze sprzedaży ponownie okazały się wyraźnie lepsze. Przy średnim wzroście liczby dostępnych pokoi o 2% do 3.637, przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły o 9% do 112,5 mln Euro. Net Operating Profit (NOP) wzrósł również o 9%

¹ Już w raporcie za rok 2011 Warimpex zmienił metodę konsolidacji proporcjonalnej na metodę praw własności. W konsolidacji tą metodą w bilansie ujmowane są tylko te obiekty, w których Spółka posiada ponad 50 % udziałów. Zmiana metody jest zgodna z wymogami międzynarodowych przepisów o rachunkowości (IFRS), zgodnie z którymi metoda ta będzie obowiązkowa od 2013 roku.

do 28,7 mln Euro. Przychody ze sprzedaży segmentu „Development & Asset Management” wzrosły o 73 % do 12,8 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z przychodów z usług deweloperskich w związku z ukończeniem biurowca Le Palais w Warszawie. Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom.

W raporcie za rok 2012 Warimpex uwzględnił sprzedaż swojego 50%-owego udziału w hotelu InterContinental w Warszawie z zyskiem w wysokości 11,6 mln EUR. Wpływ tej transakcji na wskaźnik EBITDA segmentu „Development and Asset Management” odzwierciedla wzrost o 8,7 mln Euro w porównaniu z wartością - 627.000 Euro w roku 2011. Sprzedaż udziału w hotelu InterContinental przyczyniła się w wyniku z tytułu działalności joint ventures w sposób istotny do doskonałych rezultatów w roku obrotowym 2012.

Wynik z działalności finansowej

Dzięki dobrym wynikom hoteli przepływy pieniężne z działalności operacyjnej podwoiły się do kwoty 16,3 mln Euro. Wskutek niższego przychodu ze sprzedaży spółek projektowych podlegających całkowitej konsolidacji, a więc z wyłączeniem sprzedaży hotelu InterContinental, wskaźnik EBITDA spadł mimo wyższych przychodów ze sprzedaży o 13 % do 10,8 mln Euro. Mimo iż na rynkach nieruchomości w Europie Wschodniej odnotowano rosnącą stabilizację wartości nieruchomości i w roku obrotowym możliwe było wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych w wys. 8,9 mln Euro (2011: 12,9 mln EUR), to nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne w wysokości 1,3 mln Euro i planowe odpisy amortyzacyjne w wys. 10,9 mln Euro spowodowały spadek wskaźnika EBIT z 9,7 mln Euro do 7,4 mln Euro.

Wynik joint ventures uległ zmianie głównie z powodu sprzedaży hotelu InterContinental w Warszawie z 12,4 mln EUR do 18,4 mln EUR.

Perspektywy

W lutym 2013 roku Warimpex zdecydował się na emisję obligacji na polskim rynku kapitałowym. Przychody z tego tytułu w wys. 15,1 mln Euro mają z jednej strony służyć refinansowaniu istniejących zobowiązań, a z drugiej strony umożliwić elastyczność niezbędną do wykorzystywania możliwości inwestycyjnych pojawiających się na rynku oraz finansowanie przyszłych projektów deweloperskich. Głównie nastąpi koncentracja na drugiej fazie budowy projektu AIRPORTCITY St. Petersburg i na przebudowie biurowca w Budapeszcie.

Wstępne wskaźniki finansowe 2012 (na dzień 31.12.2012)

Wskaźniki w TEUR	2012	Zmiana	2011
Przychody ze sprzedaży razem	73 608	+ 13 %	64 925
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	212	- 93 %	3 018
EBITDA	10 792	- 14 %	12 492
EBIT	7 420	- 23 %	9 662
Przychody z joint ventures	18 433	+48 %	12 436
Wynik netto za rok obrotowy	9 480	+ 31 %	7 240
Całościowy wynik netto okresu	12 476	+ 95 %	6 381
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	16 324	+ 99 %	8 209
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	112 481	+ 9 %	103 443
NOP segmentu „Hotels & Resorts“	28 657	+ 9 %	26 226
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	12 756	+ 73 %	7 388
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“	8 714	-	-627