warimpex

I półrocze przyniosło Warimpexowi dobry wynik z działalności operacyjnej

- **Stabilne przychody ze sprzedaży i sprzedaż hotelu angelo Monachium powodują wzrost wskaźników operacyjnych EBITDA do 6,3 mln Euro (+32%) i EBIT do 4,5 mln Euro (+55%)**
- **Ożywienie na rynku transakcyjnym wykorzystane dzięki sprzedaży hotelu Palace Praga po zakończeniu okresu sprawozdawczego w celu uporządkowania portfela obiektów w segmencie luksusowym w Pradze**
- **Net Operating Profit (NOP) in plus 2 % – koncentracja na obiektach najwyższej jakości ma poprawić marże NOP i przepływy pieniężne.**
- **Wynik netto okresu minus 5,7 mln Euro uwarunkowany planowymi odpisami amortyzacyjnymi i typowym dla branży słabszym I półroczem**

Pierwsze półrocze 2013 przyniosło stabilne wskaźniki sprzedaży, pomimo mniejszej ilości pokoi w portfolio wynikającej ze sprzedaży hotelu angelo w Monachium oraz wysokich wskaźników w porównywalnym okresie ubiegłego roku dzięki Euro 2012. Spadek całościowych przychodów ze sprzedaży - o 6% do 31,4 mln EUR - jest wynikiem niższych przychodów ze sprzedaży z tytułu świadczenia usług deweloperskich na skutek ukończenia biurowca Le Palais w Warszawie. Bardzo pomyślnie wypadł wskaźnik EBITDA, jako szczególnie wymowny dla Warimpexu, ponieważ nie podlega on zniekształceniom wynikającym ze specyficznych w branży wycen. Wartość EBITDA była o 32 % wyższa i wyniosła 6,3 mln Euro. Wskaźnik EBIT wzrósł nawet o 55 % do 4,5 mln EUR.

Jak było widać już w I kwartale tego roku, wynik z joint ventures, a więc głównie przedsięwzięć z udziałem 50%-owym lub niższym, które nie wchodzą bezpośrednio do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wykazał wartość ujemną. Oprócz typowego dla branży słabszego I półrocza oraz dzięki niezmiennym kosztom i planowym odpisom amortyzacyjnym, w przeciwieństwie do ubiegłego roku, nie mamy tu do czynienia z efektami specjalnymi związanymi ze sprzedażą hotelu InterContinental w Warszawie. W sumie wynik z działalności finansowej osiągnął wartość ujemną w wysokości 10 mln Euro. Nie udało się tego jeszcze skompensować w I półroczu dobrym wynikiem operacyjnym i ostatecznie wynik finansowy netto okresu wyniósł minus 5,7 mln Euro.

Od początku roku Warimpex przeprowadził szereg działań w zakresie ukończenia projektów i otwarcia nowych obiektów (biurowiec Le Palais Warszawa, hotel Palais Hansen Kempinski Wiedeń), zmian kapitałowych (obligacje i obligacje zamienne w Warszawie), wynajmu (spółka-córka koncernu Gazprom w biurowcu w AIPORTCITY St. Petersburg) oraz refinansowania (refinansowanie kredytu w Jekaterynburgu). W sierpniu 2013 na krótko przed publikacją raportu za pierwsze półrocze udało się dokonać przekształcenia kredytu projektowego dla AIRPORTCITY w Petersburgu w wysokości 60 mln Euro w długoterminowy kredyt nieruchomościowy udzielony przez bank rosyjski. Lepsza struktura rat pozwoli na znaczą poprawę przepływów pieniężnych w całym projekcie oraz na zredukowanie krótko- i średnioterminowych zobowiązań.

Koncentracja na obiektach z silną pozycją na rynku oraz na wzroście NOP

Ożywienie na rynku transakcyjnym zostało wykorzystane na uporządkowanie portfela, szczególnie w segmencie obiektów luksusowych w Pradze. Wynika to z faktu, iż widzimy tu nikłe szanse na szybką, długotrwałą poprawę

sytuacji na tym rynku. W związku z tym sprzedając na początku drugiego półrocza 5-gwiazdkowy praski hotel Palace, ogłosiliśmy zawarcie ważnej strategicznie transakcji. Spółka ma bowiem jasno sprecyzowany cel, którym jest dalszy wzrost w przyszłości wskaźników marży Net Operating Profit i przepływów pieniężnych. Cel ten uda się osiągnąć poprzez sprzedaż słabszych nieruchomości i koncentrację na obiektach najwyższej jakości. W I półroczu firma uzyskała już w ten sposób 2%-owy wzrost Net Operating Profit w segmencie Hotels & Resorts mimo zmniejszenia o 2% ilości pokoi, co było rezultatem sprzedaży udziałów w hotelu angelo w Monachium na początku roku. W segmencie Asset Management dzięki wynajęciu pomieszczeń w AIPORTCITY St. Petersburg udało się uzyskać wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych z 1 mln EUR do 2,8 mln EUR.

Niezmienna wycena nieruchomości

Na dzień 30 czerwca 2013 Warimpex poddał się ponownie wycenie przez niezależnych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE). NNNAV wynosi aktualnie 3,1 Euro na jedną akcję, a więc 5 % poniżej wartości z ostatniej wyceny na dzień 31 grudnia 2012. Pozytywnie wypadł w wycenie na przykład hotel Chopin w Krakowie. W I półroczu udało się nabyć na własność nieruchomość pierwotnie wydzierżawioną od miasta Kraków do roku 2051, podwyższając wartość projektu. Otwiera to także opcję deweloperską na ogólnie słabo rozwiniętym rynku nieruchomości biurowych w Krakowie.

„Jak wskazują doświadczenia, trzeci i czwarty kwartał są zwykle najlepszymi w branży hotelarskiej i jestem przekonany, że będziemy skutecznie rozwijać naszą działalność operacyjną. Dalsze sukcesy w bieżącym roku obrotowym są jednak silnie uzależnione od kolejnych transakcji sprzedaży. Prowadzimy już stosowne negocjacje handlowe. Jestem przekonany, że podjęte w minionych miesiącach działania wyznaczające kierunki naszej strategii, czyli koncentracja na obiektach o dobrym obłożeniu oraz obiecujących projektach deweloperskiech takich jak dalszy rozwój AIRPORTCITY St. Petersburg, to właściwa droga“, kończy Jurkowitsch.

warímpex

Wskaźniki finansowe za I półrocze 2013 (na dzień 30.06.2013)

Wskaźniki w tys. EUR	**1-6/2013**	**+/- (%)**	**1-6/2012**
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	29 398	0 %	29 338
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	1 964	- 50 %	3 920
Przychody ze sprzedaży razem	31 361	- 6 %	33 259
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	1 586	382 %	329
EBITDA	6 304	32 %	4 785
EBIT	4 480	55 %	2 884
Przychody z joint ventures	- 973	-	7 141
Wynik netto okresu	- 5 706	-	604
Ilość hoteli	21	-	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3 423	- 44	3 467
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	-	5
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie)			
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	52 456	- 2 %	53 514
NOP segmentu „Hotels & Resorts“	14 885	2 %	14 612
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	4 192	- 4 %	4 345
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“	- 266	-	- 1 644
	30.06.2013	**+/- %**	**31.12.2012**
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	540,3	- 3 %	558,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	164,8	- 5 %	172,7
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,1	- 5 %	3,2
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	1,20	24 %	0,97