

Warimpex I - III kwartał 2013:

Ciągła poprawa portfolio dzięki transakcjom

- **Dobry wynik z działalności operacyjnej: Net Operating Profit (NOP) na jeden pokój wzrósł o 4 % – spadek łącznych przychodów wskutek transakcji sprzedaży i ukończenia projektów**
- **Pozytywne impulsy z rynków transakcyjnych: Closing sprzedaży Hotelu Palace w Pradze i Le Palais Office w Warszawie**
- **Sprzedaż nieruchomości skutkuje wzrostem EBITDA do 10,1 mln Euro (+8 %) i EBIT do 7,1 mln Euro (+24 %)**
- **Dodatni wynik finansowy III kwartału nie zdołał wyrównać straty za I półrocze, wynik finansowy za 9 miesięcy wynosi minus 5,7 mln Euro**
- **Pomyślne zmiany kapitałowe i refinansowania**

W III kwartale 2013 spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG skutecznie kontynuowała swoje działania w zakresie transakcji, wypracowując dobry wynik z działalności operacyjnej. W związku ze sprzedażą nieruchomości zmniejsza się liczba pokoi, co przekłada się na zmniejszenie przychodów ze sprzedaży, które pomimo tego pozostają dobre. Obroty hoteli podlegających całkowitej konsolidacji zmniejszyły się nieznacznie o 2% do 45,4 mln Euro. Po uwzględnieniu joint ventures wynik Net Operating Profit (NOP) na jeden pokój wzrósł jednak o 4%. Świadczy to o ciągłej poprawie portfela hotelowego dzięki selektywnym transakcjom sprzedaży. W drugim segmencie działalności Warimpexu - „Development & Asset Management” - wskutek ukończenia obiektu Le Palais Office w Warszawie spadły przychody z tytułu świadczenia usług deweloperskich. W efekcie przyczyniło się to do spadku skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży o 11%. W sumie III kwartał 2013 zamknął się na lekkim plusie.

Równie pozytywnie wypadł wskaźnik EBITDA, szczególnie wymowny dla spółki deweloperskiej, ponieważ nie podlega zniekształceniom wynikającym ze specyficznych w branży wycen, a jego wartość wzrosła o 8% do 10,1 mln Euro. Wskaźnik EBIT wzrósł nawet o 24% do 7,1 mln EUR. Powodem tego są wyższe udziały sprzedaży nieruchomości w wyniku. Wyrównany wynik z joint ventures w połączeniu z wyższymi kosztami z tytułu odsetek i ujemnymi różnicami kursowymi daje w sumie ujemny wynik z działalności finansowej w wysokości 15,2 mln, wskutek czego ostatecznie wynik finansowy za pierwszych dziewięć miesięcy 2013 roku wynosi minus 5,7 mln Euro.

Pomyślnie zakończone transakcje sprzedaży w Pradze i Warszawie, kolejna sprzedaż planowana jeszcze w tym roku

Z rynków transakcyjnych napływa wiele pozytywnych informacji: W ciągu ostatnich miesięcy spółce udało się z sukcesem sfinalizować dwie kolejne transakcje w sektorze nieruchomości. Po pierwsze na początku kwartału sprawozdawczego sprzedała czeskiemu inwestorowi pięciogwiazdkowy hotel Palace w Pradze. Transakcja ta była ważnym strategicznie posunięciem w kierunku uporządkowania portfela w segmencie hoteli luksusowych. Aby optymalnie wykorzystać potencjał rynkowy, Warimpex chce w przyszłości bardziej skoncentrować się na rozbudowie czterogwiazdkowych marek angelo i andel's. Po drugie po zakończeniu okresu sprawozdawczego Warimpex podał do wiadomości informację o pomyślnym zakończeniu transakcji sprzedaży Le Palais Office w Warszawie. Kolejne transakcje sprzedaży są na etapie negocjacji i co najmniej jedna ma zostać zawarta jeszcze w tym roku.

Koncentracja na kredytowaniu przez lokalne banki i dzięki zmianom kapitałowym

W najbliższej przyszłości spółka zakończy drugą fazę projektu AIRPORTCITY St. Petersburg. Podpisano już list intencyjny z renomowanym najemcą w sprawie wynajmu trzeciego wieżowca, znajdującego się obecnie w stanie surowym. Ponadto trwają prace nad sprzedażą obu wieżowców Jupiter Towers. W sierpniu udało się uzyskać porozumienie z lokalnym bankiem rosyjskim w sprawie refinansowania kredytu w wysokości 60 mln Euro dla AIRPORTCITY, zabezpieczając w ten sposób projekt długoterminowo.

W Krakowie Warimpex zakupił działkę deweloperską obok hotelu Chopin, na której ma powstać biurowiec. Ponadto udało się wynegocjować z polskim bankiem refinansowanie dla hotelu Chopin. Potwierdza to słuszność strategii Warimpexu, polegającej na redukowaniu transgranicznych kredytów i zastępowaniu ich częściej lokalnymi systemami finansowania.

Między innymi w celu przyspieszenia realizacji usług w sektorze deweloperskim w październiku Warimpex wyemitował w Polsce dwie kolejne obligacje (zamienną i zwykłą) na warunkach lepszych, niż emisje wiosenne. Przychody z tego tytułu w wysokości ok. 5,9 mln EUR spółka przeznaczyła z jednej strony na refinansowanie większości zobowiązań krótkoterminowych na płaszczyźnie holdingu, a z drugiej zamierza wykorzystać te środki na ukończenie istniejących i rozwój nowych projektów.

Perspektywy

„Realizując obiecujące projekty deweloperskie i przede wszystkim korzystając z ożywienia na rynku transakcyjnym wkroczyliśmy na dobrą drogę. Naszym celem w dalszym ciągu będzie umacnianie podstaw naszej działalności, poprawa portfolio, wzrost przepływów pieniężnych z działalności hotelarskiej i optymalizacja struktury finansowania dzięki refinansowaniu i strategicznym sprzedażom udziałów”, podsumował Prezes Warimpexu Franz Jurkowsch.

Wskaźniki finansowe za trzy pierwsze kwartały 2013 (na dzień 30.09.2013)

Wskaźniki w tys. EUR	1-9/2013	+/- (%)	1-9/2012
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	45 365	-2 %	46 502
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	2 993	-61 %	7 772
Przychody ze sprzedaży razem	48 359	-11 %	54 273
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	1 586	382 %	329
EBITDA	10 074	8 %	9 323
EBIT	7 080	24 %	5 689
Przychody z joint ventures	-30	-	7 639
Wynik netto okresu	-5 675	-	-701
Ilość hoteli	20	-1	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3 299	-168	3 467
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	-	5
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie)			
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	81 569	-3%	84 000
NOP segmentu „Hotels & Resorts“	23 825	-2%	24 237
NOP na jeden dostępny pokój	6 977	4%	6 717
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	6 215	-29%	8 726
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“	-602	-	-1 900
	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