

Warimpex - I kwartał 2014: Stabilny rozwój operacyjnej działalności hoteli

- **Lepsze wyniki hoteli – Net Operating Profit (NOP) mimo 6%-owego spadku liczby pokoi i odpowiednio niższych przychodów hoteli ze sprzedaży wzrósł o 1 %; również NOP na jeden pokój wzrósł o 8 %**
- **Wynik finansowy netto okresu -7,6 mln Euro ze względu na pozostające bez wpływu na środki pieniężne ujemne różnice kursowe związane z rosyjskim Rublem, niższy wynik z joint ventures oraz niższe przychody ze sprzedaży spółek projektowych (Q1 2013: sprzedaż angelo Monachium)**
- **Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg realizowany planowo, biurowiec Zeppelin wynajęty**

Wiedeń/Warszawa, 28 maja 2014 – Pierwszy kwartał 2014 roku przyniósł spółce Warimpex Finanz- undBeteiligungs AG stabilny rozwój działalności operacyjnej hoteli – obłożenie i ceny pokoi nie uległy zmianie, a NOP na jeden pokój wzrósł o 8 %. Natomiast skonsolidowane przychody hoteli ze sprzedaży spadły o 9% do 10,8 mln Euro. Jest to wynikiem sprzedaży hoteli w ubiegłym roku oraz związanego z nią zmniejszenia - blisko o 6% - średniej liczby pokoi w okresie sprawozdawczym. Łączne przychody ze sprzedaży podmiotów podlegających pełnej konsolidacji zmniejszyły się o 12 % do 11,6 mln Euro.

Tradycyjnie najslabsze pod względem przychodów ze sprzedaży pierwsze trzy miesiące roku nie są reprezentatywne dla dalszego rozwoju sytuacji w całym roku obrotowym. Warimpex rozpoczął rok kilkoma optymistycznymi komunikatami i poza większą koncentracją na nieruchomościach biurowych pracuje w dalszym ciągu w segmencie hoteli nad optymalizacją swojego portfolio. Net Operating Profit uwzględniający cały portfel aktywów wraz z joint ventures wzrósł o 1 % w stosunku do porównywalnego kwartału w roku ubiegłym. To potwierdza dobre wyniki hoteli.

Z uwzględnieniem proporcjonalnym wszystkich joint ventures przychody ze sprzedaży spadły w sumie o 7 % do 22,8 mln Euro. W odróżnieniu od I kwartału 2013, w którym Warimpex sprzedał hotel angelo w Monachium, w I kwartale 2014 nie udało się zanotować żadnej sprzedaży mającej wpływ na wynik. Wskaźnik EBITDA spadł więc odpowiednio o 55 % do 1,0 mln Euro, EBIT spadł do -1,1 mln Euro (Q1 2013: 0,1 mln Euro). Wynik z joint ventures spadł z - 0,7 mln Euro do - 1,5 mln Euro.

W sumie w I kwartale wynik finansowy netto wyniósł -7,6 mln Euro, co w znacznej mierze było skutkiem pozostających bez wpływu na środki pieniężne ujemnych różnic kursowych związanych z rosyjskim Rublem w wys. ok. 3,1 mln Euro.

Ważne impulsy w I kwartale

Mimo sytuacji politycznej panującej aktualnie na Ukrainie i ściśle związanej z nią sytuacji w Rosji projekt AIRPORTCITY St. Petersburg realizowany jest zgodnie z planem: W I kwartale Warimpex wynegocjował dokument term sheet dotyczący sprzedaży obu biurowców „Jupiter I” i „Jupiter II”. Przebieg negocjacji sprzedażowych jest konstruktywny i zamknięcie transakcji w dalszym ciągu oczekiwane jest latem 2014 roku. Ponadto po zakończeniu okresu sprawozdawczego udało się zawrzeć umowę najmu trzeciego biurowca „Zeppelin”, znajdującego się aktualnie w stanie surowym. Wraz z podpisaniem umowy najmu rozpoczyna się faza ukończenia obiektu zgodnie z oczekiwaniami najemcy.

W segmencie Development do połowy 2015 r. zakończy się dalsza rewitalizacja kompleksu budynków Erzsébet Office w Budapeszcie. W marcu Warimpex pozyskał wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową jako długoterminowego nowego najemcę 12 250 m² powierzchni. W ten sposób Warimpex zawarł jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku powierzchni biurowych. Ponadto toczą się negocjacje dotyczące sprzedaży hotelu.

W celu dalszego rozwoju działalności deweloperskiej oraz bieżącego refinansowania na początku roku Warimpex uruchomił nowy program obligacji o łącznej wartości do 50 mln Euro. Obligacje zostaną wyemitowane w okresie od lutego 2014 do lutego 2016 w kilku transzach zgodnie z aktualnym popytem.

Perspektywy

„W najbliższych miesiącach głównym zadaniem jest zakończenie toczących się negocjacji sprzedażowych. Zgodnie z naszą strategią będziemy w dalszym ciągu koncentrować się na naszych dobrych markach hotelowych angelo i andel's oraz wyszukiwać dobrze zapowiadające się projekty deweloperskie”, kończy Franz Jurkowitsch, Prezes Warimpexu.

Wskaźniki finansowe za I kwartał 2014 (na dzień 31.03.2014)

w TEUR	1-3/2014	Zmiana	1-3/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży - hotele	10 788	-9%	11 888
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	389	-21%	494
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	374	-47%	707
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>11 551</i>	<i>-12%</i>	<i>13 089</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-8 471	-22%	-10 862
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>3 080</i>	<i>38%</i>	<i>2 227</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	1 558
EBITDA	958	-55%	2 130
EBIT	-1 109	-	95
Wynik z joint ventures	-1 458	110%	-694
Wynik netto okresu	-7 617	80%	-4 242
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 307	-	-1 545
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży razem	22 793	-7%	24 397
Ilość pokoi hotelowych (skorygowana o udziały częściowe)	3 227	-196	3 423
Przychody ze sprzedaży - hotele	20 640	-6%	22 021
Net Operating Profit (NOP) Hotele	4 487	1%	4 434
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	1 644	-	1 637
EBITDA - Investment Properties	870	-1%	879
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	458	-35%	709
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	1 607
EBITDA - Development & Services	-893	-	220
	31.12.2013	Zmiana	31.12.2012
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	525,1	- 6 %	558,5
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,2	-	3,2