

Warimpex wyniki za I półrocze 2014:

Optymalizacja portfela z jednej i spadki wartości nieruchomości w Rosji z drugiej strony

- Dalsza poprawa portfolio: wzrost NOP na jeden pokój o 7 %
- Sprzedaż Hotelu Savoy Praga: zakończenie wyjścia z segmentu hoteli luksusowych w Pradze
- Przychody Grupy ze sprzedaży nieco niższe na skutek mniejszej liczby pokoi po sprzedaży hoteli
- Niższe przychody z transakcji sprzedaży oraz ujemny wynik z wyceny AIRPORTCITY St. Petersburg na skutek kryzysu na Ukrainie uwarunkowały wynik finansowy netto okresu w wys. -10,8 mln Euro

Wiedeń/Warszawa, 29 sierpnia 2014 – Pierwsze półrocze 2014 charakteryzowały, z perspektywy spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, trzy istotne czynniki: stabilny rozwój sytuacji w zakresie aktywów i poprawa przychodów z aktywów, udane wyjście z segmentu luksusowych hoteli w Pradze i tym samym poprawa portfolio hoteli oraz w końcu sytuacja polityczna na Ukrainie i w Rosji.

Działalność operacyjna w pierwszym półroczu 2014 rozwijała się pozytywnie, uwzględniając liczbę pokoi podlegających całkowitej konsolidacji, pomniejszoną o 7 % w związku ze sprzedażą hoteli. Coraz lepsze wyniki hoteli widoczne są w szczególności na przykładzie Net Operating Profit na każdy dostępny pokój, który wzrósł o 7%. Skonsolidowane przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z porównywalnym okresem o 9 % do 31 mln Euro – włączając wszystkie joint ventures o 4 %. Wskaźnik EBITDA spadł o 5 % do 7,7 mln Euro, a EBIT z 5,2 mln Euro do -1,4 mln EUR. Spadki te są skutkiem głównie niższego wyniku ze sprzedaży nieruchomości i ujemnych wyników wyceny w Rosji, które wyniosły ok. -3 mln Euro. Wynik z działalności finansowej nieco się poprawił w porównaniu z I półroczem 2013 i wyniósł -10,7 mln Euro (I półrocze 2013: -12,5 mln Euro), natomiast wynik finansowy okresu był ujemny i wyniósł -10,8 mln Euro.

Sytuacja w Rosji

Słabszy wzrost gospodarki rosyjskiej nie miał dotychczas negatywnego wpływu na rezerwacje w hotelach w Jekaterynburgu i St. Petersburgu. Niemniej jednak ceny pokoi w Euro spadły w związku z osłabieniem rubla. Obłożenie hotelu angelo w Jekaterynburgu wzrosło na przykład o 12 %, podczas gdy średnia cena pokoju w Euro spadła o 20 % na skutek wahań kursów walut. W St. Petersburgu wpływ na ceny pokoi był jednak znacznie słabszy.

W AIRPORTCITY St. Petersburg w lutym 2014 podpisany został dokument Term Sheet z rosyjskim funduszem emerytalnym, dotyczący sprzedaży obu biurowców „Jupiter 1” i „Jupiter 2”. Sytuacja polityczna nie wpłynęła na negocjacje dotyczące sprzedaży, podobnie jak i na aktualną cenę kupna. Oprócz aktualnej sprzedaży trzeciej z biurowców „Zeppelin” został w maju 2014 roku w całości wynajęty. Znajdujący się jeszcze w stanie surowym wieżowiec zostanie wkrótce ukończony jako biurowiec klasy A według standardów międzynarodowych. Jednocześnie Warimpex planuje dalszą rozbudowę AIRPORTCITY.

Kryzys ukraiński wpływa ostatecznie także na hotele w innych krajach europejskich. Na przykład w hotelu Dvorak w czeskich Karlovych Varach, w którym odsetek gości z Rosji i Ukrainy był tradycyjnie wysoki, odczuwalny jest spadek: ostatnio przychody ze sprzedaży spadły tam o ok. 15 %.

Sytuacja w Pradze, Budapeszcie i Krakowie

W I półroczu zakończyliśmy ostatecznie strategiczne wychodzenie z praskiego rynku hoteli luksusowych. Oprócz sprzedaży obu hoteli Palace i Le Palais w roku 2013 w czerwcu Warimpex sprzedał również ostatni z tamtejszych hoteli pięciogwiazdkowych - hotel Savoy. Dzięki dwóm hotelom czterogwiazdkowym angelo i Diplomat Warimpex pozostaje jednak wierny temu rynkowi. W segmencie Development oprócz dalszej rozbudowy AIRPORTCITY St. Petersburg Warimpex pracuje obecnie nad rewitalizacją kompleksu biurowego Erzsébet w Budapeszcie. W Krakowie planowana jest budowa biurowca na działce graniczącej z hotelem Chopin.

Perspektywy

„W sumie sytuacja jest dobra, przede wszystkim zauważyć należy ciągłą poprawę naszego portfolio widoczną po wskaźniku NOP. Tą drogą chcemy kroczyć konsekwentnie dalej i rozwijać nasze projekty deweloperskie odpowiednio do panujących warunków. Wraz ze stabilizacją sytuacji na Ukrainie szybko widoczne staną się pozytywne skutki dla naszej spółki, zarówno w zakresie kursów walutowych jak i wyceny“, kończy Prezes Warimpexu Franz Jurkowitsch.

Wskaźniki finansowe za I półrocze 2014 (na dzień 30.06.2014)

w TEUR	1-6/2014	Zmiana	1-6/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży - hotele	30 977	-9%	34 162
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	4 926	19%	4 140
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	802	-33%	1 193
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>36 705</i>	<i>-7%</i>	<i>39 495</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-24 192	-14%	-27 998
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>12 513</i>	<i>9%</i>	<i>11 497</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	36	-98%	1 586
EBITDA	7 672	-5%	8 090
EBIT	-1 397	-	5 238
Wynik z joint ventures	-197	82%	-108
Wynik netto okresu	-10 820	31%	-8 240
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	6 675	70%	3 916
Działalność segmentów (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym):			
Przychody ze sprzedaży razem	58 605	-3%	60 397
Przychody ze sprzedaży - hotele	52 335	-4%	54 689
Net Operating Profit (NOP) Hotele	15 643	2%	15 410
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	5 289	17%	4 513
EBITDA - Investment Properties	2 400	29%	1 862
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	981	-18%	1 195
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	36	- 98%	1 635
EBITDA - Development & Services	-2 457	138%	- 1 034
	30.06.2014	Zmiana	31.12.2013
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	496,1	- 2%	508,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,0	- 3%	3,1