

Warimpex I - III kwartał 2014:

- **AIRPORTCITY St. Petersburg: pomyślne zakończenie negocjacji umowy sprzedaży obydwu biurowców Jupiter, po zakończeniu okresu sprawozdawczego**
- **Wzrost EBITDA o 7 % do 13,6 mln Euro i przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej z 6,9 mln Euro do 14,2 mln EUR**
- **Stały rozwój w segmencie hoteli: wzrost NOP na jeden pokój o 4 %**
- **Przychody Grupy ze sprzedaży nieco niższe na skutek mniejszej liczby pokoi po sprzedaży hoteli**
- **Niższe wartości z wyceny w Rosji i słaby rubel wpływają na wynik finansowy netto okresu wynoszący -10,9 mln Euro**

Wiedeń/Warszawa, 28 listopada 2014 – Trzeci kwartał 2014 oznaczał dla spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG konsekwentną kontynuację tendencji z pierwszego półrocza. Z jednej strony firma wykazała dobre wyniki zarówno w zakresie działalności operacyjnej, jak i działalności hoteli, a z drugiej strony rubel rosyjski spowodował: straty z tytułu różnic kursowych (nieodnoszące się jednak do środków pieniężnych) oraz niższą wycenę nieruchomości w Rosji.

Wynik trzech pierwszych kwartałów

Wskaźniki obłożenia i ceny pokoi ogólnie pozostawały w III kwartale na stałym poziomie. W związku ze sprzedażą hoteli i związanym z nią spadkiem liczby pokoi, przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w pierwszych trzech kwartałach w porównaniu z porównywalnym okresem ubiegłego roku o 10 % do 47,4 mln Euro – przy proporcjonalnym ujęciu wszystkich joint ventures o 5 %. Dobre wyniki hoteli widoczne są w sprawozdaniu z działalności segmentów z pierwszych 9 miesięcy, w szczególności na przykładzie Net Operating Profit na jeden dostępny pokój, który wzrósł o 4 %.

EBITDA wzrósł o 7 % do 13,6 mln Euro, wzrosły także przepływy pieniężne z działalności operacyjnej z 6,9 do 14,2 mln Euro, czyli ponad dwukrotnie. W związku z niższymi przychodami ze sprzedaży nieruchomości i neutralnym wynikiem z wyceny spadł wskaźnik EBIT z 8,4 mln Euro do 4,5 mln Euro. Wynik z działalności finansowej poprawił się w porównaniu z pierwszymi trzema kwartałami 2013 i wyniósł -16,2 mln Euro, natomiast wynik finansowy okresu był ujemny i wyniósł -10,9 milionów Euro.

Sytuacja w Rosji

Po podpisaniu, z jednym z największych prywatnych rosyjskich funduszy emerytalnych, umowy sprzedaży obu biurowców Jupiter 1 i 2 na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg za cenę ok. 70 mln Euro, Warimpex - po otrzymaniu pierwszych płatności - pracuje teraz nad ostatecznym zamknięciem tej transakcji. Będzie ono możliwe po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji. Równocześnie Warimpex planuje dalszą rozbudowę AIRPORTCITY St. Petersburg we współpracy z partnerami joint venture.

Stagnacja rosyjskiej gospodarki nie wpłynęła, jak dotąd, na ilość rezerwacji w hotelach w Jekaterynburgu i Petersburgu, ale w związku z osłabieniem rubla średnia cena pokoju w Euro w hotelu angelo w Jekaterynburgu spadła w pierwszych trzech kwartałach o ok. 20 %. W Crowne Plaza St. Petersburg udało się jednak utrzymać zyski z działalności operacyjnej także w Euro na poziomie ubiegłego roku. W sumie rubel stracił na wartości wobec Euro od początku roku ok. 40 %. W Karlovych Varach widoczny jest duży spadek liczby gości z Rosji i Ukrainy.

Kontynuacja projektów deweloperskich

W segmencie Development Warimpex koncentruje się na projektach, które zostały wynajęte jeszcze przed ich ukończeniem, takich jak AIRPORTCITY St. Petersburg z biurowcem „Zeppelin“ oraz projekt w Budapeszcie. W Budapeszcie rewitalizowany jest kompleks biurowców Erzsébet, dla którego już w I półroczu 2014 Warimpex zawarł długoterminową umowę wynajmu z węgierską spółką-córką dużego francuskiego ubezpieczyciela. Jest to jedna z największych umów najmu w ostatnich latach na rynku węgierskich nieruchomości biurowych. W Krakowie zaś Warimpex pracuje nad dwoma projektami biurowymi, których budowa ma się rozpocząć do końca 2015 roku.

Perspektywy

Mamy w tej chwili do czynienia z dobrą sytuacją w zakresie nowych projektów deweloperskich, ale także sprzedaży nieruchomości i chcemy to rozsądnie wykorzystać. Ważne jest przy tym odpowiednie zaufanie rynku do naszych projektów – tak jak ostatnio w St. Petersburgu – oraz dywersyfikacja naszego portfolio w zakresie zasobów nieruchomości i projektów deweloperskich. W związku z tym również w przyszłości będziemy kontynuować bieżące projekty aż do osiągnięcia ich dojrzałości rynkowej i jednocześnie koncentrować się na stabilności i stałym wzroście przepływów pieniężnych naszych hoteli.

Wskaźniki finansowe za trzy pierwsze kwartały 2014 (na dzień 30.09.2014)

w TEUR	1-9/2014	Zmiana	1-9/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży - hotele	47 446	-10%	52 581
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	7 381	21%	6 110
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 078	-38%	1 739
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>55 905</i>	<i>-7%</i>	<i>60 429</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-34 541	-16%	-41 182
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>21 364</i>	<i>11%</i>	<i>19 248</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	6	-99%	1 586
EBITDA	13 636	7%	12 803
EBIT	4 524	-46%	8 429
Wynik z joint ventures	1 139	68%	680
Wynik z działalności finansowej	-16 216	-10%	-17 996
Wynik netto okresu	-10 906	38%	-7 917
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	14 184	105%	6 929
Działalność segmentów (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym):			
Przychody ze sprzedaży razem	90 225	-3%	93 368
Przychody ze sprzedaży - hotele	80 924	-5%	84 968
Net Operating Profit (NOP) Hotele	25 119	2%	24 556
NOP na jeden pokój	7 214	4%	6 921
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	7 944	19%	6 660
EBITDA - Investment Properties	4 539	86%	2 435
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 358	-22%	1 740
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	6	-99%	1 634
EBITDA - Development & Services	-3 262	67%	-1 951
	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