

KOMUNIKAT AD HOC

Warimpex: Wynik finansowy netto za 2014 rok pod wpływem kryzysu rosyjskiego

- **Wstępny wynik finansowy za rok 2014 potwierdzony: Straty z tytułu wyceny i różnic kursowych w Rosji najistotniejszą przyczyną wyniku finansowego netto za 2014 rok, który wynosi -35,3 mln Euro**
- **Wyniki z działalności operacyjnej w krajach niedotkniętych kryzysem rosyjskim na plusie, NOP - na tych rynkach - na jeden pokój wyższy w sumie o 12 %; wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej o 11 % do 20,5 mln Euro**
- **Sprzedaż dwóch biurowców w AIRPORTCITY St. Petersburg sfinalizowana w I kwartale 2015**
- **Perspektywa na rok 2015: Nowe projekty deweloperskie w Berlinie, Krakowie, Budapeszcie i Petersburgu, kilka transakcji sprzedaży w toku**

Wiedeń/Warszawa, 29 kwietnia 2015 – Opublikowany na początku kwietnia tymczasowy wynik finansowy spółki Warimpex Finanz- undBeteiligungs AG z wynikiem netto za 2014 w wysokości -35,3 mln Euro został teraz potwierdzony przez dane z badanego sprawozdania za miniony rok obrotowy. Przebieg działalności prowadzonej przez spółkę poza Rosją w 2014 był pozytywny, co jest szczególnie widoczne w wzroście, na tych rynkach, o 12 % wskaźnika Net Operating Profit (NOP) na jeden dostępny pokój (w całym portfolio hoteli nastąpił wzrost NOP o 2%). Jednak wyniki hoteli odwiedzanych głównie przez gości z Rosji i Ukrainy odzwierciedlają skutki kryzysu rosyjskiego i spadku wartości rubla.

Spadek wartości rubla (kurs z dnia 31 grudnia 2014 wynosił ok. 68 rubli za 1 Euro, do końca kwietnia 2015 płacono 56 rubli za 1 Euro) dotknął przede wszystkim hoteli rosyjskich w Jekaterynburgu i Petersburgu. W tych obiektach przy niezmiennym obłożeniu, ceny pokoi - które były niższe na skutek tańszego rubla - spowodowały spadek przychodów ze sprzedaży o 10 % w porównaniu z rokiem 2013. Jednocześnie kryzys odbił się także na hotelach spoza Rosji, odwiedzanych głównie przez gości rosyjskich i ukraińskich. Najsilniej odczuł to hotel Dvorak w czeskich KarlovychVarach, który zanotował spadek sprzedaży o 20 %. W zakresie wycen, największy wpływ na wynik w Rosji miały spadki wartości nieruchomości biurowych. Ostatecznie spadł także wynik z działalności finansowej na skutek obniżenia kursu rubla.

Straty z tytułu ujemnych różnic kursowych nie odnoszą się do przepływów pieniężnych i tym samym są chwilowe. Wraz ze wzrostem wartości waluty, który obserwujemy w tej chwili, poprawią się także odpowiednio wyniki. Jednocześnie zakończona sukcesem sprzedaż części AIRPORTCITY St. Petersburg - po dniu bilansowym - pokazuje, że nawet w tak trudnych czasach możliwe są w Rosji pomyślne transakcje.

Wpływ kryzysu rosyjskiego widać wyraźnie w wyniku finansowym netto

W związku ze spadkami obrotów na skutek kursów rubla oraz ze sprzedażą hoteli w Pradze i związaną z tym niższą liczbą pokoi przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli, w porównaniu z rokiem ubiegłym, spadły łącznie o 11 % do 61,6 mln Euro – przy proporcjonalnym ujęciu joint ventures o 5 %. Przychody Grupy ze sprzedaży spadły o 18 % do 73,8 mln EUR.

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej aktywów wzrosły o 11 % do 20,5 mln Euro, jednak wskaźnik EBITDA spadł o 9 % do 17,1 mln Euro. Główną przyczyną takiego spadku jest brak zysków ze sprzedaży nieruchomości - praski hotel Savoy został sprzedany w czerwcu 2014 r. niemal w wartości bilansowej. Dokonana ostatnio sprzedaż dwóch biurowców w AIRPORTCITY St. Petersburg została sfinalizowana dopiero w marcu 2015 r., a więc nie została uwzględniona w bilansie. Szczególnie nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne i ujemny wynik z wyceny nieruchomości biurowych, wykazywanych od 2013 roku według wartości rynkowej, spowodowały spadek wskaźnika EBIT z 35,6 mln Euro w 2013 r. do -5,2 mln Euro. Odpisy aktualizacyjne dotyczą głównie nieruchomości rosyjskich. Wynik z działalności joint ventures mimo spadku jest dodatni i wynosi 1,5 mln Euro. Wynik z działalności finansowej na skutek ujemnych różnic kursowych obniżył się do -31,6 mln Euro, co ostatecznie doprowadziło do ujemnego wyniku finansowego netto w wysokości -35,3 mln Euro.

Pozytywne tendencje w zakresie transakcji i projektów deweloperskich.

W roku 2014 Warimpex pomyślnie zakończył strategiczne wycofywanie się z praskiego rynku hoteli luksusowych. Po sprzedaży obu hoteli Palace i Le Palais w roku 2013, w czerwcu 2014 sprzedany został również hotel Savoy, ostatni z tamtejszych hoteli pięciogwiazdkowych. Dzięki dwóm doskonale radzącym sobie hotelom czterogwiazdkowym angelo i Diplomat, Warimpex pozostaje jednak wierny temu rynkowi.

W zakresie projektów deweloperskich w 2014 roku także dało się zauważyć sporą aktywność: Długoterminowy wynajem 85 % powierzchni (ok. 12 250 m²) w Erzsébet Office w Budapeszcie stanowił jedną z największych transakcji wynajmu ostatnich lat na węgierskim rynku nieruchomości biurowych. W tej chwili kompleks biurowców jest poddawany rewitalizacji, która zakończy się prawdopodobnie w połowie 2015 roku przekazaniem obiektu najemcy. W Rosji w AIRPORTCITY St. Petersburg roboty budowlane związane z już wynajętym biurowcem „Zeppelin“ (15 800 m²) oraz parkingiem wielopoziomowym (ok. 20 000 m²) zostaną zakończone prawdopodobnie jeszcze w tym roku. Poza tym realizowany jest jeszcze projekt związany z biurowcem na działce graniczącej z hotelem Chopin w Krakowie oraz powierzchnie komercyjne i konferencyjne przy hotelu andel's w Berlinie.

Celem Warimpexu na ten rok jest kontynuacja bieżących projektów deweloperskich w Berlinie, Krakowie, Budapeszcie i Petersburgu oraz zawarcie jednej lub dwóch transakcji sprzedaży. Już w kwietniu, na przykład, udało się spółce podpisać list intencyjny z międzynarodowym inwestorem dotyczący sprzedaży. Równocześnie Warimpex pracuje bez przerwy nad wzmocnieniem fundamentów finansowych, nad poprawą warunków finansowania oraz nad dalszą optymalizacją bieżących przepływów pieniężnych z aktywów firmy.

Wskaźniki finansowe 2014 (na dzień 31.12.2014)

w TEUR	2014	Zmiana	2013 korekta
Przychody ze sprzedaży - hotele	61 559	-11 %	69 435
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	9 813	-9 %	10 731
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	2 476	-75 %	10 019
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>73 848</i>	<i>-18 %</i>	<i>90 185</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-45 559	-25 %	-60 382
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>28 289</i>	<i>-5 %</i>	<i>29 803</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-30	-	2 030
EBITDA	17 114	-9 %	18 835
EBIT	-5 160	-	35 647
Wynik z joint ventures	1 531	-31 %	2 213
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	-35 306	-	7 116
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	20 542	11 %	18 448
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży - hotele	106 316	-5 %	112 289
Net Operating Profit (NOP) Hotele	30 992	-1 %	31 262
NOP na jeden pokój	8 954	2 %	8 796
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	10 560	-9 %	11 555
EBITDA - Investment Properties	5 994	43 %	4 197
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	2 866	-72 %	10 223
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	367	-91 %	4 240
EBITDA - Development & Services	-3 022	-	1 811
	31.12.2014	Zmiana	31.12.2013 skorygowane
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	498,0	-2 %	508,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,0	-	3,1