

## Wyniki Warimpex za pierwsze półrocze 2015 r.:

### Kryzys w Rosji w dalszym ciągu wpływa na wynik finansowy

- **Dodatni wynik z działalności hoteli poza Rosją (wskaźnik NOP na jeden dostępny pokój: +12%), spadek przychodów w hotelach rosyjskich o 36%**
- **Słabszy rubel i straty związane z niższą wyceną aktywów w Rosji warunkują ujemny wynik finansowy netto za okres, który wyniósł -24,9 mln euro**
- **Transakcje: biurowce Jupiter w AIRPORTCITY w Petersburgu, podpisanie umowy leasingu zwrotnego dot. hotelu andel's w Łodzi, we wrześniu przewidywana finalizacja transakcji sprzedaży hotelu andel's w Berlinie**
- **Projekty deweloperskie: ukończenie biurowców Zeppelin w AIRPORTCITY w Petersburgu i Erzsébet Office w Budapeszcie, dalsza realizacja prac przygotowawczych związanych z projektami deweloperskimi w Berlinie i Krakowie**

Wiedeń/Warszawa, 27 sierpnia 2015 – Tendencja, którą spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG obserwowała na początku roku, utrzymała się też w pierwszym półroczu. Hotele zlokalizowane poza Rosją wypracowały dobre wyniki, a wskaźnik Net Operating Profit (NOP) na jeden dostępny pokój wzrósł o 12%. Z tymi pozytywnymi wynikami kontrastuje trudny rynek rosyjski – na dzień bilansowy 30.06.2015 r. Warimpex nadal doświadczał skutków osłabienia rubla i strat z powodu niższej wyceny swoich aktywów.

To odbija się również na wynikach z działalności operacyjnej hoteli. W sumie przychody ze sprzedaży w rosyjskich hotelach były niższe o niemal 36% r-d-r. Podobnie kształtuje się sytuacja w czeskich Karlovych Varach, gdzie hotel Dvorak znacząco odczuł brak gości z Rosji. Przychody hotelu Dvorak spadły o blisko 40%.

W związku z zaistniałą sytuacją łączne przychody uzyskane przez Warimpex w segmencie nieruchomości hotelowych spadły do 25,8 mln euro, czyli o 17% w porównaniu z pierwszym półroczem 2014 r. Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 24%: do 27,9 mln euro z 36,7 mln euro rok wcześniej. Wskaźnik EBITDA spadł natomiast o 23%, z 7,7 mln euro do 5,9 mln euro, a EBIT - z -1,4 mln do -19,2 mln euro. Spadek wskaźnika EBIT jest spowodowany przede wszystkim obniżeniem wyceny nieruchomości biurowych w Rosji i odpisami aktualizacyjnymi rosyjskich hoteli. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem działalności joint ventures poprawił się z -10,7 mln euro na -3,4 mln euro, przede wszystkim dzięki przychodom z tytułu spłaty pożyczek w euro od jednostek zależnych, u których waluta funkcjonalna jest inna niż euro. W efekcie wynik finansowy netto tego okresu był ujemny i wyniósł -24,9 mln euro, w porównaniu do -10,8 mln euro rok wcześniej.

### Transakcje i działalność deweloperska

Mimo tendencji niesprzyjającego otoczenia rynkowego w Rosji, Warimpex w minionym półroczu osiągnął pewne sukcesy. W pierwszym kwartale udało się sfinalizować sprzedaż obu biurowców Jupiter w

AIRPORTCITY w Petersburgu, a w drugim kwartale – podpisać z firmą mLeasing umowę leasingu zwrotnego dotyczącą hotelu andel's w Łodzi. Dzięki temu udało się znacznie obniżyć koszty finansowania hotelu. Ponadto w czerwcu, już po dniu bilansowym, hotel kongresowy andel's w Berlinie został sprzedany spółce Union Investment. Na początku września spodziewana jest finalizacji tej transakcji, a wartość jej spodziewanego wpływu na zysk firmy to ok. 10 mln euro.

W obszarze działalności deweloperskiej dochodzą informacje o ukończeniu niektórych projektów i rozpoczęciu nowych. Ukończono rewitalizację położonego w Budapeszcie biurowca Erzsébet Office o powierzchni 14.500 m<sup>2</sup> oraz realizację biurowca Zeppelin w AIRPORTCITY w Petersburgu. Dla obydwu obiektów udało się już na wstępie pozyskać długoterminowych najemców, którzy wkrótce się wprowadzą. Warimpex jest też właścicielem działki położonej obok hotelu Chopin w Krakowie, na której ma powstać biurowiec o powierzchni ok. 21.000 m<sup>2</sup>. Ponadto planuje się wyburzenie jednego z należących do Warimpeksu biurowców w Krakowie, w miejsce którego ma powstać nowy budynek biurowy o powierzchni blisko 15.000 m<sup>2</sup>. Natomiast w Łodzi Warimpex wygrał przetarg na zakup działki w bezpośrednim sąsiedztwie hotelu andel's. Transakcja powinna zostać sfinalizowana w trzecim kwartale br. Prace projektowe związane z rozwojem powierzchni komercyjnych i konferencyjnych na działce obok hotelu andel's w Berlinie postępują zgodnie z harmonogramem.

### **Perspektywy**

W drugim półroczu 2015 roku Warimpex zamierza dalej realizować projekty deweloperskie oraz zainicjować bądź zamknąć kolejne transakcje. Jednocześnie w dalszym ciągu pracuje nad wzmocnieniem fundamentów finansowych, poprawą warunków finansowania i nad wzrostem przychodów z hoteli.

**Wskaźniki finansowe za pierwsze półrocze 2015 r. (na dzień 30.06.2015)**

<b>w tysiącach EUR</b>	<b>1-6/2015</b>	<b>Zmiana</b>	<b>1-6/2014</b>
Przychody ze sprzedaży - hotele	25 777	-17 %	30 977
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	716	-85 %	4 926
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 453	81 %	802
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>27 945</i>	<i>-24 %</i>	<i>36 705</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-18 308	-24 %	-24 192
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>9 637</i>	<i>-23 %</i>	<i>12 513</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-1 408	-	36
EBITDA	5 905	-23 %	7 672
EBIT	-19 174	1 273 %	-1 397
Wynik z joint ventures	2 428	-	-197
Wynik netto okresu	-24 874	130 %	-10 820
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4 592	-31 %	6 675
<b>Działalność segmentów</b> (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym):			
Przychody ze sprzedaży razem	50 931	-13 %	58 605
Przychody ze sprzedaży - hotele	48 156	-8 %	52 335
Net Operating Profit (NOP) - hotele	14 001	-10 %	15 643
NOP na jeden dostępny pokój	4 122	-8 %	4 493
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	1 091	-79 %	5 289
EBITDA - Investment Properties	521	-78 %	2 400
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 684	72 %	981
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-1 408	-	36
EBITDA - Development & Services	-509	-79 %	-2 457
	<b>30.06.2015</b>	<b>Zmiana</b>	<b>31.12.2014</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	459,8	-8 %	498,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,4	-20 %	3,0