

Warimpex - wyniki za III kwartały 2015:

Wyzwania w Rosji w dalszym ciągu osłabiają wyniki

- **Dobre wyniki hoteli niezależnych od sytuacji w Rosji – wzrost obłożenia oraz stawek za pokoje (zysk NOP na każdy dostępny pokój +14%), spadek przychodów ze sprzedaży w hotelach rosyjskich o 34%**
- **Wzrost EBITDA o 19%, do 16,3 mln euro**
- **Sprzedaż hotelu andel's Berlin generuje dodatni wynik z działalności joint ventures, w wys. 11,6 mln euro**
- **Oprócz Berlina, kolejna udana transakcja miała miejsce w Jekaterynburgu**
- **Ukończenie i przekazanie najemcom powierzchni biurowych w AIRPORTCITY St. Petersburg oraz Erzsébet Office w Budapeszcie**
- **Kontynuacja prac projektowych dotyczących biurowych projektów deweloperskich w Polsce**
- **Ujemny wynik netto za okres, w wys. -31,6 mln euro, w związku z osłabieniem rubla i stratami z wyceny aktywów w Rosji**

Wiedeń/Warszawa, 30 listopada 2015 – Ekspertzi zakładają nieznaczną poprawę w gospodarce rosyjskiej w przyszłym roku. Jednak na razie w spółce Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG dominuje trend zapoczątkowany w I półroczu. Trudna sytuacja na rynku rosyjskim i osłabienie rubla wywierają w dalszym ciągu wpływ na wynik spółki. Wyniki hoteli niezwiązanych z Rosją były dobre na wszystkich rynkach – obłożenie i ceny pokoi w większości hoteli wzrosły, a wskaźnik zysku NOP na każdy dostępny pokój wzrósł o 14%. Mimo to słaby rubel spowodował niestety spadki przychodów ze sprzedaży w hotelach w Petersburgu i Jekaterynburgu. Przychody ze sprzedaży w hotelach rosyjskich były niższe od ubiegłorocznych w tym samym okresie o ok. 34%. Również sytuacja w hotelu Dvorak w czeskich Karlovych Varach nie wykazała do tej pory oznak poprawy. Chociaż hotel skierował swoją ofertę również do gości spoza Rosji, nowa strategia nie znalazła jeszcze odzwierciedlenia w przychodach ze sprzedaży. W konsekwencji hotel Dvorak zanotował spadek przychodów o ok. 36%.

Ta sytuacja wywarła następujący wpływ na wyniki za trzy pierwsze kwartały 2015 r.: Całościowe przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w tym okresie o 12%, do 41,6 mln EUR. Przychody ze sprzedaży spadły o 18%, z 55,9 mln EUR do 46,1 mln EUR. Wskaźnik EBITDA wzrósł co prawda o 19%, z 13,6 mln EUR do 16,3 mln EUR, ale EBIT spadł z 4,5 mln EUR do -13,0 mln EUR. To obniżenie wynika głównie z ujemnego wyniku odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości aktywów. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures pogorszył się z -16,2 mln EUR do -18,7 mln EUR. Warto jednak zwrócić uwagę, że ta zmiana, na którą negatywny wpływ miały wahania kursowe, ma charakter niepieniężny. Wynik z joint ventures wzrósł z 1,1 mln EUR do 11,6 mln EUR, dzięki sprzedaży hotelu andel's Berlin. Ostatecznie – w związku z ujemnymi efektami wyceny aktywów i różnic kursowych – Grupa Warimpex odnotowała ujemny wynik netto za okres, w wysokości -31,6 mln EUR, w porównaniu z -10,9 mln EUR w roku ubiegłym.

Udane transakcje, ukończone inwestycje i projekty deweloperskie

Mimo skutków trudnej sytuacji na rynku rosyjskim, spółce Warimpex udało się też osiągnąć kilka znaczących sukcesów – zarówno po stronie transakcyjnej, jak i deweloperskiej. Pod koniec września nastąpiła sprzedaż, na rzecz prywatnego inwestora, większościowego udziału w hotelach angelo i Liner na terenie międzynarodowego portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Wycofanie się z Jekaterynburga nie oznacza wyjścia z Rosji, która pozostanie jednym z głównych rynków Warimpeksu. Firma z sukcesem kontynuuje na tym rynku rozwój projektu AIRPORTCITY St. Petersburg i wciąż dostrzega w nim ogromny potencjał. Pod koniec czerwca ukończono na tym terenie biurowiec Zeppelin, a najemcy już się do niego wprowadzili. Niedawno przekazano najemcy także wyremontowany biurowiec Erzsébet Office w Budapeszcie. W Berlinie na początku września dokonano natomiast zamknięcia transakcji sprzedaży hotelu andel's, która przyniosła ok. 10 mln EUR zysku.

W obszarze działalności deweloperskiej, w Krakowie realizowane są prace projektowe dotyczące dwóch budynków biurowych. Po pierwsze, Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma powstać biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m kw. Po drugie, inny biurowiec będący w posiadaniu Warimpeksu ma zostać rozebrany i zastąpiony nowym, również o powierzchni ok. 20 000 m kw. Natomiast w Łodzi Warimpex zakupił działkę w pobliżu hotelu andel's, na której planuje realizację nowego budynku biurowego o powierzchni ok. 29 000 m kw.

Perspektywy

„Poprawa sytuacji gospodarczej w Rosji według szacunków Międzynarodowego Funduszu Walutowego w dalszym ciągu jest bardzo niepewna i uzależniona głównie od czynników geopolitycznych, niemniej jednak widać »światelko w tunelu«. Eksperti MFW prognozują minimalny wzrost w 2016 r. na poziomie 0,5%. Taka perspektywa napawa nas optymizmem na nadchodzący rok, gdyż w przypadku poprawy sytuacji będziemy notować wzrosty wartości aktywów. Zamierzamy kontynuować nasze aktualne projekty deweloperskie w ramach istniejących możliwości i wykorzystywać dobry klimat transakcyjny także w przyszłości, dokonując racjonalnych sprzedaży nieruchomości. Równocześnie stale pracujemy nad poprawą wyników naszych hoteli i wzmocnieniem naszych podstaw finansowych”, podsumowuje Franz Jurkowitsch, prezes Warimpex.

Wskaźniki finansowe za trzy pierwsze kwartały 2015 (na dzień 30.09.2015)

| W tysiącach EUR | 1-9/2015 | Zmiana | 1-9/2014 |
|---|-----------------|---------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży - hotele | 41 627 | -12% | 47 446 |
| Przychody ze sprzedaży - Investment Properties | 2 863 | -61% | 7 381 |
| Przychody ze sprzedaży - Development & Services | 1 616 | 50% | 1 078 |
| <i>Przychody ze sprzedaży razem</i> | <i>46 105</i> | <i>-18%</i> | <i>55 905</i> |
| Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży | -28 145 | -19% | -34 541 |
| <i>Wynik brutto ze sprzedaży</i> | <i>17 960</i> | <i>-16%</i> | <i>21 364</i> |
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości | 2 551 | - | 6 |
| EBITDA | 16 268 | 19% | 13 636 |
| EBIT | -13 019 | - | 4 524 |
| Wynik z joint ventures | 11 586 | 917% | 1 139 |
| Wynik netto okresu | -31 626 | 190% | -10 906 |
| | | | |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 9 436 | -33% | 14 184 |
| | | | |
| Działalność segmentów (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym): | | | |
| Przychody ze sprzedaży razem | 80 536 | -11% | 90 225 |
| Przychody ze sprzedaży - hotele | 75 170 | -7% | 80 924 |
| Net Operating Profit (NOP) Hotele | 23 522 | -6% | 25 119 |
| NOP na jeden dostępny pokój | 7 035 | -3% | 7 213 |
| Przychody ze sprzedaży - Investment Properties | 3 417 | -57% | 7 944 |
| EBITDA - Investment Properties | 2 372 | -48% | 4 539 |
| Przychody ze sprzedaży - Development & Services | 1 949 | 44% | 1 358 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | 12 825 | - | 6 |
| EBITDA - Development & Services | 13 421 | - | -3 262 |