

Warimpex: Spadek wartości rubla obciążeniem dla wyniku finansowego za 2015 r.

- **Straty z tytułu różnic kursowych i wycen aktywów w Rosji determinują ujemny wynik finansowy, który wyniósł -42,3 mln euro**
- **Wynik z działalności operacyjnej hoteli niezwiązanych z Rosją w trendzie wzrostowym, wskaźnik NOP na jeden dostępny pokój wyższy o 10 %**
- **Wzrost EBITDA o 71 % do 29,3 mln euro z tytułu sprzedaży i dekonsolidacji nieruchomości**
- **Transakcje: Pomyślna finalizacja transakcji w Petersburgu, Jekaterynburgu i Berlinie – zysk ze sprzedaży andel's Berlin zwiększa wynik z działalności joint ventures do 9,6 mln euro**
- **Projekty deweloperskie w Krakowie, Łodzi i Petersburgu**

Wiedeń/Warszawa, 28 kwietnia 2016 – Połączenie spadku cen ropy i wartości rubla, sankcji międzynarodowych i problemów strukturalnych w dalszym ciągu wywiera presję na rosyjską gospodarkę, co stawia spółkę Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG przed wyzwaniem. Efektem tych czynników jest wyraźnie umiarkowany wynik finansowy firmy za 2015 r. Istotnych powodów takiej sytuacji należy upatrywać w ujemnych różnicach kursowych rosyjskiej waluty nieodnoszących się do przepływów pieniężnych, niższych wartościach z wyceny rosyjskich nieruchomości oraz w spadku przychodów ze sprzedaży w hotelach, do których przyjeżdżają głównie goście z Rosji.

W 2015 roku sytuacja na rynkach była bardzo zróżnicowana. W Polsce i Czechach koniunktura była dobra. Wyniki hoteli niezwiązanych z Rosją na wszystkich rynkach wykazywały wzrosty – niemal we wszystkich obiektach nastąpił wzrost obłożenia i cen pokoi, wskaźnik NOP (Net Operating Profit) na jeden dostępny pokój wzrósł w tych hotelach o 10 %. Zupełnie inaczej wyglądała sytuacja w hotelach, na które spadek wartości rubla wywiera bezpośredni wpływ. Hotele w Petersburgu i Jekaterynburgu zanotowały spadek obrotów, ich przychody ze sprzedaży były o ok. 32 % niższe niż w roku ubiegłym. Hotel Dvorak w czeskich Karlovych Varach w związku z brakiem głównie gości rosyjskich zanotował 35 % spadek przychodów ze sprzedaży.

Mimo wymagającej sytuacji panującej w Rosji Warimpex pozostanie aktywny na tym rynku. Niezależnie od tego, że poprawa sytuacji ponownie przyczyni się do wzrostu naszej wyceny, to mamy w swoim majątku wartościowy obiekt z potencjałem wzrostu i atrakcyjną lokalizacją, którym jest AIRPORTCITY St. Petersburg.

Znaczący wpływ Rosji na wynik finansowy

Spadek obrotów w hotelach związanych z Rosją oraz mniejsza liczba pokoi, będąca skutkiem sprzedaży hoteli, spowodowały spadek całościowych przychodów ze sprzedaży o 12 % do 54,5 mln Euro. Przychody Grupy ze sprzedaży spadły o 16 % do 61,9 mln Euro. Wskaźnik EBITDA, jeden z najistotniejszych wskaźników dla firm z branży nieruchomości, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny, wzrósł w związku z zyskami ze sprzedaży lub wyłączeniem niektórych nieruchomości z konsolidacji z 17,1 mln

Euro w roku 2014 o 71 % do 29,3 mln Euro. Odpisy amortyzacyjne i straty z wyceny nieruchomości rosyjskich wynoszące -39,2 mln euro spowodowały jednak obniżenie wskaźnika EBIT z -5,2 mln euro do -9,9 mln euro. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures spadł z -31,6 mln euro do -31,9 mln euro z powodu bezgotówkowych ujemnych różnic kursowych w związku ze zmianą kursów walutowych. Wartość ta uwzględnia wynik z joint ventures, który wzrósł dzięki zyskom ze sprzedaży hotelu andel's Berlin z 1,5 mln euro do 9,6 mln euro. W rezultacie powstał ujemny wynik finansowy netto w wysokości -42,3 mln euro. Wynik netto dla akcjonariuszy podmiotu dominującego wzrósł z kolei znacząco w porównaniu z rokiem ubiegłym z -20,7 mln Euro do -17,8 mln Euro.

Ujemny wynik finansowy jest głównie efektem nieodnoszących się do przepływów pieniężnych strat na wartości nieruchomości oraz ujemnych różnic kursowych, również bez wpływu na przepływy pieniężne. Ta tendencja jest jednak chwilowa i może się w każdej chwili odwrócić na korzyść, gdy tylko rosyjska gospodarka się odbije.

Udane transakcje, ukończone projekty i aktualne projekty deweloperskie

Mimo przeciwności w Rosji spółce Warimpex udało się w 2015 roku ukończyć projekty deweloperskie oraz zawrzeć udane transakcje. Na trudnym rynku rosyjskim firma pożegnała się z dwoma hotelami, angelo i Liner przy międzynarodowym porcie lotniczym Kolcowo w Jekaterynburgu i sprzedała dwa biurowce Jupiter w AIRPORTCITY St. Petersburg. W czerwcu ukończony został także drugi etap budowy biurowca Zeppelin, który został już w całości wynajęty. Warimpex może także przekazać dobre wieści na temat ukończenia projektu w Budapeszcie. Zakończyła się rewitalizacja budynku A w kompleksie biurowym Erzsébet Office, w którym powierzchnie biurowe zostały przekazane najemcy.

We wrześniu sprzedany został również 4-gwiazdkowy hotel kongresowy andel's Berlin na rzecz Union Investment Real Estate GmbH, jednego z czołowych towarzystw inwestycyjnych w sektorze nieruchomości w Europie. Zysk z tej transakcji wyniósł ok. 10 mln euro.

W sektorze deweloperskim Warimpex koncentruje się w tej chwili mocno na rynku polskim. W Krakowie planowane są obecnie dwa projekty. Obok hotelu Chopin ma powstać biurowiec o powierzchni ok. 26 000 m². Na drugiej działce będącej w posiadaniu Warimpexu rozebrany ma być budynek biurowy, a w jego miejsce wybudowany nowy biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m². W Łodzi spółka zakupiła działkę w pobliżu hotelu andel's, na której również planowana jest budowa biurowca o powierzchni ok. 26 000 m². Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg prowadzone są prace przy budowie parkingu wielopoziomowego o powierzchni ok. 20 000 m², który już teraz jest w całości wynajęty.

Perspektywy

Głównym powodem osłabienia waluty w Rosji z całą pewnością jest niska cena ropy naftowej. Gdy nastąpi faza jej ponownego wzrostu, wówczas w okresie nie dłuższym niż rok spowoduje to również wzrosty w innych sektorach gospodarki. Wraz z poprawą sytuacji waluty nastąpi więc nie tylko poprawa w gospodarce rosyjskiej, ale także wzrost naszych wyników. Jasnym celem na rok 2016 jest kontynuacja bieżących projektów

deweloperskich w Polsce i Rosji. Poza tym, rozważamy także zawarcie kilku transakcji. Równocześnie wciąż pracujemy nad poprawą warunków finansowania, spłatą lub refinansowaniem drogich linii kredytowych oraz dążeniem do dywersyfikacji naszego portfela w przyszłości.

Wskaźniki finansowe 2015 (na dzień 31.12.2015)

w tysiącach EUR	2015	Zmiana	2014
Przychody ze sprzedaży - hotele	54 462	- 12 %	61 559
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	4 384	- 55 %	9 813
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	3 053	23 %	2 476
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>61 898</i>	<i>- 16 %</i>	<i>73 848</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 38 539	- 15 %	- 45 559
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>23 359</i>	<i>- 17 %</i>	<i>28 289</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	14 220	-	- 30
EBITDA	29 280	71 %	17 114
Amortyzacja i utrata wartości	-39,185	76 %	-22,274
EBIT	- 9 905	92 %	- 5 160
Wynik z joint ventures	9 647	530 %	1 531
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	- 42 330	20 %	- 35 306
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	- 17 838	- 14 %	- 20 654
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	12 853	- 37 %	20 542
Działalność segmentów (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym):			
Przychody ze sprzedaży - hotele	96 573	- 9 %	106 316
Net Operating Profit (NOP) – hotele	28 124	- 9 %	30 992
NOP na jeden pokój	8 752	- 2 %	8 954
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	5 121	- 52 %	10 560
EBITDA - Investment Properties	3 170	- 47 %	5 994
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	3 514	23 %	2 866
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	24 270	-	367
EBITDA - Development & Services	23 375	-	- 3 022
	31.12.2015	Zmiana	31.12.2014
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	340,8	- 31 %	498,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,8	- 40 %	3,0