

KOMUNIKAT PRASOWY

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.

„Sytuacja w Rosji niewątpliwie stanowi wyzwanie. Jednak w tym kontekście chciałbym wyraźnie podkreślić, że podejmujemy to wyzwanie i że w dalszym ciągu kontynuujemy działalność w Rosji. 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”. - wyjaśnia Prezes Warimpeksu Franz Jurkowitsch.

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“*. - mówi Jurkowitsch.

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

„Na zakończenie chciałbym powiedzieć, że głównym powodem osłabienia waluty w Rosji z całą pewnością jest niska ceny 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“. - mówi Jurkowitsch. „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 przyszłość”.

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

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG to spółka inwestycyjno-deweloperska z siedzibą w Wiedniu, notowana na giełdach w Wiedniu i w Warszawie (WXF). Jako jeden z największych inwestorów na rynku hotelarskim w Europie Środkowej i Wschodniej Warimpex jest obecnie właścicielem, współwłaścicielem lub podmiotem prowadzącym 15 hoteli biznesowych i luksusowych o łącznej liczbie ok. 3 700 pokoi oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 42 000 m². W ciągu ostatnich 25 lat Warimpex zrealizował projekty rozwojowe w sektorze nieruchomości o łącznej wartości ponad 1 mld Euro. Jednoznaczna koncentracja na jakości i długotrwałości stwarza Warimpexowi duży potencjał wzrostu także na przyszłość.

Spółka działa w 7 krajach europejskich. Do najbardziej spektakularnych hoteli, których Warimpex jest właścicielem, współwłaścicielem lub podmiotem prowadzącym, należą: hotel andel's w Łodzi, hotele marki angelo w Katowicach, Pradze, Pilźnie, hotel lotniskowy angelo Airporthotel w Bukareszcie, hotel Kempinski w Wiedniu, hotel Crowne Plaza na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg oraz hotel InterContinental w Warszawie.

Kontakt:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Christoph Salzer, presse@warimpex.com

Daniel Folian, investor.relations@warimpex.com

Tel. +43 1 310 55 00

www.warimpex.com

Agencja Solski Burson-Marsteller

Piotr Domański

Tel. +48 22 242 86 42

Mob. +48 501 427 633

Monika Leszczyńska,

Tel. +48 22 242 86 48

warimpex@solskibm.pl