

KOMUNIKAT PRASOWY

Warimpex uzyskał dodatni wynik finansowy za rok 2013

- EBITDA i EBIT wzrosły do 14,8 mln Euro wzgl. 12,1 mln Euro (+ 31 % wzgl. + 53 %)
- Wynik finansowy w wysokości 2,4 mln Euro
- Większa koncentracja na nieruchomościach biurowych warunkuje zmianę metody ich wyceny według wartości rynkowej
- Planowane projekty deweloperskie w Berlinie, Krakowie, St. Petersburgu i Budapeszcie

Wiedeń/Warszawa, 24 kwietnia 2014 – Opublikowany pod koniec marca tymczasowy wynik operacyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ze wskaźnikiem EBITDA w wys. 14,6 mln Euro został nieznacznie skorygowany na plus na podstawie zbadanych danych finansowych za zakończony rok i wynosi 14,8 mln Euro. Działalność operacyjna spółki rozwijała się więc pozytywnie, jednak w związku ze sprzedażą hoteli, a co za tym idzie, także ze zmniejszeniem średniej liczby pokoi o 5%, przychody Grupy ze sprzedaży spadły nieznacznie o 3% do 71,6 mln Euro. Wskaźnik EBIT wzrósł o 53% do 12,1 mln EUR. Powodem tego są dobre wyniki hoteli w portfolio, sprzedaż nieruchomości w Monachium i Pradze, a także zmiana metody wyceny nieruchomości biurowych według wartości rynkowych uwarunkowana rozbudową segmentu działalności w zakresie rozwoju i wynajmu nieruchomości biurowych – głównie dzięki projektowi AIRPORTCITY St. Petersburg. Łącznie z wynikami generowanymi przez joint ventures w wys. 11 mln Euro powstał wynik finansowy w wysokości 2,4 mln Euro.

„Koncentracja na tzw. high performer w naszych hotelach okazała się działaniem właściwym. Widać to głównie na przykładzie Net Operating Profit, który wzrósł o 6% do 30,7 mln Euro, co oznacza wzrost o 12% na każdy dostępny pokój. Konkretnie znaczy to zaś, że lepiej gospodarujemy: dzięki sprzedaży słabszych aktywów i uporządkowaniu w ten sposób portfolio, pojedyncze dostępne pokoje przynoszą więcej w stosunku do niezbędnych zaangażowanych środków”, wyjaśnia Franz Jurkowitsch, Prezes Warimpexu. *„Głównym czynnikiem wzrostu wyników naszych nieruchomości był silny rynek rosyjski - w AIRPORTCITY St. Petersburg udało nam się osiągnąć poważne sukcesy, a nasze hotele doskonale sobie tam radziły. Wzrosły zarówno średnie wskaźniki obłożenia jak i ceny pokoi.“* W sumie nasze główne rynki hotelarskie rozwijały się w tym roku nadal w sposób różnicowany. Hotele w Polsce zanotowały co prawda stały wzrost obłożenia, jednak ceny pokoi lekko spadły. Powodem tego był bardzo dobry rok 2012, ze względu na odbywające się wówczas Mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Praski rynek hotelarski w dalszym ciągu charakteryzuje nadpodaż, przy czym wskaźniki obłożenia nieznacznie wzrosły, ale średnie ceny pokoi spadły.

Transakcje i działalność deweloperska

Rok 2013 rozpoczął się sprzedażą 50%-owego udziału w hotelu angelo w Monachium wraz z sąsiadującą działką. Później nastąpiły dwie strategicznie ważne transakcje w Pradze, gdzie na skutek sprzedaży obu 5-gwiazdkowych hoteli Palace i Le Palais uporządkowaliśmy portfolio w segmencie obiektów luksusowych. Poza tym w terminie

ukończone i otwarte zostały Hotel Palais Hansen Kempinski w Wiedniu oraz biurowiec Le Palais w Warszawie. Ten drugi został sprzedany jesienią 2013 roku.

Sprzedano także część działki deweloperskiej graniczącej z hotelem andel's w Berlinie. Postępują prace projektowe w zakresie powierzchni komercyjnych i konferencyjnych na pozostałej wolnej części nieruchomości zakupionej już w 2008 roku. W Krakowie obok hotelu Chopin ma powstać biurowiec. Ponadto zgodnie z ogólnie przyjętą strategią, polegającą na częstszym korzystaniu z lokalnych systemów finansowania, uzyskano refinansowanie polskiego banku dla hotelu Chopin.

W szczególności ważny dla roku 2013 był dalszy rozwój AIRPORTCITY w St. Petersburgu, wspólnego projektu deweloperskiego z CA Immo i UBM: Oba wieżowce „Jupiter 1” i „Jupiter 2” zostały w całości wynajęte. Kolejnym krokiem będzie rychła sprzedaż. W tym zakresie już po dniu bilansowym wynegocjowany i podpisany został dokument term sheet z rosyjskim funduszem emerytalnym. Poza tym planowane jest ukończenie trzeciego biurowca, znajdującego się aktualnie w stanie surowym. Podpisano list intencyjny z renomowanym najemcą. *"Duże zaufanie, którym obdarzone jest AIRPORTCITY na miejscu, potwierdza także zgoda na refinansowanie kredytu w wys. 60 mln Euro ze strony lokalnego rosyjskiego banku, którą udało nam się uzyskać w sierpniu i która zabezpieczy projekt długoterminowo"*, mówi Georg Folian, wiceprezes zarządu.

W celu dalszego rozwoju działalności deweloperskiej w 2013 roku Warimpex wyemitował w Polsce dwie obligacje i dwie obligacje zamienne na łączną sumę 114,6 mln złotych (27,4 mln Euro). Rok 2014 firma rozpoczęła również z nowym programem obligacji o łącznej wartości do 50 mln Euro. Obligacje mają być wyemitowane w okresie od lutego 2014 do lutego 2016 w kilku transzach zgodnie z aktualnym popytem.

Nowa metoda wyceny nieruchomości biurowych wg wartości rynkowych

Wzmoczona koncentracja na nieruchomościach biurowych i całkowite wynajęcie obiektów powstałych w pierwszej fazie budowy AIRPORTCITY St. Petersburg determinują zmianę metody wyceny nieruchomości biurowych z modelu kosztów nabycia na stosowaną powszechnie w tej branży i preferowaną przez IFRS metodę ujęcia według wartości rynkowej. *"Nowa metoda wyceny umożliwia lepszą porównywalność z innymi deweloperami, wzmacnia nasz kapitał własny i ma również pozytywny wpływ na prezentowany w tym roku wynik finansowy"*, uzupełnia Franz Jurkowitsch. Hotele będą w dalszym ciągu wyceniane według zamortyzowanych kosztów nabycia i wytworzenia wzgl. wg niższej wartości godziwej. W ten sposób wzrosty wartości hoteli nadal realizowane są dopiero przy ich sprzedaży. Różnica między wartością godziwą i bilansową hoteli została odpowiednio opisana w sprawozdaniu z działalności.

Wyniki i sytuacja majątkowa

Wskaźnik EBITDA wzrósł w roku obrotowym 2013 z 11,3 mln Euro o 31 % do 14,8 mln Euro. Wzrost ten z jednej strony wynika ze stabilnego wzrostu przychodów hoteli ze sprzedaży oraz z wyższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości. Sprzedaż hoteli przyczyniła się w sumie do zmniejszenia średniej liczby pokoi o 5%. W zakresie podmiotów objętych całkowitą konsolidacją przychody ze sprzedaży spadły w porównaniu z rokiem poprzednim o 3% do 71,6 mln Euro. EBIT wzrósł z 7,9 mln Euro do 12,1 mln Euro, mając znaczący

wpływ na wynik finansowy w wys. 2,4 mln Euro. Spadek w porównaniu z ubiegłym rokiem (2012: 10 mln Euro) wynika głównie ze sprzedaży hotelu InterContinental w Warszawie w grudniu 2012 r., a co za tym idzie, z wyższych przychodów w tym samym roku.

Z uwzględnieniem proporcjonalnym wszystkich joint ventures przychody ze sprzedaży spadły o 4 % do 107,7 mln Euro.

Perspektywy

Po dniu bilansowym Warimpex pozyskał wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową jako nowego długoterminowego najemcę 12 250 m² powierzchni w biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie, zawierając tym samym jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku nieruchomości biurowych.

„Bazując na solidnych podstawach finansowych wynikających z tego sprawozdania finansowego i dalszych transakcjach sprzedaży udanych projektów, widzimy duży potencjał w nowych działaniach deweloperskich. W dalszym ciągu będziemy koncentrować się na naszych dobrych markach hotelowych i stawiać na ciekawe połączenia hoteli z sąsiadującymi powierzchniami biurowymi i mieszkalnymi. Zwracamy przy tym baczną uwagę na odpowiednią dywersyfikację zarówno pod względem geograficznym, jak i w klasach obiektów. Naszym celem jest również rozwijanie posiadanych rezerw w zakresie gruntów lub nieruchomości w takim stopniu, aby uzyskiwać zrównoważone przepływy pieniężne”, podsumowuje Franz Jurkowitsch.

Wskaźniki finansowe 2013 (na dzień 31.12.2013)

Wskaźniki w TEUR	2013	Zmiana	2012 korekta
Przychody ze sprzedaży - hotele	60 038	- 4 %	62 382
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	1 553	- 1 %	1 567
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	10 019	4 %	9 659
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>71 609</i>	<i>- 3 %</i>	<i>73 609</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-47 310	- 13 %	-54 352
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>24 300</i>	<i>26 %</i>	<i>19 257</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	2 030	858 %	212
EBITDA	14 784	31 %	11 284
EBIT	12 107	53 %	7 924
Przychody z joint ventures	11 043	- 40 %	18 413
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	2 425	- 76 %	10 030
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	11 670	- 29 %	16 324
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży - hotele	107 741	- 4 %	112 135
Net Operating Profit (NOP)	30 749	6 %	29 008
Średnio pokoje dostępne	3 422	- 5 %	3 612
NOP na jeden dostępny pokój	8 986	12 %	8 031
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	7 425	136 %	3 144
EBITDA - Investment Properties	3 216	141 %	1 336
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	10 223	7 %	9 594
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	4 240	- 66 %	12 390
EBITDA - Development & Services	1 811	- 80 %	8 937
	31.12.2013	Zmiana	31.12.2012
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	525,1	-6 %	558,5
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,2	-	3,2



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 19 hoteli biznesowych i luksusowych o łącznej liczbie ok. 4 700 pokoi oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 43 000 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.

Do najbardziej spektakularnych nieruchomości Warimpexu należą hotele andel's w Berlinie i Łodzi, hotele marki angelo w Pradze, Pilźnie, Katowicach, Bukareszcie i Jekaterynburgu, hotel Kempinski w Wiedniu oraz sprzedany w 2012 roku, a następnie przejęty w dzierżawę 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

Bridge Sp. z o.o.

Magdalena Wróbel

m.wrobel@bridge.pl

Tel. +48 662 003 559