

## KOMUNIKAT PRASOWY

### Warimpex wyniki za I półrocze 2014:

#### Optymalizacja portfela z jednej i spadki wartości nieruchomości w Rosji z drugiej strony

- Dalsza poprawa portfolio: wzrost NOP na jeden pokój o 7 %
- Sprzedaż Hotelu Savoy Praga: zakończenie wyjścia z segmentu hoteli luksusowych w Pradze
- Przychody Grupy ze sprzedaży nieco niższe na skutek mniejszej liczby pokoi po sprzedaży hoteli
- Niższe przychody z transakcji sprzedaży oraz ujemny wynik z wyceny AIRPORTCITY St. Petersburg na skutek kryzysu na Ukrainie uwarunkowały wynik finansowy netto okresu w wys. -10,8 mln Euro

Wiedeń/Warszawa, 29 sierpnia 2014 – Pierwsze półrocze 2014 charakteryzowały, z perspektywy spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, trzy istotne czynniki: stabilny rozwój sytuacji w zakresie aktywów i poprawa przychodów z aktywów, udane wyjście z segmentu luksusowych hoteli w Pradze i tym samym poprawa portfolio hoteli oraz w końcu sytuacja polityczna na Ukrainie i w Rosji.

Działalność operacyjna w pierwszym półroczu 2014 rozwijała się pozytywnie, uwzględniając liczbę pokoi podlegających całkowitej konsolidacji, pomniejszoną o 7 % w związku ze sprzedażą hoteli. Coraz lepsze wyniki hoteli widoczne są w szczególności na przykładzie Net Operating Profit na każdy dostępny pokój, który wzrósł o 7%. Skonsolidowane przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z porównywalnym okresem o 9 % do 31 mln Euro – włączając wszystkie joint ventures o 4 %. Wskaźnik EBITDA spadł o 5 % do 7,7 mln Euro, a EBIT z 5,2 mln Euro do -1,4 mln EUR. Spadki te są skutkiem głównie niższego wyniku ze sprzedaży nieruchomości i ujemnych wyników wyceny w Rosji, które wyniosły ok. -3 mln Euro. Wynik z działalności finansowej nieco się poprawił w porównaniu z I półroczem 2013 i wyniósł -10,7 mln Euro (I półrocze 2013: -12,5 mln Euro), natomiast wynik finansowy okresu był ujemny i wyniósł -10,8 mln Euro.

*„Rosja i Ukraina sprawiają, że świat wstrzymuje oddech. Nasze interesy w St. Petersburgu i Jekaterynburgu toczą się jednak w dalszym ciągu zgodnie z planem. Kryzys na Ukrainie ma jednak negatywny wpływ na wyceny naszych aktywów w Rosji”,* mówi Franz Jurkowitsch, Prezes Warimpexu. *„W sumie udało nam się kontynuować naszą strategię koncentracji na tzw. ‚high performer‘ i zwiększyć Net Operating Profit na każdy dostępny pokój o 7%.“*

#### Sytuacja w Rosji

Słabszy wzrost gospodarki rosyjskiej nie miał dotychczas negatywnego wpływu na rezerwacje w hotelach w Jekaterynburgu i St. Petersburgu. Niemniej jednak ceny pokoi w Euro spadły w związku z osłabieniem rubla. Obłożenie hotelu angelo w Jekaterynburgu wzrosło na przykład o 12 %, podczas gdy średnia cena pokoju w Euro

spadła o 20 % na skutek wahań kursów walut. W St. Petersburgu wpływ na ceny pokoi był jednak znacznie słabszy.

W AIRPORTCITY St. Petersburg w lutym 2014 podpisany został dokument Term Sheet z rosyjskim funduszem emerytalnym, dotyczący sprzedaży obu biurowców „Jupiter 1” i „Jupiter 2”. Sytuacja polityczna nie wpłynęła na negocjacje dotyczące sprzedaży, podobnie jak i na aktualną cenę kupna. *„W związku ze złożonością transakcji sprzedaży tych rozmiarów oczekujemy jej zakończenia pod koniec roku. Porównywalnym projektem była sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie w 2012 roku – także w tym przypadku negocjacje trwały niemal rok”,* wyjaśnia Jurkowsch. Oprócz aktualnej sprzedaży trzeci z biurowców „Zeppelin” został w maju 2014 roku w całości wynajęty. Znajdujący się jeszcze w stanie surowym wieżowiec zostanie wkrótce ukończony jako biurowiec klasy A według standardów międzynarodowych. Jednocześnie Warimpex planuje dalszą rozbudowę AIRPORTCITY.

Kryzys ukraiński wpływa ostatecznie także na hotele w innych krajach europejskich. Na przykład w hotelu Dvorak w czeskich Karlovych Varach, w którym odsetek gości z Rosji i Ukrainy był tradycyjnie wysoki, odczuwalny jest spadek: ostatnio przychody ze sprzedaży spadły tam o ok. 15 %.

## **Sytuacja w Pradze, Budapeszcie i Krakowie**

W I półroczu zakończone zostało ostatecznie strategiczne wychodzenie z praskiego rynku hoteli luksusowych. Oprócz sprzedaży obu hoteli Palace i Le Palais w roku 2013 w czerwcu Warimpex sprzedał również ostatni z tamtejszych hoteli pięciogwiazdkowych - hotel Savoy. *„Dzięki naszym dwóm świetnie prosperującym hotelom 4-gwiazdkowym angelo i Diplomat pozostajemy jednak wierni temu rynkowi i oczekujemy jego pozytywnego rozwoju”,* stwierdza z przekonaniem Jurkowsch. W segmencie Development oprócz dalszej rozbudowy AIRPORTCITY St. Petersburg Warimpex pracuje obecnie nad rewitalizacją kompleksu biurowego Erzsébet w Budapeszcie. W Krakowie planowana jest budowa biurowca na działce graniczącej z hotelem Chopin.

## **Perspektywy**

*„W sumie sytuacja jest dobra, przede wszystkim zauważyć należy ciągłą poprawę naszego portfolio widoczną po wskaźniku NOP. Tą drogą chcemy kroczyć konsekwentnie dalej i rozwijać nasze projekty deweloperskie odpowiednio do panujących warunków. Wraz ze stabilizacją sytuacji na Ukrainie szybko widoczne staną się pozytywne skutki dla naszej spółki, zarówno w zakresie kursów walutowych jak i wyceny”,* kończy Jurkowsch.

**Wskaźniki finansowe za I półrocze 2014 (na dzień 30.06.2014)**

w TEUR	1-6/2014	Zmiana	1-6/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży - hotele	30 977	-9%	34 162
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	4 926	19%	4 140
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	802	-33%	1 193
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>36 705</i>	<i>-7%</i>	<i>39 495</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-24 192	-14%	-27 998
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>12 513</i>	<i>9%</i>	<i>11 497</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	36	-98%	1 586
EBITDA	7 672	-5%	8 090
EBIT	-1 397	-	5 238
Wynik z joint ventures	-197	82%	-108
Wynik netto okresu	-10 820	31%	-8 240
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	6 675	70%	3 916
<b>Działalność segmentów (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym):</b>			
Przychody ze sprzedaży razem	58 605	-3%	60 397
Przychody ze sprzedaży - hotele	52 335	-4%	54 689
Net Operating Profit (NOP) Hotele	15 643	2%	15 410
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	5 289	17%	4 513
EBITDA - Investment Properties	2 400	29%	1 862
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	981	-18%	1 195
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	36	- 98%	1 635
EBITDA - Development & Services	-2 457	138%	- 1 034
	<b>30.06.2014</b>	<b>Zmiana</b>	<b>31.12.2013</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	496,1	- 2%	508,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,0	- 3%	3,1



### **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 18 hoteli biznesowych i luksusowych o łącznej liczbie ok. 4 600 pokoi oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 43 000 m<sup>2</sup>. 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](mailto:presse@warimpex.com)

Daniel Folian, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Tel. +43 1 310 55 00

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

#### **Bridge Sp. z o.o.**

Magdalena Wróbel

[m.wrobel@bridge.pl](mailto:m.wrobel@bridge.pl)

Tel. +48 662 003 559