

Warimpex zwiększa obroty – trudna sytuacja rynkowa obciąża wynik finansowy

- Wzrost przychodów ze sprzedaży o 16 % do wysokości 94,4 mln EUR
- Wzrost odsetek, nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne prowadzą do ujemnego wyniku finansowego
- Zwiększenie portfela o trzy hotele i 382 pokoje łącznie do 18 hoteli z 2.699 pokojami
- Wciąż istniejące zapotrzebowanie na uzupełnienie oferty w sektorze hotelarskim w drugich co do wielkości aglomeracjach w regionie CEE, SEE i Rosji

Wskaźniki w mln EUR	2008	2007	Zmiana
Przychody ze sprzedaży razem	94,4	81,2	+16 %
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	13,9	31,5	-56 %
EBITDA	29,4	57,0	-48 %
EBIT	-3,4	47,2	-
Wynik netto za rok obrotowy	-29,4	33,7	-
Zysk/strata na jedną akcję w EUR	-0,81	0,95	-
Ilość hoteli	18	15	+3
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.699	2.317	+382
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	7	-1
Liczba rozwojowych projektów hotelowych	7	12	-5
	31.12.2008	31.12.2007	
Gross Asset Value (GAV)	666,7	614,8	+8 %
Triple Net Asset Value (NNNAV)	301,9	387,4	-22 %
NNNAV na jedną akcję w EUR	8,4	10,8	-22 %

Wiedeń, 27 kwietnia 2009 – Mimo ekonomicznie niespokojnych czasów Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zwiększył swoje przychody ze sprzedaży w roku 2008 w porównaniu z rokiem poprzednim o 16 % do 94,4 mln EUR. Wynik finansowy netto uległ jednak w porównaniu do ubiegłego roku znacznemu pogorszeniu. Budowa czterech znajdujących się aktualnie w realizacji projektów hotelarskich – andel's w Berlinie został otwarty w marcu 2009 – postępuje zgodnie z planem.

W roku 2008 zwiększyły się przychody ze sprzedaży w zakresie działalności hoteli dzięki wyższej średniej ważonej liczbie pokoi z 71,6 mln EUR o 21 % do 86,7 mln EUR. Portfel hoteli poszerzył się o trzy obiekty do łącznie 18 hoteli, średnia liczba dostępnych pokoi zwiększyła się dzięki temu o 34 %.

Jednak wynik operacyjny EBITDA z działalności hoteli prawie się nie zmienił. Powodem spadku marży były głównie niższe obłożenie – szczególnie w Pradze – i zmiany kursów. W 2008 roku polski Złoty zyskał na przykład średnio ponad 20% na wartości wobec Euro. Wszystkie koszty w hotelu powstają w walucie lokalnej, podczas gdy ceny pokoi są z reguły ustalane w Euro.

Segment Development & Assetmanagement – rozwój nieruchomości i ich sprzedaż – podlega większym wahaniom, gdyż wynik jest uzależniony od sprzedaży nieruchomości. Mimo trudnego rynku transakcyjnego udało się w minionym roku sprzedać trzy nieruchomości na bardzo dobrych warunkach – 10 % udziałów w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu, Villa Margareta w Karlovych Varach i biurowiec Pauler w Budapeszcie. W sumie jednak zyski ze sprzedaży były niższe niż w 2007 roku i wynik EBITDA segmentu wyraźnie się obniżył. Wynik EBITDA Grupy spadł z 57,0 mln EUR w roku 2007 o 48 % do 29,4 mln EUR.

Wartości nieruchomości spadły w związku z wyraźnym wzrostem współczynników kapitalizacji (yields) i niższymi szacunkowymi Free-cash-flows z działalności hoteli. W związku z tym w IV kwartale 2008 konieczne okazały się nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne nieruchomości. Dokonano odpisów aktualizacyjnych i amortyzacyjnych od wartości firmy w wysokości 19,8 mln EUR, ponieważ wartość odzyskiwalna określona na podstawie zewnętrznych opinii była na dzień bilansowy niższa niż wartość bilansowa. Z uwzględnieniem planowych odpisów amortyzacyjnych w wysokości 13 mln EUR wynik EBIT wyniósł -3,4 mln EUR. Wynika na działalności finansowej wyniósł -26 mln EUR, co dało wynik finansowy za rok obrotowy w wysokości -29,4 mln EUR.

Majątek nieruchomościowy

Na koniec grudnia 2008 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało w sumie 24 nieruchomości, w tym 18 hoteli z ponad 3.800 pokojami (skorygowane o udziały częściowe 2.699) oraz 6 nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 32.000 m². Ponadto majątek spółki uzupełniają liczne nieruchomości gruntowe oraz projekty rozwojowe prowadzone w ośmiu krajach Europy Środkowej i przede wszystkim Wschodniej. Działalność jest skoncentrowana w głównej mierze na Węgrzech, w Niemczech, w Czechach, w Polsce i w Rosji.

Wartość aktywów netto można odczytać po NNNAV. Dokonywana co pół roku wycena przez CB Richard Ellis wykazuje na dzień 31 grudnia 2008 zmniejszenie NNNAV na jedną akcję o 22 % w ujęciu rocznym w związku z wyraźnym wzrostem współczynników kapitalizacji (yields) i niższymi szacunkowymi Free-cash-flows z działalności hoteli. Wartość ta jest jednak aktualna tylko przez moment, a poza tym wartość 8,4 EUR na jedną akcję jest wyraźnie wyższa – ok. 85 % – od aktualnego na dany moment kursu giełdowego.

Perspektywy

Dzięki otwarciu Hotelu angelo w Pilźnie i rozbudowie Hotelu angelo w Bukareszcie pod koniec III kwartału 2008 oraz otwarciu Hotelu andel's Berlin w I kwartale 2009 i otwarciom hoteli andel's w Łodzi i angelo w Jekaterynburgu Warimpex prawdopodobnie podwyższy operacyjne przepływy pieniężne w segmencie „Hotels & Resorts”. Skorygowana o udziały częściowe liczba pokoi Grupy w roku 2009 ma więc wzrosnąć dzięki otwarciom nowych hoteli o ok. 683 pokoje do ok. 3.400.

Warimpex dostrzega szczególnie w drugich co do wielkości aglomeracjach w regionie CEE, SEE i w Rosji w dalszym ciągu duży potencjał sektora hotelowego, i to zarówno w odniesieniu do turystów jak i osób podróżujących w celach biznesowych, co pozwala wnioskować o obłożeniu ciągłym. W dalszym ciągu będą także prowadzone udane wspólne przedsięwzięcia z Vienna International.

„W 2009 roku restrykcyjne zasady udzielania kredytów w branży doprowadzą do opóźnień w projektach hotelarskich jeszcze niesfinansowanych, a to wyraźnie zahamuje wzrost ilości łóżek w regionie CEE. Z drugiej strony jednak popyt na wysokiej jakości oferty hotelowe nadal jest. Ta sytuacja jest korzystna dla naszych istniejących już hoteli oraz kolejnych, które właśnie powstają. Branża hotelarska reaguje jednak bardzo szybko. Podczas gdy nieruchomość biurowa jest wynajmowana długoterminowo i wolniej reaguje na wahania koniunktury, zarówno w przypadku spadku jak i wzrostu, to pokój hotelowy jest wynajmowany codziennie. Spadek koniunktury dotyka więc szybciej branżę hotelarską, jednak w razie odbicia reakcja może być natychmiastowa i w przypadku wzrostu popytu cenę pokoju można od razu podwyższyć, uzyskując przy jednoczesnym wyższym obłożeniu duży wzrost przychodów”, zakończył dr. Franz Jurkowitsch, Prezes Zarządu Warimpexu.