

Pierwszy kwartał 2009 roku

Warimpex odczuwa złą sytuację na rynku – pierwsze oznaki poprawy koniunktury oczekiwane na koniec roku 2009

- Niższe obłożenie i niskie przychody ze sprzedaży w I kwartale
- Trudna sytuacja na rynku hotelarskim przyczyną wyraźnych spadków przychodów (-19 %)
- Ostrożny optymizm w prognozach dla rynku nieruchomości w regionie CEE

Wskaźniki w mln EUR	Q1/2009	Zmiana	Q1/2008*
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	14.715	-19 %	18.240
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	-	-	9.219
EBITDA	-3.840	-	9.843
EBIT	-7.316	-	6.888
Wynik netto okresu	-10.276	-	-1.884
Zysk/strata na jedną akcję w EUR	-0,28	-	-0,05
Ilość hoteli **	18	2	16
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe) **	2.916	427	2.489
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	-1	7
Liczba rozwojowych projektów hotelowych	6	-10	16
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR ***	666,7	8 %	614,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR ***	301,9	- 22 %	387,4
NNNAV na jedną akcję w EUR ***	8,4	- 22 %	10,8

* skorygowane, ** Hotel Andels Łódź otwarty w maju, tzn. po 31.3.2009, *** 31.12.2008

Wiedeń, 25 maja 2009 – Pierwszy kwartał 2009 roku charakteryzował się niższym obłożeniem, a w związku z tym niższymi przychodami hoteli Warimpexu. Przychody Grupy zmniejszyły się o 19 % z 18,2 mln EUR do 14,7 mln EUR w pierwszych trzech miesiącach roku obrotowego 2009.

„Turystyka jest branżą wrażliwą na trendy koniunktury. Również hotele Warimpexu nie uchroniły się przed trudną sytuacją na rynku i zanotowały przede wszystkim w Czechach i we Francji znaczny spadek przychodów ze sprzedaży. Bardzo pozytywnie wygląda jednak sytuacja naszego hotelu w Monachium, a transakcje związane z organizacją konferencji w nowo otwartym hotelu Andel's w Berlinie rozpoczęły się bardzo obiecująco. W Pradze po dużych spadkach w ostatnich miesiącach widać znowu lekki trend wzrostowy“, mówi dr Franz Jurkowitsch, Prezes Zarządu Warimpexu. „Coraz niższe stopy procentowe i wzrastające stopy zwrotu z nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej sprawiają jednak, że zainteresowanie instytucjonalnych inwestorów nieruchomościami wzrasta. Jestem więc przekonany, że rynek transakcyjny dla nieruchomości zaskoczy znowu pod koniec 2009 roku. Tani pieniądź działa, nawet jeśli płynie w tej chwili do przedsiębiorstw dość wąskim strumieniem, ponieważ gotowość banków do kredytowania jest wciąż niewielka“, stwierdza Jurkowitsch z ostrożnym optymizmem.

Wynik z działalności finansowej

Przychody Grupy zmniejszyły się o 19 % z 18,2 mln EUR do 14,7 mln EUR w pierwszych trzech miesiącach roku 2009. Przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z I kwartałem 2008 z 16,8 mln EUR do 13,3 mln EUR, mimo wzrostu średniej liczby pokoi. Powodem tych spadków są w znacznej części Praga i Paryż. Według HotStat (European Chain Hotels Market Review – marzec 2009) obłożenie w 4- i 5-gwiazdkowych hotelach w Pradze spadło w porównaniu z I kwartałem ubiegłego roku o 17 %, również w Paryżu średnie obłożenie było niższe o ok. 7 %. Hotele Warimpexu nie uniknęły wpływów tego trendu i również zanotowały wyraźne spadki przychodów. Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowej oraz świadczenia usług deweloperskich pozostały na tym samym poziomie w wartości 1,5 mln EUR.

Wynik EBITDA zmniejszył się z 9,8 mln EUR do -3,8 mln EUR, natomiast wynik operacyjny EBIT spadł w porównaniu z okresem sprawozdawczym w roku ubiegłym z 6,9 mln EUR do -7,3 mln EUR. Taki spadek o 14,2 mln EUR wynika w pierwszym rzędzie ze zwiększenia dochodów ze sprzedaży nieruchomości wzgl. nieruchomościowych projektów rozwojowych w porównywalnym okresie. Wynik z działalności finansowej wzrósł z -9,5 mln EUR do -2,6 mln EUR. Ta zmiana o 6,9 mln EUR wynika przede wszystkim z dokonanego w pierwszym kwartale 2008 r. odpisu aktualizującego wartość krótkoterminowych inwestycji finansowych w wysokości 5,9 mln EUR.

Istotne zdarzenia

Na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas czterogwiazdkowy designerski Hotel andel's Superior. W porównaniu z 31 marca 2008 ilość pokoi zwiększyła się z 2.489 o 427 do 2.916 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31 marca 2009. Wzrost ten wynika z otwarcia Hotelu angelo w Monachium, 69 dodatkowych pokoi w angelo Airporthotel w Bukareszcie, otwarcia Hotelu angelo w Pilźnie i otwarcia Hotelu andel's w Berlinie. Statek hotelowy Hansa, prowadzony jako filia Hotelu Amber Balic, został zamknięty.

Majątek nieruchomościowy

Na dzień 31.03.2009 r. portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 18 hoteli z 4.300 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 2.916 pokoi) oraz siedem nieruchomości biurowych z ok. 32.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 23.000 m²) powierzchni do wynajęcia. Ponadto 11 projektów nieruchomościowych – nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych – znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju.

Perspektywy

W roku 2009 cele strategiczne będą się koncentrowały na ukończeniu projektów rozwojowych Warimpexu, będących w budowie. W I kwartale został już z dużym sukcesem otwarty Hotel andel's w Berlinie jako jeden z największych hoteli konferencyjnych w mieście. W połowie maja 2009 dołączył do niego Hotel andel's w Łodzi. Angelo Airporthotel w Jekaterynburgu zostanie ukończony w III kwartale 2009, Airportcity w St. Petersburgu (wraz z Crowne Plaza Hotel) pod koniec 2010 r.