

Straty w pierwszym półroczu 2009 uwarunkowane amortyzacją – wskaźniki przemawiające za stabilizacją rynku hotelarskiego

- Wyceny nieruchomości na dzień 30 czerwca 2009 prowadzą do zmniejszenia wartości w wysokości 87,5 mln Euro uwarunkowanego trudną sytuacją rynkową głównie w segmencie transakcyjnym
- Osłabienie tendencji negatywnych oczekiwane wskutek stabilizacji rynku hotelarskiego w II kwartale
- Spadające stopy procentowe i rosnące zyski z nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej pozwalają oczekiwać ożywienia rynku transakcyjnego pod koniec 2009 r.
- Udana i planowa realizacja projektów – pokazowe hotele andel's Berlin i andel's Łódź ukończone

Wskaźniki w mln EUR	1. I półrocze 2009	Zmiana	1. I półrocze 2008*
Przychody ze sprzedaży razem	37.778	-15 %	44.325
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	2.288	-76 %	9.585
EBITDA	-1.875	-	19.035
EBIT	-82.631	-	12.847
Wynik netto okresu	-98.567	-	136
Zysk/strata na jedną akcję w EUR	-2,62	-	-0,00
Ilość hoteli	19	2	17
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3.195	633	2.562
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	-2	7
Liczba rozwojowych projektów hotelowych	5	-9	14
	30.06.2009		31.12.2008
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	557,5	-16 %	666,7
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	117,6	- 62 %	310,9
NNNAV na jedną akcję w EUR ***	3,3	- 62 %	8,4

* skorygowane dla celów porównywalności

Wiedeń, 28 sierpnia 2009 – W pierwszym półroczu spółka Finanz- und Beteiligungs AG Warimpex wykazuje z jednej strony uwarunkowaną odpisami amortyzacyjnymi stratę w wysokości 98,6 mln Euro oraz częściowo wyraźne pogorszenie obłożenia i cen pokoi. Firmie Warimpex nie udało się uniknąć skutków trudnej sytuacji rynkowej i ucierpiała ona głównie z powodu niemal całkowitego zamarcia rynku transakcyjnego, który z kolei doprowadził do wzrostu czynników dyskontowych, a tym samym do korekt w wycenach nieruchomości na dzień bilansowy. Z drugiej jednak strony widać wyraźne uspokojenie na rynku hotelarskim pod koniec okresu sprawozdawczego oraz szereg pozytywnych zdarzeń – przede wszystkim otwarcie obu hoteli andel's w Berlinie i w Łodzi. Ponadto wiele wskazuje na ożywienie rynku transakcyjnego pod koniec 2009 roku.

Hotele reagują na zmiany rynkowe procyklicznie, a więc inaczej niż nieruchomości biurowe. Tak więc dane liczbowe w segmencie hoteli w okresie maja, czerwca i lipca tego roku wyglądały w porównaniu z rokiem 2008 nieco lepiej niż w miesiącach lutym i marcu w porównaniu z rokiem poprzednim. Wzrost ten wynika głównie z dobrych transakcji w segmencie turystycznym. Decydujący będzie wrzesień, gdy powróci rynek korporacyjny i

będą negocjowane ceny pokoi na 2010 rok. Wstępne rezerwacje w segmencie konferencji i seminariów są już lepsze niż o tej samej porze w ubiegłym roku.

W segmencie *Development & Assetmanagement* – rozwój i sprzedaż nieruchomości – wszystkie projekty są realizowane zgodnie z planem. Sprzedaż nieruchomości była co prawda w II kwartale 2009 trudna, ale jasnym punktem było zbycie na koniec czerwca na dobrych warunkach wyremontowanego biurowca Csagolány w Budapeszcie. W pierwszym półroczu 2009 r. spadające stopy procentowe i rosnące zyski z nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej przyczyniły się do wzrostu zainteresowania nieruchomościami inwestorów instytucjonalnych.

Wynik z działalności finansowej

W pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego 2009 przychody Grupy spadły o 15 % z 44,3 mln Euro do 37,8 mln Euro. Przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z I półroczem 2008 z 41,6 mln Euro do 34,9 mln Euro. Powodem tego spadku przychodów jest w dużej mierze Praga, gdzie w segmencie 5-gwiazdkowym przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym spadły nawet o 40 %. Także w segmencie 4-gwiazdkowym na rynku czeskim oraz na innych rynkach zanotowano częściowo znaczące spadki przychodów. Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z kolei o 6 % do 2,9 mln EUR.

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji (EBITDA) zmniejszył się w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 19 mln Euro do -1,9 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł wskutek amortyzacji z 12,8 mln Euro do -98,6 mln Euro. Na dzień 30 czerwca 2009 wszystkie nieruchomości poddano wycenie przez międzynarodowych, niezależnych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE). Podstawą wyceny są trudne warunki rynkowe panujące na dzień bilansowy przede wszystkim w segmencie transakcyjnym. W sumie zanotowano 87,5 mln Euro zmniejszenia wartości, ponieważ wartość godziwa na dzień bilansowy była niższa od wartości księgowych.

Majątek nieruchomościowy

Na dzień 30.06.2009 portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 19 hoteli z 4.603 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 3.195 pokoi) oraz pięć nieruchomości biurowych z ok. 28.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 18.000 m²) powierzchni do wynajęcia.

W celu zapewnienia 100-procentowej przejrzystości na dzień 30 czerwca 2009 wszystkie nieruchomości poddano wycenie przez międzynarodowych, niezależnych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE), a Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności. Na dzień 30 czerwca 2009 wynik NNNAV na jedną akcję wynosił 3,3 EUR i był o 62 % niższy niż na koniec roku 2008.

Perspektywy

W najbliższych miesiącach strategia firmy będzie się koncentrować na ukończeniu projektów będących w budowie, na optymalizacji portfolio oraz na aktywnym zarządzaniu aktywami. Gdy tylko znów ruszą rynki transakcyjne, zostaną wykorzystane dobre okazje zarówno w zakresie zakupu jak i sprzedaży. Niektóre wskaźniki



pokazują, że w pierwszym półroczu osiągnięto dno. Warimpex zaksięgowała to odpowiednio w bilansie i znajduje się na początku fazy ożywienia.