

Warimpex: Stabilizacja w trzecim kwartale 2009

- Stabilizacja na rynku wpływa na dodatni wynik finansowy w trzecim kwartale w wysokości 0,4 mln EUR
- Silny wpływ odpisów amortyzacyjnych z pierwszego półrocza na wynik trzech kwartałów – częściowe cofnięcie odpisów umorzeniowych z pierwszego półrocza.
- Korzystna sprzedaż hotelu andel's Kraków na trudnym rynku transakcyjnym.
- Udań podwyższenie kapitału: przychody z emisji akcji w wysokości 8,1 mln EUR

Wskaźniki w tysiącach EUR	1-9/2009	+/-	1-9/2008*	7-9/2009	+/-	7-9/2008
Przychody ze sprzedaży razem	62.219	-12 %	70.901	24.441	-8 %	26.576
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	2.288	-76 %	9.585	-	-	-
EBITDA	2.457	-90 %	25.453	4.332	- 33 %	6.478
EBIT	-76.721	-	16.213	5.910	73 %	3.426
Wynik netto okresu	-98.194	-	-889	373	-	-966
Zysk/strata na jedną akcję w EUR	-2,63	-	-0,03	0,00	-	-0,03
Ilość hoteli	20	+3	17			
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3.322	+691	2.631			
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	-2	7			
Liczba rozwojowych projektów hotelowych	4	-10	14			
	30.6.2009**		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

**na dzień 30.09.2009 nie dokonano zewnętrznej wyceny całego portfela nieruchomości

Wieder, 26 listopada 2009 – W trzecim kwartale Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG udało się wykorzystać powolną stabilizację rynku hotelarskiego. Wyraża się to z jednej strony w aktualnych liczbach w formie ponownie dodatniego wyniku EBITDA wynoszącego 4,3 mln EUR, a z drugiej strony możliwe było wycofanie niektórych odpisów umorzeniowych z pierwszego półrocza. Pozwoliło to uzyskać wyraźnie dodatni wynik EBIT w wysokości 5,9 mln EUR oraz dodatni wynik netto okresu w wysokości 0,4 mln EUR. W ujęciu całociowym wynik pierwszych trzech kwartałów pozostaje jednak pod wpływem wysokich – opublikowanych w sierpniu – nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych z pierwszego półrocza.

Przychody Grupy ze sprzedaży spadły w trzecim kwartale 2009 o 8% z 26,6 mln EUR do 24,4 mln EUR. Powodem tego spadku przychodów jest w dużej mierze słaba koniunktura na rynku usług hotelarskich w Pradze,

gdzie w segmencie 5-gwiazdkowym przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym spadły nawet o 40 %. W Pradze także w segmencie 4-gwiazdkowym zanotowano znaczące spadki przychodów. Na innych rynkach przychody ze sprzedaży także częściowo znacznie spadły. W trzecim kwartale 2009 dała się jednak zauważyć powolna stabilizacja rynku hotelarskiego, spadki przychodów ze sprzedaży zostały częściowo skompensowane przez nowe obiekty.

W segmencie *Development & Assetmanagement* – rozwój i sprzedaż nieruchomości – wszystkie projekty są realizowane zgodnie z planem, a rynek transakcyjny odczuwa również wyraźne ożywienie. W trzecim kwartale dokonano sprzedaży hotelu andel's Kraków, zawierając kolejną dobrą transakcję, pomimo trudnej sytuacji na rynku. Od lutego 2008 r. Warimpex była jedynym właścicielem nieruchomości, a teraz wynajmie ją od nowego właściciela na okres 15 lat po stałym czynszu. Ponieważ sprzedaż nastąpiła według wartości bilansowej, nie znajduje co prawda odzwierciedlenia w rachunku zysków i strat, ale z dzierżawy w kolejnych latach oczekiwany jest wpływ na wynik finansowy, ponieważ czynsz dzierżawny ma być niższy od przychodów.

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się w stosunku do III kwartału ubiegłego roku z 6,5 mln EUR do 4,3 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł z 3,4 mln EUR do 5,9 mln EUR.

W myśl zasady możliwie największej przejrzystości Warimpex zdecydował się na wycenę swoich nieruchomości przez zewnętrznych niezależnych rzeczoznawców międzynarodowych CB Richard Ellis dwa razy w roku. Na dzień 30.06.2009 wycenie poddano wszystkie nieruchomości. Podstawą wyceny były trudne warunki rynkowe, panujące na dzień 30 czerwca 2009, przede wszystkim w segmencie transakcyjnym. W sumie, jak już informowano przy okazji wyniku za pierwsze półrocze, na dzień bilansowy w czerwcu zanotowano 87,5 mln Euro zmniejszenia wartości, ponieważ wartość godziwa na dzień bilansowy była niższa od wartości księgowych. Dla trzech nieruchomości (hotel Liner i hotel angelo w Jekaterynburgu oraz hotel andel's w Łodzi), dla których na dzień 30.06.2009 dokonano znaczących nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych i które pomyślnie rozwinęły się na rynku, na dzień 30.09.2009 rzeczoznawca nieruchomości CB Richard Ellis dokonał aktualizacji i zaksięgowano odpowiedni wzrost wartości, ponieważ okazało się, że założenia dotyczące zmiany wartości hoteli na dzień 30 czerwca 2009 były zbyt pesymistyczne.

Wynik z działalności finansowej poprawił się nieznacznie w III kwartale 2009 – dzięki pozytywnym skutkom znaczącego spadku wskaźnika EURIBOR dla kosztów działalności finansowej. Wynik netto okresu wyniósł 0,4 mln EUR po wartości ujemnej prawie jednego miliona w okresie porównywalnym.

Pomyślne podwyższenie kapitału

Po okresie sprawozdawczym w październiku 2009 roku Warimpex został upoważniony, w ramach Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, do podwyższenia kapitału w kolejnych pięciu latach. Wkrótce po tym dokonał podwyższenia w wysokości 10% kapitału akcyjnego. Wyrażna nadwyżka subskrypcji na akcje emisji po cenie emisji jest oznaką sukcesu tego działania.

Development

W trzecim kwartale 2009 wszystkie projekty były realizowane zgodnie z planem: otwarty został angelo Airporthotel w Jekaterynburgu, 4-gwiazdkowy hotel w Rosji, kolejny hotel marki angelo z doskonałymi perspektywami, a od połowy listopada po przebudowie nowym blaskiem łśni Magic Circus Hotel w Disneyland® Resort Paris. Późną jesienią 2009 również udało się poza tym pozyskać dzierżawcę i firmę prowadzącą dla pierwszego projektu Warimpexu w Austrii - Palais Hansen - renomowaną firmę prowadzącą luksusowe hotele Kempinski. Obiekt przy Ringstraße zostanie oddany do użytku jako hotel i budynek mieszkalny w roku 2012. W budowie znajdują się obecnie design hotel angelo w Katowicach, który ma zostać otwarty w I kwartale 2010, oraz Crowne Plaza Hotel w Airportcity w St. Petersburgu – przewidywany termin otwarcia pod koniec 2010 roku.

Majątek nieruchomościowy

Na dzień 30 września 2009 portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 20 hoteli z ponad 4.800 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 3.322 pokoje) oraz pięć nieruchomości biurowych z ok. 28.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 18.000 m²) powierzchni do wynajęcia.

Zgodnie z regulacjami w zakresie rachunkowości międzynarodowej, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela (IAS 40.12), Warimpex wycenia nieruchomości według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, a zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości również nie są realizowane z odniesieniem na wynik, chyba że kompensuje się w ten sposób zrealizowane już odpisy umorzeniowe tych samych nieruchomości. W celu zapewnienia 100-procentowej przejrzystości i porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV¹) 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

Celem w kolejnych miesiącach jest planowe ukończenie projektów znajdujących się w budowie, zwiększenie przepływów pieniężnych dzięki aktywnemu zarządzaniu aktywami oraz przyspieszenie realizacji nowych projektów, np. sieci hoteli ekonomicznych, przy pomocy środków pochodzących z podwyższenia kapitału. Jednocześnie szczególnie teraz zadbamy o utrzymanie wysokiej jakości naszych istniejących już nieruchomości, aby optymalnie wykorzystać ożywienie na rynku.

¹ Wynik NNNAV został zdefiniowany przez EPRA (European Public Real Estate Association) jako „wewnętrzna wartość” wszystkich aktywów spółki inwestycyjnej, porównywalna na płaszczyźnie międzynarodowej, uwzględniająca dodatkowo oprócz Net Asset Value (NAV) rezerwy i odroczone podatki.

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Warimpex to spółka deweloperska i inwestycyjna z siedzibą w Wiedniu oraz biurami w Budapeszcie, Pradze, St. Petersburgu i Warszawie. W ciągu ostatnich 25 lat Warimpex zrealizował w Europie Środkowej i Wschodniej projekty w sektorze nieruchomości o łącznej wartości ponad 1 mld EUR. Obecnie Warimpex jest właścicielem lub współwłaścicielem 20 hoteli luksusowych i biznesowych o łącznej liczbie ponad 4.800 pokoi oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 28.000 m². Nieruchomości te znajdują się głównie w Europie Środkowej i Wschodniej. Liczne kolejne projekty deweloperskie znajdują się w fazie realizacji. W średnioterminowej perspektywie celem koncernu jest osiągnięcie pozycji lidera na rynku nieruchomości związanych z hotelarstwem w nowych państwach członkowskich Unii Europejskiej. Akcje Warimpexu są notowane na Giełdach Papierów Wartościowych w Wiedniu i w Warszawie (WXF).

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