

## Warimpex w 2010 roku znowu na plusie

- Tymczasowy wynik finansowy netto w wys. 3,7 mln Euro potwierdzony.
- Wzrost EBITDA (+ 182 %) w wys. 227 mln Euro.
- Oczekiwane dalsze znaczące wzrosty obrotów i przychodów w roku 2011.
- Projekty rozwojowe: 2011: Airportcity St. Petersburg, Biurowiec Le Palais Warszawa, hotele ekonomiczne w Polsce i na Węgrzech.

Wiedeń, 29 marca 2011 – Publikacja zatwierdzonych danych finansowych za rok 2010 potwierdza tymczasowy wynik finansowy, podany do wiadomości już pod koniec lutego. Przychody ze sprzedaży w skali Grupy wzrosły o 21 % do 103,2 mln Euro, wynik EBITDA wzrósł o 182 % do 22,7 mln Euro, a EBIT z bardzo niskiej wartości ujemnej w roku 2009 wzrósł do 24,4 mln Euro. Skutkiem tych dobrych wskaźników jest wynik finansowy netto w wysokości 3,7 mln Euro, wyraźnie wyższy w porównaniu z -92,7 mln Euro w 2009 roku.

Powodem tej pozytywnej zmiany w zakresie przychodów ze sprzedaży za rok 2010 są z jednej strony hotele otwarte w 2009 roku (hotele angelo Jekaterynburg, andel's Łódź, andel's Berlin), które w poprzednim roku miały swój pierwszy pełen rok obrotowy oraz otwarcie hotelu angelo w Katowicach, a z drugiej strony wyraźne wzrosty obrotów w Monachium, Berlinie, Paryżu i Hotelu Intercontinental w Warszawie. Hotele są jedynym typem nieruchomości, których ceny najmu powierzchni - ceny za pokój - mogą być ustalane z dnia na dzień. W obecnych warunkach wzrostu ekonomicznego na rynku nieruchomości, jest to znacząca przewaga nad innego typu nieruchomościami.

## Finansowanie projektów, podwyższenie kapitału i rynki transakcyjne

Rok 2010 był jednak wymagający dla Warimpexu i całej branży. Mimo poprawy warunków rynkowych uzyskanie finansowania było w dalszym ciągu drogie i raczej trudne. W związku z tym wiosną 2010 roku Warimpex dokonał podwyższenia kapitału. W sumie sprzedano 14,4 mln nowych akcji. Środki uzyskane z podwyższenia kapitału umożliwiły kontynuację realizacji bieżących projektów i elastyczną reakcję na dynamikę rynku.

Jednocześnie Warimpex stwierdził w tym roku – po długiej restrykcyjnej fazie – początek gotowości banków do finansowania nowych projektów. Dla projektu Airportcity w St. Petersburgu udało się w październiku 2010 zawrzeć umowę kredytową z polskim konsorcjum banków na 60 mln Euro. Również na rynkach transakcyjnych można było zaobserwować lekkie ożywienie.

## Zewnętrzna wycena portfela nieruchomości

Wyceny portfela nieruchomości Warimpexu dokonali ponownie zewnętrzni i niezależni rzeczoznawcy z CB Richard Ellis (CBRE) na dzień 30.6. i 31.12. Wysokie nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne, dokonane w roku 2009, okazały się już w drugim półroczu ubiegłego roku zbyt pesymistyczne. W tym roku szacunki te zostały potwierdzone. Nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne z tytułu utraty wartości z lat ubiegłych można było częściowo wycofać. Zaksięgowano 23,5 mln EUR zwiększenia wartości. Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję wzrósł do 3,50 EUR w porównaniu z 30.06.2010 r. (w porównaniu z rokiem ubiegłym spadł o 8 % w związku z większą liczbą akcji po podwyższeniu kapitału).

## **Perspektywy**

Centralnym punktem strategii rozwoju Warimpexu pozostaje inwestowanie w aglomeracjach poza stolicami, które często są już przeinwestowane. W tym miejscu należy zwrócić szczególną uwagę na pomyślny rozwój hoteli ekonomicznych we współpracy ze Starwood Capital wzgl. Louvre Hotels. Obok rozpoczęcia budowy pierwszych hoteli ekonomicznych marek Campanile i Première Classe w centrum polskiego miasta Wrocław, które mają być ukończone już w 2011 roku, kolejnych pięć projektów – Zielona Góra, Bydgoszcz i Katowice w Polsce oraz Budapeszt na Węgrzech – znajduje się w fazie zaawansowanego planowania. Na rosnącym rynku rosyjskim planowane jest zgodnie z harmonogramem ukończenie 4-gwiazdkowego Hotelu Crowne Plaza na koniec 2011 roku oraz nowoczesnych biurowców w Airportcity St. Petersburg. Warimpex rozpoczyna teraz również przebudowę obiektu w centrum Warszawy na Biurowiec Le Palais.

Na rynkach transakcyjnych Warimpex oczekuje w 2011 jeszcze lepszego wykorzystania coraz większego odprężenia z ostatniego roku oraz częstszych możliwości sprzedaży wartościowych nieruchomości na odpowiednich warunkach. Ponadto w ciągu najbliższych 3 lat planowana jest emisja papierów dłużnych głównie dla polskich inwestorów instytucjonalnych o wartości 300 mln PLN wzgl. 75 mln EUR. Obligacja zamienna stanowi również opcję. Poza spłatą krótkoterminowych kredytów środki mają być przeznaczone na projekty rozwojowe.

Rok 2011 winien być rokiem wzrostu dla Grupy Warimpex. Warimpex powinien dalej korzystać na pozytywnych zmianach zachodzących na rynku hotelarskim i nieruchomości. Opierając się na dobrych wynikach za rok 2010, oczekiwane są dalsze znaczące wzrosty obrotów i przychodów w roku 2011.

## Wskaźniki finansowe 2010

| Wskaźniki w tys. EUR                                      | 2010              | +/-   | 2009              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------|-------------------|
| Przychody ze sprzedaży – „Hotels & Resorts”               | 96.364            | 21 %  | 79.608            |
| Przychody ze sprzedaży – “Development & Asset-Management” | 6.799             | 20 %  | 5.650             |
| Przychody ze sprzedaży razem                              | 103.164           | 21 %  | 85.258            |
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości                      | 8.756             | 124 % | 3.910             |
| EBITDA                                                    | 22.743            | 182 % | 8.053             |
| EBIT                                                      | 24.384            | -     | -71.772           |
| Wynik brutto                                              | 2.392             | -     | -92.358           |
| Wynik netto za rok obrotowy                               | 3.747             | -     | -92.667           |
|                                                           |                   |       |                   |
| Zysk/strata na jedną akcję w EUR                          | 0,11              | -     | -2,36             |
| Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.                       | 54.000.000        |       | 39.599.999        |
|                                                           |                   |       |                   |
| Ilość hoteli *                                            | 21                | +1    | 20                |
| Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe) *          | 3.432             | +99   | 3.322             |
| Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych             | 5                 | -     | 5                 |
|                                                           |                   |       |                   |
|                                                           | <b>31.12.2010</b> |       | <b>31.12.2009</b> |
| Gross Asset Value (GAV) w mln EUR                         | 589,7             | 3%    | 571,9             |
| Triple Net Asset Value (NNNAV*) w mln EUR                 | 187,4             | 26%   | 148,9             |
| NNNAV* na jedną akcję w EUR **                            | 3,5               | -8%   | 3,8               |
| Kurs akcji na koniec roku w EUR                           | 2,68              | 23%   | 2,18              |

\* Metoda kalkulacji NNNAV stosowana przez Warimpex została objaśniona w raporcie finansowym 2010.

\*\* Z uwzględnieniem wyższej liczby akcji po podwyższeniu kapitału wiosną 2010. W porównaniu z ostatnią wyceną na dzień 30.06.2010 NNNAV na jedną akcję wzrósł o 6%.