

Komunikat ad hoc

Warimpex notuje w 2011 roku dwucyfrowy wzrost przychodów ze sprzedaży i ponownie zysk

- **Wzrost przychodów hoteli i Grupy odpowiednio o 11 % do łącznej sumy 64,9 mln Euro**
- **Wynik finansowy w wysokości 7,2 mln Euro (2010: -2,0 mln)**
- **Ponownie dodatni wynik EBITDA**
- **Pomyślna emisja obligacji zamiennej na Warszawskiej GPW**
- **Planowe ukończenie Airportcity St. Petersburg**
- **Projekty rozwojowe: Airportcity St. Petersburg, Palais Hansen, biurowiec Le Palais Warszawa**

Wiedeń, 3 kwietnia 2012 – Rok 2011 był dla spółki Warimpex Finanz und Beteiligungs AG rokiem udanej działalności operacyjnej hoteli, rozwoju aktualnych projektów deweloperskich, a także skutecznej działalności operacyjnej. Uwzględniając zgodną z MSSF zmianę zasady prezentacji w sprawozdaniu przedsięwzięć joint venture z metody konsolidacji proporcjonalnej na metodę praw własności¹ przychody Grupy wzrosły o 11 % do 64,9 mln Euro w porównaniu z 58,4 mln Euro w roku ubiegłym (porównanie opiera się na odpowiedniej korekcie wartości w bilansach z lat poprzednich). Wskaźnik EBITDA jako jeden z najważniejszych wskaźników, niepodlegający zniekształceniom wskutek specyficznych w tej branży metod wyceny, w dalszym ciągu pozostaje na wyraźnym plusie w wysokości 12,5 mln Euro, mimo iż w stosunku do ubiegłego roku uległ nieznacznemu spadkowi o 3 %. Spadek ten jest głównie efektem niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości. Wynik finansowy netto wyniósł w związku z tym 7,2 mln Euro w porównaniu z -2,0 mln Euro w ubiegłym roku.

Dwucyfrowy wzrost przychodów ze sprzedaży skutkuje przede wszystkim pozytywnym rozwojem hoteli na niemal wszystkich rynkach. Tradycyjnie najmocniejsze lokalizacje w Monachium, Berlinie i Paryżu zanotowały w 2011 roku również wzrosty, zarówno w zakresie obłożenia, jak i cen. Dotyczyło to także trudniejszych rynków, takich jak Czechy i Rumunia, chociaż na znacznie niższym poziomie. Na najważniejszym rynku Warimpexu, w Polsce, duże wzrosty zanotowały przede wszystkim hotele warszawskie - Hotel InterContinental uzyskał nawet najlepszy wynik od początku swojego istnienia. Hotele w innych polskich miastach, takich jak Kraków, Łódź czy Katowice, nie uzyskały wprawdzie takich rezultatów, ale zanotowały również spore wzrosty. Także rosyjski rynek hotelarski wyraźnie się poprawił. W szczególności w Hotelu angelo przy porcie lotniczym w Jekaterynburgu wyraźnie wzrosły wskaźniki obłożenia, co stanowi pozytywny sygnał dla ukończonego niedawno projektu przy porcie lotniczym St. Petersburg.

¹ W konsolidacji metodą praw własności w bilansie ujmowane są tylko te obiekty, w których Spółka posiada ponad 50 % udziałów. Zmiana metody jest zgodna z wymogami międzynarodowych przepisów o rachunkowości (IFRS), zgodnie z którymi metoda ta będzie obowiązkowa od 2013 roku. Dane za lata poprzednie zostały w raporcie finansowym odpowiednio skorygowane w celu zapewnienia ich porównywalności.

Udane sprzedaże hoteli i emisja obligacji

Po długim okresie niemal całkowitego zastoju w latach 2009 i 2010, w roku 2011 na rynkach transakcyjnych zrealizowano znowu kilka transakcji sprzedaży hoteli i nieruchomości biurowych na rynku europejskim, przy czym rynek CEE wykazywał mniejszą dynamikę, niż w Europie Zachodniej. Sprzedaż warszawskiego Hotelu Sobieski (udział Warimpexu 25 %) stanowi jedną z pierwszych znaczących transakcji na rynku środkowoeuropejskim po okresie globalnego kryzysu finansowego. Pod koniec 2011 roku zrealizowano z sukcesem sprzedaż 50%-owego udziału we wspólnym projekcie rozwojowym hoteli ekonomicznych na rzecz partnera joint venture – Starwood Capital Group. Sprzedaż obejmowała dwa znajdujące się już w fazie budowy projekty hotelowe oraz szereg nieruchomości gruntowych, które w ramach joint venture zostały z sukcesem przygotowane pod zabudowę. Za podjętą decyzją o sprzedaży stoi także strategia Warimpexu, polegająca na większej koncentracji na głównych markach - angelo i andel's.

Spółce udało się również powtórzyć sukces na rynkach finansowych za sprawą obligacji zamiennej. Jej emisja nastąpiła na warszawskiej GPW wiosną 2011 w łącznej wartości 66,3 mln złotych (czyli ok. 16,8 mln Euro).

Projekty rozwojowe

W segmencie Development Warimpex ukończył zgodnie z planem swój aktualny projekt przy porcie lotniczym St. Petersburg. W grudniu 2011 otwarty został czterogwiazdkowy Hotel Crowne Plaza – prowadzony przez grupę InterContinental – oraz sąsiadujący z nim biurowiec z 17 000 m² powierzchni do wynajęcia. Pozostałe 15 000 m² ma być wykańczane w zależności od popytu najemców od końca roku 2012. Tym sposobem po hotelach Liner i angelo przy porcie lotniczym Jekaterynburg Warimpex zrobił kolejny ważny krok na coraz lepiej rozwijającym się rynku rosyjskim. Obecnie na pierwszym miejscu projektów deweloperskich Warimpexu znajduje się ukończenie wiedeńskiego Palais Hansen – pierwszego adresu w wiedeńskim segmencie hoteli luksusowych. Biurowiec Le Palais w doskonałym położeniu w Warszawie zostanie również ukończony zgodnie z planem, czyli pod koniec 2012 roku.

Wynik finansowy

Przychody Grupy ze sprzedaży w roku objętym sprawozdaniem wzrosły wyraźnie o 11 % do 64,9 mln Euro. Przychody z działalności hoteli wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim również o 11 % do 58,6 mln Euro. Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 5,4 mln EUR do 6,3 mln EUR.

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się nieznacznie w związku z niższymi przychodami ze sprzedaży nieruchomości w porównaniu z rokiem ubiegłym o 3 % do 12,5 mln EUR. Wynik operacyjny (EBIT) spadł w związku z planowymi odpisami amortyzacyjnymi o 34 % do 9,7 mln Euro. Rezultatem tych wskaźników jest dodatni wynik finansowy netto w wys. 7,2 mln Euro w porównaniu z -2,0 mln Euro w ubiegłym roku. Dzięki dobrym wynikom hoteli przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły o 26 % do 8,2 mln Euro. Net Asset Value na jedną akcję wyniosła na koniec roku 3,2 EUR.

Perspektywy

„W obecnych warunkach rynkowych, w szczególności w nadal niepewnej sytuacji na rynkach finansowych, Warimpex chce w roku 2012 skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw przedsiębiorstwa, aby zająć dobrą pozycję, gdy otworzą się nowe możliwości rozwojowe. Spółka koncentruje się więc na umocnieniu struktur finansowych, na budowaniu marki angelo oraz na kontynuacji skutecznej działalności nieruchomości.

Wskaźniki finansowe 2011 (na dzień 31.12.2011)

Wskaźniki w tys. EUR	2011	Zmiana	2010
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	58 613	11 %	52 950
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	6 312	16 %	5 439
Przychody ze sprzedaży razem	64 925	11 %	58 389
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	3 018	-66 %	8 756
EBITDA	12 492	-3 %	12 932
EBIT	9 662	-34 %	14 665
Wynik netto za rok obrotowy	7 240	-	-2 036
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	8 209	26 %	6 496
Zysk/strata na jedną akcję w EUR	0,12	-	-0,01
Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.	54 000 000	-	54 000 000
Ilość hoteli	21	-	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3 462	41	3 421
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	-	5
	31.12.2011	Zmiana	31.12.2010
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	605,2	3 %	589,7
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	172,6	2 %	169,2
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,2	3 %	3,1
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,78	-71 %	2,68