

Komunikat adhoc

Pierwszy kwartał 2012

Wyższe przychody hoteli potwierdzeniem wzrostowego trendu

- **Przychody z działalności hoteli i przychody Grupy ze sprzedaży wyższe odpowiednio o 18 i 21 procent**
- **Wzrost EBITDA o 79 %**
- **Podpisanie dokumentu Head of Terms w sprawie planowanej sprzedaży 50 procent udziałów w hotelu InterContinental w Warszawie**
- **Realizacje w toku: Palais Hansen, Le Palais Office Warszawa, drugi biurowiec na terenie Airportcity w St. Petersburgu**

Wiedeń, 24 maja 2012 r. – Pierwszy kwartał 2012 roku był dla spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG dobrym startem w nowy rok, mimo odnotowania pewnych turbulencji w gospodarce. Przychody z działalności hoteli wzrosły w stosunku do porównywalnego okresu z ubiegłego roku o 18 procent do 12,2 milionów euro. Wzrost ten wynika w dużej mierze z wyraźnie wyższych przychodów ze sprzedaży w Jekaterynburgu, Pradze i Krakowie.

Ogólnie dobra kondycja hoteli znajduje swoje odzwierciedlenie przede wszystkim we wzroście przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej z poziomu -0,4 mln Euro do 1,1 mln Euro. Również EBITDA - jeden z najistotniejszych wskaźników dla firm z branży nieruchomości, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny - wzrósł w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 0,5 mln Euro do 0,9 mln Euro. Z powodu niższego udziału transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższego zwiększenia odpisanych wartości wynik z działalności operacyjnej (EBIT) spadł z -0,3 mln EUR do -1,5 mln EUR. Ogólnie jednak wynik okresu sprawozdawczego jest dodatni. Wynik netto okresu wyniósł 0,3 mln Euro po -3,0 mln Euro w okresie porównywalnym.

Nawet w proporcjonalnym ujęciu przedsięwzięć joint ventures przychody z hoteli są zdecydowanie wyższe niż w roku 2011. Średnia liczba dostępnych pokoi pozostała na niemal takim samym poziomie i wyniosła 3.621, przy czym przychody z działalności hoteli wzrosły z 19,6 mln Euro o 10 procent do 21,6 mln Euro. Net Operating Profit wzrósł o 93 procent do 4,3 mln Euro. Powodem tej wyraźnie wyższej marży NOP był głównie wzrost cen pokoi i wyższe wskaźniki obłożenia.

Planowana sprzedaż hotelu na polskim rynku

Zadowolający trend na rynkach transakcyjnych utrzymuje się także w bieżącym roku. Pod koniec kwartału sprawozdawczego podpisano dokument Head of Terms w sprawie planowanej sprzedaży 50 procent udziałów w hotelu InterContinental w Warszawie. Jeszcze w tym roku ma nastąpić zamknięcie transakcji. Zapowiadana cena sprzedaży jest wyższa od wartości księgowej, co pozytywnie wpłynie na sytuację dochodową i płynność Warimpexu w roku obrotowym 2012. „Planowana sprzedaż jest zgodna ze strategią Warimpexu, która polega na

rozwoju obiektów, a następnie ich zyskowej sprzedaży w odpowiednim momencie. Takie działanie pozwala generować kapitał dla realizacji nowych projektów.

Bieżące projekty rozwojowe

W segmencie Development siedem projektów nieruchomościowych znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju, w tym Le Palais Office w Warszawie, którego otwarcie zaplanowano na koniec roku 2012. W Wiedniu Warimpex ma swój udział w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii ma być otwarty wiosną 2013 roku. W zeszłym roku świętowaliśmy otwarcie czterogwiazdkowego hotelu Crowne Plaza i sąsiadującego z nim biurowca w Airportcity w St. Petersburgu. Drugi biurowiec, dysponujący powierzchnią 15.000 m² do wynajęcia, znajduje się obecnie w stanie surowym i może zostać ukończony jeszcze w tym roku w zależności od popytu najemców i finansowania.

Wynik z działalności

W okresie sprawozdawczym przychody Grupy ze sprzedaży wzrosły wyraźnie o 21 procent do 13,9 mln Euro. Przychody z działalności hoteli wzrosły w porównaniu z pierwszymi trzema miesiącami ubiegłego roku o 18 procent z 10,3 mln Euro do 12,2 mln Euro. Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 1,1 mln Euro do 1,6 mln Euro. Wzrost ten wynika głównie z postępu w realizacji projektu Le Palais Office w Warszawie.

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) zdecydowanie wzrósł aż o 79 procent do 0,9 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z -0,3 mln Euro do -1,5 mln Euro. Z powyższych danych wynika pozytywny wynik kwartalny, który osiągnął wartość 0,26 mln Euro w porównaniu do -3,0 mln Euro w tym samym okresie minionego roku. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły do 1,1 mln Euro.

Perspektywy

Jak już zapowiadaliśmy przy okazji publikacji wyników za rok 2011, z uwagi na ulegające zmianom warunki rynkowe Warimpex zamierza skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw finansowania przedsiębiorstwa, aby zająć dobrą pozycję, gdy otworzą się nowe interesujące możliwości rozwojowe. Dzięki dobrym wynikom uzyskanym w pierwszym kwartale 2012 roku są duże szanse na odnotowanie pozytywnych impulsów również w kolejnych kwartałach, które tradycyjnie są okresem przynoszącym większe dochody.

Wskaźniki finansowe za I kwartał 2012 (na dzień 31.03.2012)

Wskaźniki w tys. EUR	1-3/2012	Zmiana	1-3/2011
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	12 238	18 %	10 335
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	1 612	49 %	1 085
Przychody ze sprzedaży razem	13 850	21 %	11 419
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	319	-79 %	1 521
EBITDA	932	79 %	522
EBIT	-1 513	-	-330
Wynik netto okresu	259	-	-3 007
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 086	-	-418
Zysk/strata na jedną akcję w EUR	0,01	-	-0,05
Ø Akcje w okresie w szt.	54 000 000	-	54 000 000
Ilość hoteli	21	-	21
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3 462	95	3 367
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	-	5