

## I - III kwartał 2012

### Warimpex: Kontynuacja pomyślnego rozwoju działalności operacyjnej

- Wzrost przychodów hoteli ze sprzedaży o 7% do 46,5 mln Euro oraz przychodów Grupy o 16% do 54,3 mln Euro
- Spadek EBITDA o 7% do 9,3 mln EUR w związku z niższymi przychodami ze sprzedaży nieruchomości, pomimo lepszych wyników wypracowanych przez nieruchomości należące do Warimpexu.
- Wynik finansowy netto okresu na niewielkim minusie, jednak znacznie lepszy niż w roku ubiegłym
- Pomyślne zakończenie negocjacji dot. sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie – pozytywny sygnał dla wyniku finansowego za 2012 rok

Wiedeń, 28 listopada 2012 – W pierwszych trzech kwartałach 2012 roku spółka Warimpex Finanz und Beteiligungs AG kontynuowała rozwój działalności operacyjnej w segmencie hotelarskim. Na niemal wszystkich rynkach nastąpiła poprawa wskaźników obłożenia i, w znacznej części, także wzrost cen pokoi. W związku z tym przychody hoteli objętych całkowitą konsolidacją wzrosły o 7% z 43,5 mln Euro w okresie sprawozdawczym roku ubiegłego do obecnych 46,5 mln Euro. Głównym czynnikiem tego trendu były przede wszystkim hotele w Jekaterynburgu i Pradze, które osiągnęły wyraźnie wyższe przychody ze sprzedaży.

Pozytywne są również przychody po ujęciu projektów joint venture metodą konsolidacji proporcjonalnej. Przychody ze sprzedaży wzrosły o 10% do 84 mln Euro, co spowodowało wzrost Net Operating Profit, w związku z wyższym obłożeniem i wyższymi cenami pokoi o 20% do 24,2 mln Euro.

### Wynik z działalności finansowej

Wraz z generalnie dobrą tendencją w działalności hoteli podlegających całkowitej konsolidacji przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły o 36% do 9,3 mln Euro. Wskaźnik EBITDA - jeden z najistotniejszych wskaźników dla firm z branży nieruchomości, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny - spadł jednak podobnie jak EBIT o 7% względem 42% do 9,3 mln EUR względem 5,7 mln Euro. Powodem tego jest niższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższe zwiększenia odpisanych wartości. Efektem tego jest nieznacznie ujemny wynik netto okresu, którego wartość jest jednak mimo wszystko znacznie wyższa niż w okresie porównywalnym roku poprzedniego (Q1-Q3 2012: -0,7 mln Euro, Q1-Q3 2011: -2,8 mln Euro).

### Największa transakcja w segmencie hotelarskim w historii Warimpexu

Najważniejsze wydarzenie od chwili publikacji wyników za I półrocze miało miejsce dopiero po dniu bilansowym III kwartału: Pod koniec października podpisane zostały wstępne umowy sprzedaży 50%-owego udziału w Hotelu InterContinental w Warszawie ze stroną kupującą - funduszem nieruchomości niemieckiego DekaBank. Cena sprzedaży, która może jeszcze wzrosnąć w zależności od efektów działalności hotelu, przekracza 100 mln Euro, znacznie przewyższając tym samym wartość bilansową. Zawarcie umowy sprzedaży możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych

w Polsce. Ostateczne zamknięcie transakcji planowane jest na koniec 2012 roku. Wspólnie z UBM - partnerem joint venture - Warimpex chce zostać najemcą hotelu w równych częściach do roku 2027, zapewniając sobie w ten sposób potencjalne zyski w przyszłości. Zakończenie tej transakcji sukcesem jeszcze w tym roku, będzie miało szczególnie pozytywne skutki dla wyników za rok 2012.

## Projekty deweloperskie w końcowej fazie realizacji

W obszarze aktualnych projektów deweloperskich zbliża się otwarcie biurowca Le Palais w Warszawie pod koniec 2012 roku, a przebudowa obiektu Palais Hansen, przy Wiener Schottenring na ekskluzywną nieruchomość hotelowo-mieszkalną, wchodzi w fazę końcową. Wielofunkcyjny Airportcity St. Petersburg w Rosji cieszy się dużym popytem, zarówno w odniesieniu do otwartego dopiero pod koniec 2011 roku Hotelu Crowne Plaza, jak również do obu ukończonych wieżowców biurowych. Jeżeli ten trend się utrzyma, nic nie stanie na przeszkodzie w wykończeniu trzeciego wieżowca, znajdującego się obecnie w stanie surowym.

## Perspektywy

W sumie można więc zaobserwować powrót koniunktury zarówno na rynku hotelarskim jak i transakcyjnym. Ponadto Warimpex planuje jedną lub dwie transakcje sprzedaży nieruchomości. Pomyślne zakończenie negocjacji dotyczących sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie także nastraja optymistycznie w kontekście wyniku finansowego za rok 2012.

## Wskaźniki finansowe I – III kwartał 2012

| Wskaźniki w tys. EUR                                                | 1-9/2012 | Zmiana | 1-9/2011* | 7-9/2012 | +/-   | 7-9/2011* |
|---------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------|----------|-------|-----------|
| Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“               | 46 502   | 7 %    | 43 536    | 17 163   | 4 %   | 16 505    |
| Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“ | 7 772    | 126 %  | 3 434     | 3 851    | 201 % | 1 281     |
| Przychody ze sprzedaży razem                                        | 54 273   | 16 %   | 46 970    | 21 015   | 18 %  | 17 786    |
| Przychody ze sprzedaży spółek projektowych                          | 329      | -87 %  | 2 620     | -        | -     | 696       |
| EBITDA                                                              | 9 323    | -7 %   | 10 010    | 4 537    | -18 % | 5 545     |
| EBIT                                                                | 5 689    | -42 %  | 9 820     | 2 805    | -26 % | 3 718     |
| Wynik netto okresu                                                  | -701     | -      | -2 812    | -1 306   | -     | 345       |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej                      | 9 303    | 36 %   | 6 842     | 3 712    | -20 % | 4 645     |
| Zysk/strata na jedną akcję w EUR                                    | -0,02    | -      | - 0,05    |          |       |           |
|                                                                     |          |        |           |          |       |           |
| Ilość hoteli                                                        | 21       | 1      | 20        |          |       |           |
| Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)                       | 3 467    | 154    | 3 313     |          |       |           |
| Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych                        | 5        | 1      | 4         |          |       |           |

\* skorygowano z datą wsteczną po zmianie metody konsolidacji na metodę praw własności na dzień 31.12.2011