

Warimpex w 2012 roku na plusie

- **Wzrost przychodów ze sprzedaży o 13 % do 73,6 mln Euro oraz przychodów hoteli o 6 % do 62,4 mln Euro**
- **Całościowy wynik finansowy okresu w wysokości 12,5 mln Euro (+ 95 %)**
- **Wskaźnik EBITDA segmentu w związku z udaną sprzedażą 50 udziału w Hotelu InterContinental wzrasta z minus 627 000 Euro do plus 8,7 mln Euro**
- **Najważniejsze projekty w segmencie Development: II faza budowy AIRPORTCITY St. Petersburg, przebudowa biurowca w Budapeszcie, wzmocnienie własnych marek koncernu angelo i andel's**

Wiedeń/Warszawa, 25 kwietnia 2013 – Tymczasowy wynik finansowy za rok 2012 spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, podany do wiadomości w połowie marca, potwierdzają teraz publikowane roczne dane finansowe. Miniony rok obrotowy był dla firmy pomyślny. Przychody Grupy ze sprzedaży wzrosły o 13 % do 73,6 mln EUR. Ta tendencja oraz sprzedaż 50% udziału w hotelu InterContinental w Warszawie znacząco przyczyniły się do dodatniego wyniku finansowego w wys. 9,7 mln Euro, który oznacza wzrost o 34 % w porównaniu z rokiem ubiegłym. Całościowy wynik finansowy Grupy za badany okres wzrósł o 95 % do 12,5 mln EUR.

Pozytywne zmiany na rynkach

Pozytywne informacje docierają z rynków, na których obecny jest Warimpex: Oba ukończone biurowce w AIRPORTCITY St. Petersburg udało się w 100% wynająć spółce zależnej koncernu Gazprom. Trzeci wieżowiec znajduje się obecnie w stanie surowym. Podpisano już list intencyjny z renomowanym najemcą dotyczący jego wynajmu, a obiekt zostanie ukończony w najbliższej przyszłości. Również w Rosji na początku 2013 roku Warimpex zawarł porozumienie z rosyjskim bankiem Sberbank w sprawie refinansowania kredytu na Hotel angelo oraz Hotel Liner przy międzynarodowym porcie lotniczym w Jekaterynburgu, uzyskując w ten sposób korzystne przesunięcie zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych.

Powolna poprawa w zakresie obłożenia i cen pokoi widoczna jest także na praskim rynku hotelarskim. W Polsce nie bez znaczenia były także Mistrzostwa Europy w piłce nożnej, które miały korzystny wpływ na hotel InterContinental w Warszawie. Rok 2012 był najlepszym rokiem w historii tego hotelu.

Działalność segmentów (wszystkie joint ventures w ujęciu proporcjonalnym)

W ujęciu wszystkich joint ventures metodą praw własności przychody hoteli ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym wykazują wyraźny wzrost o 9 % do kwoty 112,5 mln Euro, podczas gdy średnia liczba pokoi wzrosła o 2 % do 3 637. Net Operating Profit (NOP) wzrósł o 9% do 28,7 mln Euro. Przychody ze sprzedaży segmentu „Development & Asset Management” wzrosły o 73 % do 12,8 mln Euro. Wzrost ten wynika głównie z przychodów z usług deweloperskich w związku z ukończeniem biurowca Le Palais w Warszawie.

Sprzedaż hotelu InterContinental uwidoczniła się (przy proporcjonalnym ujęciu wszystkich joint ventures) wyraźnie we wskaźniku EBITDA segmentu „Development and Asset Management”, wynoszącego 8,7 mln Euro wobec wartości minus 627 000 Euro w roku 2011. Sprzedaż udziału przyczyniła się, w wyniku z tytułu działalności joint ventures, w sposób istotny do doskonałych rezultatów w roku obrotowym 2012.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przychody Grupy wzrosły w roku 2012 o 13 % z 64,9 mln Euro do 73,6 mln Euro. Dobre wyniki hoteli podlegających pełnej konsolidacji wpłynęły na wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej o 99 % do 16,3 mln Euro. Wskaźnik EBITDA - jeden z najistotniejszych wskaźników dla firm z branży nieruchomości, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny - spadł o 14 % do 10,8 mln Euro. Wynik ten jest efektem niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych w zakresie podlegającym pełnej konsolidacji – przychody ze sprzedaży udziału w Hotelu InterContinental nie są ich elementem, lecz podwyższają wynik z działalności joint ventures. Mimo iż na rynkach nieruchomości w Europie Wschodniej odnotowano rosnącą stabilizację wartości nieruchomości, a w roku obrotowym możliwe stało się wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych z lat ubiegłych w wys. 8,9 mln Euro (2011: 12,9 mln EUR), to nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne w wys. 1,3 mln Euro i planowe odpisy amortyzacyjne w wys. 10,9 mln Euro doprowadziły do zmniejszenia wskaźnika EBIT z 9,7 mln Euro do 7,4 mln Euro.

Perspektywy

Udana sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie wyraźnie pokazuje, że na rynkach transakcyjnych widoczne jest ożywienie i tendencja ta się utrzymuje. Nowy rok obrotowy 2013 Warimpex rozpoczął sprzedażą swojego 50% udziału w Hotelu angelo w Monachium i w sąsiadującej z nim działce budowlanej. W Warszawie podpisano dla biurowca Le Palais przedwstępny umowę sprzedaży opcji wykupu w projekcie na rzecz IVG Warschau Fonds. Transakcja zostanie sfinalizowana prawdopodobnie latem 2013 roku. Ponadto w I kwartale 2013 roku Warimpex przeprowadził emisję obligacji oraz obligacji zamiennych na polskim rynku kapitałowym. Przychody z emisji obligacji w wys. ok. 21,8 mln Euro mają być przeznaczone na ukończenie bieżących i rozwój nowych projektów oraz na refinansowanie istniejących zobowiązań.

Wskaźniki finansowe 2012 (na dzień 31.12.2012)

Wskaźniki w TEUR	2012	Zmiana	2011
Przychody ze sprzedaży razem	73 609	+ 13 %	64 925
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	212	- 93 %	3 018
EBITDA	10 787	- 14 %	12 492
EBIT	7 414	- 23 %	9 662
Przychody z joint ventures	18 433	+48 %	12 436
Wynik netto za rok obrotowy	9 665	+ 34 %	7 240
Całościowy wynik netto okresu	12 470	+ 95 %	6 381
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	16 324	+ 99 %	8 209

Działalność segmentów (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym)			
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	112 481	+ 9 %	103 443
NOP segmentu „Hotels & Resorts“	28 657	+ 9 %	26 226
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	12 756	+ 73 %	7 388
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“	8 709	-	-627