

I kwartał 2013

- Lekki wzrost przychodów hoteli ze sprzedaży - o 2 % z uwzględnieniem joint ventures
- EBITDA w wys. 2,1 mln Euro, ponad dwukrotnie wyższy wobec porównywalnego kwartału 2012
- Udane zakończenie trzech projektów deweloperskich:
 - I faza budowy AIRPORTCITY St. Petersburg - ukończony i wynajęty w całości
 - Le Palais Offices Warszawa - ukończony i wynajęty w przeważającej części
 - Palais Hansen Kempinski Wiedeń - otwarty
- Perspektywy: zakończenie II fazy budowy AIRPORTCITY St. Petersburg, przebudowa biurowca w Budapeszcie

Pierwszy kwartał 2013 przyniósł firmie Warimpex liczne pozytywne impulsy w obszarze transakcji, projektów deweloperskich i wzmocnienia struktury finansowania. Wyniki hoteli w I kwartale utrzymywały się na stałym poziomie. Uwzględniając joint ventures, udało się uzyskać niewielki wzrost w wysokości 2 %. W zakresie spółek podlegających pełnej konsolidacji łączne przychody ze sprzedaży spadły lekko o 5 % w porównaniu z rokiem ubiegłym, głównie na skutek niższej wartości usług deweloperskich dzięki ukończeniu biurowca Le Palais Offices w Warszawie. Wskutek sprzedaży 50%-owego udziału w Hotelu angelo w Monachium na początku roku wskaźnik EBITDA wzrósł ponad dwukrotnie do 2,1 mln Euro.

Tradycyjnie najniższe w pierwszym kwartale w całego roku przychody w branży hotelarskiej z jednej strony i stałe koszty oraz planowe odpisy amortyzacyjne z drugiej strony skutkowały w sumie ujemnym całociowym wynikiem finansowym okresu w wys. 4,3 mln Euro. Należy przy tym uwzględnić fakt, że przychody hoteli ze sprzedaży w kolejnych dwóch kwartałach z reguły są o około jedną trzecią wyższe niż w I kwartale, a IV kwartał był także znacznie lepszy od wyników z początku roku. W związku z tym należy założyć, że dobry wynik operacyjny pozwoli - podobnie jak w poprzednich latach - nadrobić wynik finansowy netto za I kwartał. Dobry wynik za porównywalny kwartał 2012 roku został poza tym zniekształcony efektem nadzwyczajnym, ponieważ wówczas miało miejsce zwiększenie wartości udzielonych pożyczek, którego dzisiaj nie ma.

Wyniki segmentów działalności

Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“ w ujęciu proporcjonalnym były w okresie sprawozdawczym nieco wyższe niż w roku 2012 (+2 %). Średnia liczba dostępnych pokoi spadła wskutek sprzedaży 50%-owego udziału w hotelu angelo w Monachium. Także w efekcie tej transakcji oraz braku dodatnich różnic kursowych Net Operating Profit segmentu spadł o 5 % do 4,6 mln Euro. Przychody ze sprzedaży segmentu „Development & Asset Management“ wzrosły o 29 % z 1,8 mln Euro do 2,3 mln Euro. Jest to głównie zasługą wpływów z czynszów z wynajmu AIRPORTCITY St. Petersburg, skompensowanych niższymi przychodami z usług deweloperskich.

Wzmocnienie struktury finansowania

Pod koniec lutego 2013 r. udało się osiągnąć porozumienie z rosyjskim Sberbankiem w sprawie refinansowania kredytu w wys. 37 mln Euro na dwa hotele przy międzynarodowym porcie lotniczym w Jekaterynburgu (4-gwiazdkowy angelo Hotel i 3-gwiazdkowy Liner Hotel). Dzięki temu krótkoterminowe zobowiązania Warimpexu zmniejszyły się z ok. 80 mln Euro na dzień 31.12.2012 do ok. 36 mln Euro na dzień 31.03.2013. Również w lutym w Polsce została wyemitowana najpierw obligacja, po której w związku z wyraźnym zainteresowaniem ze strony inwestorów już w kwietniu nastąpiła emisja obligacji zamiennej. Przychody z tego tytułu wyniosły w sumie ok. 21,8 mln Euro. Zarówno działania kapitałowe jak i refinansowanie podkreślają strategię koncentracji na podstawach firmy, zwiększaniu przepływów pieniężnych z działalności hoteli i optymalizacji struktury finansowania dzięki refinansowaniu i sprzedaży udziałów.

Transakcje

Na początku roku Warimpex rozpoczął sprzedaż udziału w Hotelu angelo w Monachium oraz sąsiadującej z nim działki budowlanej na rzecz UBM - partnera joint venture. W Le Palais Offices w Warszawie oczekiwane jest zakończenie sprzedaży opcji wykupu, kolejne transakcje są negocjowane.

Projekty deweloperskie i perspektywy

W I kwartale udało się ukończyć aż trzy projekty: w lutym otwarty został Le Palais Office w Warszawie, a w pierwszej fazie projektu AIRPORTCITY St. Petersburg – w ramach joint venture wspólnie z CA Immo i UBM – pozyskano najemcę na wszystkie pomieszczenia w postaci spółki zależnej koncernu Gazprom. W marcu otworzył swoje podwoje Palais Hansen Hotel Kempinski w Wiedniu, wspólny projekt z firmami Strauss & Partner Development, Wiener Städtische Versicherung i Wien Holding.

W kolejnych miesiącach najważniejsze jest ukończenie AIRPORTCITY St. Petersburg. Konkretnie chodzi o trzeci wieżowiec biurowy „Zeppelin” o powierzchni ok 15 000 m², znajdujący się aktualnie w stanie surowym. Podpisano już list intencyjny z renomowanym najemcą w sprawie jego wynajmu. W Budapeszcie rozpoczyna się modernizacja drugiego wieżowca w kompleksie Erzsebet. Również w tym przypadku jest już potencjalny najemca.

Wskaźniki finansowe za I kwartał 2013 (na dzień 2013-03-31)

Wskaźniki w tys. EUR	1-3/2013	Zmiana	1-3/2012
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	11 888	-3%	12 238
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	1 201	-25%	1 612
Przychody ze sprzedaży razem	13 090	-5%	13 850
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	1 558	338%	319
EBITDA	2 119	127%	932
EBIT	65	-	-1 513
Wynik netto okresu	-4 447	-	259
Całościowy wynik netto okresu	-4 307	-	-135
Ilość hoteli	21	0	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3 423	-39	3 462
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	0	5
Działalność segmentów (joint ventures w ujęciu proporcjonalnym)			
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	22 051	2%	21 670
NOP segmentu „Hotels & Resorts“	4 601	-5%	4 848
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	2 346	29%	1 820
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“	893	-	-406