

Wyniki WARIMPEX w 2009 roku:

- Rok 2009 upłynął pod znakiem finalizacji głównych projektów deweloperskich w Berlinie, Łodzi i Jekaterynburgu - w marcu 2010 roku został otwarty hotel w Katowicach - hotel andel's w Łodzi zdobył liczne wyróżnienia.
- Znaczny wpływ na wynik za 2009 rok miały odpisy umorzeniowe z pierwszego półrocza 2009 roku oraz wyraźny spadek przychodów ze sprzedaży, w szczególności w segmencie luksusowym w Pradze.
- Wynik EBIT za cały rok 2009 ukształtował się na poziomie minus 71,8 mln Euro, a strata za okres wyniosła 92,7 mln Euro.

Kluczowe wskaźniki w tysiącach EUR	2009	+/-	2008	Q4/2009	+/-	Q4/2008
Przychody ze sprzedaży – "Hotel and Resort"	79.608	-8%	86.663	21.537	5%	20.420
Przychody ze sprzedaży – "Development & Asset Management"	5.650	-27%	7.705	1.501	-50%	3.047
Przychody ze sprzedaży razem	85.258	-10%	94.368	23.039	-2%	23.467
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	2.288	-84%	13.866	-	-	-
EBITDA	8.053	-73%	29.353	5.596	43%	3.900
EBIT	-71.772	-	-3.412	4.949	-	-19.625
Zysk przed opodatkowaniem	-92.358	-	-29.439	9.471	-	-27.465
Wynik netto okresu	-92.667	-	-29.388	5.527	-	-28.499
Zysk/strata na jedną akcję w EUR	-2,63	-	-0,80			
Na koniec roku						
Ilość hoteli *	20	+2	18			
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe) *	3.322	+623	2.699			
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	-1	6			
Liczba rozwojowych projektów hotelowych	3	-4	7			
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	571,9	-14%	666,7			
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	148,5	-51%	301,9			
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,8	-55%	8,4			
Cena za jedną akcję na koniec roku w EUR	2,18	74%	1,25			

* Hotel Angelo Katowice, otwarty w marcu 2010 roku, nie został jeszcze uwzględniony w powyższych danych.

** Sposób obliczania NNNAV w firmie WARIMPEX został przedstawiony w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2009.

Wiedeń, 24 marca 2010 r. – Rok 2009 obfitował w wyzwania dla WARIMPEX Finanz- und Beteiligungs AG, sektora nieruchomości i całej światowej gospodarki. W drugiej połowie 2009 roku, coraz silniejsze było przekonanie o poprawie koniunktury w gospodarce światowej, które zaowocowało wzrostem na ogólnoświatowych rynkach kapitałowych i wzrostem cen akcji podmiotów działających na rynku nieruchomości. Wyniki gospodarcze Warimpex są wyraźnym odzwierciedleniem tej sytuacji: wyniki za pierwsze półrocze pozostawały pod znacznym wpływem odpisów umorzeniowych, zaś w trzecim i czwartym kwartale odnotowano niewielkie wyniki dodatnie.

Wyniki

Sprzedaż Grupy spadła o 10% z 94,4 mln Euro w 2008 roku do 85,3 mln Euro w 2009 roku. Spadek ten był w głównej mierze spowodowany sytuacją na rynku praskim, gdzie przychody ze sprzedaży w segmencie 5-gwiazdkowym spadły aż o 35% w porównaniu z rokiem 2008, przy jednoczesnym znacznym pogorszeniu wyników w segmencie 4-gwiazdkowym. Zmniejszenie przychodów ze sprzedaży, w niektórych przypadkach dość wyraźne, odnotowano również i na innych rynkach.

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się o 73%, z 29,4 mln EUR w 2008 roku do 8,1 mln EUR w roku sprawozdawczym. Spadek o 21,3 mln Euro jest w głównej mierze konsekwencją pomniejszenia zysków ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości oraz mniejszych dochodów uzyskanych w segmencie Hotels & Resorts. W okresie sprawozdawczym wystąpiła konieczność dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych od nieruchomości (i wartości firmy związanej ze składnikami majątku). Odpisy umorzeniowe w wysokości 62,5 mln Euro (2008: 19,8 mln Euro) zostały wykazane w oparciu o wycenę półroczną dokonaną przez CB Richard Ellis. W związku z powyższymi efektami i czynnikami, wynik EBIT spadł z -3,4 mln Euro do -71,8 mln roku w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Wynik z działalności finansowej ukształtował się na poziomie -20,6 mln Euro (w porównaniu z -26,0 mln Euro w 2008 roku). Oprocentowanie kredytów w rachunku bieżącym, długoterminowego finansowania projektów i innych pożyczek zmniejszyło się w roku finansowym 2009 tylko o 2% w porównaniu z rokiem 2008, pomimo znacznego wzrostu portfela pożyczek i kredytów. Jest to przede wszystkim efekt pozytywnego wpływu znacznego spadku EURIBOR na koszty działalności finansowej.

Wynik Grupy Warimpex w porównaniu z rokiem ubiegłym zmniejszył się z -29,4 mln Euro do -92,7 mln Euro. Spadek ten jest w dużym stopniu spowodowany nadzwyczajnymi odpisami amortyzacyjnymi, które zostały już opublikowane w sierpniu 2009 roku, jak również znacznym zmniejszeniem przychodów ze sprzedaży.

We wrześniu 2009 roku akcjonariusze Warimpex podjęli uchwałę, która umożliwia Spółce podwyższenie kapitału akcyjnego w ciągu najbliższych pięciu lat do 18 mln akcji. Na podstawie tego upoważnienia, w październiku 2009 roku Spółka z sukcesem dokonała podwyższenia kapitału o 3.599.999 akcji (dziesięć procent), uzyskując dochód na poziomie 8,1 mln Euro. W razie pozytywnych nastrojów na rynkach finansowych, Warimpex rozważy możliwość realizacji kolejnej operacji kapitałowej.

Majątek nieruchomościowy

Na dzień 31 grudnia 2009 roku portfel nieruchomości Grupy Warimpex obejmował 20 hoteli o łącznej liczbie ponad 4.800 pokoi (3.322 po korekcie o udziały częściowe) oraz pięciu budynków biurowych o łącznej powierzchni ok. 32.000 m² (23.000 m² po korekcie o udziały częściowe).

Na dzień 31 grudnia 2009 roku NNNAV na jedną akcję wynosił 3,8 EUR i był o 54 % niższy niż na koniec roku 2008. Jednak w porównaniu z ostatnią wyceną na dzień 30 czerwca 2009 roku (3,3 Euro na jedną akcję), widoczna jest dodatnia tendencja, co wskazuje, że okres najniższych notowań na rynku nieruchomości w tym regionie już minął.

Perspektywy

Planujemy dalszą realizację naszych bieżących projektów deweloperskich, w tym również projektu Airporcity St. Petersburg, który jest już w fazie budowy (zakończono główne prace konstrukcyjne), jak również inne projekty deweloperskie o mniejszym stopniu zaawansowania takie jak projekt Office Le Palais w Warszawie. Przewiduje się budowę kilku hoteli ekonomicznych marek Campanile i Premiere Classe przy współpracy z Louvre Hotels, dla których zapewniliśmy już pięć działek w Europie Środkowej i Wschodniej pod łącznie siedem hoteli. Jednocześnie będziemy dokładać starań w celu zwiększenia naszych przepływów pieniężnych poprzez sprzedaż nieruchomości oraz renegocjację niektórych ustaleń dotyczących krótkoterminowego finansowania, jak również poprzez poprawę struktury kapitałowej i finansowania. Jako okres przejścia od kryzysu do normalności, rok 2010 również nie będzie łatwy. Naszym celem jest koncentracja na nieznacznym wzroście, jaki obserwujemy w ostatnich dwóch kwartałach 2009 roku, która pozwoli nam na aktywne uczestnictwo w stopniowym procesie odbudowy.