

## **Bardzo dobre wyniki Warimpexu za I półrocze 2017**

- **Wyraźny wzrost wyniku finansowego netto okresu z 12,3 mln euro w I półroczu ubiegłego roku do 33,5 mln euro**
- **Udana transakcja sprzedaży ośmiu hoteli wzmacnia fundamenty finansowe i zwiększa udział kapitału własnego do 30%**
- **W związku ze sprzedażą przychody hoteli niższe o 14%, wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych o 52%**
- **Przekazanie najemcy obiektu wielofunkcyjnego w AIRPORTCITY St. Petersburg**
- **Postępy w realizacji projektów deweloperskich w Krakowie, Łodzi i Budapeszcie**

Wiedeń/Warszawa, 30 sierpnia 2017 – Spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zanotowała bardzo dobre wyniki za I półrocze 2017 r., które stało głównie pod znakiem postępów w realizacji projektów deweloperskich oraz sprzedaży części portfela hoteli, a w rezultacie zakończyło się dodatnim wynikiem finansowym w wysokości 33,5 mln euro.

Sprzedaż udziałów w ośmiu hotelach, stanowiących ok. 50% całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. ok. 180 mln euro, została zakończona sukcesem 31 maja 2017 r.. Transakcja wpłynęła pozytywnie na wynik kwotą 21,4 mln euro. Ta transakcja jest kamieniem milowym w historii firmy Warimpex i wyraźnie wzmacnia jej podstawy finansowe. Ponadto zgodnie z wyznaczonym celem w I półroczu i w lipcu 2017 roku Warimpex wykupił obligacje i spłacił kredyty. Dzięki przedterminowemu wykupieniu drogich obligacji udało się wyraźnie obniżyć koszty odsetek w Grupie. Udział kapitału własnego wzrósł znacząco z 9% do 30%.

### **Szczegółowe informacje w zakresie wyniku za I półrocze 2017**

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły co prawda o 14% do 20,8 mln euro, ale wynika to z dokonanej w ubiegłym roku sprzedaży hotelu angelo w Pradze oraz ze sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach. Po zamknięciu całej transakcji w dniu 31 maja 2017 roku, ich przychody ze sprzedaży nie zostały już uwzględnione w miesiącu czerwcu, który w branży hotelarskiej tradycyjnie należy do najlepszych pod względem sprzedaży. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych wzrosły – głównie na skutek korekty wskaźników i przekazania najemcy obiektu wielofunkcyjnego w AIRPORTCITY St. Petersburg – z 4,0 mln euro do 6,1 mln euro. Skonsolidowane przychody Grupy ze sprzedaży spadły w sumie o 5% do 27,5 mln euro.

Wskaźnik EBITDA wzrósł w związku z zyskiem ze sprzedaży z 6,3 mln euro do 29,5 mln euro, ale także EBIT zwiększył się z 10,2 mln euro do 43,4 mln euro. Znacznie lepsze były wyniki z wyceny aktywów, które w porównaniu z końcem roku 2016 wzrosły - wyrażone w NNAV - o 12%. Wynik z działalności finansowej

z uwzględnieniem joint ventures spadł z 3,9 mln euro do -9,2 mln euro na skutek bezgotówkowych ujemnych różnic kursowych wynikających ze zmiany kursów walutowych rubla. W sumie wynik finansowy netto za I półrocze 2017 r. jest dodatni i wynosi 33,5 mln euro, w porównaniu z 12,3 mln euro w roku ubiegłym.

Na skutek sprzedaży portfolio przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli od III kwartału będą niższe. Wzrosną jednak w przyszłości przychody z wynajmu nieruchomości biurowych oraz z segmentu Development & Services w związku z ukończeniem niektórych projektów i rozwojem nowych.

### **Postępy w realizacji bieżących projektów deweloperskich**

W segmencie deweloperskim Warimpex może pochwalić się zakończeniem jednego oraz realizacją czterech bieżących projektów: W AIRPORTCITY St. Petersburg pod koniec maja przekazany został najemcy w całości wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya z biurami i archiwami o powierzchni 6 000 m<sup>2</sup> oraz miejscami postojowymi dla 450 pojazdów. Poza tym Warimpex dysponuje działkami rezerwowymi na terenie AIRPORTCITY dla 150 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych.

W Łodzi postępuje budowa obiektu Ogrodowa Office. Kondygnacja parteru już powstała, ukończenie budynku planowane jest na I kwartał 2018 roku. Zawarto wstępne umowy najmu na 8 000 m<sup>2</sup> z 26 000 m<sup>2</sup> powierzchni. Dla obiektu Mogilska Office w Krakowie podpisano list intencyjny o wynajmie ok. 60% powierzchni z 12 000 m<sup>2</sup>, a negocjacje dot. umowy najmu są w toku. Prace rozbiórkowe przy istniejącym w tym miejscu budynku są już prawie zakończone i można wkrótce zaczynać budowę nowego obiektu. Ukończenie planowane jest na koniec 2018 r. Również w Krakowie obok hotelu Chopin powstanie biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m<sup>2</sup> – prace projektowe są już w toku.

W Budapeszcie Warimpex posiada nieruchomość gruntową, na której ma powstać hotel z sąsiadującymi z nim mieszkaniami. Prace projektowe są w toku, pozwolenie na budowę zostało wydane w marcu 2017.

### **Perspektywy i strategia**

Sprzedaż pokazała, że dobre projekty realizowane we właściwym czasie przynoszą owoce i że rynki transakcyjne dla inwestycji hotelarskich w regionie Europy Środkowo-Wschodniej znów zyskały na atrakcyjności. Ta pozytywna dynamika zostanie teraz wykorzystana. Przyszłość Warimpexu nadal będzie związana z projektami hotelarskimi i nieruchomościami biurowymi w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w Rosji, ponieważ rynki te ostatnio dojrzały i doskonale się rozwijają. Polska również w przyszłości pozostanie jednym z głównych rynków Warimpexu. Ponadto przedmiotem analiz są aktualnie możliwości nowych realizacji deweloperskich.

**Kluczowe wskaźniki finansowe za I półrocze 2017 (na dzień 30.06.2017)**

w TEUR	1-6/2017	Dynamika	1-6/2016
Przychody ze sprzedaży - hotele	20 786	- 14 %	24 188
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	6 053	52 %	3 983
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	665	- 16 %	789
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>27 505</i>	<i>- 5 %</i>	<i>28 959</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 15 406	- 9 %	- 16 906
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>12 099</i>	<i>-</i>	<i>12 054</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23 624	-	147
EBITDA	29 452	368 %	6 289
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	13 901	255 %	3 918
EBIT	43 353	325 %	10 207
Wynik z joint ventures	599	889 %	61
Wynik netto okresu	33 547	173 %	12 300
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4 452	- 30 %	6 382
Udział kapitału własnego	30 %	21 pp	9 %
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży - hotele	35 637	- 5 %	37 832
Net Operating Profit (NOP)	10 507	- 3 %	10 824
NOP na jeden dostępny pokój	4 463	15 %	3 884
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	8 161	88 %	4 351
EBITDA - Investment Properties	6 647	102 %	3 287
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 389	29 %	1 075
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23 624	-	147
EBITDA - Development & Services	20 201	-	- 2 368
	<b>30.06.2017</b>	<b>Dynamika</b>	<b>31.12.2016</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	171,3	- 50 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	117,1	12 %	104,7
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,2	16 %	1,9