

## **Pozytywny III kwartał 2017 r. dla Warimpexu: wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych o 54%**

- **Wyraźny wzrost wyniku finansowego netto za okres z 6,6 mln euro rok temu do 34,2 mln euro po trzech kwartałach 2017 r.**
- **W związku ze sprzedażą części portfela nieruchomości spadek przychodów z hoteli o 38%, wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych o 54%**
- **Projekty deweloperskie: ukończenie realizacji w Petersburgu, zawieszenie wiechy w Łodzi i rozpoczęcie budowy w Krakowie**

Wiedeń/Warszawa, 30 listopada 2017 – Spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG uzyskała w pierwszych dziewięciu miesiącach 2017 r. wyraźnie dodatni wynik: zysk okresu wyniósł 34,2 mln euro, przekraczając znacząco wynik za porównywalny okres ubiegłego roku (Q1-3 2017: 6,6 mln euro). Minione trzy kwartały stały pod znakiem postępów w realizacji projektów deweloperskich w Petersburgu, Łodzi i Krakowie oraz sprzedaży części portfolio hoteli pod koniec maja. Dzięki sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach spółka wyraźnie wzmocniła swoje fundamenty finansowe. Udział kapitału własnego wzrósł znacząco z 7% do 34%. Zobowiązania Grupy zmniejszyły się w sumie o 164 mln EUR, co znacząco zredukowało koszty odsetek.

### **Szczegółowe informacje dot. wyniku za trzy pierwsze kwartały**

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w pierwszych dziewięciu miesiącach w związku z mniejszą liczbą pokoi do 24,6 mln euro (- 38%). Nie dało się tego jeszcze tak silnie odczuć w I półroczu, ponieważ przychody hoteli ze sprzedaży do momentu zamknięcia transakcji ich sprzedaży pod koniec maja były ujęte w sprawozdaniu. Od czerwca nie są już one jednak uwzględnione w wynikach Warimpex. Z drugiej strony wzrosły przychody z wynajmu nieruchomości biurowych do 9,6 mln euro (+ 54%). W głównej mierze wynika to z ukończenia w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg oraz z korekty wskaźników. Jednocześnie przychody Grupy ze sprzedaży spadły do 35,5 mln euro (- 24%).

Wskaźnik EBITDA wzrósł w związku z zyskiem ze sprzedaży z 11,1 mln euro do 31,8 mln euro, ale także EBIT uległ wyraźnej poprawie z 14,6 mln euro do 45,5 mln euro. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem *joint ventures* spadł z -6,3 mln euro do -11,5 mln euro na skutek nieodnoszących się do środków pieniężnych skutków zmian kursu rubla. Wynik finansowy netto za okres Warimpexu uległ ostatecznie poprawie w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z 6,6 mln euro na 34,2 mln euro.

### **Ukończenie projektu, zawieszenie wiechy i rozpoczęcie budowy**

W segmencie projektów deweloperskich pod koniec maja Warimpex przekazał najemcy w całości wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg z biurami i archiwami o powierzchni 6 000 m<sup>2</sup> oraz miejscami postojowymi dla 450 pojazdów. AIRPORTCITY jako znaczący projekt infrastrukturalny na terenie otaczającym port lotniczy jest atrakcyjną lokalizacją z dużym potencjałem dla projektów deweloperskich. Warimpex dysponuje na tym terenie rezerwami gruntowymi na 150 000 m<sup>2</sup> nieruchomości biurowych.

W Łodzi postępuje budowa obiektu Ogrodowa Office, gdzie 21 listopada świętowano zawieszenie wiechy. Ukończenie budowy biurowca planowane jest na wiosnę 2018 roku. Już teraz udało się podpisać wstępne umowy najmu na ponad 9.000 m<sup>2</sup> ze wszystkich 26.000 m<sup>2</sup> powierzchni.

W Krakowie po rozbiorce starego budynku powstaje biurowiec Mogilska Office. Ukończenie obiektu powinno nastąpić w ostatnim kwartale 2018 roku. Już teraz zawarty został list intencyjny dotyczący wynajmu 60 % z 12.000 m<sup>2</sup> powierzchni. Również w Krakowie Warimpex planuje budowę biurowca o powierzchni 20.000 m<sup>2</sup> obok Hotelu Chopin.

### **Perspektywy**

Na skutek sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach wartość portfela nieruchomości zmniejszyła się z 343 mln euro do 171 mln euro. Warimpex jest jednak przekonany, że dzięki bardzo selektywnym zakupom i postępom w budowie projektów deweloperskich wkrótce znów będzie dysponować majątkiem nieruchomościowym o wartości ponad 300 mln euro. W przyszłości Warimpex również będzie koncentrować się na projektach deweloperskich w segmencie hoteli i nieruchomości biurowych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i w Rosji, przy czym najważniejszym rynkiem firmy pozostanie Polska. Ponadto przedmiotem analiz są aktualnie możliwości nowych realizacji deweloperskich.

w tys. euro	1-9/2017	Dynamika	1-9/2016
Przychody ze sprzedaży - hotele	24 551	- 38 %	39 550
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	9 610	54 %	6 224
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 310	33 %	984
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>35.470</i>	<i>- 24 %</i>	<i>46 758</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 18 417	- 30 %	- 26 233
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>17 053</i>	<i>- 17 %</i>	<i>20 525</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23 648	-	147
EBITDA	31 774	186 %	11 109
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	13 773	297 %	3 465
EBIT	45 547	213 %	14 574
Wynik z joint ventures	1 280	20 %	1 064
Wynik netto okresu	34 152	417 %	6 603
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	7 485	- 37 %	11 824
Udział kapitału własnego	34 %	27 pp	7 %
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży - hotele	47 869	- 22 %	61 698
Net Operating Profit (NOP)	14 467	- 28 %	19 956
NOP na jeden dostępny pokój	7 352	3 %	7 161
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	12 675	92 %	6 591
EBITDA - Investment Properties	10 188	105 %	4 976
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	2 207	57 %	1 403
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23 648	-	523
EBITDA - Development & Services	18 516	-	- 4 049
	<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