

Warimpex z najlepszym wynikiem finansowym od wejścia na giełdę

- **Dodatni wynik z wyceny nieruchomości biurowych i sprzedaż udziałów w ośmiu hotelach dają rezultat w postaci zysku netto w wysokości 40,5 mln EUR**
- **Na najbliższym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy zostanie zaproponowana wypłata dywidendy za rok obrotowy 2017 w wysokości 0,06 EUR**
- **NNNAV na jedną akcję w górę o 26%, do 2,40 EUR**
- **Postępy w realizacji projektów deweloperskich w Łodzi i Krakowie, ukończenie w Petersburgu**
- **Transakcje w Polsce, Rosji i na Węgrzech**

Wiedeń/Warszawa, 26 kwietnia 2018 r. – Spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wypracowała zysk netto za rok 2017 w wysokości 40,5 mln EUR, uzyskując tym samym najlepszy wynik finansowy od wejścia na giełdę w 2007 r. Jest to głównie efekt wyższej wyceny nieruchomości biurowych oraz zysków ze sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach, której dokonano w maju 2017 r. W związku ze zmianą w wycenie nieruchomości wynik finansowy netto za miniony rok jest nieco niższy niż wstępny wynik podany do wiadomości na początku kwietnia br.

Rok 2017 był dla Warimpeksu pełny wydarzeń i sukcesów. Dzięki sprzedaży części portfolio udało się jednym ruchem osiągnąć to, czego wcześniej nie można było uzyskać z powodu słabej koniunktury panującej na rynku. Transakcja ta nie tylko znacząco poprawiła wskaźniki i umocniła finansowe podstawy przedsiębiorstwa. Pokazała również, że sprawdza się długofalowa i elastyczna strategia polegająca na rozwijaniu hoteli i biur oraz na utrzymywaniu ich w portfelu do chwili, w której w wyniku sprzedaży można uzyskać najwyższą wartość dodaną.

Dobry wynik finansowy umożliwi firmie realizację trzech podstawowych założeń: rozwój nowych projektów deweloperskich, które częściowo już znajdują się w fazie budowy lub planowania, strategiczne zakupy, a także zapewnienie odpowiedniej dywidendy w wys. 0,06 EUR, której wypłata zostanie zaproponowana na nadchodzącym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Szczegóły dotyczące wyniku finansowego za 2017 r.

Sprzedaż udziałów w ośmiu hotelach pozwoliła na wyraźne umocnienie podstaw finansowych spółki. Zobowiązania Grupy zmniejszyły się łącznie o 133 mln EUR, co pozwoliło na istotne zredukowanie kosztów z tytułu odsetek. Wzrósł także znacząco udział kapitału własnego z 12% w 2016 r. do 32% w 2017 r.

W zakresie działalności operacyjnej, sprzedaż udziałów w ośmiu hotelach spowodowała spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli z 51,9 mln EUR do 27,5 mln EUR. Spadek ten został jednak skompensowany wzrostem przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych z 8,6 mln EUR do 13,2 mln

EUR. Jest on głównie efektem ukończenia wynajętego w całości obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg. Łączne przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 62,2 mln EUR do 42,4 mln EUR.

W rezultacie, dzięki wyraźnemu wzrostowi wskaźników EBITDA (+ 57%) i EBIT (+ 113%), spowodowanemu przez wyższe zyski ze sprzedaży i pozytywny wynik wyceny nieruchomości biurowych (+ 23% przy NNNAV), wynik finansowy wyniósł 40,5 mln EUR (w porównaniu do 22,9 mln EUR w 2016 r.).

Projekty deweloperskie w Łodzi, Krakowie i Petersburgu

W segmencie deweloperskim budowy obiektów Ogrodowa Office w Łodzi i Mogilska Office w Krakowie postępują zgodnie z planem. W obu biurowcach zostały już podpisane umowy najmu na część powierzchni. Także w Krakowie planowana jest budowa biurowca o powierzchni ok. 21 000 m² na działce deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin. W Białymstoku Warimpex posiada działkę budowlaną, powiększoną o dokupione w mijającym roku sąsiadujące parcele. Mają tu powstać cztery nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg wiosną 2017 r. został ukończony i przekazany najemcy w całości wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya. Oprócz tego, Warimpex dysponuje działkami rezerwowymi na tym terenie umożliwiającymi budowę 150 000 m² powierzchni biurowych.

Gospodarka Europy Wschodniej rośnie teraz najszybciej w całym regionie. Wyższe płace minimalne i niższe składki na ubezpieczenia społeczne wspierają konsumpcję prywatną jako podstawę poprawy koniunktury. To przyspieszenie nastraja Warimpex pozytywnie w kontekście rozwijanych projektów i umacnia w przekonaniu o słuszności strategii polegającej na kontynuacji działalności na kluczowych rynkach, na których firma jest obecna już nawet 30 lat.

Transakcje w Polsce, Rosji i na Węgrzech

W obszarze transakcji, poza sprzedażą udziałów w ośmiu hotelach, spółka Warimpex zawarła również kilka mniejszych, ale istotnych kontraktów. Poza działkami w Białymstoku firma nabyła w całości wynajęty biurowiec w Krakowie o powierzchni 5 800 m². Celem transakcji było bezpośrednie generowanie przepływów pieniężnych z tytułu wpływów z wynajmu. Warimpex rozważa także modernizację tej nieruchomości w późniejszym okresie.

Ponadto Warimpex wykupił pozostałe udziały w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya w Petersburgu, który teraz w 100% należy do koncernu.

Po dniu bilansowym na początku marca 2018 roku, Warimpex podpisał umowę sprzedaży działki deweloperskiej w Budapeszcie, na której planowana była budowa hotelu z sąsiadującymi z nim mieszkaniami. Ostateczne zamknięcie transakcji przewidziane jest na maj 2018 r. Ostatnio Warimpex nabył również wynajęty w całości budapesztański biurowiec B52 o powierzchni 5 200 m².

Perspektywy

Wszystkie te pozytywne zmiany stanowią doskonale przygotowanie do dalszego rozwijania działalności w bieżącym roku obrotowym. W średniej perspektywie oczekiwany jest wyraźny spadek kosztów z tytułu odsetek, w związku z przedterminowym wykupem obligacji i brakiem kredytów projektowych. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowach można założyć, że do końca 2019 r. firma znów będzie dysponować portfelem o wartości analogicznej, jak przed sprzedażą udziałów w hotelach. W przyszłości Warimpex nadal zamierza stawiać na dywersyfikację rynków i portfolio.

Wskaźniki finansowe 2017:

w TEUR	2017	Dynamika	2016
Przychody ze sprzedaży - hotele	27 509	- 47 %	51 864
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	13 190	54 %	8 580
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 668	-5 %	1 757
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>42 367</i>	<i>-32 %</i>	<i>62 201</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-21 955	-39 %	-35 967
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>20 412</i>	<i>-22 %</i>	<i>26 235</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	26 575	206 %	8 674
EBITDA	33 605	57 %	21 450
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	21 098	392 %	4 285
EBIT	54 704	113 %	25 735
Wynik z joint ventures	2 590	-	-1 156
Wynik netto za rok obrotowy	40 496	77 %	22 862
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	40 542	133 %	17 423
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	12 002	-7 %	12 958
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):*			
Przychody ze sprzedaży - hotele	58 864	-28 %	81 773
Net Operating Profit (NOP)	15 685	-38 %	25 134
NOP na jeden dostępny pokój	9 317	2 %	9 109
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	17 354	81 %	9 614
EBITDA - Investment Properties	13 862	98 %	6 987
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	2 767	19 %	2 321
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	26 575	194 %	9 050
EBITDA - Development & Services	18 096	1 039 %	1 589
	31.12.2017	Dynamika	31.12.2016
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	202,5	-41 %	343,3
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,4	26 %	1,9