

Warimpex w I kwartale 2018 roku:

Nieznacznie ujemny wynik spowodowany sprzedażą części portfela nieruchomościowego

- **Pomniejszone zasoby nieruchomości na skutek sprzedaży części portfela i związane z tym niższe wyniki z działalności operacyjnej oraz straty wynikające z różnic kursowych dają w efekcie wynik finansowy netto okresu w wysokości -3,0 mln EUR**
- **Wzrost i odbudowa zasobów nieruchomości wyraźnym celem na rok 2018 i kolejne lata – pierwsze kroki już poczynione**
- **Nowe przepływy pieniężne w połowie roku dzięki zakupowi w Budapeszcie i ukończeniu projektu w Łodzi**
- **Planowe postępy prac budowlanych w Łodzi i Krakowie, potencjał rozwojowy w Białymstoku**

Wiedeń, 30 maja 2018 – Udana transakcja sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach dokonana w ubiegłym roku dla spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oznaczała jednocześnie utratę obiektów generujących przychody. Konsekwencją tej transakcji był niewielki spadek wyników z działalności operacyjnej w I kwartale 2018 roku, co w połączeniu ze stratami wynikającymi z różnic kursowych dało ujemny wynik w wysokości -3,0 mln EUR. Obecnie firma ponownie skupia się na odbudowie zasobów nieruchomości, aby zapewnić sobie dalszy wzrost.

Osiągnięcie wyznaczonych celów uda się jej zrealizować działając zgodnie z obraną strategią - poprzez finalizację bieżących projektów deweloperskich oraz rozpoczęcie nowych, a także dzięki zakupowi aktywów z potencjałem na przyszłość, generujących przepływy pieniężne. Jednocześnie dzięki sprzedaży wybranych nieruchomości na korzystnych warunkach firma będzie mogła uzyskać przychody, które umożliwią jej szybkie podejmowanie się kolejnych inwestycji.

Strategiczne zakupy i sprzedaże widać szczególnie wyraźnie na przykładzie Budapesztu, gdzie po dniu bilansowym Warimpex zawarł umowę kupna obiektu B52 Office. Jest to w całości wynajęty biurowiec klasy A o powierzchni ponad 5200 m², dzięki czemu od momentu zakończenia transakcji – prawdopodobnie jeszcze przed końcem II kwartału – będzie generował bieżące wpływy. Zdaniem Franza Jurkowitscha, w Budapeszcie tkwi duży potencjał, ponieważ lokalny rynek powierzchni biurowych znajduje się właśnie w fazie wzrostu stawek czynszowych. Niezależnie od tego w maju 2018 r., także w Budapeszcie Warimpex sprzedał działkę deweloperską, uzyskując przychód w wysokości 5,4 mln EUR.

Wynik za I kwartał 2018

Brak udziałów w ośmiu hotelach uwidocznił się w pełni w działalności operacyjnej po raz pierwszy w I kwartale 2018 r.: w konsekwencji tej sprzedaży obroty z hoteli spadły z 9,5 mln EUR do 2,4 mln EUR. W I kwartale 2017 r. w przychodach ze sprzedaży zawierały się jeszcze przychody sprzedanych hoteli. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z 2,5 mln EUR do 3,8 mln EUR, głównie z powodu ukończenia w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg. Łącznie przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 12,4 mln EUR do 6,7 mln EUR.

Okrojone portfolio spowodowało również spadek wskaźnika EBITDA z 2,3 mln EUR do 1,3 mln EUR. Wskaźnik EBIT zmniejszył się z 3,4 mln EUR do 1,2 mln EUR. W związku ze stratami wynikającymi z różnic kursowych, wynik z działalności finansowej spadł z 2,4 mln EUR do -4,1 mln EUR. W efekcie, wynik finansowy netto za zwykle słabszy I kwartał wyniósł -3,0 mln EUR (2017: 4,7 mln EUR).

Projekty deweloperskie w Łodzi, Krakowie i Białymstoku

W obszarze projektów deweloperskich prace budowlane przy obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi, podobnie jak przy Mogilska Office w Krakowie, przebiegają zgodnie z planem. Dla obu tych biurowców zostały już podpisane umowy najmu na część powierzchni. Od ukończenia pod koniec II kwartału, Ogrodowa Office zacznie generować pierwsze przepływy pieniężne. Także w Krakowie Warimpex planuje budowę biurowca o powierzchni ok. 21 000 m² na działce deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin. W Białymstoku Warimpex jest w posiadaniu działki budowlanej, powiększonej o dokupione w ubiegłym roku sąsiadujące parcele. Mają tu powstać cztery nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych.

Perspektywy

W bieżącym roku obrotowym Warimpex oczekuje wyraźnego spadku kosztów z tytułu odsetek, w związku z przedterminowym wykupem obligacji i brakiem kredytów projektowych. W połączeniu z realizowanymi obecnie projektami i sprzyjającymi uwarunkowaniami w obszarze inwestycji nieruchomościowych, nastraja to bardzo optymistycznie na dalszą część roku.

Wskaźniki finansowe za I kwartał 2018:

w tys. EUR	1-3/2018	Dynamika	1-3/2017
Przychody ze sprzedaży - hotele	2 381	- 75 %	9 451
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	3 803	51 %	2 520
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	506	17 %	432
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	6 690	- 46 %	12 403
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 3 236	- 58 %	- 7 787
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	3 453	- 25 %	4 616
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	125
EBITDA	1 302	- 43 %	2 267
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	- 129	-	1 154
EBIT	1 173	- 66 %	3 421
Wynik z joint ventures	- 770	88 %	- 409
Wynik netto okresu	- 2 975	-	4 736
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	184	- 92 %	2 237
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży - hotele	8 585	- 46 %	15 940
Net Operating Profit (NOP) Hotele	1 108	- 67 %	3 388
NOP na jeden dostępny pokój	1 083	- 16 %	1 294
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	4 840	35 %	3 574
EBITDA - Investment Properties	3 813	36 %	2 807
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	657	- 34 %	994
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	125
EBITDA - Development & Services	- 1 619	-	-724
	31.12.2017¹	Dynamika	31.12.2016¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	202,5	-41 %	343,3
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,4	26 %	1,9

¹Na dzień 31.03.2018 i 31.03.2017 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z czym podano ostatnie dostępne dane