

## **Warimpex: Niewielka strata w pierwszym półroczu 2018**

### **Koncentracja na wzroście i odbudowie zasobów nieruchomości**

- **Projekty biurowe w Łodzi i Krakowie bliskie ukończenia, potencjał inwestycji deweloperskich w Białymstoku**
- **Zakup w pełni wynajętego biurowca w Budapeszcie źródłem nowych przepływów pieniężnych**
- **Niższe wyniki z działalności operacyjnej na skutek sprzedaży części portfela nieruchomości i ujemne różnice kursowe jako główne czynniki warunkujące wynik finansowy netto okresu na poziomie -4,3 mln euro**

Wiedeń, 30 sierpnia 2018 – Ubiegłoroczna sprzedaż udziałów w ośmiu obiektach hotelowych wpłynęła na wyniki działalności operacyjnej spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG także w I półroczu 2018 r.

Związane z tą sprzedażą zmniejszenie liczby pokoi o 57% spowodowało spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli z 20,8 mln euro do 6,3 mln euro. W tym kontekście należy wspomnieć, że do maja 2017 r. przychody Warimpex ze sprzedaży usług obejmowały jeszcze środki uzyskiwane przez sprzedane wtedy hotele. Z kolei przychody z wynajmu powierzchni biurowych wzrosły z 6,1 mln euro do 7,5 mln euro, głównie na skutek ukończenia w pełni wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg w maju 2017 r. Łącznie skonsolidowane przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 27,5 mln euro do 14,4 mln euro.

Okrojony portfel nieruchomości i brak zysków ze sprzedaży nieruchomości w roku bieżącym spowodowały również spadek wskaźnika EBITDA z 29,5 mln euro do 2,9 mln euro. Wskaźnik EBIT spadł z 43,4 mln euro do 2,7 mln euro. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures poprawił się co prawda z -9,2 mln euro do -7,2 mln euro, jednak zostało to zniwelowane przez ujemne różnice kursowe w wys. -4,9 mln euro, wynikające przede wszystkim z wahań kursu rubla. W efekcie wynik finansowy netto za I półrocze 2018 r. wyniósł -4,3 mln euro (2017: 33,5 mln euro).

Celem Warimpexu na rok 2018 i kolejne lata jest dalszy wzrost i odbudowa zasobów nieruchomości. Dlatego działania Spółki - zgodnie z założoną strategią - będą się teraz skupiać głównie na ukończeniu bieżących i rozwoju nowych projektów oraz na nabywaniu aktywów z potencjałem, generujących przepływy pieniężne. Jednocześnie dzięki sprzedaży wybranych nieruchomości na korzystnych warunkach firma ma uzyskiwać przychody, które umożliwią jej szybkie podejmowanie się kolejnych inwestycji.

### **Projekty deweloperskie i transakcje**

Firma może już pochwalić się efektami swoich działań w powyższym zakresie: obiekt Ogrodowa Office w Łodzi jest już niemal gotowy – pierwsze powierzchnie zostały już przekazane najemcom. Oficjalne otwarcie

zaplanowane jest na październik tego roku. W sumie podpisane zostały umowy najmu na ponad 40% z 27 400 m<sup>2</sup> powierzchni. Drugi projekt w budowie, czyli Mogilska Office w Krakowie, zostanie ukończony prawdopodobnie w I kwartale 2019 r. Ponad 60% z 12 000 m<sup>2</sup> powierzchni zostało już wynajęte. Również w Krakowie postępują prace projektowe w zakresie budowy biurowca oferującego 21 000 m<sup>2</sup> powierzchni, położonego obok Hotelu Chopin. W Białymstoku Warimpex jest właścicielem działki, na której w kilku etapach mają powstać nieruchomości biurowe, w których znajdzie się łącznie do 73 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Kolejne przyszłe projekty deweloperskie są przygotowywane na własnych gruntach spółki w Petersburgu (ok. 130 000 m<sup>2</sup>).

W segmencie transakcyjnym, pod koniec maja Warimpex zakupił w całości wynajęty biurowiec B52 w Budapeszcie o powierzchni ponad 5 200 m<sup>2</sup>. Generowane przez niego wpływy zwiększą operacyjne przepływy pieniężne. Poza tym zdaniem Franza Jurkowitscha w Budapeszcie tkwi większy potencjał, ponieważ lokalny rynek powierzchni biurowych znajduje się właśnie w fazie rosnących czynszów najmu. Niezależnie od tego zakupu, także w Budapeszcie spółce udało się w maju sprzedać na korzystnych warunkach działkę deweloperską.

### **Perspektywy**

W bieżącym roku obrotowym Warimpex oczekuje nadal wyraźnego spadku kosztów z tytułu odsetek w związku z przedterminowym wykupem obligacji i brakiem kredytów projektowych. Celem na najbliższe miesiące jest sprawne ukończenie bieżących projektów deweloperskich i szybkie uruchomienie realizacji projektów planowanych. Wzmocni to źródła przychodów i jednocześnie pozwala firmie optymistycznie patrzeć w przyszłość.

**Wskaźniki finansowe za I półrocze 2018:**

w TEUR	1-6/2018	Dynamika	1-6/2017
Przychody ze sprzedaży - hotele	6 296	- 70 %	20 786
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	7 506	24 %	6 053
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	597	- 10 %	665
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	14 399	- 48 %	27 505
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 6 317	- 59 %	- 15 406
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	8 082	- 33 %	12 099
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	23 624
EBITDA	2 892	- 90 %	29 452
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	- 145	-	13 901
EBIT	2 747	- 94%	43 353
Wynik z joint ventures	34	- 94 %	599
Wynik netto okresu	- 4 263	-113 %	33 547
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	634	- 86 %	4 452
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży - hotele	20 946	- 41 %	35 637
Net Operating Profit (NOP) Hotele	5 050	- 52 %	10 507
NOP na jeden dostępny pokój	4 949	11 %	4 463
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	9 513	17 %	8 161
EBITDA - Investment Properties	7 471	12 %	6 647
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	909	-35 %	1 389
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	23 624
EBITDA - Development & Services	-4 055	-	20 201
	<b>30.06.2018</b>	<b>Dynamika</b>	<b>31.12.2017</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	226,3	12 %	202,5
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,4	-	2,4