

## **Wyniki spółki Warimpex za trzy pierwsze kwartały 2018 roku:**

### **Słaby rubel przyćmił dobrze rozwijającą się działalność operacyjną**

- **Ujemne różnice kursowe i niższe przychody z działalności hoteli po sprzedaży części obiektów z portfolio w porównywalnym okresie determinują wynik finansowy netto okresu w wys. -6,5 mln EUR**
- **Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych do 11,3 mln EUR dzięki ukończeniu inwestycji w Petersburgu w roku ubiegłym oraz zakupom w Krakowie i Budapeszcie**
- **Otwarcie biurowca Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018, ukończenie biurowca Mogilska Office w Krakowie w I kwartale 2019**

Wiedeń / Warszawa, 30 listopada 2018 r. – Trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł spółce Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG pozytywny rozwój działalności operacyjnej i dalszą redukcję kosztów działalności finansowej. Trend ten został jednak przyćmiony przez efekty wynikające z różnic kursowych w Rosji.

W pierwszych dziewięciu miesiącach roku przychody hoteli ze sprzedaży spadły na skutek mniejszej liczby pokoi po sprzedaży części obiektów z portfolio wiosną 2017 roku z 24,6 mln EUR do 9,7 mln EUR. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z kolei z 9,6 mln EUR do 11,3 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia pod koniec maja 2017 roku w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg i zakupu dwóch w całości wynajętych biurowców - Mogilska 41 w Krakowie i B52 w Budapeszcie. W sumie przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 35,5 mln EUR do 21,6 mln EUR. Na skutek mniejszych przychodów z działalności hoteli oraz braku zysków ze sprzedaży nieruchomości w bieżącym roku spadł również wskaźnik EBITDA z 31,8 mln EUR do 4,4 mln EUR. EBIT obniżył się z 45,5 mln EUR do 4,2 mln EUR. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures wzrósł co prawda z -11,5 mln EUR do -10,6 mln EUR, ale obciążały go nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w wysokości -8,6 mln EUR. Wyraźny spadek udało się zanotować w kosztach działalności finansowej, które obniżyły się z 9,3 mln EUR do 5,4 mln EUR. W efekcie wynik finansowy netto za trzy pierwsze kwartały 2018 wyniósł -6,5 mln EUR (1-9 2017: 34,2 mln EUR).

### **Wzmocnienie podstaw finansowych i odbudowa zasobów nieruchomości**

We wrześniu po wykupieniu wszystkich obligacji zamiennych i większości wszystkich wyemitowanych obligacji Warimpex wykorzystał sprzyjające warunki w zakresie oprocentowania do optymalizacji finansowania na płaszczyźnie holdingu, realizując emisję 7-letniej obligacji. Dzięki temu sytuacja finansowa firmy jest stabilna i pozwala jej na szybkie i elastyczne działanie w przypadku pojawienia się interesujących możliwości inwestycyjnych. Ten krok pozwala Warimpexowi także ukończyć bieżące projekty deweloperskie, rozpocząć w najbliższym czasie realizację nowych projektów oraz zakupić aktywa generujące przepływy pieniężne z

potencjałem na przyszłość. Celem jest szybka odbudowa zasobów nieruchomości po sprzedaży części obiektów z portfolio i umocnienie źródeł przychodów.

### **Ukończone inwestycje, planowane projekty deweloperskie i zakupy wspierają realizację celów wzrostowych**

Ważne kroki na drodze do szybkiej odbudowy portfolio nieruchomości spółka Warimpex podjęła po zakończeniu okresu sprawozdawczego, realizując dwa biurowce w Polsce. Na początku października otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Ten nowoczesny biurowiec o powierzchni 28.000 m<sup>2</sup> jest położony w samym centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Pierwsi najemcy już się do niego wprowadzili. W odniesieniu do reszty lokali prowadzone są rozmowy i negocjacje z potencjalnymi najemcami, które pozwalają zakładać, że na koniec roku obiekt będzie wynajęty w ok. 60%. Powierzchnie biurowe w obiekcie Mogilska 43 Office w Krakowie również są wynajęte w 60%. Stan surowy tego biurowca o powierzchni 12.000 m<sup>2</sup> był gotowy na początku listopada, a ukończenie całego obiektu planowane jest na koniec I kwartału 2019 roku.

Projekty deweloperskie znajdujące się aktualnie jeszcze w fazie planowania i projektowania, których budowa ma się jednak rozpocząć wkrótce, to z kolei biurowiec Chopin w Krakowie o powierzchni 21.000 m<sup>2</sup> i cztery biurowce o powierzchni użytkowej do 73.000 m<sup>2</sup> w Białymstoku. Ponadto w rezerwach Warimpeksu znajdują się obiecujące działki na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg. Spółka rozpoczęła również prace projektowe nad Avior Tower 1.

Ponadto firma skupia się także na zakupie obiektów generujących przepływy pieniężne. W grudniu 2017 nabyła w całości wynajęty biurowiec Mogilska 41 w Krakowie. Kolejnym zakupem w maju 2018 był B52 Office w Budapeszcie, również w całości wynajęty. Przychody generowane przez te obiekty widoczne są już w przychodach z wynajmu nieruchomości biurowych.

### **Perspektywy**

Poza kontynuacją zaangażowania na głównych rynkach regionu CEE w Polsce i na Węgrzech spółka bada również możliwości inwestycyjne w Europie Zachodniej i dostrzega w tym rejonie potencjały w zakresie kolejnych zakupów – w jednym przypadku negocjacje są już nawet zaawansowane. Rok 2018 jest rokiem przejściowym po ubiegłorocznej sprzedaży części obiektów z portfolio. W związku z niedawnym otwarciem obiektu Ogrodowa Office w Łodzi Warimpex oczekuje w roku 2019 wyraźnego wzrostu sprzedaży i poprawy wskaźników przychodu brutto.

**Wskaźniki finansowe za trzy pierwsze kwartały 2018:**

w TEUR	1-9/2018	Dynamika	1-9/2017
Przychody ze sprzedaży - hotele	9 681	-61 %	24 551
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	11 290	17 %	9 610
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	657	-50 %	1 310
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>21 629</i>	<i>-39 %</i>	<i>35 470</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-9 210	-50 %	-18 417
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>12 418</i>	<i>-27 %</i>	<i>17 053</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	23 648
EBITDA	4 353	-86 %	31 774
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-197	-	13 773
EBIT	4 157	-91 %	45 547
Wynik z joint ventures	862	-33 %	1 280
Wynik netto okresu	-6 464	-	34 152
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1 205	-84 %	7 485
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży - hotele	33 640	-30 %	47 869
Net Operating Profit (NOP) Hotele	8 912	-38 %	14 467
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	8 707	18 %	7 352
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	14 240	12 %	12 675
EBITDA - Investment Properties	11 306	11 %	10 188
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 115	-49 %	2 207
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	23 648
EBITDA - Development & Services	-6 527	-	18 516
	<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	2,35	-2 %	2,39