

Warimpex z dodatnim wynikiem finansowym za 2018 rok

- **Wynik finansowy w wysokości 1,9 mln EUR – wyraźny spadek w porównaniu z ubiegłym rokiem na skutek sprzedaży części portfolio w roku 2017**
- **Propozycja wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2018 w wysokości 0,06 EUR na najbliższym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy**
- **Dwa biurowce w Polsce ukończone zgodnie z planem, kolejne projekty w Polsce i w Rosji w fazie realizacji**
- **Pomyślnie zakończone transakcje w Czechach (sprzedaż) i w Niemczech (zakup) w 2019 roku**

Wiedeń/Warszawa, 26 kwietnia 2019 – Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje zysk za rok obrotowy 2018 w wysokości 1,9 mln EUR. Istotną przyczyną wyraźnie niższego zysku w porównaniu z rokiem ubiegłym (2017: 40,5 mln EUR) jest sprzedaż udziałów w ośmiu hotelach, która została dokonana w maju 2017 r. Rok 2018 jest więc rokiem przejściowym po sprzedaży części obiektów z portfolio. W 2018 roku nie dokonano niemal żadnych transakcji sprzedaży, pracując intensywnie nad odbudową zasobów nieruchomości, czego efekty widać już w rosnących przychodach ze sprzedaży generowanych przez biurowce.

W oparciu o dodatnie wyniki Warimpex zapowiada ponadto złożenie propozycji wypłaty dywidendy na najbliższym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy w wysokości 0,06 EUR.

Istotnym celem zakładanym na bieżący rok jest szybka odbudowa zasobów nieruchomości po sprzedaży części obiektów z portfolio i umocnienie źródeł przychodów. Z jednej strony będzie on realizowany dzięki ukończeniu bieżących projektów deweloperskich i intensyfikacji prac przy nowych projektach, a z drugiej poprzez dokupienie generujących przepływy pieniężne aktywów z potencjałem na przyszłość. Dzięki otwarciu obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 r. oraz ukończeniu biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie w kwietniu tego roku już w roku 2019 należy liczyć się z wyraźnym wzrostem przychodów ze sprzedaży w segmencie nieruchomości inwestycyjnych i poprawą przychodów brutto.

Szczegóły dotyczące wyniku finansowego za 2018 r.

W roku obrotowym 2018 przychody hoteli ze sprzedaży spadły na skutek mniejszej liczby pokoi po sprzedaży części obiektów z portfolio wiosną 2017 roku o 55% do 12,4 mln EUR. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z kolei o 17% do 15,5 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 również w całości wynajętych biurowców - Mogilska 41 w Krakowie w grudniu 2017 i B52 w Budapeszcie w maju 2018. Swój udział w przychodach ze sprzedaży w IV kwartale ma także otwarty w październiku 2018 obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Przychody Grupy ze sprzedaży spadły w sumie o 31% do kwoty 29,2 mln EUR.

W związku z wysokim wynikiem ze sprzedaży uzyskanym w ubiegłym roku i z niskim udziałem przychodów hoteli w wyniku całościowym na skutek sprzedaży części portfolio, wskaźnik EBITDA zmniejszył się z 33,6 mln EUR do 4,3 mln EUR. Wskaźnik EBIT spadł głównie na skutek braku zysków ze sprzedaży nieruchomości z 54,7 mln EUR do 19,8 mln EUR. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures spadł z -11,7 mln EUR do -14,9 mln EUR. Przyczyniły się do tego nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w wysokości 11,5 mln EUR. W związku z powyższym wynik finansowy za rok 2018 wynosi 5,9 mln EUR (2017: 40,5 mln EUR).

Ukończenie dwóch obiektów biurowych i plany kolejnych projektów w Polsce i w Rosji

Na początku października 2018 Warimpex dokonał otwarcia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi. Jest to nowoczesny, położony w samym centrum miasta biurowiec o łącznej powierzchni 28 000 m². Pod koniec roku obiekt był wynajęty w 60% – aktualnie toczą się negocjacje z zainteresowanymi najemcami dotyczące wynajmu pozostałych lokali. Na początku listopada świętowano także zawieszenie wiechy na obiekcie Mogilska 43 Office w Krakowie. Ten spełniający najnowocześniejsze standardy biurowiec oferuje łącznie 12 000 m² powierzchni użytkowej na dziewięciu kondygnacjach. Również w tym przypadku 60% biur już wynajęto i w połowie kwietnia 2019 r. przekazano najemcom.

Ponadto Warimpex jest właścicielem działki położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m². Prace projektowe w tym zakresie są w toku. W Białymstoku Warimpex również posiada działkę deweloperską, na której w kilku etapach powstaną cztery nieruchomości biurowe. W pierwszej fazie przewidziana jest budowa biurowca o powierzchni 13 000 m². W Rosji na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg firma dysponuje obiecującymi działkami rezerwowymi. Plan zakłada wybudowanie w tym miejscu dwóch biurowców o powierzchni 20 000 m².

W ten sposób intensywnie wykorzystywane są grunty rezerwowe z dobrą infrastrukturą, znajdujące się w zasobach spółki od dłuższego czasu. Realizuje się na nich projekty, na które na danym rynku jest zapotrzebowanie.

Transakcje na Węgrzech, w Czechach i w Niemczech

W maju 2018 Warimpex zakupił w całości wynajęty biurowiec B52 w Budapeszcie. Na 5 200 m² powierzchni obiekt oferuje biura z możliwością elastycznego układu pomieszczeń na siedmiu kondygnacjach oraz na parterze. Zakup ten wygenerował bezpośrednio istotne dla spółki przepływy pieniężne.

Pod koniec 2018 roku Warimpex zapewnił sobie kupno nieruchomości hotelowej w niemieckim mieście Darmstadt. Transakcja została ostatecznie zamknięta w kwietniu 2019. Spółka planuje ponowne otwarcie zamkniętego obecnie 3-gwiazdkowego hotelu konferencyjnego w III kwartale 2019 roku, po dokonaniu rewitalizacji i przebudowy, tworząc obiekt pod nową marką. Działka, na której stoi hotel, posiada rezerwowy teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie.

Ponadto pod koniec lutego 2019 sprzedany został Hotel Dvořák w czeskim mieście Karlovy Vary, a kupującym był prywatny inwestor działający w skali międzynarodowej.

Przedłużenie mandatów Członków Zarządu Franza Jurkowitscha i Alexandra Jurkowitscha

W kwietniu 2019 roku Rada Nadzorcza Warimpexu przedterminowo przedłużyła mandaty Członków Zarządu Franza Jurkowitscha - do grudnia 2022 i Alexandra Jurkowitscha - do marca 2024. Dzięki temu Zarząd firmy Warimpex jest stabilny i dobrze przygotowany do pracy w kolejnych latach.

Perspektywy

W roku 2019 spółka również będzie się koncentrować na odbudowie portfolio. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowie Warimpex zakłada, że do końca 2019 roku uda mu się skutecznie poszerzyć portfel posiadanych obiektów. Dzięki wpływom z wynajmu nowych aktywów – głównie Ogródowa Office w Łodzi i B52 w Budapeszcie oraz ukończonego niedawno Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekuje się też wyraźnego wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych i wyższych przychodów brutto. Warimpex angażuje się w dalszym ciągu na swoich głównych rynkach w Polsce, na Węgrzech i w Rosji, a dzięki zakupowi dokonанemu w Darmstadt ponownie pojawi się w branży hotelarskiej w Niemczech. W planach są też sprzedaże kolejnych hoteli.

Wskaźniki finansowe 2018 (na dzień 31.12.2018):

w TEUR	1-12/2018	Dynamika	1-12/2017
Przychody ze sprzedaży - Hotele	12 420	- 55 %	27 509
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	15 482	17 %	13 190
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 265	- 24 %	1 668
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>29 168</i>	<i>- 31 %</i>	<i>42 367</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 12 226	- 44 %	- 21 955
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>16 942</i>	<i>- 17 %</i>	<i>20 412</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	26 575
EBITDA	4 337	- 87 %	33 605
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	15 489	- 27 %	21 098
EBIT	19 826	- 64 %	54 704
Wynik z joint ventures	699	- 73 %	2 590
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	1 927	- 95 %	40 496
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	5 890	- 85 %	40 542
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	3 289	- 73 %	12 002
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży - Hotele	44 628	- 24 %	58 864
Net Operating Profit (NOP)	10 676	- 32 %	15 685
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	10 431	12 %	9 317
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	19 403	12 %	17 354
EBITDA - Investment Properties	15 513	12 %	13 862
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 883	- 32 %	2 767
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	26 575
EBITDA - Development & Services	- 10 168	-	18 096
	31.12.2018	Dynamika	31.12.2017
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	269,9	33 %	202,5
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,56	5 %	2,44