

Warimpex: Rok obrotowy 2019

- **Rekordowy zysk w wys. 66,5 mln EUR wzmacnia Warimpex na okres wyzwań związanych z pandemią COVID-19**
- **Przewaga aktywów w postaci obiektów biurowych na długoterminowy wynajem w portfolio (74%) – wzmocnienie kapitału własnego (44%)**
- **Udane transakcje sprzedaży we Francji, w Czechach i na Węgrzech oraz zakupy w Niemczech i Rosji**
- **Koncentracja na projektach deweloperskich w Polsce, Rosji i Niemczech**

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wypracowała w roku obrotowym 2019 rekordowy zysk skonsolidowany w ponad 60-letniej historii tej spółki dewelopersko-inwestycyjnej z Wiednia, wynoszący 66,5 mln EUR. Do uzyskania tak rekordowych wyników przyczyniły się w istotnej mierze transakcje sprzedaży nieruchomości – przede wszystkim obu hoteli w Paryżu, poza tym zyski bilansowe oraz ukończenie realizacji biurwców w Polsce, które w 2019 roku były źródłem stabilnych przepływów pieniężnych. W efekcie przychody ze sprzedaży wypracowane przez hotele uległy zmniejszeniu (- 20%), natomiast te wypracowane przez biurowce wyraźnie wzrosły (+ 28%).

Warimpex jest bardzo zadowolony z minionego roku. Ten rekordowy wynik należy aktualnie oceniać z perspektywy pandemii COVID-19: fundament finansowy Warimpexu został wzmocniony we właściwym momencie dzięki sprzedaży hoteli i można dzisiaj zgodnie z planem kontynuować realizację projektów deweloperskich. Warimpex ma bardzo doświadczony i sprawdzony w sytuacjach kryzysowych zespół, który już w przeszłości, np. podczas światowego kryzysu finansowego i gospodarczego, udowodnił, że model biznesowy spółki sprawdza się nawet w najtrudniejszych czasach. Dzięki mocnej pozycji na głównych rynkach oraz silnym lokalnym sieciom i partnerom Warimpex jest dobrze przygotowany, aby sprostać obecnym i przyszłym wyzwaniom.

Ubiegły rok bez wątplenia potwierdził słuszność strategicznych zmian średnio- i długookresowych, dokonanych w kolejnych latach po światowym kryzysie finansowo-gospodarczym. Warimpex skoncentrował się na odbudowie zasobów nieruchomościowych po dokonanej w optymalnym okresie udanej sprzedaży obiektów hotelowych, na wzmocnieniu źródeł przychodów przede wszystkim w obszarze nieruchomości biurowych, na dywersyfikacji portfolio rynkowego i produktowego oraz na zwiększeniu udziału kapitału własnego, który w ostatnim okresie wyniósł 44%. Hotele, dotknięte w sposób szczególnie kryzysem wywołanym koronawirusem, stanowią dzisiaj 14% portfolio nieruchomości należących do Warimpexu, natomiast powierzchnie biurowe aż 74%.

Koncentracja na transakcjach, powrót na rynek niemiecki

Rok 2019 stał pod znakiem ukończenia deweloperskich projektów w obszarze powierzchni biurowych oraz udanych transakcji. W 2019 sprzedane zostały cztery projekty nieruchomościowe: przede wszystkim hotele Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus w Paryżu, następnie spółka prowadząca hotel uzdrowiskowy Dvořák w czeskich Karlovyh Varach i biurowiec w Budapeszcie.

W maju 2019 ukończony został z kolei obiekt Mogilska 43 Office w Krakowie, który dołączył do portfolio nieruchomości, podobnie jak hotel wraz z rezerwowymi działkami kupiony w niemieckim mieście Darmstadt. Wraz z jego ponownym otwarciem we wrześniu 2019 Warimpex wrócił na rynek niemiecki. Obecnie hotel jest adaptowany do nowej marki Accor Eco-Lifestyle „greet“ i będzie na nowo pozycjonowany na rynku. Oferta usług hotelowych zostanie w przyszłości rozszerzona o nowoczesne, elastyczne coworkingowe powierzchnie biurowe wynajmowane na krótkie okresy. Trzyhektarowa działka, na której znajduje się hotel, dysponuje poza tym terenem rezerwowym na realizację dodatkowych powierzchni biurowych i komercyjnych o wysokim standardzie.

Spółka wzmocniła ponadto zaangażowanie w rosyjskim Petersburgu: po nabyciu 35% udziałów w spółce projektowej AO AVIELEN A.G. prowadzącej AIRPORTCITY St. Petersburg, Warimpex posiada w niej 90% udziałów i w trzecim kwartale 2019 roku rozpoczął budowę kolejnego biurowca (Avior Tower 1) o powierzchni ok. 16.000 m².

Szczegóły dotyczące wyniku finansowego za 2019 r.

Sprzedaż hoteli we Francji i Czechach spowodowała zmniejszenie przychodów ze sprzedaży w tym segmencie, które w porównaniu z ubiegłym rokiem spadły o 20% do 10,0 mln EUR. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z kolei w porównaniu z poprzednim rokiem o 28% do 19,9 mln EUR. Wynik ten jest głównie efektem zakupu biurowca B52 w Budapeszcie oraz ukończenia i otwarcia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w roku 2018, a także ukończenia i otwarcia Mogilska 43 Office w Krakowie w maju 2019 r. Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły do 31,6 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrósł o 16% do 14,2 mln EUR. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 17,5 mln EUR (+ 3%). Udana transakcje pozwoliły uzyskać wynik na sprzedaży w wys. 28,9 mln EUR.

EBITDA wzrósł w roku sprawozdawczym z 4,3 mln EUR do 29,9 mln EUR, przede wszystkim dzięki korzystnym transakcjom sprzedaży nieruchomości. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości zmniejszyły się z 15,5 mln EUR w ubiegłym roku do 14,9 mln EUR. W związku z zyskami ze sprzedaży nieruchomości wskaźnik EBIT wzrósł z 19,8 mln EUR do 44,7 mln EUR. Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) poprawił się z -14,9 mln EUR na 25,8 mln EUR. Kwota ta obejmuje zysk bilansowy w wys. 20,3 mln EUR z tytułu nabycia pożyczek byłych udziałowców mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy oraz dodatnie różnice kursowe w wys. 8,3 mln EUR (w roku poprzednim: ujemne różnice kursowe w wys. -11,5 mln EUR). Wynik finansowy netto okresu wzrósł z 1,9 mln EUR w 2018 roku do 66,5 mln EUR.

Perspektywy

Bieżące projekty deweloperskie realizowane są zgodnie z planem. Harmonogram przewiduje m.in. projekty w Krakowie i Białymstoku, kontynuację rozwoju AIRPORTCITY St. Petersburg, rewitalizację hotelu w Darmstadt, a także tworzenie nowych ofert, np. powierzchni coworkingowych. Te ostatnie łączą w sobie najlepsze cechy z dwóch obszarów, na których Warimpex doskonale się zna: krótkookresowych wymogów rynku hotelarskiego i działającego z założenia w dłuższej perspektywie rynku nieruchomości biurowych.

W tej chwili bardzo trudno jest przewidzieć konkretne skutki, jakie w średnim okresie wywoła aktualny kryzys spowodowany koronawirusem. W związku z tym Zarząd i Rada Nadzorcza postanowiły zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeniesienie zysku bilansowego na kolejny okres, przesunięcie terminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz bieżące monitorowanie i ocenę sytuacji aż do momentu jego odbycia, aby w razie potrzeby zmienić treść rekomendacji w zakresie przeznaczenia zysku. Jednak również w obliczu panującej pandemii COVID-19 Warimpex opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie i w związku z tym zakłada kontynuację pozytywnego i stabilnego rozwoju w ramach swojego modelu biznesowego.

Wskaźniki finansowe za rok obrotowy 2019 (na dzień 31.12.2019):

w TEUR	2019	Dynamika	2018
Przychody ze sprzedaży - Hotele	9 987	- 20 %	12 420
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	19 861	28 %	15 482
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 794	42 %	1 265
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>31 641</i>	<i>8 %</i>	<i>29 168</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 14 169	16 %	- 12 226
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>17 473</i>	<i>3 %</i>	<i>16 942</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	28 934	-	-
EBITDA	29 858	588 %	4 337
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	14 868	- 4 %	15 489
EBIT	44 726	126 %	19 826
Wynik z joint ventures	3 585	412 %	699
Wynik z działalności finansowej	25 756	-	-14 857
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	66 505	-	1 927
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	61 472	944 %	5 890
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	- 41	-	3 289
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży - Hotele	37 545	- 16 %	44 628
Net Operating Profit (NOP)	9 114	- 15 %	10 676
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	13 395	28 %	10 431
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	24 015	24 %	19 403
EBITDA - Investment Properties	16 170	4 %	15 513
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	2 241	19 %	1 883
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	28 934	-	-
EBITDA - Development & Services	16 355	-	- 10 168
	31.12.2019	Dynamika	31.12.2018

Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	333,3	23 %	269,9
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,41	33 %	2,56