

KOMUNIKAT PRASOWY

Wyniki finansowe Warimpex 2023: zysk operacyjny, ale wysokie straty z wyceny

- Wzrost przychodów z biurowców i hoteli zwiększa całłościowe przychody ze sprzedaży do 49,7 mln EUR (+10%), EBITDA wciąż na wysokim poziomie 21,6 mln EUR (+31%)
- Straty z wyceny nieruchomości w wys. 38,3 mln EUR
- Udział kapitału własnego na poziomie 33%, przepływy pieniężne z działalności operacyjnej + 128%
- Plany deweloperskie: ukończenie Mogilska 35 Office w Krakowie, zatwierdzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych inwestycji w Darmstadt
- Koncentracja na międzynarodowej certyfikacji zrównoważonego rozwoju i rozbudowie oferty coworkingowej

Wiedeń/Warszawa, 29 kwietnia 2024 r. - Wysokie stopy procentowe i rosnące koszty budowy stanowiły w ubiegłym roku ogromne wyzwanie dla całej branży nieruchomości. Nie ominęło to również Warimpexu. Niemniej jednak spółce udało się zwiększyć przychody ze sprzedaży o 10% do 49,7 mln EUR i zanotować wyraźnie dodatni wynik operacyjny. Sukces ten kontrastuje ze znaczącymi stratami z tytułu wyceny nieruchomości w wysokości 38,3 mln euro, wynikającymi głównie ze zmian stóp procentowych oraz skutków konfliktu w Ukrainie. Wynik finansowy netto za ten okres spadł tym samym w porównaniu z ubiegłym rokiem z 42,9 mln EUR do 23,8 mln EUR.

„Pomimo trudnych warunków rynkowych byliśmy w stanie wygenerować dodatni wynik operacyjny i kontynuować realizację projektów w Polsce i w Niemczech zgodnie z planem. Potwierdza to naszą długoterminową strategię koncentrowania się na istniejących rezerwach nieruchomości i na zrównoważonych koncepcjach obiektów biurowych a także ofercie coworkingowej. Jednocześnie straty z tytułu wyceny mocno wpływają na wypracowany wynik. Dlatego tym ważniejsze jest utrzymanie przez Warimpex stabilnych podstaw finansowych opartych ze zdrowym wskaźnikiem kapitału własnego i mocnymi przepływami pieniężnymi” - mówi Prezes Warimpexu Franz Jurkowitsch.

Kluczowe wskaźniki finansowe wykazują wartości wyraźnie dodatnie, również ze względu na stabilną działalność operacyjną. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej udało się na przykład podwoić w porównaniu do ubiegłego roku i wyniosły one 24,8 mln EUR (+128%). Jednocześnie Warimpex nadal dysponuje zdrowym udziałem kapitału własnego na poziomie 33%. Spółce sprzyja też fakt, że jedynie 20% jej oprocentowanych zobowiązań finansowych podlega zmiennym stopom procentowym, co oznacza, że ryzyko stopy procentowej można uznać za umiarkowane.

Rozwój działalności w 2023 r.

Całkowite przychody ze sprzedaży wzrosły o 10% do 49,7 mln EUR dzięki wzrostowi sprzedaży w segmencie biurowców (+11%) i hoteli (+22%). Z wyjątkiem sprzedaży udziałów w Palais Hansen, która została ujęta w kapitale własnym, w 2023 r. nie miały miejsca żadne transakcje na rynku nieruchomości. W analogicznym okresie ubiegłego roku sprzedany został biurowiec B52 w Budapeszcie. Wartość wskaźnika EBITDA wzrosła o 31% do 21,6 mln EUR dzięki wzrostowi sprzedaży i niższym kosztom operacyjnym.

Wskaźnik EBIT spadł z 59,1 mln EUR w poprzednim roku do -16,8 mln EUR, wyraźnie odzwierciedlając ujemny wynik z tytułu amortyzacji i odpisy z tytułu utraty wartości w wys. 38,4 mln EUR. W 2022 r. Warimpex zanotował w tej pozycji zyski z wyceny w wys. 42,6 mln EUR, co zdecydowanie pokazuje zmienność otoczenia gospodarczego i związane z tym wahania w zakresie wyceny. Wynik z działalności finansowej również spadł z -6,5 mln EUR do -10,5 mln EUR, przy czym koszty działalności finansowej praktycznie nie uległy zmianie rok do roku. Niższe były jednak przychody z tytułu różnic kursowych w wyniku z działalności finansowej i z joint ventures. W ostatecznym rozrachunku wynik finansowy netto okresu spadł w porównaniu z ubiegłym rokiem z 42,9 mln EUR do -23,8 mln EUR.

Koncentracja na zrównoważonym rozwoju projektów deweloperskich i ofertach coworkingowych

Zarówno w budowie i rewitalizacji obiektów jak i w ich bieżącej eksploatacji efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcja emisji dwutlenku węgla odgrywają dla Warimpexu istotną rolę. Zasadniczo planowane jest uzyskanie międzynarodowych certyfikatów zrównoważonego rozwoju dla wszystkich nowych obiektów, z uwzględnieniem systematyki UE. Otwarty w listopadzie 2023 r. biurowiec Mogilska 35 Office w Krakowie o powierzchni użytkowej netto ok. 11 900 m² został już odznaczony certyfikatem BREEAM z oceną „Excellent“ i sklasyfikowany jako zgodny z systematyką UE.

We wrześniu 2023 r. w Darmstadt dzięki uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego udało się osiągnąć ważny kamień milowy dla dalszych inwestycji. Na rezerwowych działkach mogą teraz powstać obiekty biurowe i handlowe o powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji maks. 77 500 m². Prace związane z planowaniem realizacji pierwszego obiektu West Yard 29 o powierzchni ok. 12 500 m² na wynajem są już bardzo zaawansowane. Kolejne projekty planowane są w Polsce, tj. obiekt biurowo-mieszkalny Chopin w Krakowie o powierzchni ok. 20 600 m² oraz biurowiec MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m². W obu przypadkach wydane już zostały pozwolenia na budowę. W Rosji w dalszym ciągu nie są planowane żadne kolejne inwestycje.

Dzięki firmie Cowork by Memos przestrzenie coworkingowe są już dostępne w czterech biurowcach w Polsce: w Ogródowa Office i Red Tower w Łodzi oraz w Mogilska 43 Office i w ukończonym w 2023 r. Mogilska 35 Office w Krakowie. Kolejne znajdują się w hotelu greet w Darmstadt. Stanowiska do pracy wynajmowane krótkoterminowo są wyposażone w doskonałą infrastrukturę, niezwykle elastyczne i doskonale dopasowują się do środowiska pracy zmienionego w wyniku pandemii koronawirusa.

Perspektywy

„Wzrost kosztów finansowania projektów związany z rosnącą inflacją i wyższymi stopami procentowymi oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości są również w tym roku ważnymi tematami w branży. Nasze podstawy finansowe są stabilne, w tym roku skupiamy się na przygotowaniach do budowy w Darmstadt i na kontynuacji realizowanych prac budowlanych i inwestycyjnych. W oparciu o aktualne dane budżetowe oczekujemy ogólnie pozytywnego wyniku z bieżącej działalności operacyjnej w 2024 r.” – podsumowuje Franz Jurkowitsch.

Wskaźniki finansowe za 2023 rok:

w TEUR	2023	Dynamika	2022
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	36925	11 %	33154
Przychody ze sprzedaży - Hotele	11308	22 %	9273
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1453	-46 %	2709
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>49685</i>	<i>10 %</i>	<i>45136</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-17110	6 %	-16100
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>32575</i>	<i>12 %</i>	<i>29036</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	2821
EBITDA	21617	31 %	16498
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-38443	-	42649
EBIT	-16826	-	59148
Wynik z działalności finansowej	-10494	-	-6522
Wynik netto okresu	-23807	-	42864
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	24791	128 %	11353
Suma bilansowa	371273	-18 %	455068
Kapitał własny	122036	-28 %	170289
Udział kapitału własnego	33 %	-4 pp	37 %
Liczba akcji w szt.	54000000	-	54000000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,46	-	0,82
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1939280	-	1939280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	10	1	9
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	138 200 m ²	11 900 m ²	126 300 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	106 300 m ²	30 900 m ²	75 400 m ²
w % całkowitej powierzchni	77 %	17 pp	60 %
Liczba hoteli	3	-1	4
Liczba pokoi hotelowych (skorygowana o udziały częściowe)	831	-	831
	31.12.2023	Dynamika	31.12.2022
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	360,1	-16 %	429,3
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,68	-29 %	3,78
EPRA NTA	2,56	-29 %	3,59
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,745	15 %	0,65

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Warimpex to założona w 1959 roku spółka dewelopersko-inwestycyjna z siedzibą w Wiedniu, notowana na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. Warimpex prowadzi działalność deweloperską i realizuje projekty samodzielnie do chwili, w której w wyniku sprzedaży możliwe jest uzyskanie najwyższej wartości dodanej. Długoterminowe planowanie strategiczne i krótkie ścieżki decyzyjne w rodzinnym przedsiębiorstwie tworzą optymalne połączenie z transparentnością i ekonomiczną elastycznością spółki giełdowej. Warimpex opiera się ponadto na swoim ponad 60-letnim doświadczeniu w działalności biznesowej w Europie Środkowej i Wschodniej, gdzie odgrywa prawdziwie pionierską rolę – przykładem może być pierwsza w historii tego regionu realizacja hotelu design. W ciągu ostatnich 40 lat Warimpex zrealizował projekty rozwojowe w sektorze nieruchomości o łącznej wartości ponad jednego miliarda euro i prowadzi aktualnie działalność w Polsce, w Rosji, na Węgrzech, w Niemczech i w Austrii.

Kontakt:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Christoph Salzer, presse@warimpex.com

Daniel Folian, investor.relations@warimpex.com

Tel. +43 1 310 55 00

www.warimpex.com

Ecker & Partner Öffentlichkeitsarbeit und Public Affairs GmbH

Nele Renzenbrink / Stina Bross

presse@warimpex.com

Tel. + 43 676 501 70 44 / + 43 676 366 70 97