

## KOMUNIKAT PRASOWY

### Wynik za III kwartał 2019:

#### Warimpex osiąga kolejny sukces, uzyskując najlepszy wynik kwartalny w historii firmy

- **Wzrost wyniku finansowego netto okresu do 57,5 mln EUR dzięki sprzedaży nieruchomości, zyskom bilansowym i dodatnim różnicom kursowym (ubiegły rok: -6,5 mln EUR)**
- **Wzmocnienie zaangażowania w Petersburgu, sprzedaży hoteli w Paryżu i ponowne otwarcie hotelu w Darmstadt**
- **Kontynuacja skutecznej strategii działalności koncentrującej się na odbudowie zasobów posiadanych nieruchomości, wzmocnieniu źródeł przychodów i realizowaniu nowej oferty**

Wiedeń/Warszawa, 29 listopada 2019 r. – Po dobrych wynikach w pierwszym kwartale i dodatnim wyniku za pierwsze półrocze spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG kontynuuje pasmo sukcesów również w trzecim kwartale 2019, uzyskując najlepszy wynik kwartalny w historii firmy. W bieżącym okresie ta dewelopersko-inwestycyjna spółka wypracowała wynik finansowy netto w wysokości 57,5 mln EUR – wynik za trzeci kwartał ubiegłego roku wyniósł -6,5 mln EUR. Na taki rezultat wpłynęły w znaczącym stopniu przychody ze sprzedaży nieruchomości, zysk bilansowy z tytułu wykupu pożyczek byłych współników mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy oraz dodatnie różnice kursowe. Po sprzedaży wielu aktywów w roku 2017 Warimpex zdefiniował nowe cele strategiczne.

*„Wyniki uzyskane w trzecim kwartale potwierdziły skuteczność naszej strategii, koncentrującej się na ukończeniu bieżących projektów deweloperskich, nabywaniu aktywów generujących przepływy pieniężne z potencjałem na przyszłość oraz umacnianiu źródeł przychodów. Mocną stroną Warimpeksu jest również połączenie długoterminowego planowania i krótkich ścieżek decyzyjnych w ramach rodzinnego przedsiębiorstwa, z elastycznością i transparentnością spółki giełdowej”,* wyjaśnia Prezes Warimpeksu Franz Jurkowitsch.

#### Szczegóły dotyczące wyników

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w porównaniu z okresem ubiegłorocznym o 23% do 7,4 mln EUR. Jest to głównie efekt sprzedaży spółki prowadzącej Hotel Dvořák, która nastąpiła pod koniec lutego 2019 r. Nowy hotel w Darmstadt został otwarty na początku września, a więc nie wygenerował jeszcze istotnych przychodów w ramach wyniku za trzeci kwartał 2019. Segment wynajmu nieruchomości biurowych zanotował natomiast wzrost przychodów ze sprzedaży z 11,3 mln EUR do 14,3 mln EUR. Na taki wynik wpłynął w znaczącym stopniu zakup biurowca B52 w Budapeszcie w maju 2018, ukończenie obiektu Ogródowa Office w Łodzi w październiku 2018 oraz ukończenie i otwarcie biurowca Mogilska 43 w Krakowie w maju 2019. Łączne przychody ze sprzedaży za trzy kwartały 2019 wzrosły do 23,3 mln EUR, przy czym koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży pozostał niezmienny na poziomie 9,2 mln EUR. Przychód ze

sprzedaży brutto wyniósł 14,1 mln EUR – w porównaniu do 12,4 mln EUR w pierwszych dziewięciu miesiącach ubiegłego roku.

W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku Warimpex sprzedał hotele Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus w Paryżu, spółkę prowadzącą hotel uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach i biurowiec w Budapeszcie. Pozwoliło to uzyskać wynik na transakcjach sprzedaży w wys. 27,9 mln EUR. W ubiegłym roku Warimpex sprzedał też nieruchomość rezerwową położoną w Budapeszcie za 5,4 mln EUR. Nieruchomość ta została już wcześniej wyceniona w cenie sprzedaży, a więc w porównywalnym okresie transakcja nie przyniosła zysku.

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (EBITDA) wzrósł z 4,4 mln EUR w tym samym okresie ubiegłego roku do 53,4 mln EUR. Powodem tego był przede wszystkim wynik uzyskany na sprzedaży nieruchomości i zysk bilansowy w wys. 20,4 mln EUR z tytułu wykupu pożyczek byłych udziałowców mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy. Wskaźnik EBIT wzrósł z 4,2 mln EUR do 56,6 mln EUR. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości wzrosły z -0,2 mln EUR do 3,1 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych wyniósł ok. 3,4 mln EUR, natomiast w trzecim kwartale ubiegłego roku było to 0,1 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -10,6 mln EUR do 4,5 mln EUR. Wartość ta obejmuje dodatnie różnice kursowe w wys. 7,8 mln EUR, które w ubiegłym roku były ujemne i w porównywalnym okresie wyniosły -8,6 mln EUR. Poprawił się również wynik finansowy netto okresu: w bieżącym okresie wynosi on 57,5 mln EUR, natomiast w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku uzyskano -6,5 mln EUR. Wzrost ten jest przede wszystkim efektem przychodów ze sprzedaży nieruchomości, zysku bilansowego i dodatnich różnic kursowych.

### **Działania prowadzone w Rosji, we Francji i w Niemczech**

W trzecim kwartale działalność Warimpeksu skupiała się na rynkach w Rosji, we Francji i w Niemczech. Już w maju zapowiadano zakup 35 procentowego udziału w spółce projektowej AO AVIELEN A.G., zajmującej się rozwojem i prowadzeniem AIRPORTCITY St. Petersburg. Po spełnieniu wszystkich warunków zamknięcia transakcji 12 sierpnia została ona pomyślnie sfinalizowana. W tej chwili Warimpex posiada 90% udziałów w spółce projektowej AVIELEN, pozostałe 10% należy do UBM Development AG. AIRPORTCITY St. Petersburg posiada ogromny potencjał rozwojowy, szczególnie złagodzenie przepisów wizowych w Rosji niesie ze sobą ułatwienia dla osób podróżujących w celach turystycznych i służbowych, a to dodatkowo wzmocni tę lokalizację. Obok czterogwiazdkowego hotelu marki Crowne Plaza powstały trzy nowoczesne biurowce obejmujące łącznie ok. 31 000 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Większościowy udział w obu całkowicie wynajętych wieżowcach Jupiter 1 i Jupiter 2, powstałych w pierwszej fazie realizacji inwestycji, został sprzedany w 2015 roku. Trzeci biurowiec Zeppelin jest wynajęty w całości. Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg znajdują się poza tym działki rezerwowe pod budowę ok. 150 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych, a w trzecim kwartale rozpoczęła się budowa kolejnego biurowca (Avior Towers) o powierzchni ok. 18 000 m<sup>2</sup>.

Również w sierpniu spółka zapowiadała sprzedaż hoteli Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus w Disneyland® Paris na rzecz 50/50 joint venture brytyjskiego Private Equity Fondsmanager Benson Elliot Capital Management i Schroder Real Estate Hotels (wcześniej Algonquin). Warimpex i UBM rozwijały te hotele wspólnie w ramach przedsięwzięcia joint venture, w którym miały po połowie udziałów. Sprzedaż obu obiektów została dokonana 27 września.

W trzecim kwartale 2019 trwały także przygotowania do ponownego otwarcia zakupionego przez Warimpex w kwietniu hotelu w niemieckim mieście Darmstadt. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym konferencyjnym hotelem Eco-Lifestyle powierzono spółce Cycas Hospitality. W ramach rocznego programu rewitalizacji hotel – nie przerywając swojej działalności – zostanie dostosowany do nowej marki Accor „greet”, a jesienią 2020 roku będzie repositionowany na rynku. Nowe otwarcie miało miejsce na początku września, tak więc „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ będzie generował udział w przychodach Warimpeksu ze sprzedaży. W ramach wykorzystania centralnej lokalizacji i sąsiedztwa z wiodącymi na rynku firmami technologicznymi, należące do nieruchomości, przebudowane centrum szkoleniowe Telekom zyska jeszcze w tym roku elastyczne powierzchnie coworkingowe i biurowe. Działka o powierzchni 29 000 m<sup>2</sup> na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwowany teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie. Warimpex zaczyna więc wykorzystywać potencjał rozwojowy do budowania nowej oferty.

### **Perspektywy**

*„Bieżący rok obrotowy będzie prawdopodobnie jednym z najbardziej udanych w historii firmy Warimpex. Pomyślny rozwój działalności, w centrum którego znajduje się odbudowa zasobów posiadanych nieruchomości, budowanie nowej oferty i umacnianie źródeł przychodów, będzie kontynuowany. W planie są m.in. projekty deweloperskie w polskich miastach Kraków i Białystok, rewitalizacja hotelu w Darmstadt przy jego jednoczesnym funkcjonowaniu oraz dalszy rozwój inwestycji AIRPORTCITY St. Petersburg w Rosji. Wszystko to pozwala nam optymistycznie patrzeć w przyszłość”,* mówi na zakończenie Prezes Warimpeksu Franz Jurkowitsch.

**Wskaźniki finansowe za III kwartał 2019 (na dzień 30.09.2019):**

w TEUR	1-9/2019	Dynamika	1-9/2018
Przychody ze sprzedaży - Hotele	7 438	- 23 %	9 681
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	14 299	27 %	11 290
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 602	144 %	657
Przychody ze sprzedaży razem	23 339	8 %	21 629
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 9 193	-	- 9 210
Wynik brutto ze sprzedaży	14 147	14 %	12 418
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	27 938	-	-
EBITDA	53 429	-	4 353
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	3 125	-	- 197
EBIT	56 554	-	4 157
Wynik z joint ventures	1 821	111 %	862
Wynik netto okresu	57 489	-	- 6 464
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	53 024	-	- 3 042
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	918	- 24 %	1 205
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży - Hotele	31 750	- 6 %	33 640
Net Operating Profit (NOP) Hotele	7 972	- 11 %	8 912
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	8 403	- 3 %	8 707
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	17 371	22 %	14 240
EBITDA - Investment Properties	12 993	15 %	11 306
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	2 049	84 %	1 115
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	27 938	-	-
EBITDA - Development & Services	41 641	-	- 6 527
	30.06.2019 <sup>1</sup>	Dynamika	31.12.2018 <sup>1</sup>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	318,2	18 %	269,9
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,71	6 %	2,56

<sup>1</sup>Na dzień 30.09.2019 i na dzień 30.09.2018 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

### **Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG 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](mailto:presse@warimpex.com)

Daniel Folian, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Tel. +43 1 310 55 00

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

##### **Solski Communications**

Monika Leszczyńska

T: +48 22 242 86 48

M: +48 577 744 410

[warimpex@solskipr.pl](mailto:warimpex@solskipr.pl)