

## KOMUNIKAT PRASOWY

### **Wyniki finansowe Warimpex w I półroczu 2020 r.: spółka zwiększyła przychody z powierzchni biurowych, ale globalna sytuacja rynkowa była przyczyną straty netto**

- **Wzrost przychodów z nieruchomości biurowych o 15%**
- **Spadek przychodów z hoteli o 51%**
- **Ponownie dodatni wskaźnik EBITDA**
- **Wynik finansowy netto za okres -21,7 mln EUR, z powodu gorszych wyników hoteli, niższej wyceny nieruchomości i negatywnego wpływu kursów walutowych**
- **Koncentracja na projektach deweloperskich na głównych rynkach: w Polsce, Niemczech i Rosji**

Wiedeń/Warszawa, 28 sierpnia 2020 r. – Mimo strat w segmencie hoteli wywołanych koronawirusem, Warimpex osiągnął w I półroczu 2020 r. dodatni wynik operacyjny (EBITDA). Jest to głównie efektem wyników wygenerowanych z wynajmu nieruchomości biurowych – w tym sektorze przychody ze sprzedaży wzrosły o 15% r/r. Po zaksięgowaniu spadku wartości nieruchomości i strat z przeliczeń walutowych wynik finansowy netto za I półrocze 2020 r. wyniósł -21,7 mln EUR, z czego -3,0 mln EUR przypadają na II kwartał.

*„W ostatnich latach Warimpex zmienił swoją strategię dotyczącą portfela nieruchomości. Dziś hotele, tak silnie dotknięte kryzysem wywołanym przez koronawirusa, stanowią jedynie 12% całego portfela, podczas gdy 76% przypada na nieruchomości biurowe z wynajmem zabezpieczonym umowami długoterminowymi. W segmencie biur Warimpex czerpie korzyści z atrakcyjnych lokalizacji i wysokiej jakości obiektów. Wszystkie nasze biurowce zostały w ostatnich latach nowo wybudowane lub kompleksowo zrewitalizowane. Dzięki temu spełniają wszelkie wymagania najemców, co pozwala spodziewać się wysokiego poziomu ich wynajęcia w długim terminie”,* wyjaśnia Franz Jurkowsitch, prezes zarządu Warimpex. *„Potwierdza się słuszność naszej decyzji o skoncentrowaniu się biurowych projektach deweloperskich, ponieważ wszystkie nasze biurowce rozwijają się bardzo stabilnie, szczególnie w porównaniu z nielicznymi już w naszym portfelu hotelami, dotkniętymi aktualnie panującą sytuacją rynkową.”*

#### **Realizacja bieżących projektów deweloperskich**

W I półroczu 2020 Warimpex koncentrował się na rozwoju bieżących projektów deweloperskich oraz na ubieganiu się o pozwolenia na budowę w Polsce, w Niemczech i w Rosji. Mimo wymagających warunków rynkowych udało się kontynuować te prace bez opóźnień.

Już w ubiegłym roku rozpoczęła się budowa biurowca Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m<sup>2</sup> w AIRPORTCITY St. Petersburg. Prace budowlane prowadzone są aktualnie zgodnie z planem.

Otwarty we wrześniu ubiegłego roku hotel w Darmstadt, został zamknięty w kwietniu z powodu pandemii COVID-19. Wykorzystano to jednak do przeprowadzenia rewitalizacji obiektu, planowanej pierwotnie bez przerywania bieżącej działalności hotelu. W ramach programu rewitalizacji hotel zostanie dostosowany do nowej marki Accor „greet“ i w związku z aktualną sytuacją rynkową będzie reпозиционowany na rynku w I kw. 2021 r.

Z kolei w Polsce będą dalej realizowane projekty deweloperskie w obszarze nieruchomości biurowych: Mogilska faza III, Białystok Offices i Chopin Office. W drugim półroczu spółka oczekuje wydania pozwoleń na budowę dla co najmniej dwóch z nich.

### **Szczegóły dotyczące I półrocza 2020 r.**

W I półroczu 2020 r. Warimpex zanotował wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych o 15% r/r, z 9,2 mln EUR do 10,6 mln EUR. Do tego wzrostu istotnie przyczyniło się ukończenie biurowca Mogilska 43 Office w maju ubiegłego roku. Z powodu pandemii koronawirusa przychody hoteli spadły o 51% r/r, do 2,4 mln EUR. Spowodowało to spadek łącznych przychodów ze sprzedaży do 13,6 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrósł z 6,0 mln EUR do 6,5 mln EUR r/r. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 7,1 mln EUR (9,2 mln EUR rok wcześniej).

Szczególnie w II kw. br. uwidoczniły się skutki obostrzeń administracyjnych mających na celu ograniczenie pandemii COVID-19. Jeżeli potraktować II kw. osobno, można zauważyć spadek przychodów hoteli z 3,0 mln EUR do 0,2 mln EUR, natomiast związane z nimi koszty spadły jedynie z 1,5 mln EUR do 1,0 mln EUR. Tymczasem przychody z wynajmu biur utrzymały się na podobnym poziomie i wyniosły 5,2 mln EUR. Ogólnie przychody Grupy ze sprzedaży w II kw. spadły z 9,0 mln EUR do 5,7 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży z 3,1 mln EUR do 2,4 mln EUR. Wynik brutto ze sprzedaży za II kw. 2020 wyniósł w związku z tym 3,3 mln EUR (5,9 mln EUR rok wcześniej).

W I półroczu 2019 Warimpex dokonał sprzedaży nieruchomości biurowej w Budapeszcie i spółki prowadzącej hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach, natomiast w I półroczu 2020 nie miały miejsca żadne transakcje.

W porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku wskaźnik EBITDA spadł z 9,9 mln EUR do 0,3 mln EUR, a EBIT obniżył się z 16,6 mln EUR do -9,2 mln EUR. Jest to skutkiem braku transakcji sprzedaży nieruchomości, ale również zmiany wartości rynkowej nieruchomości oraz strat w segmencie hoteli. Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 4,1 mln EUR do -10,6 mln EUR. Obejmuje on niegotówkowe straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie, w wys. -4,7 mln EUR (7,3 mln EUR rok wcześniej), oraz straty z joint ventures, w wys. -2,5 mln EUR (0,4 mln EUR rok wcześniej). Jest to również związane z gorszymi wynikami hoteli i stratami z tytułu przeliczenia waluty.

Tym samym nastąpił spadek wyniku finansowego netto za okres do -21,7 mln EUR (17,9 mln EUR rok wcześniej).

## **Perspektywy**

Bazując na doświadczeniach wyniesionych ze światowego kryzysu finansowego i gospodarczego w 2007 r., Warimpex koncentruje się na odbudowie zasobów nieruchomości, dynamicznym zarządzaniu aktywami oraz na tworzeniu nowych ofert i tę strategię konsekwentnie kontynuuje. Należy oczekiwać, że łagodzenie restrykcji administracyjnych ograniczających rozprzestrzenianie się pandemii będzie powoli, ale stale prowadziło do poprawy sytuacji hoteli. W segmencie obiektów biurowych, w związku z atrakcyjnymi lokalizacjami i ich wysoką jakością, Warimpex w dalszym ciągu spodziewa się solidnych wzrostów. Bardzo trudno jest jednak na tę chwilę ocenić długoterminowe skutki kryzysu zdrowotnego, uzależnione od dalszego przebiegu pandemii.

*„Zwiększenie udziału kapitału własnego z 31% na dzień 30 czerwca 2019 r. do 38% na dzień 30 czerwca 2020 r. podkreśla solidne fundamenty finansowe Warimpex. Przyczynił się do tego w znacznym stopniu bardzo dobry rok 2019. Dzięki sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi, mocnej pozycji na głównych rynkach, doskonałym relacjom z partnerami oraz silnej pozycji ekonomicznej i finansowej Warimpex jest niezmiennie optymalnie przygotowany, aby stawić czoła obecnym i przyszłym wyzwaniom. W związku z stabilnym rozwojem nieruchomości biurowych i aktualnymi operacjami refinansowania, zarząd, w ramach bieżącej oceny, rozważa przedyskutowanie z radą nadzorczą m.in. możliwości wypłaty dywidendy”,* mówi na zakończenie Jurkowitsch.

**Wskaźniki finansowe za I półrocze 2020 r.:**

<b>w TEUR</b>	<b>1-6/2020</b>	<b>Dynamika</b>	<b>1-6/2019</b>
Przychody ze sprzedaży - Hotele	2 379	- 51 %	4 809
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	10 597	15 %	9 229
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	665	- 44 %	1 188
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>13 642</i>	<i>- 10 %</i>	<i>15 225</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	- 6 506	9 %	- 5 983
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>7 136</i>	<i>- 23 %</i>	<i>9 242</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	7 158
EBITDA	345	- 97 %	9 910
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	- 9 580	-	6 721
EBIT	- 9 235	-	16 631
Wynik z joint ventures	- 2 520	-	380
Wynik z działalności finansowej	- 10 563	-	4 161
Wynik netto okresu	- 21 731	-	17 922
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	- 20 543	-	13 948
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	332	-	- 702
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży - Hotele	4 460	- 77 %	19 773
Net Operating Profit (NOP) Hotele	- 1 116	-	4 785
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	- 1 496	-	4 949
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	12 617	12 %	11 261
EBITDA - Investment Properties	8 498	2 %	8 316
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	665	- 56 %	1 513
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	7 158
EBITDA - Development & Services	- 5 223	-	2 211
	<b>30.06.2020</b>	<b>Dynamika</b>	<b>31.12.2019</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	311,0	-7 %	333,3
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,82	-23 %	3,41

### **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](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)