

KOMUNIKAT PRASOWY

Warimpex 2020:

Przychody z wynajmu stabilne mimo pandemii, wynik z działalności operacyjnej dodatni, w związku ze spadkiem koniunktury wynik finansowy netto na minusie

- **Działalność operacyjna: wzrost przychodów z nieruchomości biurowych o 4% – spadek przychodów z hoteli na skutek pandemii o 64% – EBITDA na plusie na poziomie 3 mln EUR**
- **Wynik finansowy netto okresu -31,1 mln EUR na skutek pogorszenia się wyników hoteli, braku transakcji nieruchomościowych oraz strat z tytułu wyceny nieruchomości i przeliczenia pozycji walutowych**
- **Projekty deweloperskie: pozwolenia na budowę dla dwóch projektów biurowców w Polsce – koncentracja na zrównoważonym rozwoju**
- **Perspektywy 2021: koncentracja na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu kolejnych pozwoleń oraz na bieżących projektach deweloperskich – oczekiwany dodatni wynik operacyjny**

Wiedeń/Warszawa, 27 kwietnia 2021 r. – Miniony rok zarówno na płaszczyźnie społecznej jak i gospodarczej zdominowała pandemia Covid-19. W Grupie Warimpex istotne efekty kryzysu wywołanego koronawirusem były odczuwalne głównie w pierwszym półroczu 2020. W porównaniu z tym okresem drugie półrocze było stosunkowo stabilne. Związany z pandemią spadek wyników w sektorze hotelarskim, brak zysków ze sprzedaży nieruchomości i z wyceny nieruchomości oraz ujemne różnice kursowe doprowadziły jednak do wyniku finansowego netto za rok obrotowy 2020 w wysokości -31,1 mln EUR. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły o 4% mimo spadku wartości rubla, wynik operacyjny EBITDA pozostał dodatni i wyniósł ok. 3 mln EUR, a w realizacji projektów deweloperskich w Polsce, Niemczech i Rosji udało się uzyskać znaczące postępy.

„U progu bieżącego roku obrotowego 2021 Warimpex w dalszym ciągu opiera się na solidnych ekonomicznych podstawach. 73% naszego całego portfolio stanowią nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem. W tym obszarze efekty pandemii były niemal niezauważalne. Najemcy naszych biur niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą, co znajduje odzwierciedlenie w utrzymujących się dodatnich wynikach z działalności operacyjnej w tym segmencie. Znaczącą zaletą są tu atrakcyjne lokalizacje i wysoka jakość obiektów”, mówi Franz Jurkowitsch, Prezes Zarządu Warimpexu. „Niemał wszystkie nasze nieruchomości biurowe powstały w ostatnich latach lub zostały poddane gruntownej rewitalizacji, a także uzyskały certyfikaty w zakresie zrównoważonego rozwoju. Pozwala to spełniać oczekiwania i potrzeby naszych najemców w zakresie najnowocześniejszych technologii.“

Szczegółowe dane za rok obrotowy 2020

W roku sprawozdawczym przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły o 4% do 20,6 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia w maju 2019 roku biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie oraz pozyskania nowych najemców w obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi. W segmencie hoteli przychody spadły na skutek pandemii o 64% do 3,6 mln EUR. Łącznie przychody ze sprzedaży spadły w porównaniu rok do roku o 19% i wyniosły 25,7 mln EUR.

W roku 2020 nie zrealizowano żadnych transakcji na nieruchomościach. Brak sprzedaży nieruchomości i ujemny wynik w segmencie hoteli spowodowały spadek wskaźnika EBITDA do 3 mln EUR (2019: 29,9 mln EUR). Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości wyniosły w roku obrotowym -10,7 mln EUR (2019: 14,9 mln EUR). Kwota ta obejmuje korekty wartości rynkowych obiektów biurowych (Investment Properties) w wys. -7,8 mln EUR – dotyczyły one głównie polskich biurowców, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku zanotowano zyski z wyceny w wys. 15,3 mln EUR. Odpis aktualizacyjny w odniesieniu do hoteli wyniósł 1 mln EUR (2019: wzrost wartości 1,2 mln EUR). Wskaźnik EBIT spadł po uwzględnieniu odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości do -7,7 mln EUR (2019: 44,7 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 25,8 mln EUR do -21,4 mln EUR. Obejmuje on zmiany kursu walut w wys. 8,2 mln EUR i przypisane straty joint ventures w wys. 4,9 mln EUR.

W sumie wynik finansowy netto Grupy Warimpex w porównaniu z rekordowym wynikiem za ubiegły rok, wynoszącym 66,5 mln EUR, spadł do wartości -31,1 mln EUR. Podsumowując, spadek ten - jeśli pominąć brak transakcji sprzedaży nieruchomości i zysków bilansowych - wynika ze strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie oraz ze spadku wyników w segmencie hoteli na skutek pandemii.

Realizacja projektów deweloperskich ze szczególnym uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju

Aby optymalnie przygotować się na wzrost rynków, Warimpex wykorzystał miniony rok obrotowy przede wszystkim na kontynuację zaplanowanych projektów deweloperskich:

Po zakończeniu roku objętego sprawozdaniem w Polsce wydane zostały pozwolenia na budowę dla biurowców w ramach projektu Mogilska faza III w Krakowie oraz dla obiektów w Białymstoku. Zgodnie ze strategią Warimpexu budowa rozpocznie się, jak tylko zapewnione będzie odpowiednie zainteresowanie potencjalnych najemców.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg ukończono stan surowy obiektu Avior Tower 1, dysponującego ok. 16.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia, a jego otwarcie planowane jest na II kwartał 2022 roku.

W niemieckim mieście Darmstadt w 2019 roku Warimpex kupił hotel, który aktualnie jest remontowany i dostosowywany do marki Accor „greet“. Ponowne otwarcie planowane jest na jesień 2021 roku. Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, zapewnia dodatkowo teren rezerwy pod kolejne projekty wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Prace nad nowym planem zabudowy i projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca są już mocno zaawansowane.

„W roku 2021 oprócz przygotowań do budowy i uzyskania kolejnych pozwoleń skoncentrujemy się na kontynuacji dotychczasowych aktywności i na rozpoczęciu nowych realizacji budowlanych”, wyjaśnia Jurkowitsch, dodając: „Znaczącą rolę w naszych działaniach będą odgrywały zrównoważony rozwój i ochrona klimatu. Wszystkie nasze nowe obiekty będą certyfikowane już w trakcie budowy w zakresie efektywności energetycznej, korzystania z odnawialnych źródeł energii, redukcji CO₂ i wysokiej jakości pomieszczeń, a istniejące będą stopniowo modernizowane pod tym względem. Certyfikaty te potwierdzają wysokie standardy nieruchomości Grupy Warimpex w zakresie zrównoważonego rozwoju.”

Perspektywy

„Zwalczanie pandemii Covid-19 pozostaje globalnym wyzwaniem również w roku 2021. Ze względu na dynamiczny rozwój sytuacji nie można jeszcze dokonać jednoznacznej oceny jej konsekwencji oraz skutków ekonomicznych, ale Warimpex na bieżąco je analizuje. Zakładając, że spełnią się prognozy dotyczące poprawy sytuacji gospodarczej, liczymy w dalszym ciągu na kontynuację stabilnego rozwoju naszej działalności. Nasze aktualizowane na bieżąco założenia finansowe na rok 2021 wykazują również dodatni wynik z działalności operacyjnej (EBITDA) i wystarczającą płynność finansową. Dzięki sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze, mocnej pozycji na głównych rynkach, doskonałym relacjom z silnymi partnerami oraz ekonomicznej sile własnego modelu biznesowego i solidnym podstawom finansowym jesteśmy doskonale przygotowani, aby stawić czoła obecnym i przyszłym wyzwaniom”, mówi na koniec Jurkowitsch.

Wskaźniki finansowe za 2020 rok:

w TEUR	2020	Dynamika	2019
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	20 604	4 %	19 861
Przychody ze sprzedaży - Hotele	3 607	-64 %	9 987
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 449	-19 %	1 794
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>25 660</i>	<i>-19 %</i>	<i>31 641</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-11 288	-20 %	-14 169
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>14 371</i>	<i>-18 %</i>	<i>17 473</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	28 934
EBITDA	2 979	-90 %	29 858
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-10 666	-	14 868
EBIT	-7 687	-	44 726
Wynik z joint ventures	-4 858	-	3 585
Wynik z działalności finansowej	-21 426	-	25 756
Wynik netto okresu	-31 119	-	66 505
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	-29 691	-	61 472
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 463	-	- 41
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	24 383	2 %	24 015
EBITDA - Investment Properties	16 488	2 %	16 170
Przychody ze sprzedaży - Hotele	7 483	-80 %	37 545
Net Operating Profit (NOP) Hotele	-1 909	-	9 114
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 449	-35 %	2 241
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	28 934
EBITDA - Development & Services	-8 693	-	16 355
	31.12.2020	Dynamika	31.12.2019
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	301,8	-7%	333,3
NAV na jedną akcję w EUR	2,46	-28 %	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
 Daniel Folian, investor.relations@warimpex.com
 Tel. +43 1 310 55 00
 www.warimpex.com

Solski Communications

Monika Leszczyńska-Seweryn
 T: +48 22 242 86 48
 M: +48 501 653 561
 warimpex@solskipr.pl