

## KOMUNIKAT PRASOWY

### Warimpex wyraźnie poprawia wynik finansowy po trzech kwartałach 2022 r.

- Zdecydowany wzrost wyniku finansowego netto okresu do 13,6 mln EUR (1-9 2021: 2,6 mln EUR)
- Większe obłożenie w biurach i hotelach generuje wzrost przychodów o 69%; wartości EBIT i EBITDA w dalszym ciągu wysokie
- Udział kapitału własnego na poziomie 36%; przepływy pieniężne z działalności operacyjnej podwojone do 8,1 mln EUR
- Koncentracja na Polsce, innowacjach w obszarze coworkingu i certyfikatach zrównoważonego rozwoju dla obiektów w portfolio
- Prace budowlane przy Mogilska 35 Office w Krakowie zgodnie z planem; ukończenie w 2023 r.

Wiedeń/Warszawa, 29 listopada 2022 r. – W pierwszych trzech kwartałach Grupa Warimpex zdołała poprawić niemal wszystkie kluczowe wskaźniki finansowe w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Wynik finansowy netto za ten okres wzrósł z 2,6 mln EUR do 13,6 mln EUR. Podstawę tej dynamiki stanowią przede wszystkim następujące czynniki: wyższe obłożenie nieruchomości biurowych w Polsce, dodatkowa pełna konsolidacja nieruchomości biurowej w St. Petersburgu, poprawa obłożenia hoteli, szczególnie w porównaniu z poprzednim rokiem dotkniętym jeszcze skutkami Covid-19, i wreszcie silny rosyjski rubel. Ponadto udana sprzedaż biurowca B52 w Budapeszcie wygenerowała wpływ w wysokości 2,8 mln EUR, podczas gdy w porównywalnym okresie poprzedniego roku nie doszło do żadnej transakcji sprzedaży.

*„Wyniki te cieszą szczególnie w kontekście aktualnych perturbacji geopolitycznych i gospodarczych spowodowanych konfliktem zbrojnym w Ukrainie, chociaż fatalna sytuacja humanitarna w tym kraju budzi głęboki niepokój” – mówi Franz Jurkowitsch, prezes Warimpexu. „Pozytywny rozwój działalności opiera się nie tylko na naszej długofalowej strategii, która przewiduje zarówno niezbędną elastyczność, aby szybko reagować na zmiany zachodzące na rynku, jak i długoterminową stabilność, aby pomyślnie realizować projekty nieruchomościowe. Nadal koncentrujemy się na innowacyjnych i zrównoważonych projektach deweloperskich w zakresie nieruchomości biurowych, a także na wzmocnieniu naszego portfolio w Polsce i Niemczech.”*

#### Znacząca poprawa wyniku finansowego netto okresu

Wskaźniki finansowe Grupy Warimpex za pierwsze trzy kwartały 2022 roku przedstawiają się następująco: Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych z 14,9 mln EUR do 23,9 mln EUR wynika głównie z uwzględnienia po raz pierwszy przychodów z biurców Jupiter w St. Petersburgu, które od końca 2021 roku przeszły proces pełnej konsolidacji, z ponownego umocnienia się rubla po znaczącym spadku jego wartości w lutym i w marcu oraz ze zwiększonego stopnia wynajmu polskich nieruchomości biurowych. Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły o 103% do 6,6 mln EUR w pierwszych dziewięciu miesiącach 2022 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na wyniki ze sprzedaży w poprzednim roku silny wpływ miała wciąż pandemia Covid-19. Całościowy przychód ze sprzedaży wzrósł o 69% do 32,4 mln EUR.

Pod koniec czerwca 2022 roku biurowiec B52 w Budapeszcie został sprzedany w ramach transakcji share deal, generując wynik w wysokości 2,8 mln EUR. W analogicznym okresie ubiegłego roku Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. Wskaźnik EBITDA wzrósł z 7,9 mln EUR do 15,9 mln EUR. Główną przyczyną jest wzrost wyniku brutto ze sprzedaży oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości. EBIT wzrósł z 8,3 mln EUR do 21,5 mln EUR. Wzrost ten jest przede wszystkim efektem wyższego wskaźnika EBITDA i lepszego wyniku z wyceny nieruchomości. Wynik z działalności finansowej obniżył się z -5,4 mln EUR do -5,6 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 3,0 mln EUR (w roku ubiegłym: 0,9 mln EUR) oraz straty z wyceny instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia oprocentowania wzgl. kursów walutowych w wys. 1,0 mln EUR.

W ostatecznym rozrachunku wynik finansowy netto okresu wynosi 13,6 mln EUR w porównaniu z 2,6 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku. Dodatkowo są również takie kluczowe wskaźniki jak udział kapitału własnego w wysokości 36% (+2 pp) czy przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (+96% do 8,1 mln EUR).

### **Nieruchomości – koncentracja na Polsce i Niemczech**

W segmencie deweloperskim powstaje obecnie biurowiec Mogilska 35 Office w Krakowie o powierzchni ok. 11 900 m<sup>2</sup>. Ukończenie jest planowane na 2023 rok. Wydane zostały już pozwolenia na budowę dla biurowców MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m<sup>2</sup> oraz Chopin w Krakowie o powierzchni ok. 21 200 m<sup>2</sup> – budowa rozpocznie się, jak tylko zapewnione będzie odpowiednie zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców. Projekt biurowca West Yard 29 w niemieckim mieście Darmstadt o powierzchni do wynajęcia ok. 13 800 m<sup>2</sup> w bezpośrednim sąsiedztwie hotelu „greet”, będącego w posiadaniu Warimpexu, jest już bardzo zaawansowany. Pod koniec czerwca sprzedany został biurowiec B52 w Budapeszcie, ale Warimpex zakupił Red Tower w Łodzi o powierzchni ponad 12 400 m<sup>2</sup> do wynajęcia, który przy zachowaniu ciągłości wynajmu poddawany jest rewitalizacji.

W Rosji w trzecim kwartale 2022 roku ukończony został Avior Tower 1 w Airportcity w St. Petersburgu o powierzchni ok. 16 900 m<sup>2</sup> i jest już w całości wynajęty. Wynajem rozpocznie się w styczniu 2023 roku. Nowe inwestycje w tej lokalizacji nie są obecnie realizowane.

*Franz Jurkowitsch: „Wspomniane projekty świadczą, że przykładamy coraz większą uwagę do działań w Polsce. Był to zawsze jeden z naszych najważniejszych rynków, charakteryzujący się popytem na wysokiej jakości powierzchnie biurowe, zwłaszcza w średniej wielkości miastach oddalonych od Warszawy. Można tu znaleźć doskonale wykwalifikowanych pracowników i świetną infrastrukturę, co z kolei stanowi atrakcyjną zachętę do inwestowania przez międzynarodowe firmy.”*

### **Innowacyjność i zrównoważony rozwój**

Efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcja emisji dwutlenku węgla odgrywają zasadniczą rolę w budowie i rewitalizacji nieruchomości. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach swojego portfolio nieruchomości, Warimpex dąży do uzyskania odpowiednich certyfikatów. Jednocześnie realizuje innowacyjne koncepcje w obszarze nieruchomości biurowych, które w szczególności

sposób uwzględniają zmieniające się środowisko pracy – nie tylko ze względu na pandemię Covid-19. W trzech swoich biurach - Ogrodowa Office i Red Tower w Łodzi, a także Mogilska 43 Office w Krakowie - Warimpex oferuje już na przykład strefy coworkingowe, w których można na krótszy czas wynajmować stanowiska do pracy a także małe i średnie w pełni wyposażone biura, które oferują doskonałą infrastrukturę niezbędną do pracy w połączeniu z dużą elastycznością. Oferta ta spotyka się z dobrym przyjęciem i dlatego będzie poszerzana.

## Perspektywy

„Podsumowując, mimo wymagających warunków rynkowych udało nam się w pierwszych trzech kwartałach konsekwentnie realizować naszą strategię, tak więc w kolejny rok wchodzimy z optymizmem. Naszym celem jest w tej chwili doprowadzenie do realizacji zaplanowanych projektów budowlanych oraz rozwój działalności operacyjnej generującej stabilne przepływy pieniężne. Oznacza to zdecydowanie uważną obserwację zjawisk gospodarczych i wydarzeń geopolitycznych oraz rozsądne działanie oparte na istotnych doświadczeniach z poprzednich lat”, dodaje Franz Jurkowitsch.

## Wskaźniki finansowe za trzy pierwsze kwartały 2022 roku:

w TEUR	1-9/2022	Dynamika	1-9/2021
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties (biura)	23 912	60 %	14 904
Przychody ze sprzedaży - Hotele	6 613	103 %	3 258
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1 908	85 %	1 030
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>32 433</b>	<b>69 %</b>	<b>19 192</b>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-11 742	69 %	-6 943
Wynik brutto ze sprzedaży	20 691	69 %	12 249
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	2 821	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>15 948</b>	<b>103 %</b>	<b>7 867</b>
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	5 534	1 059 %	477
<b>EBIT</b>	<b>21 482</b>	<b>157 %</b>	<b>8 344</b>
<b>Wynik z działalności finansowej</b>	<b>-5 573</b>	<b>-3 %</b>	<b>-5 393</b>
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>13 576</b>	<b>438 %</b>	<b>2 522</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>8 092</b>	<b>96 %</b>	<b>4 128</b>
<b>Udział kapitału własnego</b>	<b>36 %</b>	<b>2 pp</b>	<b>34 %</b>
	<b>30.06.2022</b>	<b>Dynamika</b>	<b>31.12.2021</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	457,3	24 %	365,8
EPRA NTA na jedną akcję w EUR	3,68	40 %	2,63
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,84	-25 %	1,12

## 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)