

warimpex

WARIMPEX

*Raport
za trzy pierwsze
kwartały 2015*

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

| w TEUR | 1–9/2015 | Zmiana | 1–9/2014 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| Przychody ze sprzedaży – hotele | 41.627 | -12 % | 47.446 |
| Przychody ze sprzedaży – Investment Properties | 2.863 | -61 % | 7.381 |
| Przychody ze sprzedaży – Development & Services | 1.616 | 50 % | 1.078 |
| <i>Przychody ze sprzedaży razem</i> | <i>46.105</i> | <i>-18 %</i> | <i>55.905</i> |
| Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży | -28.145 | -19 % | -34.541 |
| <i>Wynik brutto ze sprzedaży</i> | <i>17.960</i> | <i>-16 %</i> | <i>21.364</i> |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | 2.551 | – | 6 |
| EBITDA | 16.268 | 19 % | 13.636 |
| Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości | -29.287 | 221 % | -9.112 |
| EBIT | -13.019 | – | 4.524 |
| Wynik z joint ventures | 11.586 | 917 % | 1.139 |
| Wynik netto okresu | -31.626 | 190 % | -10.906 |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 9.436 | -33 % | 14.184 |
| Suma bilansowa | 406.524 | -18 % | 498.601 |
| Kapitał własny | 36.138 | -55 % | 79.713 |
| Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt. | 54.000.000 | – | 54.000.000 |
| Wynik na jedną akcję w EUR | -0,25 | 67 % | -0,15 |
| Ilość hoteli | 15 | -3 | 18 |
| Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe) | 2.672 | -494 | 3.166 |
| Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych | 5 | – | 5 |
| Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie): | | | |
| Przychody ze sprzedaży razem | 80.536 | -11 % | 90.225 |
| Przychody ze sprzedaży – hotele | 75.170 | -7 % | 80.924 |
| Net Operating Profit (NOP) Hotele | 23.522 | -6 % | 25.119 |
| NOP na jeden dostępny pokój | 7.035 | -3 % | 7.213 |
| Przychody ze sprzedaży – Investment Properties | 3.417 | -57 % | 7.944 |
| EBITDA – Investment Properties | 2.372 | -48 % | 4.539 |
| Przychody ze sprzedaży – Development & Services | 1.949 | 44 % | 1.358 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | 12.825 | – | 6 |
| EBITDA – Development & Services | 13.421 | – | -3.262 |
| | 30.06.2015 | Zmiana | 31.12.2014 |
| Gross Asset Value (GAV) w mln EUR | 459,8 | -8 % | 498,0 |
| Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR | 131,7 | -18 % | 160,1 |
| NNNAV na jedną akcję w EUR | 2,4 | -20 % | 3,0 |
| Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR | 0,832 | 18 % | 0,705 |

Spis treści

- 02 Wskaźniki
- 04 Najważniejsze projekty operacyjne
- 04 Investor Relations
- 05 Słowo wstępne

- 06 **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy**
- 06 Środowisko gospodarcze
- 06 Rynki
- 09 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 11 Zdarzenia po dniu bilansowym
- 11 Perspektywy

- 12 **Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2015**
- 13 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 14 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 15 Skrócony skonsolidowany bilans
- 16 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 17 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 18 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

- 32 **Kalendarium**
- 32 **Impressum**

Crowne Plaza****
Airportcity
St. Petersburg, RU

Najważniejsze projekty

Investor Relations

Najważniejsze projekty operacyjne

3/2015

AIRPORTCITY St. Petersburg: Pomyślne zakończenie transakcji sprzedaży dwóch biurwców

6/2015

Transakcja sale and leaseback z mLeasing obejmująca andel's Hotel Łódź

6/2015

Przekazanie najemcy biurowca Zeppelin w AIRPORTCITY St. Petersburg

7/2015

Union Investment zapewnia sobie zakup kongresowego hotelu andel's Berlin od UBM i Warimpexu

9/2015

Warimpex sprzedaje hotele w Jekaterynburgu

9/2015

Sprzedaż andel's Hotel Berlin zakończona sukcesem

9/2015

Przekazanie najemcy biurowca A w kompleksie Erzsebet Office, Budapeszt

11/2015

Warimpex wykupuje oraz przedłuża okres wykupu obligacji zamiennych

Po 0,705 EUR wzgl. 3,13 PLN na koniec roku 2014 kurs akcji rósł mniej więcej do połowy roku, jednak począwszy od połowy maja zaczął znowu spadać. Kurs zamknięcia na dzień 30 września 2015 wyniósł 0,706 EUR wzgl. 2,79 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2015 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs, Frankfurt, Londynie i w Warszawie.

POZOSTAŁE PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

NA DZIEŃ 30.09.2015

| | ISIN | Premia konwersyjna | Kwota należna |
|--------------------------|--------------|--------------------|----------------|
| Obligacja 03/16 | PLWRMFB00016 | – | PLN 63.065.000 |
| Obligacja zamienna 03/16 | AT0000A100Y0 | PLN 7,06 | PLN 26.500.000 |
| Obligacja zamienna 10/16 | AT0000A139E0 | PLN 7,65 | PLN 16.500.000 |
| Obligacja 10/17 | AT0000A139F7 | – | PLN 1.500.000 |
| Obligacja 02/18 | PLWRMFB00024 | – | PLN 3.000.000 |
| Obligacja zamienna 06/17 | AT0000A18Q78 | 1,80 EUR | EUR 5.000.000 |

Po dniu bilansowym dokonano przedterminowego wykupu obligacji zamiennych o łącznej wartości 23,5 mln złotych (ok. 5,5 mln EUR), których termin wykupu przypadał w marcu 2016 r. i październiku 2016 r. Jednocześnie przedłużono aktualne obligacje o wartości 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR) na nowych warunkach o kolejne 3 lata.

Obligacje zamienne wyemitowane 28 marca 2013, których termin wykupu przypadłby na 31 marca 2016, mają następujące parametry:

- Wartość nominalna: 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR)
- Oprocentowanie: 2,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
- Termin wykupu: 3 listopada 2018
- Premia konwersyjna: 5,94 PLN (ok. 1,40 EUR)

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Poprawa sytuacji gospodarczej w Rosji według szacunków Międzynarodowego Funduszu Walutowego (MFW) w dalszym ciągu jest bardzo niepewna i uzależniona głównie od czynników geopolitycznych. Mimo to widać jednak światło w tunelu. Eksperci z MFW prognozują w roku 2016 minimalny wzrost na poziomie 0,5%. Taka perspektywa napawa nas optymizmem na nadchodzący rok. Na razie jednak dominuje trend zapoczątkowany w I półroczu. Wyniki naszych hoteli niezwiązanych z Rosją na wszystkich rynkach były wprawdzie zadowalające – obłożenie i ceny pokoi w większości hoteli wzrosły, wskaźnik NOP na każdy dostępny pokój wzrósł o 14%, ale słaby Rubel spowodował niestety spadki przychodów ze sprzedaży w naszych hotelach w St. Petersburgu i Jekaterynburgu. W sumie przychody ze sprzedaży w hotelach rosyjskich były niższe od ubiegłorocznych w tym samym okresie o ok. 34%. Również sytuacja w hotelu Dvorak w czeskich Karlovych Varach nie wykazała do tej pory oznak poprawy. Ze względu na brak odwiedzających go głównie gości rosyjskich hotel zanotował spadek przychodów o ok. 36%.

Ta sytuacja wywarła następujący wpływ na wyniki za trzy pierwsze kwartały 2015 roku: Całociowe przychody hoteli Grupy ze sprzedaży spadły w tym okresie o 12% do 41,6 mln EUR. Przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 55,9 mln Euro o 18% do 46,1 mln EUR. Wskaźnik EBITDA wzrósł co prawda z 13,6 mln Euro o 19% do 16,3 mln Euro, ale EBIT spadł z 4,5 mln Euro do -13 mln Euro. Spadek ten wynika głównie z ujemnego wyniku z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures obciążają nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w związku ze zmianą kursów, powodując jego spadek z -16,2 mln Euro do -18,7 mln Euro. Wynik z joint ventures wzrósł z 1,1 mln Euro do 11,6 mln Euro na skutek sprzedaży hotelu andel's Berlin. W sumie więc – w związku z ujemnymi wynikami z wyceny i różnicami kursowymi – Grupa Warimpex uzyskała ujemny wynik netto okresu w wysokości -31,6 mln Euro w porównaniu z -10,9 mln Euro w roku ubiegłym.

Mimo skutków trudnej sytuacji na rynku rosyjskim udało nam się jednak osiągnąć kilka sukcesów – zarówno po stronie transakcyjnej jak i deweloperskiej. Pod koniec września nastąpiła sprzedaż naszego większościowego udziału w obu hotelach angelo i Liner na terenie międzynarodowego portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu na rzecz prywatnego inwestora. Wycofanie się z Jekaterynburga nie oznacza jednak wycofania się z Rosji – Rosja pozostanie w dalszym ciągu jednym z naszych głównych rynków, na którym kontynuujemy z sukcesem rozwój projektu AIRPORTCITY St. Petersburg, posiadającego dla nas duży potencjał. Pod koniec czerwca ukończono na tym terenie biurowiec Zeppelin, a najemcy już się do niego wprowadzili. Niedawno przekazano najemcy także

wyremontowany biurowiec Erzsébet Office w Budapeszcie. W Berlinie dokonano na początku września zamknięcia transakcji sprzedaży hotelu andel's. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą ok. 10 mln Euro. W zakresie działalności deweloperskiej w polskim Krakowie realizowane są prace projektowe dotyczące dwóch biurowych projektów deweloperskich. Po pierwsze Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma powstać biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m². Po drugie będący w posiadaniu Warimpexu biurowiec ma zostać rozebrany i zastąpiony nowym o powierzchni również ok. 20 000 m². W Łodzi Warimpex zakupił działkę w pobliżu hotelu andel's, na której planuje realizację nowego biurowca o powierzchni ok. 29 000 m².

Zamierzamy kontynuować nasze aktualne projekty deweloperskie w ramach istniejących możliwości i wykorzystywać dobry klimat transakcyjny także w przyszłości, dokonując racjonalnych sprzedaży nieruchomości. Równocześnie stale pracujemy nad poprawą wyników naszych hoteli i wzmocnieniem naszych podstaw finansowych.

Franz Jurkowitsch

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2015

Środowisko gospodarcze

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w październiku 2015 (World Economic Outlook update) swoje prognozy gospodarcze na 2015 rok, w porównaniu z lipcem 2015. Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 1,5 % (prognoza z lipca 2015: 1,5 %) na rok 2015, na 2016 zakłada się wzrost w wysokości 1,6 % (1,7 %). Prognoza dla Rosji na rok 2015 poprawiła się z -3,4 % na -2,7 % wzgl. z 0,2 % na 0,5 % w roku 2016. Dla obszaru Emerging and Developing Europe¹ wzrost gospodarczy w roku 2015 ma wynieść 3,0 % (2,9 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2016 wynosi 3,0 % (2,9 %).

¹ Emerging and Developing Europe

Obejmuje 13 krajów: Albania, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Węgry, Kosowo, Litwa, FYR Macedonia, Czarnogóra, Polska, Rumunia, Serbia i Turcja

Rynki

POLSKA

Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. Warimpex i UBM wspólnie zrealizowały ten obiekt i w ostatnim czasie posiadały po 50% udziałów w hotelu, posiadającym 414 pokoi. Pod koniec grudnia 2012 Warimpex i UBM sprzedały hotel. Kupujący zawarł umowę dzierżawy ze spółką zależną Warimpexu i UBM, na podstawie której hotel w ramach transakcji będzie wynajmowany w zamian za stały czynsz i do 2027 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental. W Krakowie od 2006 r. Warimpex jest właścicielem trzygwiazdkowego hotelu Chopin, a od 2007 podmiotem prowadzącym hotel czterogwiazdkowy plus marki andel's (do 2009 jako właściciel, później jako dzierżawca). W Łodzi Warimpex otworzył w czerwcu 2009 kolejny Hotel andel's, a w Katowicach w ramach joint venture z UBM dokonano w marcu 2010 otwarcia pierwszego Hotelu angelo w Polsce. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło z 79 % do 80 %, średnia cena pokoju w Euro także wzrosła. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 62 % (1-9 2014: 58 %), średnia cena pokoju w Euro pozostała niezmienną. Obłożenie Hotelu Chopin w Krakowie wzrosło z 67 % do 74 %, średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie wyniosło 81 % (1-9 2014: 76 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 58 % (1-9 2014: 56 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 15 %. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardziej uzależnione od sezonu i nieporównywalne z hotelem miejskim.

Oprócz ww. hoteli Warimpex posiada 50%-owy udział w wieżowcu biurowym Parkur Tower w Warszawie, wynajętym w ok. 90 %.

Projekty deweloperskie: 3 biurowce, 1 działka deweloperska

Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m². Prace projektowe są w toku.

Ponadto planowana jest rozbiórka będącego w posiadaniu Warimpexu biurowca w Krakowie, na miejscu którego ma powstać nowy biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m². Prace projektowe są w toku.

W Łodzi Warimpex kupił działkę w pobliżu hotelu andel's z przeznaczeniem na biurowiec. Ma to być nowy obiekt biurowy o powierzchni ok. 29 000 m².

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomości deweloperską.

CZECHY

Zasób: 4 hotele

W Czechach Warimpex posiada hotel Diplomat (Praga) i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z przepisami IFRS hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach. Hotel Savoy (61 pokoi) w Pradze został sprzedany pod koniec czerwca 2014 r.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach Diplomat i angelo wyniosło 74 % wzgl. 73 % (1-9 2014: 71 % wzgl. 68 %). Średnie ceny pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach spadło do 54 % (1-9 2014: 62 %). Średnia cena pokoju spadła o ok. 47 %. Odsetek gości z Rosji i Ukrainy w Karlovych Varach jest bardzo wysoki, a silny spadek wartości Rubla wpływa na ich decyzje o podróżowaniu. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 66 % do 70 %, średnia cena pokoju wzrosła o ok. 20 %.

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m².

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest w większości wynajęty. Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest w całości wynajęty.

W ubiegłym roku Warimpex pozyskał długoterminowego nowego najemcę dla 12 250 m² (z 14 500 m²) powierzchni w biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie – wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierski oddział międzynarodowego koncernu Groupama. W ten sposób Warimpex zawarł jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku powierzchni biurowych. Groupama wprowadziła się do odnowionego budynku „A” pod koniec września 2015 roku. Wynajem wciąż wolnych powierzchni jest w trakcie realizacji.

RUMUNIA

Zasób: 1 hotel

W hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował na angelo, obłożenie wzrosło z 56 % do 62 %. Średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła.

NIEMCY

W Niemczech Warimpex był do dnia 2 września 2015 właścicielem połowy udziałów w hotelu andel's w Berlinie. W Hotelu andel's obłożenie wyniosło 77 % (1-9 2014: 72 %). Średnia cena pokoju lekko spadła.

Na początku września Union Investment Real Estate GmbH kupiła hotel za 105 mln EUR. Od 1 sierpnia 2015 hotel jest dzierżawiony przez Vienna International.

Projekty deweloperskie:

powierzchnie komercyjne i centrum konferencyjne

W sąsiedztwie Hotelu andel's w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego oraz powierzchni komercyjnych. Prace projektowe są w toku. Pod koniec października 2015 sprzedano 44 % (z 50 %) (por. punkt 8.4. w notach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego).

FRANCJA

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wyniosło 77 % wzgl. 70 % (1-9 2014: 78 % wzgl. 73 %). Średnia cena pokoju została w obu hotelach podniesiona o ok. 10 %.

AUSTRIA

Zasób: 1 hotel

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung / Vienna Insurance Group oraz UBM Warimpex posiada ok. 10 % udziałów w spółce projektowej realizującej Hotel Palais Hansen Kempinski w Wiedniu. Hotel jest pierwszym projektem Warimpexu w Austrii i został otwarty w marcu 2013.

ROSJA

Zasób: 1 hotel, 1 nieruchomości biurowa

W Rosji Warimpex posiadał w okresie sprawozdawczym 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. 29 września 2015 udziały zostały sprzedane. Transakcja odbyła się w trudnej aktualnie sytuacji rynkowej. Mimo wycofania się z Jekaterynburga Rosja w dalszym ciągu ma być jednym z głównych rynków Spółki.

W St. Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec z 16 800 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkowo 2“. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

W listopadzie 2014 potwierdzona została umową sprzedaż obu biurowców Jupiter 1 i Jupiter 2; zamknięcie transakcji nastąpiło w I kwartale 2015.

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości 16 000 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest już w całości wynajęty.

Obłożenie w hotelu Liner spadło z 65 % do 52 %. Obłożenie w droższym angelo Hotel spadło z 66 % do 50 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro była niższa o ok. 25 % w związku ze słabszym rublem. Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 76 % (1-9 2014: 76 %), średnia cena pokoju w Euro również spadła o ok. 25 %.

Projekty deweloperskie: 1 parking wielopoziomowy, 1 nieruchomości deweloperska

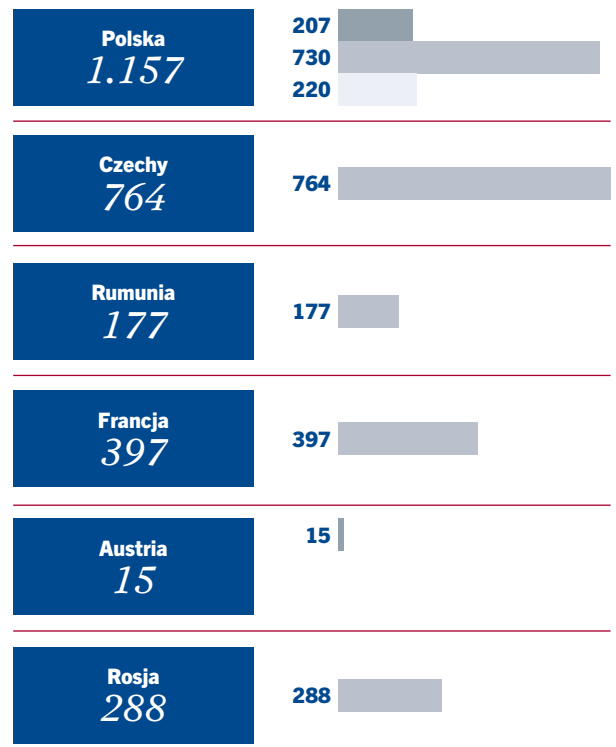
Prace projektowe dotyczące krytego parkingu wielopoziomowego i kolejnych biurowców są w toku.

PORTFOLIO HOTELI

(ILOŚĆ POKOI SKORYGOWANA O UDZIAŁY CZĘŚCIOWE)

NA DZIEŃ 30.09.2015

5-gwiazdkowe (Luxury)
4-gwiazdkowe (mid market)
3-gwiazdkowe (others)



W porównaniu rocznym o 494 spadła liczba pokoi z 3166 do 2672 w związku ze sprzedażą hoteli Andel's Berlin, Liner i Angelo w Jekaterynburgu.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Na działalność operacyjną hoteli w pierwszych dziewięciu miesiącach 2015 wpływ wywierały w dalszym ciągu skutki kryzysu rosyjskiego i spadku wartości rubla w porównaniu z tym samym okresem w roku ubiegłym. Spadek przychodów ze sprzedaży jest głównie skutkiem częściowo znacznych spadków obrotów w hotelach Dvorak (Karlove Vary), Liner (Jekaterynburg), angelo Jekaterynburg i Crowne Plaza (St. Petersburg). Hotel Dvorak w Karlovych Varach wykazał w związku z brakiem gości rosyjskich spadek przychodów ze sprzedaży o ok. 36 %. Przychody hoteli rosyjskich w Euro były niższe niż w ubiegłym roku o ok. 34 %.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych – przychody ze sprzedaży Investment Properties – spadły na skutek sprzedaży obu biurowców Jupiter w St. Petersburgu.

Całościowe przychody Grupy ze sprzedaży spadły o ok. 18 % z 55,9 mln EUR do 46,1 mln EUR. Ok. 90 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 6 % dotyczy wynajmu nieruchomości biurowych, ok. 4 % należy przypisać segmentowi Development & Services.

Koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży zostały zredukowane o 19 % do 28,1 mln EUR.

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem nastąpiło zakończenie transakcji sprzedaży obu biurowców Jupiter w St. Petersburgu. Zaksięgowanie kosztów transakcyjnych spowodowało na tej transakcji ujemny wynik ze sprzedaży nieruchomości w wys. ok. 1,4 mln EUR.

Pod koniec września 2015 nastąpiła sprzedaż obu hoteli w Jekaterynburgu podlegających całkowitej konsolidacji. Przychód wynikający z wyłączenia z konsolidacji wyniósł ok. 3,9 mln EUR.

EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych (od rzeczowych środków trwałych), odpisów amortyzacyjnych (od wartości niematerialnych i prawnych) i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 13,6 mln EUR o 19 % do 16,3 mln EUR. Wskaźnik EBIT spadł z 4,5 mln EUR do -13 mln EUR.

Wynika to głównie z ujemnego wyniku z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości (-29,3 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -16,2 mln EUR do -18,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążają nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w związku ze zmianą kursów w wys. 15,1 mln EUR (w roku ubiegłym: 4,0 mln EUR).

Wynik z joint ventures wzrósł z 1,1 mln EUR do 11,6 mln EUR. Wzrost ten jest skutkiem sprzedaży hotelu andel's w Berlinie.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym – w związku z ujemnymi wynikami z wyceny i różnicami kursowymi – z -10,9 mln EUR do -31,6 mln EUR.

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Hotele, Investment Properties oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności zostały ujęte proporcjonalnie. Segment Hotele jest porównywalny z hotelami wzgl. pokojami hotelowymi posiadanymi przez Grupę w trakcie roku obrotowego wraz z joint ventures odpowiednio do udziału. W segmencie Investment Properties ujmowane są wpływy z czynszu za wynajem nieruchomości biurowych. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Hotele*

| w TEUR | 1-9/2015 | 1-9/2014 |
|--|----------|----------|
| Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę | 75.170 | 80.924 |
| Średnio pokoje przypadające na Grupę** | 3.344 | 3.482 |
| GOP przypadający na Grupę | 29.710 | 31.905 |
| NOP przypadający na Grupę | 23.522 | 25.119 |
| NOP/dostępny pokój w EURO | 7.035 | 7.213 |

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

** por. także sprawozdanie skonsolidowane z działalności hoteli w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W okresie objętym sprawozdaniem na skutek sprzedaży hotelu Savoy w czerwcu 2014 i hotelu andel's Berlin na początku września 2015 o 4 % zmniejszyła się liczba pokoi średnio przypadających na Grupę, podczas gdy sprzedaż obu hoteli w Jekaterynburgu pod koniec września 2015 nie wywarła jeszcze wpływu na liczbę średnio dostępnych pokoi w Grupie.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.).

Segment Investment Properties*

| w TEUR | 1-9/2015 | 1-9/2014 |
|--|----------|----------|
| Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę | 3.417 | 7.944 |
| Segment EBITDA | 2.372 | 4.539 |

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties spadły w związku ze sprzedażą obu biurowców Jupiter w AIRPORTCITY, St. Petersburg.

Dzięki ukończeniu obu biurowców Zeppelin (16 150 m²), AIRPORTCITY St. Petersburg, i Erzsébet (15 000 m²), Budapeszt, przychody z Investment Properties w II półroczu znacznie wzrosną.

Segment Development & Services*

| w TEUR | 1-9/2015 | 1-9/2014 |
|--|----------|----------|
| Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę | 1.949 | 1.358 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | 12.825 | 6 |
| Segment EBITDA | 13.421 | -2.457 |

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. Wskaźnik EBITDA segmentu jest wynikiem przychodu ze sprzedaży hotelu Andel's Berlin (ok. 10,3 mln EUR) i wyłączenia z konsolidacji obu hoteli w Jekaterynburgu (ok. 3,9 mln EUR), wyrównanym ujemnym wynikiem ze sprzedaży obu biurowców Jupiter (1,3 mln EUR) w efekcie zaksięgowania kosztów transakcji.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 8.4 do okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

W dalszym ciągu będziemy się koncentrować na wzroście wskaźników przychodowych naszych hoteli i kontynuować bieżące projekty deweloperskie aż do osiągnięcia ich dojrzałości rynkowej. Zwracamy przy tym baczna uwagę na odpowiednią dywersyfikację naszego portfela na zasoby nieruchomości i projekty deweloperskie. Widzimy duży potencjał w nowych działaniach deweloperskich i transakcjach sprzedaży nieruchomości, który chcemy rozsądnie wykorzystać.

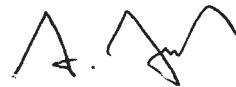
Wiedeń, dnia 30 listopada 2015 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2015

- 13 **Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**
- 14 **Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego**
- 15 **Skrócony skonsolidowany bilans**
- 16 **Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**
- 17 **Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian
w kapitale własnym**
- 18 **Noty do skróconego skonsolidowanego
okresowego sprawozdania finansowego**

andel's Hotel****
Łódź, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2015 – NIEBADANY

| w TEUR | Nota | 01–09/2015 | 07–09/2015 | 01–09/2014 | 07–09/2014 |
|---|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży – hotele | | 41.627 | 15.849 | 47.446 | 16.469 |
| Przychody ze sprzedaży – Investment Properties | | 2.863 | 2.148 | 7.381 | 2.455 |
| Przychody ze sprzedaży Development & Services | | 1.616 | 163 | 1.078 | 276 |
| Przychody ze sprzedaży | | 46.105 | 18.160 | 55.905 | 19.200 |
| Koszty działalności – hotele | | (26.848) | (9.521) | (31.111) | (10.280) |
| Koszty działalności – Investment Properties | | (574) | (241) | (2.388) | (764) |
| Koszty – Development & Services | | (723) | (75) | (1.042) | (234) |
| Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży | 5.1. | (28.145) | (9.837) | (34.541) | (11.278) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | | 17.960 | 8.323 | 21.364 | 7.922 |
| Przychody ze sprzedaży nieruchomości | | 65.484 | 1 | 7.588 | – |
| Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedaży | | (62.933) | 3.959 | (7.582) | (29) |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | 5.2. | 2.551 | 3.960 | 6 | (29) |
| Pozostałe przychody operacyjne | 5.3. | 4.410 | 967 | 430 | 135 |
| Koszty zarządu | 5.4. | (6.505) | (2.052) | (6.080) | (1.467) |
| Inne koszty | 5.5. | (2.148) | (834) | (2.084) | (596) |
| EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości) | | 16.268 | 10.363 | 13.636 | 5.964 |
| Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych | | (6.675) | (1.647) | (9.481) | (3.353) |
| Odpisy aktualizacyjne środków trwałych | | (5.808) | (21) | (337) | 13 |
| Zwiększenie wartości środków trwałych | | 1.337 | 477 | 726 | 380 |
| Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży | | – | – | 2.130 | 3.000 |
| Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne | | (18.141) | (3.017) | (2.150) | (82) |
| Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości | 5.6. | (29.287) | (4.208) | (9.112) | (43) |
| EBIT (Wynik na działalności operacyjnej) | | (13.019) | 6.155 | 4.524 | 5.921 |
| Przychody z działalności finansowej | 5.7. | 1.871 | 350 | 2.442 | 934 |
| Koszty działalności finansowej | 5.8. | (17.140) | (5.305) | (15.774) | (4.598) |
| Zmiany kursowe | 5.9. | (15.065) | (19.543) | (4.023) | (3.153) |
| Wynik z joint ventures (at equity) netto | 6.3. | 11.586 | 9.158 | 1.139 | 703 |
| <i>w tym ze sprzedaży Hotelu andel's Berlin</i> | | 10.275 | 10.275 | – | – |
| Wynik z działalności finansowej | | (18.748) | (15.340) | (16.216) | (6.114) |
| Wynik brutto | | (31.767) | (9.185) | (11.692) | (192) |
| Podatek dochodowy | | (17) | (6) | (157) | (12) |
| Podatek dochodowy odroczony | | 158 | 2.440 | 944 | (514) |
| Podatki | | 141 | 2.434 | 786 | (526) |
| Wynik netto okresu | | (31.626) | (6.751) | (10.906) | (719) |
| Zysk netto okresu przypadający: | | | | | |
| - właścicielom jednostki dominującej | | (13.532) | 2.325 | (7.889) | (205) |
| - na udziały nieuprawniające do kontroli | | (18.094) | (9.076) | (3.017) | (514) |
| | | (31.626) | (6.751) | (10.906) | (719) |
| Wynik na jedną akcję w EUR: | | | | | |
| podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej | | (0,25) | 0,04 | (0,15) | (0,00) |
| rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej | | (0,25) | 0,04 | (0,15) | (0,00) |

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2015 – NIEBADANY

| w TEUR | Nota | 01–09/2015 | 07–09/2015 | 01–09/2014 | 07–09/2014 |
|--|-------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| | | | | korekta | korekta |
| Wynik netto okresu | | (31.626) | (6.751) | (10.906) | (719) |
| Różnice kursowe | | 639 | 7.743 | (399) | (127) |
| <i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i> | | (2.146) | (2.146) | – | – |
| Wycena Cashflow Hedges | | (603) | (457) | – | – |
| Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity) | | 1 | (2) | 750 | – |
| Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | | (515) | 880 | (101) | (101) |
| (Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach | 5.10. | (30) | (2.485) | (104) | 67 |
| Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach) | | (507) | 5.679 | 145 | (162) |
| Dotacja rezerwy z aktualizacji wyceny | | – | – | 1.561 | 1.561 |
| (Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach | 5.10. | – | – | (299) | (299) |
| Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach) | | – | – | 1.263 | 1.263 |
| Pozostałe przychody i koszty | | (507) | 5.679 | 1.408 | 1.101 |
| Całościowy wynik netto okresu | | (32.133) | (1.072) | (9.497) | 383 |
| Razem przychody i koszty netto okresu przypadające: | | | | | |
| - właścicielom jednostki dominującej | | (14.324) | 5.315 | (6.461) | (158) |
| - na udziały nieuprawniające do kontroli | | (17.810) | (6.387) | (3.036) | 540 |
| | | (32.133) | (1.072) | (9.497) | 383 |

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2015 – NIEBADANY

| w TEUR | Nota | 30.09.15 | 31.12.14 | 30.09.14 |
|---|-------|----------------|----------------|----------------|
| AKTYWA | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 6.1. | 218.937 | 249.118 | 268.511 |
| Nieruchomości inwestycyjne | 6.2. | 84.285 | 87.751 | 80.853 |
| Wartość firmy (goodwill) | 6.3. | 921 | 921 | 921 |
| Pozostałe wartości niematerialne i prawne | | 35 | 41 | 5 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | 6.6. | – | 6.468 | – |
| Inwestycje netto w joint ventures (at equity) | 6.3. | 41.506 | 36.222 | 37.401 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 6.4. | 22.646 | 8.704 | 10.536 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | | 35 | 22 | 37 |
| Aktywa trwałe | | 368.365 | 389.247 | 398.265 |
| Zapasy | | 589 | 759 | 842 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 6.5. | 14.432 | 21.098 | 10.094 |
| Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | 6.6. | 12.501 | 7.052 | 7.024 |
| Środki pieniężne | 6.7. | 6.091 | 9.765 | 12.376 |
| Aktywa trwałe, przeznaczone do sprzedaży | 8.4. | 4.546 | 65.483 | 70.000 |
| Aktywa obrotowe | | 38.159 | 104.157 | 100.336 |
| SUMA AKTYWÓW | | 406.524 | 493.404 | 498.601 |
| PASYWA | | | | |
| Kapitał podstawowy | | 54.000 | 54.000 | 54.000 |
| Kapitał zapasowy | | 4.661 | 4.661 | 17.550 |
| Niepodzielony wynik finansowy | | (4.790) | 8.742 | 8.618 |
| Akcje własne | | (301) | (301) | (301) |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | | 6.396 | 5.041 | 4.323 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 59.965 | 72.143 | 84.190 |
| Udziały nieuprawniające do kontroli | | (23.827) | (14.467) | (4.476) |
| Kapitał własny | | 36.138 | 57.676 | 79.713 |
| Obligacje zamienne | 6.8. | 8.056 | 13.051 | 12.977 |
| Pozostałe obligacje | 6.8. | 13.257 | 18.953 | 20.930 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 6.8. | 239.556 | 298.393 | 277.627 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 6.9. | 1.540 | 385 | 594 |
| Pozostałe zobowiązania | 6.3. | 17.348 | 7.316 | 8.742 |
| Rezerwy | | 2.284 | 2.220 | 1.955 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | | 10.533 | 10.649 | 12.142 |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | 6.10. | 7.303 | 1.481 | 1.616 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 299.879 | 352.447 | 336.583 |
| Obligacje zamienne | 6.8. | 5.996 | – | – |
| Pozostałe obligacje | 6.8. | 14.778 | 5.215 | – |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 6.8. | 35.103 | 41.740 | 62.490 |
| Pochodne instrumenty finansowe | 6.9. | 19 | 17 | – |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 6.11. | 11.912 | 35.265 | 18.684 |
| Rezerwy | | 1.103 | 431 | 507 |
| Podatek dochodowy | | 33 | 73 | 84 |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | 6.10. | 1.564 | 539 | 539 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 70.507 | 83.280 | 82.304 |
| Zobowiązania | | 370.386 | 435.727 | 418.887 |
| SUMA PASYWÓW | | 406.524 | 493.404 | 498.601 |

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2015 – NIEBADANY

| w TEUR | 01–09/2015 | 07–09/2015 | 01–09/2014 | 07–09/2014 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Wpływy | | | | |
| z hoteli i opłat czynszowych | 46.406 | 17.641 | 59.450 | 23.045 |
| z projektów w zakresie nieruchomości | 243 | 1 | 911 | 52 |
| z odsetek | 783 | 291 | 72 | 42 |
| Wpływy z działalności operacyjnej | 47.431 | 17.933 | 60.432 | 23.139 |
| Wydatki | | | | |
| projekty w zakresie nieruchomości | (1.181) | (606) | (3.555) | (3.046) |
| zużycie materiałów i usług | (15.872) | (5.178) | (21.531) | (5.542) |
| świadczenia pracownicze | (12.916) | (4.186) | (14.337) | (4.712) |
| pozostałe koszty zarządu | (7.997) | (3.047) | (6.691) | (2.330) |
| podatek dochodowy | (29) | (6) | (133) | – |
| Wydatki na działalność operacyjną | (37.995) | (13.024) | (46.248) | (15.631) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 9.436 | 4.908 | 14.184 | 7.508 |
| Wpływy | | | | |
| ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości | 41.360 | (1) | 2.721 | (29) |
| pomniejszone o wpływy ze sprzedanych grup do zbycia | (70) | (70) | (67) | – |
| z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach | – | – | 3.483 | 750 |
| dywidendy od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży | – | – | 346 | 247 |
| z pozostałych aktywów finansowych | (47) | – | 241 | – |
| z wpływów zwrotnych z joint ventures | 1.757 | 1.634 | 1.305 | 32 |
| Wpływy z działalności inwestycyjnej | 43.001 | 1.564 | 8.030 | 1.000 |
| Wydatki na | | | | |
| nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe | (1.137) | (110) | (1.618) | (634) |
| nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne | (23.757) | (1.897) | (5.703) | (3.821) |
| nabycie oprogramowania do przetwarzania danych | (3) | (1) | – | – |
| pozostałe aktywa finansowe | (625) | 335 | 297 | 27 |
| joint ventures | – | – | – | – |
| Wydatki z tytułu inwestycji | (25.522) | (1.673) | (7.024) | (4.428) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 17.479 | (109) | 1.006 | (3.429) |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych) | 12.116 | (63) | 9.165 | – |
| Wykup obligacji zamiennych | (8.541) | 17 | (2.977) | – |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów | 79.693 | 9.188 | 20.369 | 18.927 |
| Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów | (100.104) | (8.635) | (21.837) | (13.522) |
| Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów) | (11.084) | (3.229) | (10.993) | (2.378) |
| Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych) | (2.614) | (1.213) | (2.366) | (990) |
| Koszty pozyskania kredytów | (962) | (127) | – | – |
| Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe | – | – | (563) | – |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (31.496) | (4.064) | (9.201) | 2.037 |
| Zmiana stanu netto środków pieniężnych | (4.581) | 736 | 5.989 | 6.116 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 51 | 43 | (262) | 115 |
| Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych | 855 | (256) | 31 | (110) |
| Stan środków pieniężnych na początku okresu | 9.765 | 5.568 | 6.618 | 6.255 |
| Stan środków pieniężnych na koniec okresu | 6.091 | 6.091 | 12.376 | 12.376 |
| Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje: | | | | |
| Środki pieniężne Grupy | 6.091 | 6.091 | 12.376 | 12.376 |

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2015 – NIEBADANE

| w TEUR | Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | Razem | Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki | Razem kapitał własny |
|---|--|--------------------|---------------------|--------------|------------------------------|-----------------|--|----------------------|
| | Kapitał podstawowy | Kapitały rezerwowe | Niepodzielony wynik | Akcje własne | Pozostałe kapitały rezerwowe | | | |
| Stan na dzień 1 stycznia 2014 | 54.000 | 17.051 | 16.507 | (301) | 2.895 | 90.151 | (1.440) | 88.711 |
| Kapitał własny z obligacji zamiennej | – | 500 | – | – | – | 500 | – | 500 |
| Całościowy wynik netto okresu | – | – | (7.889) | – | 1.428 | (6.461) | (3.036) | (9.497) |
| <i>w tym wynik finansowy netto okresu</i> | – | – | (7.889) | – | – | (7.889) | (3.017) | (10.906) |
| <i>w tym pozostałe przychody i koszty</i> | – | – | – | – | 1.428 | 1.428 | (20) | 1.408 |
| Stan na dzień 30 września 2014 | 54.000 | 17.550 | 8.618 | (301) | 4.323 | 84.190 | (4.476) | 79.713 |
| Stan na dzień 1 stycznia 2015 | 54.000 | 4.661 | 8.742 | (301) | 5.041 | 72.143 | (14.467) | 57.676 |
| Zmiany konsolidacyjne | – | – | – | – | 2.146 | 2.146 | 8.450 | 10.596 |
| Całościowy wynik netto okresu | – | – | (13.532) | – | (792) | (14.324) | (17.810) | (32.133) |
| <i>w tym wynik finansowy netto okresu</i> | – | – | (13.532) | – | – | (13.532) | (18.094) | (31.626) |
| <i>w tym pozostałe przychody i koszty</i> | – | – | – | – | (792) | (792) | 285 | (507) |
| Stan na dzień 30 września 2015 | 54.000 | 4.661 | (4.790) | (301) | 6.396 | 59.965 | (23.827) | 36.138 |

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2015 – NIEBADANE

| w TEUR | Hotels | | Investment Properties | |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU | | | | |
| Przychody ze sprzedaży na zewnątrz | 75.170 | 80.924 | 3.417 | 7.944 |
| Usługi w ramach Grupy | – | – | – | – |
| Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży | (51.648) | (55.807) | (897) | (2.697) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 23.522 | 25.117 | 2.520 | 5.247 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | – | – | – | – |
| Pozostałe przychody operacyjne | – | – | – | – |
| Koszty usług związanych z rozwojem projektów | – | – | – | – |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (992) | (905) | – | – |
| Pozostałe / inne koszty | (5.353) | (4.360) | (148) | (675) |
| Usługi w ramach Grupy | (527) | (557) | – | (33) |
| Segment EBITDA | 16.649 | 19.294 | 2.372 | 4.539 |
| Odpisy amortyzacyjne planowe | (9.377) | (13.327) | – | – |
| Odpisy aktualizacyjne | (5.442) | (324) | – | 2.130 |
| Zwiększenia wartości | 1.640 | 1.013 | – | – |
| Zysk z wyceny | – | – | 72 | – |
| Strata z wyceny | – | – | (1.605) | (230) |
| Segment EBIT | 3.470 | 6.656 | 839 | 6.439 |
| Przychody z działalności finansowej | 151 | 21 | 3 | 33 |
| Koszty działalności finansowej | (10.565) | (9.939) | (1.939) | (1.333) |
| Zmiany kursowe | (7.098) | (3.852) | (5.768) | – |
| Wynik z joint ventures | – | – | – | – |
| Podatek dochodowy | (984) | (1) | – | – |
| Podatek dochodowy odroczony | (81) | 509 | 34 | 146 |
| Segment wynik netto okresu | (15.106) | (6.606) | (6.831) | 5.285 |

| | Development & Services | | Segment razem 1 stycznia – 30 września | | Rozliczenie przejściowe | | Grupa razem 1 stycznia – 30 września | |
|--|------------------------|----------------|---|-----------------|-------------------------|----------------|---|-----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| | 1.949 | 1.358 | 80.536 | 90.225 | (34.431) | (34.320) | 46.105 | 55.905 |
| | 527 | 591 | 527 | 591 | (527) | (591) | – | – |
| | (840) | (1.167) | (53.385) | (59.671) | 25.240 | 25.130 | (28.145) | (34.541) |
| | 1.636 | 781 | 27.678 | 31.145 | (9.718) | (9.781) | 17.960 | 21.364 |
| | 12.825 | 6 | 12.825 | 6 | (10.274) | – | 2.551 | 6 |
| | 4.053 | 430 | 4.053 | 430 | – | – | 4.053 | 430 |
| | (127) | (81) | (127) | (81) | 1 | 1 | (126) | (80) |
| | (3.042) | (2.531) | (4.034) | (3.437) | 207 | 188 | (3.827) | (3.248) |
| | (1.925) | (1.868) | (7.426) | (6.903) | 3.083 | 2.068 | (4.344) | (4.835) |
| | – | – | (527) | (591) | 527 | 591 | – | – |
| | 13.421 | (3.262) | 32.442 | 20.570 | (16.174) | (6.934) | 16.268 | 13.636 |
| | (43) | (113) | (9.419) | (13.440) | 2.744 | 3.960 | (6.675) | (9.481) |
| | (366) | (13) | (5.808) | (337) | – | – | (5.808) | (337) |
| | 51 | – | 1.691 | 3.143 | (354) | (287) | 1.337 | 2.856 |
| | 1.020 | – | 1.092 | – | (826) | – | 266 | – |
| | (17.083) | (2.104) | (18.688) | (2.333) | 280 | 184 | (18.408) | (2.150) |
| | (2.999) | (5.492) | 1.310 | 7.602 | (14.330) | (3.078) | (13.019) | 4.524 |
| | 1.721 | 2.393 | 1.875 | 2.448 | (4) | (6) | 1.871 | 2.442 |
| | (6.635) | (6.949) | (19.138) | (18.220) | 1.998 | 2.445 | (17.140) | (15.774) |
| | (2.199) | (171) | (15.065) | (4.023) | – | – | (15.065) | (4.023) |
| | 193 | 502 | 193 | 502 | 11.393 | 637 | 11.586 | 1.139 |
| | (10) | (157) | (994) | (157) | 977 | – | (17) | (157) |
| | 239 | 288 | 191 | 943 | (33) | 1 | 158 | 944 |
| | (9.689) | (9.585) | (31.626) | (10.906) | – | – | (31.626) | (10.906) |

| w TEUR | Segment razem 1 stycznia – 30 września | | Rozliczenie przejściowe 1 stycznia – 30 września | | Grupa razem 1 stycznia – 30 września | |
|---|---|---------------|---|-----------------|---|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| SEGMENT HOTELE – RACHUNEK WYNIKÓW | | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży – hotele | 74.960 | 80.712 | (33.543) | (33.478) | 41.416 | 47.234 |
| Koszty materiałów | (27.181) | (30.504) | 13.303 | 14.350 | (13.878) | (16.154) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (18.069) | (18.303) | 8.572 | 7.452 | (9.497) | (10.852) |
| Gross Operating Profit (GOP) | 29.710 | 31.905 | (11.669) | (11.676) | 18.041 | 20.228 |
| Przychody after GOP | 210 | 212 | – | – | 210 | 212 |
| Managementfee | (4.038) | (4.424) | 1.866 | 1.872 | (2.172) | (2.552) |
| Różnice kursowe | 313 | 185 | 21 | 27 | 335 | 212 |
| Property Costs | (2.674) | (2.759) | 1.037 | 993 | (1.637) | (1.765) |
| Net Operating Profit (NOP) | 23.522 | 25.119 | (8.744) | (8.785) | 14.778 | 16.335 |
| Pozostałe koszty after NOP | (2.432) | (1.303) | 742 | (228) | (1.690) | (1.531) |
| Dzierżawa/wynajem | (3.913) | (3.965) | 2.346 | 2.332 | (1.567) | (1.633) |
| Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych | (9.377) | (13.327) | 2.741 | 3.955 | (6.636) | (9.372) |
| Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych | (5.442) | (324) | – | – | (5.442) | (324) |
| Zwiększenia wartości | 1.640 | 1.013 | (354) | (287) | 1.285 | 726 |
| Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele | 3.998 | 7.213 | (3.269) | (3.013) | 728 | 4.200 |
| pomniejszony o usługi w ramach Grupy | (527) | (557) | 527 | 557 | – | – |
| Segment EBIT | 3.470 | 6.656 | (2.742) | (2.456) | 728 | 4.200 |
| Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele | | | | | | |
| Pracownicy | 1.393 | 1.479 | (375) | (357) | 1.017 | 1.121 |
| Pokoje razem | 3.368 | 3.486 | (994) | (1.051) | 2.374 | 2.435 |
| Pokoje dostępne | 3.344 | 3.482 | (993) | (1.055) | 2.351 | 2.427 |
| Pokoje sprzedane | 2.318 | 2.342 | (733) | (748) | 1.585 | 1.594 |
| Obłożenie | 69 % | 67 % | -2 % | -2 % | 67 % | 66 % |
| REVPAR (w EUR) | 55 | 54 | (17) | (11) | 38 | 43 |
| Zestawienie NOP Hotele (geograficznie): | | | | | | |
| • Czechy | 4.687 | 5.068 | (309) | (186) | 4.379 | 4.882 |
| • Polska | 10.533 | 9.208 | (3.406) | (3.140) | 7.128 | 6.068 |
| • Rumunia | 677 | 508 | – | – | 677 | 508 |
| • Rosja | 2.594 | 4.876 | – | – | 2.594 | 4.876 |
| • Niemcy | 1.619 | 2.307 | (1.619) | (2.307) | – | – |
| • Francja | 3.410 | 3.152 | (3.410) | (3.152) | – | – |

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2015 – NIEBADANE

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (“Spółka” lub “Warimpex”) jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu pod numerem FN 78485w i posiada siedzibę w Austrii, A -1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 30 września 2015 zostało w dniu 30 listopada 2015 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2015 zostało sporządzone zgodnie z IAS 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak roczne sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2014.

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2015 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2015 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2014.

Ze swej natury okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe opiera się w większym stopniu na szacunkach niż roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Oprócz zidentyfikowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym znaczących niepewności szacunkowych w okresowym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub zwiększenia wartości.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W związku z sezonowymi wahaniami w branży turystycznej, szczególnie w turystyce miejskiej, w segmencie hotelowym wyniki uzyskiwane w drugim półroczu są zwykle wyższe niż w pierwszym. Wyniki ze sprzedaży nieruchomości, podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają żadnym określonym cyklom.

[04] Informacje o segmentach działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na trzy segmenty operacyjne: Hotele, Investment Properties i Development & Services. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z IFRS 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Sprawozdanie z działalności segmentów prezentuje informacje dotyczące przychodów i wyników segmentów Grupy za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 wzgl. na dzień 30 września 2015.

[05] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

5.1. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|------|
| | 2015 | 2014 |

Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| Zużycie materiałów i koszty usług obcych | (16.539) | (19.076) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (9.021) | (10.491) |
| Inne koszty | (1.289) | (1.544) |
| | (26.848) | (31.111) |

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|------|
| | 2015 | 2014 |

Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------|----------------|
| Zużycie materiałów i koszty usług obcych | (457) | (1.283) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (28) | (542) |
| Inne koszty | (89) | (563) |
| | (574) | (2.388) |

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|------|
| | 2015 | 2014 |

Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------|----------------|
| Zużycie materiałów i koszty usług obcych | (387) | (371) |
| Pozostałe usługi | (336) | (671) |
| | (723) | (1.042) |

5.2. Wynik ze sprzedaży nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

Zamknięcie transakcji sprzedaży obu biurowców Jupiter 1 i 2 w St. Petersburgu miało miejsce w I kwartale 2015. Wcześniej biurowce zostały wycenione zgodnie z IAS 40 wg wartości godziwej. W związku z tym wartość bilansowa zbytych nieruchomości odpowiada cenie sprzedaży. Wynik z tytułu sprzedaży nieruchomości jest efektem kosztów transakcyjnych powstałych w 2015 r. Zaksięgowany wynik ze sprzedaży jest efektem powstałych w roku 2015 kosztów transakcyjnych w wys. -1344 TEUR.

Pod koniec września Grupa sprzedała swoje udziały w Reitano Holdings Ltd, Cypr, wg wartości bilansowej. Spółka ta, podobnie jak jej rosyjskie spółki zależne, ZAO Horeca Koltsovo i OOO RusAvia Horeca, zostały wyłączone z konsolidacji z chwilą utraty kontroli nad nimi. ZAO Horeca Koltsovo jest właścicielem obu hoteli Liner i angelo w Jekaterynburgu.

Skutkiem wyłączenia z konsolidacji jest zysk w wys. 3 896 TEUR, wykazany w wyniku ze sprzedaży nieruchomości.

5.3. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne obejmują głównie dodatnie różnice kursowe.

5.4. Koszty zarządu

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|------|
| | 2015 | 2014 |

Pozycje:

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych | (3.827) | (3.248) |
| Pozostałe koszty zarządu | (2.679) | (2.831) |
| | (6.505) | (6.080) |

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 5.4.1. i 5.4.2.

5.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|------|
| | 2015 | 2014 |

Pozycje:

| | 2015 | 2014 |
|---|-----------------|-----------------|
| Wynagrodzenia | (10.025) | (11.105) |
| Składki na ubezpieczenie społeczne | (1.588) | (1.675) |
| Refakturowane koszty udostępnionych pracowników | (838) | (1.004) |
| Pozostałe koszty wynagrodzeń | (387) | (393) |
| Zmiany rezerw i koszty zw. z odprawami i wiadzeniami emerytalnymi | (51) | (43) |
| Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu | 56 | (29) |
| Zmiana funduszu socjalnego | (41) | (34) |
| | (12.875) | (14.282) |

Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych | (3.827) | (3.248) |
|---|----------------|----------------|

Średnie zatrudnienie w okresie od 1 stycznia 2015 do 1 września 2015 wyniosło 1 076 osób (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 188 osób).

5.4.2. Pozostałe koszty zarządu

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|------|
| | 2015 | 2014 |

Pozycje:

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Koszty administracyjne | (1.520) | (1.597) |
| Koszty usług prawnych i doradztwa | (253) | (326) |
| Inne koszty zarządu | (906) | (908) |
| | (2.679) | (2.831) |

5.5. Inne koszty

| | 1 stycznia do 30 września | |
|---|---------------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Pozycje: | | |
| Property Costs | (1.558) | (1.864) |
| Dzierżawa nieruchomości | (1.567) | (1.633) |
| Podatek naliczony nieodliczalny | (205) | (606) |
| Reklama | (234) | (243) |
| Różnice kursowe w kosztach sprzedaży | 328 | 303 |
| Pozostałe inne koszty | (292) | (236) |
| | (3.527) | (4.280) |
| minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów | 1.379 | 2.196 |
| Inne koszty | (2.148) | (2.084) |

5.6. Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Pozycje: | | |
| Odpisy amortyzacyjne planowe | (6.675) | (9.481) |
| Odpisy aktualizacyjne środków trwałych | (5.808) | (337) |
| Wzrost wartości z wyceny IFRS 5 | – | 2.130 |
| Zwiększenie wartości środków trwałych | 1.337 | 726 |
| Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne) | 266 | – |
| Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne) | (18.408) | (2.150) |
| | (29.287) | (9.112) |

Odpisy aktualizacyjne środków trwałych dotyczą w głównej mierze rosyjskiego hotelu (Segment Hotele) i są wynikiem niżej oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych oraz wyższej stopy kapitalizacji.

Zwiększenie wartości środków trwałych jest wynikiem wyższych oczekiwanych przepływów pieniężnych z poszczególnych hoteli w Polsce i Czechach.

Straty z wyceny dotyczą przede wszystkim rosyjskiego biurowca Zeppelin w segmencie Investment Properties (przed przekazaniem najemcy: Segment Development & Services). Niższa wartość godziwa wynika z niższych szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, ponieważ umowa najmu była negocjowana na nowych warunkach, a czynsze są aktualnie denominowane z Euro na Ruble, a także z wyższej stopy dyskontowej.

5.7. Przychody z działalności finansowej

| | 1 stycznia do 30 września | |
|---|---------------------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Pozycje: | | |
| Przychody z tytułu dywidendy | 998 | – |
| Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement | 321 | 82 |
| Wartość przyszła pozostałych pożyczek | 552 | – |
| Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych | – | 2.360 |
| | 1.871 | 2.442 |

Przychody z tytułu dywidendy pochodzą z Palais Hansen ImmobilienZmiana: GmbH.

5.8. Koszty działalności finansowej

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Pozycje: | | |
| Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów | (9.559) | (10.223) |
| Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych | (1.910) | (1.948) |
| Odsetki od obligacji | (1.902) | (1.400) |
| Pozostałe koszty działalności finansowej | (1.840) | (725) |
| Odsetki od obligacji zamiennych | (1.333) | (985) |
| Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych | (555) | (143) |
| Zrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych | – | (13) |
| Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z osobami powiązanymi | (17) | – |
| Pozostałe | (23) | (338) |
| | (17.140) | (15.774) |

5.9. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

| | 1 stycznia do 30 września | |
|--|---------------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Pozycje: | | |
| z kredytów w EUR w jednostkach zależnych | (12.105) | (3.678) |
| z kredytów w CHF | (2.436) | (558) |
| z obligacji (zamiennych) w PLN | (339) | 240 |
| Pozostałe | (185) | (28) |
| | (15.065) | (4.023) |

Ujemne różnice kursowe z kredytów w CHF dotyczą niezrealizowanych strat z wyceny kredytów w CHF na dzień bilansowy, dla których ryzyko kursowe nie zostało zabezpieczone.

Dodatnie lub ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych w EUR dotyczą kredytów bankowych w jednostkach zależnych, u których waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro. Największą część dotyczy jednostek zależnych w Rosji.

5.10. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

| | 1 stycznia do 30 września | |
|---|---------------------------|--------------|
| | 2015 | 2014 |
| Pozycje: | | |
| Różnice kursowe | (189) | 58 |
| Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity) | – | (187) |
| Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży | 159 | 25 |
| Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach) | (30) | (104) |
| Dotacja rezerwy z aktualizacji wyceny | – | (299) |
| Podatek od pozostałych pozycji wyniku (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach) | – | (299) |
| Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach | (30) | (403) |

[06] Noty do bilansu

6.1. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują nieruchomości gruntowe i prawa na nieruchomościach, budowle wraz z budowlami na nieruchomościach obcych, wyposażenie oraz inwentarz hoteli i urządzenia techniczne.

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|
| Zmiana: | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 249.118 | 281.817 |
| Zwiększenia | 5.994 | 2.005 |
| Zmiany konsolidacyjne | (23.879) | – |
| Przeniesienie do pozycji Nieruchomości inwestycyjne | – | (3.403) |
| Aktualizacja wyceny IAS 16 | – | 1.561 |
| Odpisy amortyzacyjne planowe | (6.668) | (9.435) |
| Koszty związane z utratą wartości | (5.808) | (337) |
| Zwiększenia wartości | 1.337 | 726 |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie | (1.157) | (4.423) |
| Wartość bilansowa na dzień 30 września | 218.937 | 268.511 |

Zmiany konsolidacyjne dotyczą wyłączenia hoteli Liner i angelo w Jekaterynburgu w związku ze sprzedażą udziałów (por. punkt 5.2.).

6.2. Nieruchomości inwestycyjne

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------|---------------|
| Zmiana: | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 87.751 | 73.050 |
| Zapłacone zaliczki | – | 770 |
| Nakłady inwestycyjne | 20.806 | 3.963 |
| Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy | 1.290 | 1.829 |
| Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych | – | 3.403 |
| Wynik z wyceny netto | (18.141) | (2.150) |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie | (7.421) | (13) |
| Wartość bilansowa na dzień 30 września | 84.285 | 80.853 |

W III kwartale po wydaniu pozwoleń na użytkowanie powierzchnie biurowe w biurowcu A kompleksu Erzsébet Office Towers zostały przekazane najemcy. Przekazanie biurowca Zeppelin najemcy odbyło się już pod koniec czerwca.

6.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

| | 2015 | 2014 |
|--|---------------|---------------|
| Zmiana: | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 36.222 | 36.818 |
| Zmiana pozycji IFRS 5 | (4.546) | – |
| Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek | (1.757) | (1.305) |
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek | 193 | 502 |
| Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu | 11.393 | 637 |
| Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku | 1 | 750 |
| Wartość bilansowa na dzień 30 września | 41.506 | 37.401 |

W wyniku okresu joint ventures zawiera się zysk ze sprzedaży hotelu andel's Berlin w wysokości 10 275 TEUR (przed udziałem w opodatkowaniu).

Pozycję przeciwną do inwestycji netto stanowią zobowiązania długoterminowe wobec joint ventures w wys. 15 130 TEUR. 10 746 TEUR z tej kwoty to zobowiązania wobec byłej spółki projektowej hotelu andel's Berlin. Planowane jest rozliczenie z wypłacaną dywidendą.

6.4. Pozostałe aktywa finansowe

Wzrost pozostałych aktywów finansowych w porównaniu z 31.12.2014 dotyczy należności z tytułu finansowania ceny kupna biurów Jupiter.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)

| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|--|---------------|---------------|
| Pozycje: | | |
| Zapłacone zaliczki | 3.794 | 5.631 |
| Należności z tytułu sprzedaży | 3.987 | 10.187 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 2.372 | 2.321 |
| Należności wobec organów skarbowych | 1.689 | 345 |
| Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa | 1.121 | 728 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 816 | 1.233 |
| Pozostałe należności krótkoterminowe zablokowane | 506 | 506 |
| Należności wobec joint ventures | 141 | 142 |
| Należności wobec podmiotów powiązanych | 5 | 5 |
| | 14.432 | 21.098 |

6.6. Instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży

Instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży obejmują udziały w Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wiedeń, oraz w Micos ZAO, Moskwa.

6.7. Środki pieniężne

Środki pieniężne odpowiadają środkom pieniężnym Grupy w rachunku przepływów pieniężnych.

6.8. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe obejmują oprocentowane zobowiązania służące finansowaniu Grupy – głównie obligacje zamienne, obligacje i kredyty od instytucji finansowych lub innych podmiotów.

Zmiany i skład pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

| | Kredyty projektowe | Kredyty obrotowe | Obligacje, obligacje zamienne | Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe | Razem |
|---|-----------------------|---------------------|-------------------------------------|--|----------------|
| Zmiana 2014: | | | | | |
| Stan na dzień 1 stycznia | 215.422 | 22.778 | 28.128 | 74.789 | 341.116 |
| Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki | 18.582 | 700 | 9.165 | 1.087 | 29.534 |
| Splata | (16.947) | (3.177) | (2.977) | (1.664) | (24.765) |
| Zmiany kursowe i inne | 27.332 | – | (409) | 1.216 | 28.139 |
| Stan na dzień 30 września | 244.389 | 20.300 | 33.907 | 75.428 | 374.024 |
| <i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i> | 20.119 | 19.457 | – | 22.914 | 62.490 |
| <i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i> | 224.270 | 843 | 33.907 | 52.514 | 311.534 |
| Zmiana 2015: | | | | | |
| Stan na dzień 1 stycznia | 243.251 | 20.849 | 37.219 | 76.033 | 377.352 |
| Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki | 68.318 | – | 12.116 | 821 | 81.255 |
| Splata | (92.474) | (2.748) | (8.541) | (5.942) | (109.706) |
| Zmiany konsolidacyjne | (34.444) | – | – | (2.615) | (37.059) |
| Zmiany kursowe i inne | 632 | – | 1.294 | 2.979 | 4.905 |
| Stan na dzień 30 września | 185.284 | 18.101 | 42.088 | 71.275 | 316.747 |
| <i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i> | 25.466 | 7.376 | 20.774 | 2.260 | 55.877 |
| <i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i> | 159.817 | 10.725 | 21.314 | 69.014 | 260.870 |

W okresie objętym sprawozdaniem nastąpiła spłata kredytu projektowego na biurowce Jupiter 1 i 2 w St. Petersburgu oraz refinansowanie kredytu projektowego na hotel andel's Łódź w drodze transakcji sale and leaseback.

Zaciągnięcie nowych kredytów projektowych dotyczy oprócz ww. leasingu finansowego dla andel's Łódź projektów Erzsebet Offices, biurowiec A, w Budapeszcie oraz biurowca Zeppelin w St. Petersburgu.

Ponadto w marcu 2015 zostały wyemitowane dwie obligacje spółek Grupy. Przychód z emisji został przeznaczony na częściowy wykup aktualnych obligacji.

Zmiany konsolidacyjne dotyczą braku kredytu projektowego Jekaterynburg w związku z dokonaną sprzedażą (por. punkt 5.2.).

6.9. Pochodne instrumenty finansowe

Wzrost długoterminowych pochodnych zobowiązań finansowych wynika w głównej mierze z wyceny swapów odsetkowych związanych z zabezpieczeniem dot. zobowiązań leasingowych z tytułu transakcji sale and leaseback dot. hotelu andel's Łódź.

6.10. Bierne rozliczenia międzyokresowe

| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|---|--------------|--------------|
| Pozycje długoterminowe: | | |
| Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź | 3.111 | – |
| Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg | 3.115 | – |
| Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel Chopin | 1.077 | 1.481 |
| | 7.303 | 1.481 |
| Pozycje krótkoterminowe: | | |
| Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź | 849 | – |
| Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel Chopin | 539 | 539 |
| Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg | 176 | – |
| | 1.564 | 539 |

6.11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania (krótkoterminowe)

| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
|---|---------------|---------------|
| Pozycje: | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 4.390 | 5.557 |
| Zobowiązania wobec osób i przedsiębiorstw powiązanych | 3.877 | 5.350 |
| Pozostałe zobowiązania | 1.873 | 12.172 |
| Otrzymane zaliczki | 1.236 | 11.646 |
| Zobowiązania wobec joint ventures | 345 | 340 |
| Otrzymane kaucje | 190 | 199 |
| | 11.912 | 35.265 |

Informacje dot. długoterminowych pozostałych zobowiązań zawarte są w notach w pkt. 6.3.

[07] Informacje o instrumentach finansowych i wartości godziwej**7.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny**

Poniżej zaprezentowano wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych w podziale na klasy.

| Kategoria wyceny IAS 39 | IFRS 13 Poziom | Wartość bilansowa 30.09.15 | Wartość godziwa 30.09.15 | Wartość bilansowa 31.12.14 | Wartość godziwa 31.12.14 |
|-------------------------|--|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Aktywa – klasy | | | | | |
| LaR | Oprocentowane aktywa finansowe | 13.317 | 11.242 | – | – |
| LaR | Pozostałe aktywa finansowe | 9.006 | 9.006 | 8.381 | 8.381 |
| AfS | Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | – | – | 6.468 | 6.468 |
| | Aktywa niefinansowe | 346.042 | | 374.397 | |
| | Aktywa trwale razem | 368.365 | | 389.247 | |
| LaR | Należności | 7.928 | 7.928 | 13.889 | 13.889 |
| LaR | Oprocentowane aktywa finansowe | 185 | 165 | – | – |
| LaR | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 6.091 | 6.091 | 9.765 | 9.765 |
| AfS | Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży | 3 | 12.501 | 12.501 | 7.052 |
| | Niefinansowe aktywa obrotowe | | 11.454 | 73.451 | |
| | Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5) | | 38.159 | 104.157 | |
| | Suma aktywów | | 406.524 | 493.404 | |
| Kategoria wyceny | | | | | |
| FL | Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu | 3 | 13.732 | 14.180 | 13.051 |
| FL | Obligacje o zmiennym oprocentowaniu | 3 | 7.582 | 7.589 | 18.953 |
| FL | Kredyty o stałym oprocentowaniu | 3 | 124.182 | 130.111 | 217.756 |
| FL | Kredyty o zmiennym oprocentowaniu | 3 | 115.374 | 111.434 | 80.637 |
| FL | Pozostałe zobowiązania długoterminowe | | 17.348 | 17.348 | 7.316 |
| FVTPL | Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany | 3 | 13 | 13 | 148 |
| Hedge | Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem | 3 | 1.321 | 1.321 | – |
| FVTPL | Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe | 3 | 207 | 207 | 237 |
| | Niefinansowe zobowiązania długoterminowe | | 20.121 | 14.350 | |
| | Zobowiązania długoterminowe razem | | 299.879 | 352.447 | |
| FL | Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu | 3 | 5.996 | 6.250 | 5.215 |
| FL | Obligacje o zmiennym oprocentowaniu | | 14.778 | 14.822 | – |
| FL | Zobowiązania | 3 | 9.396 | 9.396 | 13.855 |
| FL | Kredyty o stałym oprocentowaniu | 3 | 1.825 | 2.467 | 19.662 |
| FL | Kredyty o zmiennym oprocentowaniu | 3 | 33.278 | 33.177 | 22.078 |
| IFRS 5 | Pochodne instrumenty finansowe | 3 | 19 | 19 | 17 |
| | Niefinansowe zobowiązania krótkoterminowe | | 5.215 | 22.453 | |
| | Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5) | | 70.507 | 83.280 | |
| | Zobowiązania razem | | 370.386 | 435.727 | |

| | | | | 30.09.15 | 31.12.14 |
|--|--|--|--|-----------|-----------|
| Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych: | | | | | |
| LaR | Loans and Receivables (kredyty i należności) | | | 36.527 | 32.035 |
| AfS | Available for Sale (dostępne do sprzedaży) | | | 12.501 | 13.520 |
| FL | Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów) | | | (343.491) | (398.522) |
| FVTPL | at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik) | | | (239) | (402) |
| Hedge | Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem | | | (1.321) | – |

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31-12-2014.

7.2. Przejście poziom 3 wyceny**(powtarzalna wycena wartości godziwej)**

Instrumenty finansowe wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------|--------------|
| Zmiany w aktywach: | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 13.520 | 8.607 |
| Zwiększenia | – | – |
| Zmniejszenia | – | (1.482) |
| Wynik wyceny rachunek zysków i strat | – | – |
| Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty | (1.019) | (101) |
| Wartość bilansowa na dzień 30 września | 12.501 | 7.023 |

| | 2015 | 2014 |
|---|--------------|------------|
| Zmiany w zobowiązaniach: | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 402 | 3.378 |
| Zwiększenia | 705 | – |
| Zmniejszenia | – | – |
| Wynik wyceny rachunek zysków i strat | (151) | (2.784) |
| Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty | 603 | – |
| Wartość bilansowa na dzień 30 września | 1.560 | 594 |

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy głównie niezrealizowanych zysków i strat, zawartych w rachunku zysków i strat w wyniku z działalności finansowej. Pozostały wynik z wyceny dotyczy niezrealizowanych strat z tytułu zabezpieczenia (Cashflow-Hedge).

7.3. Technika wyceny i dane wejściowe**(powtarzalna wycena wartości godziwej)**

Poniżej zaprezentowano technikę wyceny i dane wejściowe powtarzalnej wyceny instrumentów finansowych wg wartości godziwej:

| Poziom Klasy | Technika wyceny | Istotne dane wejściowe |
|--|------------------|------------------------|
| 3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży | metoda dochodowa | przepływy pieniężne |

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

7.4. Analiza wrażliwości w przypadku zmian**nieobserwowalnych istotnych danych wejściowych**

Poniżej zaprezentowano dane ilościowe dot. znaczących, nieobserwowalnych danych wejściowych określonych podczas wyceny wg wartości godziwej. Skumulowane zdyskontowane oczekiwane przepływy pieniężne odpowiadają wartości godziwej.

| Poziom Dane wejściowe | Zmiana założenia | Zmiana wyniku przed opodatkowaniem | |
|---|------------------|------------------------------------|----------|
| | | 30.09.15 | 31.12.14 |
| 3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży: | | | |
| przepływy pieniężne | + 5 % | 1.179 | 1.201 |
| przepływy pieniężne | - 5 % | (1.179) | (1.200) |

[08] Pozostałe informacje

8.1. Zobowiązanie do zakupu nieruchomości

W związku z wynajęciem Erzsébet Offices w Budapeszcie z najemcą zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży dot. zakupu dwóch nieruchomości biurowych w Budapeszcie. Jedna nieruchomość z udziałem Grupy została przeniesiona na trzeci podmiot kupujący. Wobec drugiej nieruchomości Grupa planuje odstąpienie od zakupu, licząc się z ewentualną utratą wpłaconej zaliczki.

8.2. Odpowiedzialność i gwarancja wynikająca z umowy

Wspólne przedsięwzięcie o nazwie UBX 1 Obiekt Berlin Ges.m.b.H. zaciągnęło w związku ze sprzedażą hotelu andel's Berlin typowe dla transakcji nieruchomościowych zobowiązania w zakresie odpowiedzialności i rękojmi. Kwota odpowiedzialności dotyczy 15% ceny kupna i z wyjątkiem rękojmi dla wolnej od ciężarów własności ograniczona jest do 3 lat. Partnerzy joint venture odpowiadają solidarnie, w stosunku wewnętrznym odpowiedzialność ograniczona jest do 50% w stosunku do każdego.

Ponadto w umowie dzierżawy między kupującym i dzierżawcą uzgodniono zabezpieczenie dzierżawy. 1 770 TEUR przypada z tej kwoty na Warimpex i jest objęte gwarancją zwrotną dzierżawcy.

8.3. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi

8.3.1. Transakcje z Członkami Zarządu

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 30 września | 694 | 542 |
| Rozliczenie odsetek (koszt) | 17 | – |
| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
| Zobowiązania wobec członków zarządu | 2.618 | 1.457 |

8.3.2. Transakcje z Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI: | | |
| Rozliczona opłata managementfee 1 stycznia - 30 września | 1.778 | 2.193 |
| Pozostałe usługi obce w działalności hotelu 1 stycznia - 30 września | 1.331 | 1.381 |
| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
| Zobowiązania wobec VI | 3.266 | 3.893 |

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI: | | |
| Rozliczona opłata managementfee 1 stycznia – 30 września | 1.443 | 1.486 |
| Pozostałe usługi obce w działalności hotelu 1 stycznia – 30 września | 532 | 392 |
| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
| Należności / zobowiązania wobec VI | (93) | 580 |

8.3.3. Transakcje z joint ventures

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Przychody z transakcji z joint ventures 1 stycznia – 30 września | 308 | 517 |
| | 30.09.2015 | 31.12.2014 |
| Należności wobec joint ventures | 141 | 142 |
| Zobowiązania wobec joint ventures | 15.475 | 4.724 |

8.4. Zdarzenia po dniu bilansowym

W październiku Grupa nabyła działkę w Łodzi, w odniesieniu do której wcześniej Warimpex wygrał przetarg. W związku z tym spółka projektowa wyemitowała obligację o wartości 2,5 mln EUR z 3-letnim terminem wykupu.

Pod koniec października Warimpex zawarł umowę sprzedaży 44 % udziałów w UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H.. Transakcja została już sfinalizowana. Pozostałe udziały w spółce (6 %) mają być sprzedane w kolejnych latach wg wartości bilansowej udziałów kapitałowych (ok. 1 TEUR). Przychód ze sprzedaży oraz spłata pożyczek od wspólników spowodowały dopływ środków pieniężnych w Grupie w wys. ok. 4,25 mln EUR, który został przeznaczony na przedterminowy wykup obligacji zamiennych (por. kolejny akapit).

Po dniu bilansowym dokonano przedterminowego wykupu obligacji zamiennych o łącznej wartości 23,5 mln złotych (ok. 5,5 mln EUR), których termin wykupu przypadał w marcu 2016 r. i październiku 2016 r. Jednocześnie przedłużono aktualne obligacje o wartości 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR) na nowych warunkach o kolejne 3 lata. Oprocentowanie nominalne obniżono do 2,5 %; premia konwersyjna wynosi obecnie 5,94 PLN (ok. 1,40 EUR).

Po dniu bilansowym termin spłaty krótkoterminowego kredytu obrotowego został przedłużony do dnia 1.07.2017. Kwota kredytu pozostała do spłaty wyniosła na dzień 30.09.2015 2248 TEUR.


Wiedeń, dnia 30 listopada 2015 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Kalendarium

2015/16

30 listopada 2015

Publikacja I-III kwartał 2015

28 kwietnia 2016

Publikacja raportu za rok 2015

29 maja 2016

*Dzień weryfikacji prawa do udziału w
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

30 maja 2016

Publikacja I kwartał 2016

08 czerwca 2016

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

30 sierpnia 2016

Publikacja I półrocze 2016

30 listopada 2016

Publikacja I-III kwartał 2016

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń
www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Foliań** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Anna Jaremko, www.interpreti.pl

Sporządziliśmy niniejszy raport z zachowaniem należytej staranności i dokonaliśmy weryfikacji zawartych w nim danych.

Mimo to nie można wykluczyć wystąpienia błędów wynikających z zaokrągleń, składu lub druku.

Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot oraz w przypadku danych procentowych mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

Niniejszy raport został sporządzony w języku niemieckim, angielskim i polskim.

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex