

WARIMPEX

*Raport za
trzy pierwsze
kwartaly
2017*



GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1–9/2017	Dynamika	1–9/2016
Przychody ze sprzedaży – hotele	24.551	-38 %	39.550
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	9.610	54 %	6.224
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.310	33 %	984
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>35.470</i>	<i>-24 %</i>	<i>46.758</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-18.417	-30 %	-26.233
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>17.053</i>	<i>-17 %</i>	<i>20.525</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23.648	–	147
EBITDA	31.774	186 %	11.109
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	13.773	297 %	3.465
EBIT	45.547	213 %	14.574
Wynik z joint ventures	1.280	20 %	1.064
Wynik netto okresu	34.152	417 %	6.603
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	7.485	-37 %	11.824
Suma bilansowa	228.936	-36 %	357.279
Kapitał własny	78.101	202 %	25.857
Udział kapitału własnego	34 %	27 pp	7 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,54	440 %	0,10
Ilość hoteli	6	-9	15
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	892	-1.780	2.672
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	1	4
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – hotele	47.869	-22 %	61.698
Net Operating Profit (NOP) Hotele	14.467	-28 %	19.956
NOP na jeden dostępny pokój	7.352	3 %	7.161
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	12.675	92 %	6.591
EBITDA – Investment Properties	10.188	105 %	4.976
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.207	57 %	1.403
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23.648	–	523
EBITDA – Development & Services	18.516	–	-4.049

	30.06.2017 ¹	Dynamika	31.12.2016 ¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	171,3	-50 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	117,1	12 %	104,7
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,2	16 %	1,9
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,30	69 %	0,77

¹ Na dzień 30.09.2017 i na dzień 30.09.2016 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

Najważniejsze projekty operacyjne

- 5/2017** Przekazanie obiektu wielofunkcyjnego w AIRPORTCITY St. Petersburg
- 5/2017** Warimpex finalizuje sprzedaż ośmiu hoteli
- 7/2017** Rozpoczęcie budowy biurowca Mogilska, Kraków
- 7/2017** Warimpex wykupuje przedterminowo obligacje o wartości 27 mln EUR

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Strategia naszego przedsiębiorstwa zakładała i zakłada rozwój obiektów hotelowych i biurowych i ich posiadanie w naszych zasobach do momentu, który pod względem możliwości uzyskania najwyższej wartości dodanej jest momentem idealnym na ich sprzedaż. Przychody z tego tytułu możemy wówczas przeznaczyć na realizację nowych projektów deweloperskich, budując w ten sposób stabilny wzrost firmy. W związku ze światowym kryzysem gospodarczym panującym od roku 2008 w ostatnich latach było to jednak niemal niemożliwe. Ale od 2015 roku znowu rośnie atrakcyjność rynków transakcyjnych dla inwestycji hotelarskich w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. Dokonując sprzedaży części portfolio hoteli pod koniec maja, wykorzystaliśmy ten pozytywny okres na wypełnienie powstałej luki transakcyjnej. Miało to znaczący wpływ na nasze wyniki za trzeci kwartał.

Dzięki sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach udało nam się z jednej strony wzmocnić nasze podstawy finansowe. Zobowiązania Grupy zmniejszyły się w sumie o 164 mln EUR, co znacząco zredukowało koszty odsetek. Pozwala nam to znacząco obniżyć koszty odsetek w Grupie. Udział kapitału własnego wzrósł znacząco z 7% do 34%. Z drugiej strony w III kwartale po raz pierwszy odczuwamy brak sprzedanych udziałów w ośmiu hotelach w wynikach z działalności operacyjnej. Niższe przychody hoteli ze sprzedaży kompensuje jednak wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych i z segmentu Development & Services, dzięki czemu możemy wykazać dodatni wynik netto okresu w wysokości 34,2 mln EUR.

Szczegóły dotyczące wyniku

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w pierwszych dziewięciu miesiącach w związku z mniejszą liczbą pokoi do 24,6 mln EUR (-38%). Nie dało się tego jeszcze tak silnie odczuć w I półroczu 2017, ponieważ przychody hoteli ze sprzedaży do momentu zakończenia transakcji pod koniec maja zostały ujęte w sprawozdaniu. Od czerwca ich już nie ma. Z drugiej strony wzrosły przychody z wynajmu nieruchomości biurowych do 9,6 mln EUR (+54%). W głównej mierze wynika to z ukończenia w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg oraz z korekty wskaźników. Przychody Grupy ze sprzedaży spadły do 35,5 mln EUR (-24%).

Wskaźnik EBITDA wzrósł w związku z zyskiem ze sprzedaży z 11,1 mln EUR do 31,8 mln EUR, ale także EBIT uległ wyraźnej poprawie z 14,6 mln EUR do 45,5 mln EUR. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures spadł z -6,3 mln EUR do -11,5 mln EUR na skutek nieodnoszących się do środków pieniężnych ujemnych różnic kursowych w Rosji. Wynik finansowy netto okresu w Warimpexie uległ ostatecznie poprawie w porównaniu z rokiem ubiegłym z 6,6 mln EUR na 34,2 mln EUR.

Projekty deweloperskie

Na skutek sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach wartość naszego portfolio zmniejszyła się z 343 mln EUR do 171 mln EUR. Dzięki bardzo selektywnym zakupom i postępom w budowie naszych projektów deweloperskich jesteśmy przekonani, że wkrótce znów będziemy dysponować majątkiem nieruchomościowym o wartości ponad 300 mln EUR.

W AIRPORTCITY St. Petersburg pod koniec maja przekazaliśmy najemcy w całości wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya z biurami i archiwami o powierzchni 6.000 m² oraz miejscami postojowymi dla 450 pojazdów. Pod koniec października zakupione zostały udziały mniejszościowe i teraz nieruchomość ta należy do nas w 100%. AIRPORTCITY jako znaczący projekt infrastrukturalny na terenie otaczającym port lotniczy jest atrakcyjną lokalizacją, w której w dalszym ciągu widzimy duży potencjał dla projektów deweloperskich. Dysponujemy na tym terenie rezerwami gruntowymi na 150.000 m² nieruchomości biurowych.

W polskim mieście Łódź postępuje budowa obiektu Ogrodowa Office. Wspólnie ze wszystkimi podmiotami biorącymi udział w tym projekcie świętowaliśmy 21 listopada zawieszenie wiechy. Ukończenie budowy biurowca planowane jest na wiosnę 2018 roku. Już teraz udało nam się podpisać wstępne umowy najmu na ponad 9.000 m² ze wszystkich 26.000 m² powierzchni.

W Krakowie po rozbiórce starego budynku powstaje właśnie Mogilska Office. Jego ukończenie powinno nastąpić w ostatnim kwartale 2018 roku. Już teraz zawarty został list intencyjny dotyczący wynajmu 60% z 12.000 m² powierzchni. Również w Krakowie planujemy budowę biurowca o powierzchni 20.000 m² obok Hotelu Chopin.

W obliczu tak pozytywnych okoliczności Georg Folian zdecydował się zrezygnować z pełnienia funkcji zastępcy Prezesa Zarządu. W dniu swoich 70. urodzin w dniu 1 stycznia 2018 roku opuści skład Zarządu przed upływem swojej kadencji. Chciałbym podziękować mojemu koledze z Zarządu, wieloletniemu partnerowi i przyjacielowi za jego niezwykle zaangażowanie oraz dobrą współpracę, zawsze opartą na wzajemnym szacunku. Bez niego Warimpex nie byłby tam, gdzie jest dzisiaj! Życzę jemu i jego rodzinie wszelkiej pomyślności na dalsze lata i cieszę się, że pozostaje jednym z naszych głównych akcjonariuszy.

Franz Jurkowitsch

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

W dniu 23 lutego 2017 Warimpex podał do wiadomości informację o sprzedaży części swojego portfolio hoteli na rzecz tajskiego inwestora U City Public Company Limited (U City). Zakończenie transakcji miało miejsce 31 maja 2017. Transakcja objęła udziały w ośmiu hotelach, stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów UBM w tym portfolio).

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku na skutek sprzedaży hoteli o 38 % do 24,6 mln EUR.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły zaś głównie na skutek korekty indeksu ukończenia obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w całości wynajętego na koniec maja 2017 z 6,2 mln EUR do 9,6 mln EUR.

Całościowy przychód ze sprzedaży spadł o 24 % do 35,5 mln EUR.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 26,2 mln EUR do 18,4 mln EUR, wynik ze sprzedaży brutto spadł o 17 % z 20,5 mln EUR do 17,1 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W dniu 31 maja 2017 nastąpiła sprzedaż 8 hoteli w drodze sprzedaży udziałów w każdym z nich (Share Deal). Wpływy ze sprzedaży hoteli z portfolio wyniosły 21,4 mln EUR. W sumie uzyskany wynik ze sprzedaży wyniósł 23,6 mln EUR (1-9 2016: 0,15 mln EUR).

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł w związku z zyskami ze sprzedaży z 11,1 mln EUR do 31,8 mln EUR.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 12,1 mln EUR (porównywalny okres ubiegłego roku: 7,9 mln EUR). Wzrost wartości wyniku w przeważającej części z postępów w budowie wynajętego w całości obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya.

EBIT

EBIT wzrósł z 14,6 mln EUR do 45,5 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures i jednostek stowarzyszonych) spadł z -6,3 mln EUR do -11,5 mln EUR.

Koszty działalności finansowej spadły wyraźnie z 18,5 mln EUR do 9,3 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążają nieodnoszące się do przepływów pieniężnych ujemne różnice kursowe o wartości -6,7 mln EUR (porównywalny okres ubiegłego roku: dodatnie różnice kursowe 10,0 mln EUR).

Koszty działalności finansowej w TEUR	1–9/2017	1–9/2016
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(3.642)	(5.411)
Odsetki od obligacji zamiennych	(385)	(383)
Odsetki od obligacji	(2.096)	(1.954)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.520)	(1.338)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(662)	(647)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(998)	–
Utrata wartości aktywów finansowych	–	(8.762)
	(9.303)	(18.495)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 6,6 mln EUR do 34,2 mln EUR.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2017:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.209	6.000	1.108	31.316
Zwiększenia	34	1.167	96	1.296
Zmniejszenia	(21)	–	–	(21)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(583)	–	(47)	(630)
Zwiększenia wartości	1.000	85	–	1.085
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.655)	72	26	(1.557)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	22.983	7.324	1.182	31.490

Investment Properties	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2017:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	68.576	31.791	11.372	111.739
Zmiana pozycji	20.599	(20.599)	–	–
Zwiększenia / inwestycje	6.043	10.101	16	16.160
Wynik z wyceny netto	3.939	7.525	683	12.147
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.485)	(761)	(778)	(5.024)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	95.671	28.058	11.293	135.022

Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
Pozycje 2017:					
Stan na dzień 1 stycznia	57.785	8.169	51.442	52.637	170.032
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	(10)	2.703	5.444	2.210	10.347
Splata	(4.628)	(7.388)	(46.435)	(494)	(58.946)
Zmiany kursowe i inne	106	–	1.040	(2)	1.145
Stan na dzień 30 września	53.253	3.484	11.490	54.352	122.579
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	3.477	3.484	1.978	1.238	10.177
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	49.776	–	9.512	53.113	112.401

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Hotele, Investment Properties oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures i jednostki stowarzyszone 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	1-9/2017	1-9/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	47.869	61.698
Średnio pokoje przypadające na Grupę	1.968	2.787
Obłożenie	74 %	69 %
RevPar w EUR	58,1	53,9
GOP przypadający na Grupę	18.413	24.895
NOP przypadający na Grupę	14.467	19.956
NOP/dostępny pokój w EURO	7.352	7.161

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

Na skutek sprzedaży poniższych hoteli w okresie sprawozdawczym spadła o 29 % liczba pokoi średnio przypadających na Grupę:

- angelo Praga (październik 2016)
- Vienna House Easy Chopin Kraków (31 maja 2017)
- andel's Kraków (spółka prowadząca i dzierżawiąca) (31 maja 2017)
- andel's Łódź (31 maja 2017)
- angelo Katowice (50%-owy udział) (31 maja 2017)
- Amber Baltic Międzyzdroje (31 maja 2017)
- Vienna House Diplomat Praga (31 maja 2017)
- angelo Pilzno (50%-owy udział) (31 maja 2017)
- Angelo Bukareszt (31 maja 2017)

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	1-9/2017	1-9/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	12.675	6.591
Segment EBITDA	10.188	4.976

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły na skutek ukończenia biurowca Zeppelin w St. Petersburgu oraz biur w Budapeszcie w roku ubiegłym, jak również przekazania obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w maju 2017.

Segment Development & Services*

w TEUR	1-9/2017	1-9/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.207	1.403
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23.648	523
Segment EBITDA	18.516	-4.049

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniami. Wynik ze sprzedaży nieruchomości jest głównie efektem sprzedaży portfolio hoteli (por. wyżej).

Perspektywy

Po dniu bilansowym zakupiono mniejszościowe udziały w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya na terenie AIRPORT-CITY St. Petersburg.

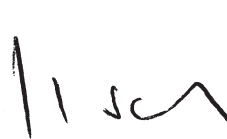
W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- Ogrodowa Office o powierzchni ok. 26 000 m², Łódź (w budowie)
- biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 26 000 m², Kraków

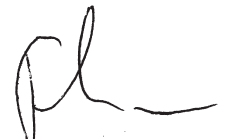
Naszym celem na najbliższe miesiące jest kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich. W związku z przedterminowym wykupem obligacji oraz brakiem kredytów projektowych za rok 2017 i za kolejne lata oczekujemy wyraźnego spadku kosztów odsetek.

Naszą przyszłość w dalszym ciągu widzimy w realizacji deweloperskich projektów hotelarskich i nieruchomości biurowych w regionie CEE, gdzie będziemy także w przyszłości koncentrować się na istniejących rynkach w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii, Rosji, Niemczech i we Francji.

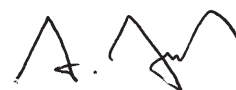
Wiedeń, dnia 30 listopada 2017 r.



Franz Jurkowsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2017	07-09/2017	01-09/2016	07-09/2016
Przychody ze sprzedaży – hotele	24.551	3.765	39.550	15.362
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	9.610	3.557	6.224	2.240
Przychody ze sprzedaży Development & Services	1.310	645	984	196
Przychody ze sprzedaży	35.470	7.966	46.758	17.799
Koszty działalności – hotele	(15.830)	(2.142)	(24.313)	(8.634)
Koszty działalności – Investment Properties	(1.841)	(762)	(1.296)	(546)
Koszty – Development & Services	(746)	(107)	(624)	(147)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(18.417)	(3.011)	(26.233)	(9.327)
Wynik brutto ze sprzedaży	17.053	4.955	20.525	8.472
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	60.382	–	16	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	(36.734)	24	131	–
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23.648	24	147	–
Pozostałe przychody operacyjne	1.143	313	959	277
Koszty zarządu	(7.395)	(1.971)	(7.619)	(2.778)
Inne koszty	(2.675)	(998)	(2.903)	(1.150)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	31.774	2.322	11.109	4.820
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(633)	(201)	(4.685)	(1.559)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	–	(3.282)	586
Zwiększenie wartości środków trwałych	1.085	181	3.560	519
Wynik z wyceny grup do zbycia	1.174	–	–	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	12.147	(108)	7.872	(0)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	13.773	(129)	3.465	(454)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	45.547	2.194	14.574	4.366
Przychody z działalności finansowej	3.179	466	1.205	195
Koszty finansowe	(9.303)	(2.342)	(18.495)	(12.056)
Zmiany kursowe	(6.682)	(1.116)	9.974	738
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	1.280	681	1.064	1.004
Wynik z działalności finansowej	(11.527)	(2.311)	(6.252)	(10.118)
Wynik brutto	34.020	(117)	8.322	(5.752)
Podatek dochodowy	269	202	(261)	(88)
Podatek dochodowy odroczone	(137)	521	(1.457)	144
Podatki	132	723	(1.718)	56
Wynik netto okresu	34.152	605	6.603	(5.696)
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	4.951	120	1.130	(4.042)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	29.202	486	5.473	(1.654)
Wynik na jedną akcję w EUR:				
podstawowy, z zysku okresu przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej	0,54	0,01	0,10	-0,03
rozwodniony, z zysku okresu przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej	0,54	0,01	0,10	-0,03

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2017	07-09/2017	01-09/2016	07-09/2016
Wynik netto okresu	34.152	605	6.603	(5.696)
Różnice kursowe	(984)	(487)	(575)	323
Wycena Cashflow Hedges	1.234	–	(1.132)	(121)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	<i>1.190</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	8	(12)	(3)	6
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	1.219	–	(1.017)	(441)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	<i>(661)</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(587)	(10)	251	(102)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	890	(509)	(2.475)	(335)
Całościowy wynik netto okresu	35.043	97	4.129	(6.032)
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	4.544	59	742	(4.247)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	30.499	38	3.387	(1.784)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA – NIEBADANY

w TEUR	30.09.17	31.12.16	30.09.16
AKTYWA			
Rzeczowe aktywa trwałe	31.490	31.316	184.678
Nieruchomości inwestycyjne	135.022	111.739	102.554
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	14	18	34
Inwestycje netto w joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	15.784	14.479	22.139
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	–	583	2
Pozostałe aktywa finansowe	13.736	14.118	13.515
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	739	1.931	41
Aktywa trwałe	196.785	174.185	322.962
Zapasy	215	312	630
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.052	5.203	6.062
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	8.113	6.233	6.179
Środki pieniężne	15.772	2.769	6.488
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	–	169.185	14.958
Aktywa obrotowe	32.151	183.701	34.317
SUMA AKTYWÓW	228.936	357.886	357.279
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	47.855	13.218	1.269
Akcje własne	(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(866)	3.271	2.184
<i>w tym niepodzielony wynik grup do zbycia</i>	–	4.201	–
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	100.687	70.188	57.152
Udziały nie uprawniające do kontroli	(22.586)	(27.130)	(31.295)
Kapitał własny	78.101	43.058	25.857
Obligacje zamienne	4.202	3.971	4.045
Pozostałe obligacje	5.310	42.988	31.531
Pozostałe zobowiązania finansowe	102.890	105.335	193.918
Pochodne instrumenty finansowe	1.359	401	3.223
Pozostałe zobowiązania	7.020	7.220	8.874
Rezerwy	2.867	2.499	2.494
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2.515	3.295	10.960
Bierne rozliczenia międzyokresowe	3.265	3.662	9.272
Zobowiązania długoterminowe	129.428	169.371	264.316
Obligacje zamienne	121	3.931	4.439
Obligacje	1.857	552	15.977
Pozostałe zobowiązania finansowe	8.199	13.256	20.319
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	10.379	11.152	11.236
Rezerwy	285	252	873
Podatek dochodowy	351	615	226
Bierne rozliczenia międzyokresowe	215	229	1.828
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	–	115.470	12.209
Zobowiązania krótkoterminowe	21.408	145.457	67.107
Zobowiązania	150.836	314.828	331.423
SUMA PASYWÓW	228.936	357.886	357.279

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2017	07-09/2017	01-09/2016	07-09/2016
Wpływy				
z hoteli i opłat czynszowych	35.214	7.798	47.218	18.714
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	634	344	571	120
z odsetek	502	92	782	520
Wpływy z działalności operacyjnej	36.351	8.234	48.571	19.354
Wydatki				
projekty deweloperskie	(793)	(136)	(452)	129
zużycie materiałów i usług	(9.023)	(1.363)	(17.056)	(7.966)
świadczenia pracownicze	(12.701)	(2.124)	(13.313)	(5.017)
pozostałe koszty zarządu	(5.801)	(1.981)	(5.782)	(1.054)
podatek dochodowy	(549)	403	(144)	(4)
Wydatki na działalność operacyjną	(28.866)	(5.201)	(36.747)	(13.913)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7.485	3.033	11.824	5.441
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	78.382	600	324	209
pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	(4.027)	–	–	–
zapłata ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	1.625	1.500	–	–
z pozostałych aktywów finansowych	1.795	1.780	1.328	95
z wpływów zwrotnych z joint ventures i jednostek stowarzyszonych	–	321	4.176	57
Wpływy z działalności inwestycyjnej	77.775	4.201	5.828	360
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.277)	(101)	(1.182)	(223)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(15.340)	(8.020)	(3.149)	(931)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	–	–	(5)	–
pozostałe aktywa finansowe	(58)	(8)	(382)	(350)
joint ventures i jednostki stowarzyszone	(325)	–	–	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(17.000)	(8.128)	(4.718)	(1.504)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	60.775	(3.927)	1.110	(1.144)
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	5.239	–	45	–
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	(46.435)	(27.399)	(3.559)	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	3.403	303	14.573	(92)
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(13.257)	(846)	(17.181)	(1.460)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(3.623)	(786)	(4.415)	(1.203)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(2.276)	(551)	(2.237)	(688)
Koszty pozyskania kredytów	(210)	(37)	(681)	(29)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(57.160)	(29.316)	(13.455)	(3.473)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	11.100	(30.210)	(522)	825
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	52	(1)	1	25
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(103)	(13)	478	–
Stan środków pieniężnych na początku okresu	4.723	45.997	7.394	6.502
Stan środków pieniężnych na dzień 30 września	15.772	15.772	7.352	7.352
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	15.772	15.772	6.488	6.488
Środki pieniężne grupy do zbycia	–	–	864	864
	15.772	15.772	7.352	7.352

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2016	54.000	(4.204)	(301)	4.270	53.765	(32.037)	21.728
Całościowy wynik netto okresu	–	5.473	–	(2.086)	3.387	742	4.129
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	5.473	–	–	5.473	1.130	6.603
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	(2.086)	(2.086)	(388)	(2.475)
Stan na dzień 30 września 2016	54.000	1.269	(301)	2.184	57.152	(31.295)	25.857
Stan na dzień 1 stycznia 2017	54.000	13.218	(301)	3.271	70.188	(27.130)	43.058
Zmiany konsolidacyjne	–	5.434	–	(5.434)	–	–	–
Całościowy wynik netto okresu	–	29.202	–	1.297	30.499	4.544	35.043
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	29.202	–	–	29.202	4.951	34.152
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	1.297	1.297	(407)	890
Stan na dzień 30 września 2017	54.000	47.855	(301)	(866)	100.687	(22.586)	78.101

Kalendarium

2018

26. kwietnia 2018

Publikacja raportu za rok 2017

30 maja 2018

Publikacja I kwartał 2018

4 czerwca 2018

*Dzień weryfikacji prawa do udziału w
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

14 czerwca 2018

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

30 sierpnia 2018

Publikacja I półrocze 2018

30 listopada 2018

Publikacja I-III kwartał 2018

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń

www.warimpex.com

Investor Relations: **Daniel Folian**

Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jareńko, www.frilanser.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