

WARIMPEX

*Raport za
trzy pierwsze
kwartały 2019*

warimpex

60 years

a pioneer
through
the decades

GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	1–9/2019	Dynamika	1–9/2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele	7.438	-23 %	9.681
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	14.299	27 %	11.290
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.602	144 %	657
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	23.339	8 %	21.629
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-9.193	–	-9.210
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	14.147	14 %	12.418
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	27.938	–	–
EBITDA	53.429	–	4.353
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	3.125	–	-197
EBIT	56.554	–	4.157
Wynik z joint ventures	1.821	111 %	862
Wynik netto okresu	57.489	–	-6.464
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	53.024	–	-3.042
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	918	-24 %	1.205
Suma bilansowa	352.134	31 %	269.212
Kapitał własny	147.444	104 %	72.262
Udział kapitału własnego	42 %	15 pp	27 %
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	53.416.620	-1 %	53.933.500
Wynik na jedną akcję w EUR	0,99	–	-0,06
Ilość hoteli	4	-2	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	796	-96	892
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	1	7
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800m ²	105 %	45.300m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – Hotele	31.750	-6 %	33.640
Net Operating Profit (NOP) Hotele	7.972	-11 %	8.912
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	8.403	-3 %	8.707
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	17.371	22 %	14.240
EBITDA – Investment Properties	12.993	15 %	11.306
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.049	84 %	1.115
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	27.938	–	–
EBITDA – Development & Services	41.641	–	-6.527
	30.06.2019¹	Dynamika	31.12.2018¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	318,2	17 %	269,9
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	144	11 %	137,6
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,71	12 %	2,56
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,34	34 %	1,00

¹ Na dzień 30.09.2019 i na dzień 30.09.2018 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

Najważniejsze projekty operacyjne

- 3/2019** Warimpex sprzedaje Hotel Dvořák w Karlovych Varach
- 4/2019** Warimpex kupuje nieruchomość w Darmstadt
- 5/2019** Warimpex otwiera biurowiec Mogilska 43 w Krakowie
- 8/2019** Transakcja nabycia kolejnych udziałów w AIRPORTCITY St. Petersburg
- 9/2019** Ponowne otwarcie „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“
- 9/2019** Sprzedaż dwóch hoteli w Paryżu

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pozytywne wyniki z działalności uzyskane w pierwszym kwartale, a także w pierwszym półroczu pozwalają spółce Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG kontynuować osiągnięte sukcesy również w trzecim kwartale 2019 roku. Potwierdza to obrana przez nas średnio- i długoterminowa strategia, skupiająca się na odbudowie zasobów posiadanych nieruchomości, umacnianiu źródeł przychodów i budowaniu nowej oferty. W tym zakresie koncentrujemy się w dalszym ciągu na finalizowaniu bieżących projektów rozwojowych, na nowych projektach deweloperskich i na nabywaniu aktywów generujących przepływy pieniężne. Naszym celem jest wzrost sprzedaży i zwiększenie przychodów brutto.

W trzecim kwartale nasza działalność skupiała się w sposób szczególny na rynkach w Rosji, we Francji i w Niemczech. Już w maju zapowiadaliśmy zakup 35 %-owego udziału w spółce projektowej AO AVIELEN A.G., zajmującej się rozwojem i prowadzeniem AIRPORTCITY St. Petersburg. Po spełnieniu wszystkich warunków zamknięcia transakcji udało się ją 12 sierpnia pomyślnie sfinalizować. W tej chwili Warimpex posiada 90 % udziałów w spółce projektowej AVIELEN, pozostałe 10 % znajduje się w posiadaniu UBM Development AG. AIRPORTCITY St. Petersburg posiada ogromny potencjał rozwojowy. Szczególnie złagodzenie przepisów wizowych w Rosji niesie ze sobą ułatwienia dla osób podróżujących w celach turystycznych i służbowych, a to dodatkowo wzmocni tę lokalizację. Obok czterogwiazdkowego hotelu marki Crowne Plaza powstały trzy nowoczesne biurowce, obejmujące łącznie ok. 31 000 m² powierzchni do wynajęcia. Większościowy udział w obu całkowicie wynajętych wieżowcach Jupiter 1 i Jupiter 2, powstałych w pierwszej fazie realizacji inwestycji, został sprzedany w 2015 roku. Trzeci biurowiec Zeppelin jest wynajęty w całości. Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg znajdują się poza tym działki rezerwowe pod budowę ok. 150 000 m² powierzchni biurowych, a w trzecim kwartale rozpoczęła się budowa kolejnego biurowca (Avior Towers) o powierzchni ok. 18 000 m².

Sprzedaż hoteli w Paryżu, ponowne otwarcie „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“

Również w sierpniu zapowiadaliśmy sprzedaż hoteli Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus w Disneyland® Paris na rzecz joint venture 50/50 brytyjskiego Private Equity Fondsmanager Benson Elliot Capital Management i Schroder Real Estate Hotels (wcześniej Algonquin). Warimpex i UBM zrealizowały te hotele wspólnie w ramach joint venture, w którym miały po połowie udziałów. Finalizacja sprzedaży była uzależniona od spełnienia warunków typowych dla tego rodzaju transakcji dokonywanych we Francji. Transakcja została zakończona sukcesem 27 września tego roku.

W trzecim kwartale 2019 odbywały się także przygotowania do ponownego otwarcia zakupionego w kwietniu hotelu w niemieckim mieście Darmstadt. Nowe otwarcie miało miejsce na początku września, tak więc „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ będzie generował udział w przychodach Warimpexu ze sprzedaży. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym Eco-Lifestyle powierzono spółce Cycas Hospitality. W ramach rocznego programu rewitalizacji hotel – nie przerywając swojej działalności – zostanie dostosowany do nowej marki Accor „greet“, a jesienią 2020 roku będzie repozycjonowany na rynku. W ramach wykorzystania centralnej lokalizacji i sąsiedztwa z wiodącymi na rynku firmami technologicznymi, należące do nieruchomości, przebudowane centrum szkoleniowe Telekom zyska jeszcze w tym roku elastyczne powierzchnie coworkingowe i biurowe. Działka o powierzchni 29 000 m², na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwowy teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie. Warimpex zaczyna więc wykorzystywać potencjał rozwojowy do budowania nowej oferty.

Ogólne informacje w zakresie wyników za trzy pierwsze kwartały 2019

W porównaniu z okresem sprawozdawczym 2018 przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły o 23 % do 7,4 mln Euro. Wynik ten jest efektem sprzedaży spółki prowadzącej hotel Dvořák pod koniec lutego 2019 r.. Nowy hotel w Darmstadt został otwarty na początku września, a więc nie wygenerował jeszcze istotnych przychodów w ramach wyniku za trzeci kwartał 2019. Wynajem nieruchomości biurowych przyniósł wzrost przychodów z 11,3 mln Euro do 14,3 mln Euro. Na taki wynik wpłynął w znaczącym stopniu zakup biurowca B52 w Budapeszcie w maju 2018, ukończenie obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 oraz ukończenie i oficjalne otwarcie biurowca Mogilska 43 w Krakowie w maju 2019. Łączne przychody ze sprzedaży za trzy kwartały 2019 wzrosły do 23,3 mln Euro, przy czym koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży pozostał niezmienny na poziomie 9,2 mln EUR. Wynik ze sprzedaży brutto wynosi 14,1 mln Euro – w porównywalnym okresie sprawozdawczym ubiegłego roku zanotowano 12,4 mln Euro.

W pierwszych trzech kwartałach 2019 roku Warimpex sprzedał hotele Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus w Paryżu, spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach i biurowiec w Budapeszcie. Pozwoliło to uzyskać wynik na transakcjach sprzedaży w wys. 27,9 mln Euro. W ubiegłym roku Warimpex sprzedał też nieruchomość rezerwową położoną w Budapeszcie za 5,4 mln Euro. Nieruchomość została już wcześniej wyceniona w cenie sprzedaży, a więc w porównywalnym okresie transakcja nie przyniosła zysku.

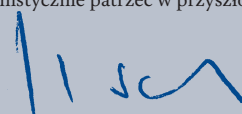
Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (EBITDA) wzrósł z 4,4 mln Euro w tym samym okresie ubiegłego roku do 53,4 mln Euro. Powodem tego był przede wszystkim wynik uzyskany na sprzedaży nieruchomości i zysk bilansowy w wys. 20,4 mln Euro z tytułu wykupu i pożyczek byłych udziałowców mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy. Wskaźnik EBIT wzrósł z 4,2 mln Euro do 56,6 mln Euro. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości wzrosły z -0,9 mln Euro do 3,1 mln Euro. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych wyniósł ok. 3,4 mln Euro, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku było to 0,1 mln Euro.

Wynik z działalności finansowej (łącznie z wynikiem z joint ventures) uległ poprawie z -10,6 mln Euro na 4,5 mln Euro. Obejmuje on również zmiany kursów walut w wysokości 7,8 mln Euro, po ujemnych różnicach kursowych uzyskanych w tym okresie sprawozdawczym poprzedniego roku w wysokości -8,6 mln Euro. Wyższy był także wypracowany wynik finansowy netto okresu. W bieżącym okresie sprawozdawczym wynosi on 57,5 mln Euro, zaś w pierwszych dziewięciu miesiącach ubiegłego roku wypracowano wynik na poziomie -6,5 mln Euro. Wzrost ten jest przede wszystkim efektem przychodów ze sprzedaży nieruchomości, zysków bilansowych i dodatnich różnic kursowych.

Perspektywy

Bieżący rok obrotowy będzie prawdopodobnie jednym z najbardziej udanych w historii firmy Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Pomyślny rozwój działalności, w centrum którego znajduje się odbudowa zasobów posiadanych nieruchomości, budowanie nowej oferty i umacnianie źródeł przychodów, będzie kontynuowany. W planie są m.in. projekty deweloperskie w polskich miastach Kraków i Białystok, rewitalizacja hotelu w Darmstadt przy jego jednoczesnym funkcjonowaniu oraz dalszy rozwój inwestycji AIRPORTCITY St. Petersburg w Rosji. Wszystko to pozwala nam optymistycznie patrzeć w przyszłość.

Franz Jurkowitsch



Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w pierwszych trzech kwartałach 2019 roku w porównaniu z ubiegłym rokiem o 23 % do 7,4 mln EUR. Jest to głównie efektem sprzedaży spółki prowadzącej Hotel Dvořak w Karlovych Varach, która nastąpiła pod koniec lutego 2019 r.. Nasz nowy hotel w Darmstadt został otwarty dopiero we wrześniu 2019, a więc nie wygenerował jeszcze istotnych przychodów.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z Investment Properties) wzrosły w porównaniu z ubiegłym rokiem głównie na skutek nabycia w maju 2018 r. biurowca B52 oraz ukończenia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 i biurowca Mogilska 43 w maju 2019 z 11,3 mln EUR do 14,3 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły do 23,3 mln EUR, nie zmieniły się z kolei koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży, pozostając na poziomie 9,2 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 14,1 mln EUR (w roku ubiegłym: 12,4 mln EUR).

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvořak w Karlovych Varach. Pozwoliło to uzyskać wynik na transakcjach sprzedaży w wys. 27,9 mln EUR.

W ubiegłym roku Warimpex sprzedał nieruchomość rezerwową położoną w Budapeszcie za 5,4 mln EUR. Nieruchomość została już wcześniej wyceniona w cenie sprzedaży, a więc w porównywalnym okresie transakcja nie przyniosła zysku.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 4,4 mln EUR do 53,4 mln EUR. Powodem tego był przede wszystkim wynik uzyskany na sprzedaży nieruchomości i zysk bilansowy w wys. 20,4 mln EUR z tytułu wykupu pożyczek byłych udziałowców mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości wzrosły z -0,2 mln EUR do 3,1 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł ok. 3,4 mln EUR (w roku ubiegłym: 0,1 mln EUR).

EBIT

Wskaźnik EBIT wzrósł wskutek zysków ze sprzedaży nieruchomości i bilansowych z 4,2 mln EUR do 56,6 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -10,6 mln EUR do 4,5 mln EUR. Obejmuje on zmiany kursu walut w wys. 7,8 mln EUR (w roku ubiegłym: ujemne różnice kursowe -8,6 mln EUR).

Koszty działalności finansowej w TEUR	1-9/2019	1-9/2018
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(3.678)	(2.780)
Odsetki od obligacji zamiennych	–	(362)
Odsetki od obligacji	(351)	(148)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(902)	(1.512)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(68)	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(570)	(645)
	(5.568)	(5.447)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami ubiegłego roku z -6,5 mln EUR do 57,5 mln EUR.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały w TEUR	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2019:					
Wartość bilansowa na 31.12.2018	20.982	3.741	–	1.580	26.303
Ujęte po raz pierwszy prawa użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01. 01.2019	–	–	1.173	(114)	1.058
Wartość bilansowa na 01.01.2019	20.982	3.741	1.173	1.465	27.362
Zwiększenia	10.531	–	74	853	11.458
Zmniejszenia	(11)	–	–	(5)	(16)
Zmiana pozycji do nieruchomości inwestycyjnych	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(567)	–	(226)	(231)	(1.024)
Zwiększenia wartości	876	–	–	–	876
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.750	–	15	26	2.791
Wartość bilansowa na dzień 30 września	34.561	–	1.036	2.107	37.704

Investment Properties w TEUR	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2019:				
Wartość bilansowa na 31.12.2018	173.392	31.636	6.719	211.747
Ujęte po raz pierwszy prawa użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01. 01.2019	–	506	–	506
Wartość bilansowa na 01.01.2019	173.392	32.142	6.719	212.253
Zwiększenia/ inwestycje	7.560	10.328	9.510	27.397
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	242	–	242
Zmiana pozycji w zw. z ukończeniem	35.481	(35.481)	–	–
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	3.741	–	3.741
Amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	–	(5)	–	(5)
Wynik z wyceny netto	(221)	640	2.961	3.380
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	8.263	185	570	9.019
Wartość bilansowa na dzień 30 września	224.474	11.793	19.760	256.027

Zobowiązania finansowe w TEUR	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobo- wiązania z tyt. leasingu	Razem
Pozycje 2019:						
Stan na dzień 31 grudnia 2018	99.161	3.194	14.569	42.425	–	159.349
Ujęte po raz pierwszy zobowiązania z tyt. leasingu	–	–	–	–	1.654	1.654
Stan na dzień 1 stycznia 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	161.003
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	32.327	2.700	7.099	(264)	184	42.047
Splata	(3.676)	(1.094)	–	(6.450)	(329)	(11.548)
Zmiany kursowe i inne	1.951	–	41	(20.308)	–	(18.316)
Stan na dzień 30 września	129.764	4.800	21.709	15.403	1.510	173.185
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	6.658	4.800	12.769	1.147	401	25.775
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	123.106	–	8.940	14.256	1.109	147.411

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.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określane 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.).

Perspektywy

Segment Hotele*

w TEUR	1-9/2019	1-9/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	31.750	33.640
Średnio pokoje przypadające na Grupę	949	1.024
Obłożenie	65 %	77 %
RevPar w EUR	80,1	82,2
GOP przypadający na Grupę	11.059	11.738
NOP przypadający na Grupę	7.972	8.912
NOP/dostępny pokój w EUR	8.403	8.707

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem na skutek sprzedaży hotelu Dvořák pod koniec lutego 2019 r. oraz obu hoteli paryskich pod koniec września 2019 r. spadła liczba pokoi średnio przypadających na Grupę. We wrześniu 2019 otwarto kolejny hotel w Darmstadt.

Segment Investment Properties*

w TEUR	1-9/2019	1-9/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	17.371	14.240
Segment EBITDA	12.993	11.306

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek nabycia w maju 2018 r. biurowca B52 oraz ukończenia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 i biurowca Mogilska 43 w maju 2019.

Segment Development & Services*

w TEUR	1-9/2019	1-9/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.049	1.115
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	27.938	–
Segment EBITDA	41.641	-6.527

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu uwarunkowany jest transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. W okresie objętym sprawozdaniem Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach.

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

- Avior Towers o powierzchni ok. 18 000 m², St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska faza III o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 12 000 m² (w fazie projektowania)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)

W roku 2019 również będziemy się koncentrować na odbudowie naszego portfolio. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowie zakładamy, że – mimo transakcji sprzedaży w segmencie hoteli – do końca roku uda nam się rozbudować portfolio do wartości 300 mln Euro. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie Ogrodowa Office w Łodzi i B52 w Budapeszcie oraz ukończonego wiosną Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wyraźnego wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych i wyższych przychodów brutto.

Angażujemy się w dalszym ciągu na naszych podstawowych rynkach w Polsce, na Węgrzech i w Rosji, ale jednocześnie cieszymy się z zakupu dokonanego w Darmstadt, dzięki któremu ponownie pojawiliśmy się w branży hotelarskiej w Niemczech.

Wiedeń, dnia 29 listopada 2019 r.



Franz Jurkowsch
Prezes Zarządu



Daniel 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 2019 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2019	07-09/2019	01-09/2018	07-09/2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele	7.438	2.630	9.681	3.385
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	14.299	5.070	11.290	3.785
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.602	415	657	61
Przychody ze sprzedaży	23.339	8.114	21.629	7.230
Koszty działalności – Hotele	(5.161)	(1.930)	(6.483)	(2.192)
Koszty działalności – Investment Properties	(2.979)	(1.109)	(2.165)	(623)
Koszty – Development & Services	(1.052)	(170)	(562)	(78)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(9.193)	(3.210)	(9.210)	(2.893)
Wynik brutto ze sprzedaży	14.147	4.905	12.418	4.337
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	32.412	23.544	5.400	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	(4.474)	(2.764)	(5.400)	–
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	27.938	20.780	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	20.356	20.356	–	–
Koszty zarządu	(6.861)	(1.685)	(6.170)	(2.080)
Inne koszty	(2.150)	(836)	(1.896)	(795)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	53.429	43.520	4.353	1.462
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(802)	(335)	(745)	(274)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(307)	(95)	–	–
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	–	(20)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	876	166	543	175
Wynik z wyceny aktywów / grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży	–	–	(69)	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	3.358	(3.332)	94	47
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	3.125	(3.597)	(197)	(52)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	56.554	39.923	4.157	1.410
Przychody z tytułu odsetek	524	164	1.639	1.159
Pozostałe przychody finansowe	–	–	900	(11)
Koszty finansowe	(5.568)	(1.715)	(5.447)	(1.679)
Zmiany kursowe	7.756	483	(8.570)	(3.687)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	1.821	1.441	862	828
Wynik z działalności finansowej	4.533	372	(10.615)	(3.389)
Wynik brutto	61.087	40.295	(6.459)	(1.980)
Podatek dochodowy bieżący	(2.898)	(1.291)	(112)	(77)
Podatek dochodowy odroczone	(700)	562	107	(145)
Podatki	(3.598)	(729)	(5)	(222)
Wynik netto okresu	57.489	39.566	(6.464)	(2.202)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	4.465	490	(3.423)	(1.621)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	53.024	39.077	(3.042)	(580)
Zysk na jedną akcję:				
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	0,99	0,74	-0,06	-0,01
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	0,99	0,74	-0,06	-0,01

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	01–09/2019	07–09/2019	01–09/2018	07–09/2018
Wynik netto okresu	57.489	39.566	(6.464)	(2.202)
Różnice kursowe	3.820	1.314	(1.593)	(182)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	–	–	(12)	–
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	6	–	(13)	11
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	21	23	33	9
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	3.848	1.337	(1.574)	(161)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	100	35	74	32
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(25)	(9)	(19)	(8)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	75	26	56	24
Pozostałe przychody i koszty	3.923	1.363	(1.518)	(137)
Całościowy wynik netto okresu	61.412	40.930	(7.982)	(2.339)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	5.279	13.075	(3.496)	(1.578)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	56.132	27.855	(4.487)	(761)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	30.09.19	01.01.19	31.12.18	30.09.18
AKTYWA				
Rzeczowe aktywa trwałe	37.704	27.362	26.303	27.473
Nieruchomości inwestycyjne	256.027	212.253	211.747	185.899
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	27	5	5	8
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	8.967	9.337	9.337	18.684
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	6.355	6.255	6.255	6.220
Inne aktywa	10.771	9.906	9.906	11.910
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.219	1.952	1.952	2.148
Aktywa trwałe	322.070	267.069	265.505	252.340
Zapasy	111	168	168	189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.269	6.659	6.659	5.335
Środki pieniężne	24.685	8.456	8.456	11.347
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	–	15.519	11.223	–
Aktywa obrotowe	30.065	30.802	26.506	16.872
SUMA AKTYWÓW	352.134	297.871	292.012	269.212
PASSIVA				
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	100.791	62.171	62.171	53.213
Akcje własne	(1.390)	(474)	(474)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(2.723)	(4.810)	(4.810)	(3.708)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	150.678	110.887	110.887	103.203
Udziały nieuprawniające do kontroli	(3.235)	(20.740)	(20.740)	(30.941)
Kapitał własny	147.444	90.147	90.147	72.262
Obligacje	8.940	14.493	14.493	8.930
Pozostałe zobowiązania finansowe	137.362	135.019	135.019	132.963
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.109	1.261	–	–
Pozostałe zobowiązania	6.455	9.063	9.071	16.254
Rezerwy	3.156	3.156	3.156	2.499
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8.919	7.900	7.900	5.677
Bierne rozliczenia międzyokresowe	2.802	2.622	2.622	2.752
Zobowiązania długoterminowe	168.743	173.514	172.261	169.075
Obligacje	12.769	76	76	7.137
Pozostałe zobowiązania finansowe	12.605	9.761	9.761	5.939
Zobowiązania z tytułu leasingu	401	393	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	8.801	17.734	17.816	13.317
Rezerwy	1.045	950	950	1.275
Podatek dochodowy	140	184	184	4
Bierne rozliczenia międzyokresowe	187	166	166	202
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami (grupami do zbycia) przeznaczonymi do sprzedaży	–	4.946	651	–
Zobowiązania krótkoterminowe	35.948	34.211	29.603	27.874
Zobowiązania	204.691	207.725	201.865	196.949
SUMA PASYWÓW	352.134	297.871	292.012	269.212

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	01–09/2019	07–09/2019	01–09/2018	07–09/2018
Wpływy				
z hoteli i wynajmu	22.416	8.186	21.338	6.959
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	518	1	93	21
z odsetek	129	29	145	28
Wpływy z działalności operacyjnej	23.063	8.217	21.576	7.009
Wydatki				
projekty deweloperskie	(394)	(168)	(961)	(567)
zużycie materiałów i usług	(6.625)	(2.148)	(5.389)	(1.940)
świadczenia pracownicze	(5.398)	(1.566)	(7.934)	(2.278)
pozostałe koszty zarządu	(6.756)	(1.543)	(5.614)	(1.568)
podatek dochodowy	(2.972)	(1.176)	(473)	(86)
Wydatki na działalność operacyjną	(22.145)	(6.601)	(20.372)	(6.439)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	918	1.616	1.205	570
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	30.779	22.805	5.400	(1.337)
pomniejszone o wpływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	(268)	–	–	–
ze sprzedaży aktywów trwałych	11	8	–	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	–	–	4.707	–
dywidendy	50	50	–	–
z pozostałych aktywów finansowych	12	3	786	6
z wpływów zwrotnych z joint ventures	8.993	8.683	–	274
Wpływy z działalności inwestycyjnej	39.577	31.549	10.893	(1.057)
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(11.217)	(952)	(509)	(115)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(34.825)	(9.550)	(30.646)	(5.271)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(22)	(3)	(1)	–
joint ventures	–	–	(345)	–
nabycie udziałów	(14)	–	–	–
pomniejszone o wpływy z tytułu udziałów	14	–	–	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(46.064)	(10.505)	(31.500)	(5.386)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6.487)	21.045	(20.607)	(6.443)
Wydatki na nabycie akcji własnych	(916)	(144)	–	–
Wydatki z tyt. pożyczki na nabycie udziałów nieuprawnających do sprawowania kontroli	–	300	–	–
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	7.000	–	9.000	9.000
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	–	–	(4.523)	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	35.021	3.958	22.178	1.297
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(10.770)	(7.839)	(8.126)	(2.263)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(430)	(104)	–	–
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(4.828)	(1.179)	(5.816)	(863)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(251)	(251)	(390)	–
Koszty pozyskania kredytów	(706)	(406)	(517)	(187)
Wypłata dywidend	(3.199)	–	(3.236)	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	20.921	(5.666)	8.571	6.984
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	15.352	16.995	(10.831)	1.111
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(19)	(29)	(15)	28
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	547	75	(655)	–
Stan środków pieniężnych na początku okresu	8.805	7.644	22.849	10.208
Stan środków pieniężnych na dzień 30 września	24.685	24.685	11.347	11.347
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	24.685	24.685	11.347	11.347

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2019 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe				
Stan na dzień 1 stycznia 2018	54.000	59.435	(301)	(2.208)	110.926	(27.445)	83.481	
Dywidenda	–	(3.236)	–	–	(3.236)	–	(3.236)	
Całościowy wynik netto okresu	–	(2.986)	–	(1.501)	(4.487)	(3.496)	(7.982)	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(3.042)	–	–	(3.042)	(3.423)	(6.464)	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	56	–	(1.501)	(1.445)	(73)	(1.518)	
Stan na dzień 30 września 2018	54.000	53.213	(301)	(3.708)	103.203	(30.941)	72.262	
Stan na dzień 1 stycznia 2019	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147	
Wykup akcji	–	–	(916)	–	(916)	–	(916)	
Dywidenda	–	(3.199)	–	–	(3.199)	–	(3.199)	
Wzrost udziałów w podmiotach podlegających konsolidacji	–	(11.280)	–	(946)	(12.226)	12.226	–	
Całościowy wynik netto okresu	–	53.099	–	3.033	56.132	5.279	61.412	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	53.024	–	–	53.024	4.465	57.489	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	75	–	3.033	3.108	815	3.923	
Stan na dzień 30 września 2019	54.000	100.791	(1.390)	(2.723)	150.678	(3.235)	147.444	

Kalendarium

2020

24 kwietnia 2020

Publikacja raportu za rok 2019

10 maja 2020

*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

20 maja 2020

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

25 maja 2020

Dzień ex-div

26 maja 2020

*Dzień weryfikacji prawa do dywidendy
(Record Date)*

27 maja 2020

Dzień wypłaty dywidendy

28 maja 2020

Publikacja I kwartał 2020

28 sierpnia 2020

Publikacja I półrocze 2020

27 listopada 2020

Publikacja I-III kwartał 2020

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń

www.warimpex.com

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

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j.niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, 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