

warimpex

angelo  
HOTEL

WARIMPEX

*Raport za  
trzy pierwsze  
kwartaly  
2016*

FITNESS OTEVRENO

GRUPA WARIMPEX

## Główne wskaźniki

w TEUR	1–9/2016	Zmiana	1–9/2015
Przychody ze sprzedaży – hotele	39.550	-5 %	41.627
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.224	117 %	2.863
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	984	-39 %	1.616
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>46.758</i>	<i>1 %</i>	<i>46.105</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-26.233	-7 %	-28.145
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>20.525</i>	<i>14 %</i>	<i>17.960</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	147	-94 %	2.551
EBITDA	11.109	-32 %	16.268
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	3.465	–	-29.287
EBIT	14.574	–	-13.019
Wynik z joint ventures	1.064	-91 %	11.586
Wynik netto okresu	6.603	-	-31.626
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	11.824	25 %	9.436
Suma bilansowa	357.279	-12 %	406.524
Kapitał własny	25.857	-28 %	36.138
Udział kapitału własnego	7 %	-2 pp	9 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,10	–	-0,25
Ilość hoteli	15	–	15
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.672	–	2.672
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	4	-1	5
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – hotele	61.698	-18 %	75.170
Net Operating Profit (NOP) Hotele	19.956	-15 %	23.522
NOP na jeden dostępny pokój	7.161	2 %	7.035
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.591	93 %	3.417
EBITDA – Investment Properties	4.976	110 %	2.372
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.403	-28 %	1.949
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	523	-96 %	12.825
EBITDA – Development & Services	-4.049	–	13.421

	30.06.2016 <sup>1</sup>	Zmiana	31.12.2015 <sup>1</sup>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	344,4	1 %	340,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	100,8	2 %	98,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,9	–	1,8
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,536	-19 %	0,665

<sup>1</sup> na dzień 30.09.2016 i na dzień 30.09.2015 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

## Szanowni Akcjonariusze!

Zamykając III kwartał 2016 roku, mamy za sobą dziewięć udanych i intensywnych miesięcy. Po pierwsze działalność operacyjna była owocna, wyniki naszych hoteli są zadowalające. Po drugie realizujemy aktualnie kilka projektów deweloperskich i zgodnie z oczekiwaniami prace w tym zakresie postępują planowo. W kwietniu uzyskaliśmy pozwolenie na budowę dla naszego deweloperskiego projektu biurowca w pobliżu andel's Hotel Łódź o powierzchni ok. 26 000 m<sup>2</sup>. W lipcu wydane zostało także pozwolenie na budowę dla projektu w Krakowie, gdzie będący w posiadaniu Warimpexu biurowiec zostanie rozebrany i zastąpiony nowym obiektem o pow. ok. 12 000 m<sup>2</sup>. Ponadto w Krakowie realizujemy jeszcze jeden projekt. Obok hotelu Chopin powstanie biurowiec o powierzchni ok. 26.000 m<sup>2</sup> – prace projektowe są już w toku. W AIRPORTCITY St. Petersburg trwa realizacja budowy obiektu wielofunkcyjnego z ok. 450 miejscami postojowymi oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m<sup>2</sup>. W maju została podpisana przedwstępna umowa najmu, a ukończenie budynku zapowiadane jest na połowę 2017 roku. W Budapeszcie pracujemy nad projektem hotelu z ok. 170 pokojami i 60 mieszkaniami.

Patrząc na dane liczbowe, widać, że działalność operacyjna hoteli w pierwszych 3 kwartałach 2016 była stabilna. Przychody hoteli ze sprzedaży spadły co prawda o 5%, co jest efektem mniejszej liczby pokoi na skutek sprzedaży hoteli w Jekaterynburgu, ale jednocześnie o 9% spadły koszty utrzymania hoteli. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych dzięki ukończeniu i wynajęciu biurowca Zeppelin w St. Petersburgu oraz biurowca Erzsébet w Budapeszcie wzrosły z 2,9 mln Euro do 6,2 mln Euro. Tak więc łączna wartość przychodów ze sprzedaży wzrosła o 1% do 46,8 mln Euro. Wynik brutto ze sprzedaży również był wyższy o 14% i wyniósł 20,5 mln Euro.

Wskaźnik EBITDA spadł z 16,3 mln Euro do 11,1 mln Euro. Powodem tego spadku jest fakt, że w porównywalnym okresie poprzedniego roku zaksięgowano przychody ze sprzedaży nieruchomości. Wskaźnik EBIT wzrósł z kolei z -13,0 mln Euro do 14,6 mln Euro. Wynik z działalności finansowej wzrósł z -18,7 mln Euro do -6,3 mln Euro. W sumie więc w porównaniu z poprzednim rokiem wynik finansowy netto okresu jest znacznie lepszy i wynosi 6,6 mln Euro (1-9/2015: -31,6 mln Euro).

W segmencie transakcyjnym również zanotowaliśmy sukcesy. W czerwcu sprzedaliśmy naszą połowę udziałów w biurowcu Parkur Tower w Warszawie naszemu partnerowi joint venture, a w Budapeszcie w październiku sprzedany został biurowiec Dioszegi. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego mogliśmy także przekazać informację o udanej sprzedaży praskiego 4-gwiazdkowego hotelu angelo by Vienna House na rzecz prywatnego czeskiego inwestora. Nadal działamy na praskim rynku hotelarskim, prowadząc Hotel Diplomat.

Zakładamy, że trend bieżącego roku będzie kontynuowany również w IV kwartale i że w związku z tym możemy z optymizmem oczekiwać zamknięcia tego roku obrotowego. Wyraźnym celem na kolejne miesiące jest kontynuacja bieżących projektów deweloperskich w Polsce, Rosji i na Węgrzech. Jednocześnie koncentrujemy się dalej na poprawianiu wyników sprzedażowych naszych hoteli, warunków kredytowych oraz na spłacie lub refinansowaniu droższych linii kredytowych.



Franz Jurkowitsch

## Najważniejsze projekty operacyjne

- 4/2016** Warimpex uzyskuje pozwolenie na budowę dla obiektu Ogrodowa Office (ok. 26 000 m<sup>2</sup>) w Łodzi
- 5/2016** Podpisanie przedwstępnej umowy najmu obiektu wielofunkcyjnego w budowie na terenie AIRPORTCITY, St. Petersburg
- 6/2016** Warimpex sprzedaje 50%-owy udział w biurowcu Parkur Tower, Warszawa na rzecz partnera joint venture
- 7/2016** Warimpex uzyskuje pozwolenie na budowę dla obiektu Mogilska Office (ok. 12 000 m<sup>2</sup>) w Krakowie
- 10/2016** Warimpex sprzedaje biurowiec Dioszegi (800 m<sup>2</sup>) w Budapeszcie
- 10/2016** Warimpex sprzedaje hotel angelo (168 pokoi) w Pradze
- 11/2016** Warimpex wykupuje przedterminowo obligacje z terminem wykupu 03/17 o wartości 15 mln zł (ok. 3,4 mln EUR)



## Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

### Sytuacja w zakresie wyniku

#### Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w pierwszych 9 miesiącach 2016 roku wskutek sprzedaży obiektów hotelowych w ubiegłym roku (angelo Jekaterynburg z 211 pokojami, Liner Jekaterynburg z 155 pokojami) o 5 % do 39,6 mln EUR.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży w segmencie Investment Properties) wzrosły dzięki ukończeniu i wynajęciu biurowca Zeppelin w St. Petersburgu oraz biurowca w Budapeszcie z 2,9 mln EUR do 6,2 mln EUR.

Całościowy przychód ze sprzedaży wzrósł o 1 % do 46,8 mln EUR.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 28,1 mln EUR do 26,2 mln EUR.

#### Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W czerwcu 2016 r. sprzedane zostały na rzecz partnera joint venture 50%-owe udziały w spółce, będącej właścicielem biurowca Parkur Tower w Warszawie.

W okresie objętym sprawozdaniem w roku ubiegłym nastąpiło zakończenie transakcji sprzedaży obu biurowców Jupiter w St. Petersburgu oraz sprzedaż obu hoteli w Jekaterynburgu, podlegających całkowitej konsolidacji.

Po dniu bilansowym sprzedany został biurowiec Dioszegi w Budapeszcie oraz 100%-owy udział w hotelu angelo w Pradze. W związku z tym wynik ze sprzedaży nieruchomości w IV kwartale wzrośnie o ok. 9,5 mln EUR.

#### EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) obniżył się z 16,3 mln EUR do 11,1 mln EUR. Powodem tego były zaksięgowane w porównywalnym okresie ubiegłego roku przychody ze sprzedaży nieruchomości w wys. 2,6 mln EUR oraz dodatnie różnice kursowe.

EBIT wzrósł z -13,0 mln EUR do 14,6 mln EUR.

#### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -18,7 mln EUR do -6,3 mln EUR.

Koszty działalności finansowej odnoszące się do przepływów pieniężnych spadły głównie na skutek zmniejszenia zobowiązań finansowych oraz dokonanych w poprzednim okresie operacji refinansowania z niższym oprocentowaniem. W III kwartale 2016 dokonano aktualizacji wyceny należności wobec rosyjskiej spółki, w której Warimpex posiada udziały. Konieczne było zaksięgowanie odpisów aktualizacyjnych aktywów finansowych w wysokości 8,8 mln EUR.

Koszty działalności finansowej w TEUR	1–9/2016	1–9/2015
<b>Pozycje:</b>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(5.411)	(9.559)
Odsetki od obligacji	(1.954)	(1.902)
Odsetki od obligacji zamiennych		(1.333)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.338)	(1.910)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z osobami powiązаныmi	(14)	(17)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(603)	(1.840)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(555)
Utrata wartości aktywów finansowych	(8.762)	–
Pozostałe	(31)	(23)
	<b>(18.495)</b>	<b>(17.140)</b>

#### Wynik netto okresu

Wynik netto Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -31,6 mln EUR do 6,6 mln EUR.

## Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Zmiana 2016</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	188.831	5.763	1.137	195.731
Zwiększenia	3.440	22	52	3.513
Zmniejszenia	–	(7)	–	(7)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(12.465)	–	–	(12.465)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(4.629)	–	(41)	(4.670)
Koszty związane z utratą wartości	(3.282)	–	–	(3.282)
Zwiększenia wartości	3.311	243	–	3.555
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.404	(88)	(12)	2.304
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 września</b>	<b>177.611</b>	<b>5.932</b>	<b>1.135</b>	<b>184.678</b>

Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
<b>Zmiana 2016:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	57.244	12.745	14.606	84.595
Zmiana pozycji	–	4.794	(4.794)	–
Zwiększenia / inwestycje	23	2.619	996	3.638
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	261	108	370
Wynik z wyceny netto	1.630	6.420	(208)	7.841
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	4.561	256	1.293	6.110
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 września</b>	<b>63.457</b>	<b>27.095</b>	<b>12.001</b>	<b>102.554</b>

Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
<b>Zmiana 2016:</b>					
Stan na dzień 1 stycznia	161.893	15.830	59.396	49.564	286.683
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	9.061	2.000	(101)	2.724	13.683
Splata	(8.865)	(7.847)	(3.559)	(63)	(20.334)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(9.420)	–	–	–	(9.420)
Zmiany kursowe i inne	(642)	–	255	1	(385)
<b>Stan na dzień 30 września</b>	<b>152.027</b>	<b>9.984</b>	<b>55.992</b>	<b>52.226</b>	<b>270.228</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>10.373</i>	<i>7.984</i>	<i>20.416</i>	<i>1.962</i>	<i>40.735</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>141.654</i>	<i>2.000</i>	<i>35.575</i>	<i>50.264</i>	<i>229.493</i>

## 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	1-9/2016	1-9/2015
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	61.698	75.170
Średnio pokoje przypadające na Grupę	2.787	3.344
Obłożenie	69 %	69 %
RevPar w EUR	53,9	54,8
GOP przypadający na Grupę	24.895	29.710
NOP przypadający na Grupę	19.956	23.522
NOP/dostępny pokój w EURO	7.161	7.035

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem ilość pokoi średnio przypadających na Grupę spadła o 17 % na skutek sprzedaży hoteli angelo i Liner (oba w Jekaterynburgu) oraz hotelu andel's Berlin. Przychody ze sprzedaży spadły o 18 %.

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.).

**Segment Investment Properties\***

w TEUR	1-9/2016	1-9/2015
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	6.591	3.417
Segment EBITDA	4.976	2.372

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły na skutek ukończenia biurowca Zeppelin w St. Petersburgu oraz biurowca w Budapeszcie.

**Segment Development & Services\***

w TEUR	1-9/2016	1-9/2015
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.403	1.949
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	523	12.825
Segment EBITDA	-4.049	13.421

\* 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. Wynik ze sprzedaży nieruchomości obejmuje ostateczną korektę ceny sprzedaży hotelu Intercontinental Warszawa, sprzedanego w roku 2012. Wskaźnik EBITDA segmentu za rok ubiegły 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 (ok. 1,3 mln EUR) w efekcie zaksięgowania kosztów transakcji.

## Perspektywy

Pod koniec października dokonano sprzedaży udziałów w hotelu angelo w Pradze na rzecz czeskiego koncernu CIMEX. W związku z tym wynik ze sprzedaży nieruchomości w IV kwartale wzrośnie o ok. 9,5 mln EUR.

Pod koniec listopada wykupiona została przedterminowo obligacja z terminem wykupu w 03/17 o wartości 15 mln złotych (ok. 3,4 mln EUR).

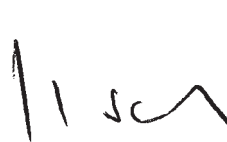
### W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- AIRPORTCITY, St. Petersburg, obiekt wielofunkcyjny (w budowie)
- Ogrodowa Office o powierzchni ok. 26 000 m<sup>2</sup>, Łódź
- biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 12 000 m<sup>2</sup>, Kraków
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 26 000 m<sup>2</sup>, Kraków
- Hotel z ok. 170 pokojami i 60 mieszkań, Budapeszt


Działalność operacyjna hoteli rozwijała się w pierwszych 9 miesiącach 2016 r. w dalszym ciągu stabilnie, przychody ze sprzedaży w segmencie Investment Properties wzrosły w związku z transakcjami wynajmu w II półroczu 2015. Oczekujemy kontynuacji tego trendu.

Jasnym celem na rok 2016 jest kontynuacja bieżących projektów deweloperskich w Polsce i Rosji. Poza tym rozważamy także zawarcie kilku transakcji. Równocześnie wciąż pracujemy nad poprawą warunków finansowania, spłatą lub refinansowaniem drogiej linii kredytowych oraz dążeniem do dywersyfikacji naszego portfela również w przyszłości.


Wiedeń, dnia 30 listopada 2016 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Georg Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu

# Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2016 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2016	07-09/2016	01-09/2015	07-09/2015
Przychody ze sprzedaży – hotele	39.550	15.362	41.627	15.849
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.224	2.240	2.863	2.148
Przychody ze sprzedaży Development & Services	984	196	1.616	163
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>46.758</b>	<b>17.799</b>	<b>46.105</b>	<b>18.160</b>
Koszty działalności – hotele	(24.313)	(8.634)	(26.848)	(9.521)
Koszty działalności – Investment Properties	(1.296)	(546)	(574)	(241)
Koszty – Development & Services	(624)	(147)	(723)	(75)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	<b>(26.233)</b>	<b>(9.327)</b>	<b>(28.145)</b>	<b>(9.837)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>20.525</b>	<b>8.472</b>	<b>17.960</b>	<b>8.323</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	16	–	65.484	1
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	131	–	(62.933)	3.959
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	<b>147</b>	<b>–</b>	<b>2.551</b>	<b>3.960</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>959</b>	<b>277</b>	<b>4.410</b>	<b>967</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>(7.619)</b>	<b>(2.778)</b>	<b>(6.505)</b>	<b>(2.052)</b>
<b>Inne koszty</b>	<b>(2.903)</b>	<b>(1.150)</b>	<b>(2.148)</b>	<b>(834)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>	<b>11.109</b>	<b>4.820</b>	<b>16.268</b>	<b>10.363</b>
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(4.685)	(1.559)	(6.675)	(1.647)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(3.282)	586	(5.808)	(21)
Zwiększenie wartości środków trwałych	3.560	519	1.337	477
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	7.872	–	(18.141)	(3.017)
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	<b>3.465</b>	<b>(454)</b>	<b>(29.287)</b>	<b>(4.208)</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>14.574</b>	<b>4.366</b>	<b>(13.019)</b>	<b>6.155</b>
Przychody z działalności finansowej	1.205	195	1.871	350
Koszty finansowe	(18.495)	(12.056)	(17.140)	(5.305)
<i>w tym wynik z tytułu wyceny</i>	<i>(8.762)</i>	<i>(8.762)</i>	<i>(555)</i>	<i>82</i>
Zmiany kursowe	9.974	738	(15.065)	(19.543)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	1.064	1.004	11.586	9.158
<b>Wynik z działalności finansowej</b>	<b>(6.252)</b>	<b>(10.118)</b>	<b>(18.748)</b>	<b>(15.340)</b>
<b>Wynik brutto</b>	<b>8.322</b>	<b>(5.752)</b>	<b>(31.767)</b>	<b>(9.185)</b>
Podatek dochodowy	(261)	(88)	(17)	(6)
Podatek dochodowy odroczone	(1.457)	144	158	2.440
<b>Podatki</b>	<b>(1.718)</b>	<b>56</b>	<b>141</b>	<b>2.434</b>
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>6.603</b>	<b>(5.696)</b>	<b>(31.626)</b>	<b>(6.751)</b>
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	1.130	(4.042)	(18.094)	(9.076)
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>5.473</b>	<b>(1.654)</b>	<b>(13.532)</b>	<b>2.325</b>
<b>Wynik na jedną akcję w EUR:</b>				
podstawowy, z zysku okresu przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej	0,10	-0,03	-0,25	0,04
rozwodniony, z zysku okresu przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej	0,10	-0,03	-0,25	0,04

# Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2016 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2016	07-09/2016	01-09/2015	07-09/2015
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>6.603</b>	<b>(5.696)</b>	<b>(31.626)</b>	<b>(6.751)</b>
Różnice kursowe	(575)	323	639	7.743
w tym przeniesienie do rachunku zysków i strat	-	-	(2.146)	(2.146)
Wycena Cashflow Hedges	(1.132)	(121)	(603)	(457)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	(3)	6	1	(2)
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(1.017)	(441)	(515)	880
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	251	(102)	(30)	(2.485)
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	<b>(2.475)</b>	<b>(335)</b>	<b>95</b>	<b>6.136</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>	<b>4.129</b>	<b>(6.032)</b>	<b>(31.531)</b>	<b>(615)</b>
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	742	(4.247)	(17.810)	2.063
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>3.387</b>	<b>(1.784)</b>	<b>(14.324)</b>	<b>(2.678)</b>



# Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA – NIEBADANY

w TEUR	30.09.16	31.12.15	30.09.15
<b>AKTYWA</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	184.678	195.731	218.937
Nieruchomości inwestycyjne	102.554	84.595	84.285
Wartość firmy (goodwill)	–	921	921
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	34	34	35
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	22.139	24.083	41.506
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2	2	–
Pozostałe aktywa finansowe	13.515	17.493	22.646
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	41	102	35
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>322.962</b>	<b>322.960</b>	<b>368.365</b>
Zapasy	630	583	589
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.062	8.686	14.432
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	6.179	10.610	12.501
Środki pieniężne	6.488	7.394	6.091
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	14.958	–	4.546
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>34.317</b>	<b>27.274</b>	<b>38.159</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>357.279</b>	<b>350.235</b>	<b>406.524</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Kapitał zapasowy	–	–	4.661
Niepodzielony wynik finansowy	1.269	(4.204)	(4.790)
Akcje własne	(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	2.184	4.270	6.396
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>57.152</b>	<b>53.765</b>	<b>59.965</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli	(31.295)	(32.037)	(23.827)
<b>Kapitał własny</b>	<b>25.857</b>	<b>21.728</b>	<b>36.138</b>
Obligacje zamienne	4.045	8.265	8.056
Pozostałe obligacje	31.531	41.270	13.257
Pozostałe zobowiązania finansowe	193.918	208.925	239.556
Pochodne instrumenty finansowe	3.223	2.142	1.540
Pozostałe zobowiązania	8.874	6.542	17.348
Rezerwy	2.494	2.353	2.284
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10.960	10.064	10.533
Bierne rozliczenia międzyokresowe	9.272	7.162	7.303
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>264.316</b>	<b>286.722</b>	<b>299.879</b>
Obligacje zamienne	4.439	61	5.996
Obligacje	15.977	9.800	14.778
Pozostałe zobowiązania finansowe	20.319	18.363	35.103
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	19
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	11.236	11.519	11.912
Rezerwy	873	613	1.103
Podatek dochodowy	226	134	33
Bierne rozliczenia międzyokresowe	1.828	1.296	1.564
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	12.209	–	–
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>67.107</b>	<b>41.785</b>	<b>70.507</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>331.423</b>	<b>328.507</b>	<b>370.386</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>357.279</b>	<b>350.235</b>	<b>406.524</b>

# Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2016 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2016	07-09/2016	01-09/2015	07-09/2015
<b>Wpływy</b>				
z hoteli i opłat czynszowych	47.218	18.714	46.406	17.641
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	571	120	243	1
z odsetek	782	520	783	291
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>	<b>48.571</b>	<b>19.354</b>	<b>47.431</b>	<b>17.933</b>
<b>Wydatki</b>				
projekty deweloperskie	(452)	129	(1.181)	(606)
zużycie materiałów i usług	(17.056)	(7.966)	(15.872)	(5.178)
świadczenia pracownicze	(13.313)	(5.017)	(12.916)	(4.186)
pozostałe koszty zarządu	(5.782)	(994)	(7.997)	(3.047)
podatek dochodowy	(144)	(64)	(29)	(6)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>	<b>(36.747)</b>	<b>(13.913)</b>	<b>(37.995)</b>	<b>(13.024)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>11.824</b>	<b>5.441</b>	<b>9.436</b>	<b>4.908</b>
<b>Wpływy</b>				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	324	209	41.360	(1)
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	–	–	(70)	(70)
z pozostałych aktywów finansowych	1.328	95	(47)	–
z wpływów zwrotnych z joint ventures	4.176	57	1.757	1.634
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>5.828</b>	<b>360</b>	<b>43.001</b>	<b>1.564</b>
<b>Wydatki na</b>				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.182)	(223)	(1.137)	(110)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(3.149)	(931)	(23.757)	(1.897)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(5)	–	(3)	(1)
pozostałe aktywa finansowe	(382)	(350)	(625)	335
Joint ventures	–	–	–	–
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>(4.718)</b>	<b>(1.504)</b>	<b>(25.522)</b>	<b>(1.673)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1.110</b>	<b>(1.144)</b>	<b>17.479</b>	<b>(109)</b>
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	45	–	12.116	(63)
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	(3.559)	–	(8.541)	17
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	14.573	(92)	79.693	9.188
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(17.181)	(1.460)	(100.104)	(8.635)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(4.415)	(1.203)	(11.084)	(3.229)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(2.237)	(688)	(2.614)	(1.213)
Koszty pozyskania kredytów	(681)	(29)	(962)	(127)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(13.455)</b>	<b>(3.473)</b>	<b>(31.496)</b>	<b>(4.064)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>(522)</b>	<b>825</b>	<b>(4.581)</b>	<b>736</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1	25	51	43
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	478	25	855	(256)
Stan środków pieniężnych na początku okresu	7.394	6.477	9.765	5.568
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 30 września</b>	<b>7.352</b>	<b>7.352</b>	<b>6.091</b>	<b>6.091</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>				
Środki pieniężne Grupy	6.488	6.488	6.091	6.091
Środki pieniężne grupy do zbycia	864	864	–	–
	<b>7.352</b>	<b>7.352</b>	<b>6.091</b>	<b>6.091</b>

## *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	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2015</b>	<b>54.000</b>	<b>4.661</b>	<b>8.742</b>	<b>(301)</b>	<b>5.041</b>	<b>72.143</b>	<b>(14.467)</b>	<b>57.676</b>
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	2.146	<b>2.146</b>	8.450	<b>10.596</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(13.532)	–	(792)	<b>(14.324)</b>	(17.810)	<b>(32.133)</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	(13.532)	–	–	<b>(13.532)</b>	(18.094)	<b>(31.626)</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	(792)	<b>(792)</b>	285	<b>(507)</b>
<b>Stan na dzień 30 września 2015</b>	<b>54.000</b>	<b>4.661</b>	<b>(4.790)</b>	<b>(301)</b>	<b>6.396</b>	<b>59.965</b>	<b>(23.827)</b>	<b>36.138</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2016</b>	<b>54.000</b>	–	<b>(4.204)</b>	<b>(301)</b>	<b>4.270</b>	<b>53.765</b>	<b>(32.037)</b>	<b>21.728</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	–	5.473	–	(2.086)	<b>3.387</b>	742	<b>4.129</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	5.473	–	–	<b>5.473</b>	1.130	<b>6.603</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	(2.086)	<b>(2.086)</b>	(388)	<b>(2.475)</b>
<b>Stan na dzień 30 września 2016</b>	<b>54.000</b>	–	<b>1.269</b>	<b>(301)</b>	<b>2.184</b>	<b>57.152</b>	<b>(31.295)</b>	<b>25.857</b>

# Kalendarium

2017

---

**27 kwietnia 2017**

*Publikacja raportu za rok 2016*

**30 maja 2017**

*Publikacja I kwartał 2017*

**4 czerwca 2017**

*Dzień weryfikacji prawa do udziału w  
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

**14 czerwca 2017**

*Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy*

**30 sierpnia 2017**

*Publikacja I półrocze 2017*

**30 listopada 2017**

*Publikacja I-III kwartał 2017*

---

**IMPRESSUM:**

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

Investor Relations: **Daniel Folian**

Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, [www.frilanser.pl](http://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**