

WARIMPEX

*Raport za
trzy pierwsze
kwartały 2018*



GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	1–9/2018	Dynamika	1–9/2017
Przychody ze sprzedaży – hotele	9.681	-61 %	24.551
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	11.290	17 %	9.610
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	657	-50 %	1.310
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	21.629	-39 %	35.470
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-9.210	-50 %	-18.417
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	12.418	-27 %	17.053
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	23.648
EBITDA	4.353	-86 %	31.774
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-197	–	13.773
EBIT	4.157	-91 %	45.547
Wynik z joint ventures	862	-33 %	1.280
Wynik netto okresu	-6.464	–	34.152
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1.205	-84 %	7.485
Suma bilansowa	269.212	18 %	228.936
Kapitał własny	72.262	-7 %	78.101
Udział kapitału własnego	27 %	7 pp	34 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,06	–	0,54
Ilość hoteli	6	–	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	892	–	892
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	7	2	5
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	45.300m ²	32 %	34.300m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – hotele	33.640	-30 %	47.869
Net Operating Profit (NOP) Hotele	8.912	-38 %	14.467
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	8.707	18 %	7.352
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	14.240	12 %	12.675
EBITDA – Investment Properties	11.306	11 %	10.188
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.115	-49 %	2.207
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	23.648
EBITDA – Development & Services	-6.527	–	18.516
	30.06.2018¹	Dynamika	31.12.2017¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	226,3	12 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	126,9	-2 %	129,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,35	-2 %	2,39
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,28	-10 %	1,43

¹ Na dzień 30.09.2018 i na dzień 30.09.2017 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

Najważniejsze projekty operacyjne

5/2018	Warimpex sprzedaje działkę deweloperską przy Üllői ut w Budapeszcie
5/2018	Warimpex kupuje biurowiec B52 (5 200 m ²) w Budapeszcie
9/2018	Warimpex emituje 7-letnią obligację
10/2018	Warimpex dokonuje otwarcia obiektu Ogrodowa Office (28 000 m ²) w Łodzi
11/2018	Uroczyste zawieszenie wiechy na budowie obiektu Mogilska Office (12 000 m ²) w Krakowie

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł zasadniczo pozytywny rozwój działalności operacyjnej w zakresie naszych aktywów, przyćmiony nieco efektami różnic kursowych w Rosji, a także dalszą redukcję kosztów działalności finansowej. We wrześniu po wykupieniu wszystkich obligacji zamiennych i większości wszystkich wyemitowanych obligacji wykorzystaliśmy sprzyjające warunki w zakresie oprocentowania do optymalizacji finansowania na płaszczyźnie holdingu, realizując emisję 7-letniej obligacji. Dzięki temu nasza sytuacja finansowa jest stabilna i pozwala nam na szybkie i elastyczne działanie w przypadku pojawienia się interesujących możliwości inwestycyjnych. Ten krok pozwala nam także ukończyć bieżące projekty deweloperskie, rozpocząć w najbliższym czasie realizację nowych projektów oraz zakupić aktywa generujące przepływy pieniężne z potencjałem na przyszłość.

Naszym celem pozostaje szybka odbudowa zasobów nieruchomości po sprzedaży części obiektów z naszego portfolio i umocnienie źródeł przychodów. Ważne kroki na drodze do realizacji tych założeń poczyniliśmy po zakończeniu okresu sprawozdawczego, realizując nasze dwa projekty nieruchomości biurowych w Polsce. Na początku października otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Ten supernowoczesny biurowiec o powierzchni 28.000 m² jest położony w samym centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Pierwsi najemcy biur i lokali usługowych już się do niego wprowadzili. W odniesieniu do reszty lokali prowadzone są rozmowy i negocjacje z potencjalnymi klientami, które pozwalają zakładać, że na koniec roku obiekt będzie wynajęty w ok. 60 %. Powierzchnie biurowe w obiekcie Mogilska Office w Krakowie również są wynajęte w 60 %. Stan surowy tego biurowca o powierzchni 12.000 m² był gotowy na początku listopada, a ukończenie całego obiektu planowane jest na koniec I kwartału 2019 roku.

Projekty deweloperskie znajdujące się aktualnie jeszcze w fazie planowania i projektowania, których budowa ma się jednak rozpocząć wkrótce, to z kolei biurowiec Chopin w Krakowie o powierzchni 21.000 m² i cztery biurowce o powierzchni użytkowej do 73.000 m² w Białymstoku. Ponadto w naszych rezerwach znajdują się obiecujące działki na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg. Rozpoczęliśmy również prace projektowe nad Avior Tower 1.

Poza rozwojem własnych projektów koncentrujemy się także na zakupie obiektów generujących przepływy pieniężne. W grudniu 2017 nabyliśmy w całości wynajęty biurowiec Mogilska 41 w Krakowie. Kolejnym zakupem w maju 2018 był B52 Office w Budapeszcie, również w całości wynajęty. Przychody generowane przez te obiekty widoczne są już w przychodach z wynajmu nieruchomości biurowych.

Ogólne informacje w zakresie wyników za trzy pierwsze kwartały 2018

Mimo ogólnie pozytywnych wyników z działalności operacyjnej w III kwartale nasze rosyjskie nieruchomości odczuły skutki osłabienia rubla. W pierwszych 9 miesiącach roku przychody hoteli ze sprzedaży spadły na skutek mniejszej liczby pokoi po sprzedaży części obiektów z portfolio z 24,6 mln EUR do 9,7 mln EUR, a do maja 2017 obejmowały one jeszcze przychody generowane przez sprzedane hotele. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z kolei z 9,6 mln EUR do 11,3 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia pod koniec maja 2017 roku w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg i zakupu dwóch w całości wynajętych biurowców w Krakowie i Budapeszcie. W sumie przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 35,5 mln EUR do 21,6 mln EUR.

Na skutek mniejszych przychodów z działalności hoteli oraz braku zysków ze sprzedaży nieruchomości w bieżącym roku spadł również wskaźnik EBITDA z 31,8 mln EUR do 4,4 mln EUR. EBIT obniżył się z 45,5 mln EUR do 4,2 mln EUR. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures wzrósł co prawda z -11,5 mln EUR do -10,6 mln EUR, ale obciążały go nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w wysokości -8,6 mln EUR. Wyraźny spadek zanotowaliśmy w kosztach działalności finansowej, które obniżyły się z 9,3 mln EUR do 5,4 mln EUR. W efekcie wynik finansowy netto za trzy pierwsze kwartały 2018 wyniósł -6,5 mln EUR (1-9 2017: 34,2 mln EUR).

Perspektywy

Poza kontynuacją naszego zaangażowania na głównych rynkach regionu CEE w Polsce i na Węgrzech badamy również możliwości inwestycyjne w Europie Zachodniej i dostrzegamy w tym rejonie potencjały w zakresie kolejnych zakupów – w jednym przypadku negocjacje są już nawet zaawansowane. Rok 2018 traktujemy jako rok przejściowy po ubiegłorocznej sprzedaży części obiektów z naszego portfolio, a po niedawnym otwarciu obiektu Ogrodowa Office w Łodzi oczekujemy w roku 2019 wyraźnego wzrostu sprzedaży i poprawy wskaźników przychodu brutto.



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).

W dniu 27 kwietnia 2018 podpisane zostało porozumienie dotyczące ostatecznego rozliczenia ceny kupna. Odpowiedni zysk został już zaksięgowany w roku 2017.

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w pierwszych 9 miesiącach 2018 w związku ze sprzedażą 8 obiektów hotelowych w maju 2017 o 61 % do 9,7 mln EUR.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży segmentu Investment Properties) wzrosły z 9,6 mln EUR do 11,3 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia pod koniec maja 2017 roku w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya i zakupu dwóch również w całości wynajętych biurowców w Krakowie i Budapeszcie. W grudniu 2017 dokonano zakupu biurowca Mogilska 41 w Krakowie, a w maju 2018 biurowca B52 Office w Budapeszcie.

Całościowy przychód ze sprzedaży spadł o 39 % do 21,6 mln EUR.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży obniżyły się z 18,4 mln EUR do 9,2 mln EUR, na skutek czego wynik ze sprzedaży brutto spadł o 27 % do 12,4 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W pierwszych 9 miesiącach 2018 roku Warimpex sprzedał nieruchomość rezerwową położoną w Budapeszcie za 5,4 mln EUR. Ponieważ nieruchomość została już wcześniej wyceniona wg ceny sprzedaży, w okresie sprawozdawczym transakcja nie przyniosła zysku. W poprzednim roku uzyskano zysk ze sprzedaży w wys. 23,6 mln EUR, w tym 21,4 mln EUR ze sprzedaży portfolio hoteli.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) obniżył się z 31,8 mln EUR do 4,4 mln EUR.

Powodem tego był przede wszystkim wysoki wynik ze sprzedaży za rok ubiegły oraz niski wynik hoteli z działalności w związku ze sprzedażą portfolio w ubiegłym roku.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości obniżyły się z 13,8 mln EUR na -0,2 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) pozostał niemal wyrównany, podczas gdy w porównywalnym okresie ubiegłego roku uzyskano zysk z wyceny w wys. 12,1 mln EUR.

EBIT

Wskaźnik EBIT spadł wskutek braku zysków ze sprzedaży nieruchomości i z wyceny z 45,5 mln EUR do 4,2 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures i jednostek stowarzyszonych) uległ poprawie z -11,5 mln EUR do -10,6 mln EUR.

Koszty działalności finansowej spadły wyraźnie z 9,3 mln EUR do 5,4 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążały nieodnoszące się na środki pieniężne ujemne różnice kursowe w wys. 8,6 mln EUR (porównywalny okres ubiegłego roku: ujemne różnice kursowe 6,7 mln EUR).

Koszty działalności finansowej w TEUR	1-9/2018	1-9/2017
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(2.780)	(3.642)
Odsetki od obligacji zamiennych	(362)	(385)
Odsetki od obligacji	(148)	(2.096)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.512)	(1.520)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(645)	(662)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	-	(998)
	(5.447)	(9.303)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z pierwszymi 9 miesiącami ubiegłego roku z 34,2 mln EUR do -6,5 mln EUR.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały w TEUR	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2018:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.396	3.857	1.308	29.561
Zwiększenia	46	22	485	552
Odpisy amortyzacyjne planowe	(598)	–	(99)	(697)
Odpisy aktualizacyjne	–	(20)	–	(20)
Zwiększenia wartości	555	–	–	555
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2.356)	(91)	(31)	(2.479)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	22.042	3.767	1.663	27.473

Investment Properties w TEUR	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2018:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	103.613	43.695	7.455	154.763
Zmiana pozycji	–	2.713	(2.713)	–
Zwiększenia/inwestycje	7.306	30.681	40	38.027
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	932	–	932
Wynik z wyceny netto	(974)	227	784	37
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(6.932)	(176)	(751)	(7.860)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	103.012	78.071	4.815	185.899

Zobowiązania finansowe w TEUR	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniej- szościowych & pozostałe	Razem
Pozycje 2018:					
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	72.898	501	11.503	54.945	139.847
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	19.787	2.100	9.120	(1.246)	29.761
Splata	(7.823)	(1)	(4.523)	(301)	(12.649)
Zmiany kursowe i inne	(1.970)	–	(33)	13	(1.990)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	82.892	2.600	16.067	53.411	154.969
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	4.816	–	7.137	1.124	13.076
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	78.076	2.600	8.930	52.287	141.893

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	1-9/2018	1-9/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	33.640	47.869
Średnio pokoje przypadające na Grupę	1.024	1.968
Obłożenie	77 %	74 %
RevPar w EUR	82,4	58,1
GOP przypadający na Grupę	11.738	18.413
NOP przypadający na Grupę	8.912	14.467
NOP/dostępny pokój w EURO	8.707	7.352

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

Na skutek sprzedaży niższych hoteli na dzień 31 maja 2017 r. w okresie sprawozdawczym roku ubiegłego spadła o 48 % liczba pokoi średnio przypadających na Grupę:

- Vienna House Easy Chopin Kraków
- andel's Kraków (spółka prowadząca i dzierżawiąca)
- andel's Łódź
- angelo Katowice (50%-owy udział)
- Amber Baltic, Międzyzdroje
- Vienna House Dyplomata, Praga
- angelo Pilzno (50%-owy udział)
- angelo Bukareszt

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	1-9/2018	1-9/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	14.240	12.675
Segment EBITDA	11.306	10.188

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży i wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek ukończenia i przekazania obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w maju 2017 roku oraz na skutek nabycia w całości wynajętego biurowca Mogilska, Kraków, w grudniu 2017 i biurowca B52, Budapeszt, w maju 2018.

Segment Development & Services*

w TEUR	1-9/2018	1-9/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.115	2.207
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	23.648
Segment EBITDA	-6.527	18.516

* 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. Wynik ze sprzedaży nieruchomości w roku ubiegłym jest głównie efektem sprzedaży portfolio hoteli (por. wyżej).

Perspektywy

Po dniu bilansowym ukończony został obiekt Ogrodowa Office Łódź (ok. 28 000 m²). Biurowiec ten jest w tej chwili wynajęty w ok. 40%. Negocjacje z licznymi klientami zainteresowanymi najmem są w toku, w związku z czym zakładany wskaźnik wynajmu na koniec roku wynosi aktualnie ok. 60 %.

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

- biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 18 000 m², St. Petersburg (w fazie projektowania)

Naszym celem na najbliższe miesiące jest kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich. W związku z przedterminowym wykupem obligacji i obligacji zamiennych oraz brakiem kredytów projektowych za rok 2018 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 2018 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel 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 2018 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2018	07-09/2018	01-09/2017	07-09/2017
Przychody ze sprzedaży – hotele	9.681	3.385	24.551	3.765
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	11.290	3.785	9.610	3.557
Przychody ze sprzedaży Development & Services	657	61	1.310	645
Przychody ze sprzedaży	21.629	7.230	35.470	7.966
Koszty działalności – hotele	(6.483)	(2.192)	(15.830)	(2.142)
Koszty działalności – Investment Properties	(2.165)	(623)	(1.841)	(762)
Koszty – Development & Services	(562)	(78)	(746)	(107)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(9.210)	(2.893)	(18.417)	(3.011)
Wynik brutto ze sprzedaży	12.418	4.337	17.053	4.955
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	5.400	–	60.382	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	(5.400)	–	(36.734)	24
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	23.648	24
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	1.143	313
Koszty zarządu	(6.170)	(2.080)	(7.395)	(1.971)
Inne koszty	(1.896)	(795)	(2.675)	(998)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	4.353	1.462	31.774	2.322
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(745)	(274)	(633)	(201)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(20)	–	–	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	543	175	1.085	181
Wynik z wyceny aktywów / grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży	(69)	–	1.174	–
Wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych	94	47	12.147	(108)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(197)	(52)	13.773	(129)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	4.157	1.410	45.547	2.194
Przychody z działalności finansowej	2.539	1.148	3.179	466
Koszty finansowe	(5.447)	(1.679)	(9.303)	(2.342)
Zmiany kursowe	(8.570)	(3.687)	(6.682)	(1.116)
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	862	828	1.280	681
Wynik z działalności finansowej	(10.615)	(3.389)	(11.527)	(2.311)
Wynik brutto	(6.459)	(1.980)	34.020	(117)
Podatek dochodowy	(112)	(77)	269	202
Podatek dochodowy odroczone	107	(145)	(137)	521
Podatki	(5)	(222)	132	723
Wynik netto okresu	(6.464)	(2.202)	34.152	605
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	(3.423)	(1.621)	4.951	120
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(3.042)	(580)	29.202	486
Zysk na jedną akcję:				
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	-0,06	-0,01	0,54	0,01
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	-0,06	-0,01	0,54	0,01

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2018	07-09/2018	01-09/2017	07-09/2017
Wynik netto okresu	(6.464)	(2.202)	34.152	605
Różnice kursowe	(1.593)	(182)	(984)	(487)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	(12)	-	-	-
Wycena Cashflow Hedges	-	-	1.234	-
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	-	-	1.190	-
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	(13)	11	8	-
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	1.219	-
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	-	-	(661)	-
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	33	9	(587)	(10)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(1.574)	(161)	890	(497)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	74	32	-	-
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(19)	(8)	-	-
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	56	24	-	-
Pozostałe przychody i koszty	(1.518)	(137)	890	(497)
Całościowy wynik netto okresu	(7.982)	(2.339)	35.043	109
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	(3.496)	(1.578)	4.544	59
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(4.487)	(761)	30.499	50

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA – NIEBADANY

w TEUR	30.09.18	01.01.18	31.12.17	30.09.17
AKTYWA				
Rzeczowe aktywa trwałe	27.473	29.561	29.561	31.490
Nieruchomości inwestycyjne	185.899	154.763	154.763	135.022
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	8	10	10	14
Inwestycje netto w joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	18.684	17.224	17.224	15.784
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	–	–	6.146	–
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	6.220	6.146	–	–
Pozostałe aktywa finansowe	11.910	13.646	13.646	13.736
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.148	1.922	1.922	739
Aktywa trwałe	252.340	223.272	223.272	196.785
Zapasy	189	271	271	215
Składniki aktywów z tytułu umowy	–	5.646	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.335	7.816	13.463	8.052
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	–	–	–	8.113
Środki pieniężne	11.347	22.849	22.849	15.772
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	–	5.400	5.400	–
Aktywa obrotowe	16.872	41.982	41.982	32.151
SUMA AKTYWÓW	269.212	265.254	265.254	228.936
PASYWA				
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	53.213	59.435	59.194	47.855
Akcje własne	(301)	(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(3.708)	(2.208)	(1.967)	(866)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	103.203	110.926	110.926	100.687
Udziały nieuprawniające do kontroli	(30.941)	(27.445)	(27.445)	(22.586)
Kapitał własny	72.262	83.481	83.481	78.101
Obligacje zamienne	–	–	–	4.202
Pozostałe obligacje	8.930	5.357	5.357	5.310
Pozostałe zobowiązania finansowe	132.963	121.560	121.560	102.890
Pochodne instrumenty finansowe	–	929	929	1.359
Pozostałe zobowiązania	16.254	14.931	14.931	7.020
Rezerwy	2.499	2.357	2.357	2.867
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5.677	5.572	5.572	2.515
Bierne rozliczenia międzyokresowe	2.752	3.215	3.215	3.265
Zobowiązania długoterminowe	169.075	153.922	153.922	129.428
Obligacje zamienne	–	4.543	4.543	121
Obligacje	7.137	1.603	1.603	1.857
Pozostałe zobowiązania finansowe	5.939	6.784	6.784	8.199
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	13.317	12.475	12.475	10.379
Rezerwy	1.275	1.884	1.884	285
Podatek dochodowy	4	365	365	351
Bierne rozliczenia międzyokresowe	202	197	197	215
Zobowiązania krótkoterminowe	27.874	27.851	27.851	21.408
Zobowiązania	196.949	181.773	181.773	150.836
SUMA PASYWÓW	269.212	265.254	265.254	228.936

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2018	07-09/2018	01-09/2017	07-09/2017
Wpływy				
z hoteli i opłat czynszowych	21.338	6.959	35.214	7.798
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	93	21	634	344
z odsetek	145	28	502	92
Wpływy z działalności operacyjnej	21.576	7.009	36.351	8.234
Wydatki				
projekty deweloperskie	(961)	(567)	(793)	(136)
zużycie materiałów i usług	(5.389)	(1.940)	(9.023)	(1.363)
świadczenia pracownicze	(7.934)	(2.278)	(12.701)	(2.124)
pozostałe koszty zarządu	(5.614)	(1.568)	(5.801)	(1.981)
podatek dochodowy	(473)	(86)	(549)	403
Wydatki na działalność operacyjną	(20.372)	(6.439)	(28.866)	(5.201)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.205	570	7.485	3.033
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.400	(1.337)	78.382	600
pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	–	–	(4.027)	–
zapłata ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	4.707	–	1.625	1.500
z pozostałych aktywów finansowych	786	6	1.795	1.780
z wpływów zwrotnych z joint ventures i jednostek stowarzyszonych	–	–	–	321
Wpływy z działalności inwestycyjnej	10.893	(1.331)	77.775	4.201
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(509)	(115)	(1.277)	(101)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(30.646)	(5.271)	(15.340)	(8.020)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(1)	–	–	–
pozostałe aktywa finansowe	–	–	(58)	(8)
joint ventures i jednostki stowarzyszone	(345)	274	(325)	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(31.500)	(5.112)	(17.000)	(8.128)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20.607)	(6.443)	60.775	(3.927)
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	9.000	9.000	5.239	–
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	(4.523)	–	(46.435)	(27.399)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	22.178	1.297	3.403	303
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(8.126)	(2.263)	(13.257)	(846)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(5.816)	(863)	(3.623)	(786)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(390)	–	(2.276)	(551)
Koszty pozyskania kredytów	(517)	(187)	(210)	(37)
Wypłata dywidend	(3.236)	–	–	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8.571	6.984	(57.160)	(29.316)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(10.831)	1.111	11.100	(30.210)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(15)	28	52	(1)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(655)	–	(103)	–
Stan środków pieniężnych na początku okresu	22.849	10.208	4.723	45.983
Stan środków pieniężnych na dzień 30 września	11.347	11.347	15.772	15.772
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	11.347	11.347	15.772	15.772

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA – 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 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	
Stan na dzień 31 grudnia 2017	54.000	59.194	(301)	(1.967)	110.926	(27.445)	83.481	
Zmiana pozycji	–	241	–	(241)	–	–	–	
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	

Kalendarium

2019

26 kwietnia 2019

Publikacja raportu za rok 2018

24 maja 2019

*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

28 maja 2019

Publikacja I kwartał 2019

3 czerwca 2019

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

6 czerwca 2019

Dzień ex-div

7 czerwca 2019

Dzień weryfikacji prawa do dywidendy (Record Date)

12 czerwca 2019

Dzień wypłaty dywidendy

27 sierpnia 2019

Publikacja I półrocze 2019

29 listopada 2019

Publikacja I-III kwartał 2019

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