

warimpex

WARIMPEX

*Raport za
trzy pierwsze
kwartały
2020*

GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	1–9/2020	Dynamika	1–9/2019
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	15.742	10 %	14.299
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.956	-60 %	7.438
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	834	-48 %	1.602
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>19.533</i>	<i>-16 %</i>	<i>23.339</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-9.004	-2 %	-9.193
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>10.529</i>	<i>-26 %</i>	<i>14.147</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	27.938
EBITDA	1.770	-97 %	53.429
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-10.675	–	3.125
EBIT	-8.905	–	56.554
Wynik z joint ventures	-5.140	–	1.821
Wynik z działalności finansowej	-20.158	–	4.533
Wynik netto okresu	-31.161	–	57.489
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	-29.423	–	53.024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1.760	92 %	918
Suma bilansowa	312.088	-11 %	352.134
Kapitał własny	108.122	-27 %	147.444
Udział kapitału własnego	35 %	-7 pp	42 %
Ilość akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,55	–	0,99
Akcje własne w szt. na dzień 30.09.	1.939.280	1.000.000	939.280
Ilość hoteli	4	–	4
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	796	–	796
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800 m ²	–	92.800 m ²

Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):

Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	18.663	7 %	17.371
EBITDA – Investment Properties	12.779	-2 %	12.993
Przychody ze sprzedaży – Hotele	6.387	-80%	31.750
Net Operating Profit (NOP) Hotele	-1.758	–	7.972
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	834	-59 %	2.049
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	27.938
EBITDA – Development & Services	-6.628	–	41.641

	30.06.2020 ¹	Dynamika	31.12.2019 ¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	311,0	-7 %	333,3
Triple Net Asset Value (NNAV) w mln EUR	146,6	-18 %	178,8
NNAV na jedną akcję w EUR	2,82	-17 %	3,41
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,26	-23 %	1,63

¹ Na dzień 30.09.2020 i na dzień 30.09.2019 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W kontekście obecnego kryzysu zdrowotnego stajemy przed wyzwaniem natury zarówno społecznej, jak i gospodarczej. W związku z tym Warimpex podjął odpowiednim wyprzedzeniem właściwe działania: zredukował dzięki sprzedażom portfolio hoteli, które szczególnie ucierpiało w wyniku pandemii Covid-19 i skoncentrował się bardziej na nieruchomościach biurowych. Zaowocowało to w 2019 roku najlepszym wynikiem w historii naszej firmy. To oraz kontynuacja dodatnich wyników z działalności operacyjnej - przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły nieznacznie w trzecim kwartale - stanowi podstawę do dalszego stabilnego rozwoju Warimpexu.

Szczegółowe informacje dotyczące trzech pierwszych kwartałów 2020

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z 14,3 mln EUR do 15,7 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia w maju 2019 roku biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie oraz pozyskania nowych najemców w obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi. W segmencie hoteli z kolei po sprzedaży hotelu Dvorak w ubiegłym roku oraz w związku z pandemią wywołaną koronawirusem przychody spadły o ok. 60%. Jeśli przyjrzymy się III kwartałowi z osobna, stwierdzimy – mimo osłabienia rubla o 20% – wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie obiektów biurowych o 1 %, natomiast w segmencie hoteli spadek obrotów z 2,6 mln EUR do 0,6 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży za pierwsze trzy kwartały 2020 roku spadły z 23,3 mln EUR do 19,5 mln EUR. Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł 10,5 mln EUR w porównaniu z 14,1 mln EUR w pierwszych trzech kwartałach ubiegłego roku.

W okresie sprawozdawczym nie dokonano żadnych transakcji na nieruchomościach. Okoliczność ta w połączeniu ze spadkiem wyników sektora hotelarskiego oraz ujemnymi, lecz nieodnoszącymi się na przepływy pieniężne efektami wyceny nieruchomości doprowadziła do spadku wskaźnika EBITDA z 53,4 mln EUR do 1,8 mln EUR. Wyniki z działalności operacyjnej są więc w dalszym ciągu dodatnie. Wskaźnik EBIT spadł po uwzględnieniu odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości z 56,6 mln EUR do -8,9 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 4,5 mln EUR do -20,2 mln EUR. Obejmuje on nieodnoszące się na przepływy pieniężne straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. -8,9 mln EUR (w roku ubiegłym: +7,8 mln EUR) oraz straty z joint ventures w wys. -5,1 mln EUR (w roku ubiegłym: +1,8 mln EUR), które z kolei są rezultatem spadku wyników generowanych przez hotele oraz strat z tytułu przeliczenia pozycji w walucie.

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w pierwszych dziewięciu miesiącach 2020 roku z 57,5 mln EUR do -31,2 mln EUR. Spadek ten wynika z braku transakcji sprzedaży nieruchomości i zysków bilansowych, ale również ze strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie,

spadku wyników w segmencie hoteli oraz z obniżenia wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku.

W związku z rekordowym wynikiem za rok 2019, w październiku 2020 roku na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia akcjonariuszom Warimpexu wypłacono dywidendę w wysokości 0,03 EUR na akcję.

Realizacja projektów w segmencie biurowym i hotelarskim

Po obfitującym w wydarzenia roku 2019 i w związku z trudną sytuacją makroekonomiczną Warimpex koncentruje się w 2020 roku przede wszystkim na przygotowaniach do budowy i uzyskiwaniu pozwoleń na budowę dla projektów realizowanych na już posiadanych gruntach. Jednocześnie kontynuujemy zgodnie z planem bieżące projekty: aktualnie w Rosji, Polsce oraz w Niemczech. Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg powstaje biurowiec Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16.000 m²; stan surowy jest już gotowy. W polskim mieście Kraków projekt Mogilska Faza III w październiku otrzymał pozwolenie na budowę - na razie jeszcze nieprawomocne. Złożono wnioski o pozwolenia na budowę dla projektów Białostok Offices oraz Chopin Office w Krakowie; procedury są w toku. W niemieckim mieście Darmstadt w 2019 roku Warimpex kupił hotel, który aktualnie poddawany jest rewitalizacji i dostosowywany do marki Accor „greet“. Otwarcie planowane jest na II kwartał 2021 roku.

Perspektywy

Zakładamy, że normalizacji sytuacji będzie towarzyszyło ożywienie w segmencie hotelarskim na poszczególnych rynkach. Oczekujemy kontynuacji pozytywnego trendu rozwojowego w segmencie biurowym. Ostatecznie wysokiej jakości powierzchnie biurowe będą w przyszłości nadal poszukiwane, choć zmienia się również sposób projektowania biur: odchodzi się od biur typu open space na rzecz elastycznych powierzchni biurowych, spełniających wymagania stawiane przez nowoczesne środowisko pracy. I na to właśnie zwracamy uwagę w naszych aktualnych projektach nieruchomości biurowych.

Nasza strategia będzie nadal koncentrować się na budowaniu zasobów nieruchomości, wzmocnieniu źródeł przychodów, dywersyfikacji portfela nieruchomości i tworzeniu nowych ofert. Dzięki sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze, mocnej pozycji na głównych rynkach, doskonałym relacjom z silnymi partnerami oraz ekonomicznej sile własnego modelu biznesowego i solidnym podstawom finansowym Warimpex jest doskonale przygotowany, aby stawić czoła obecnym i przyszłym wyzwaniom.



Franz Jurkowitsch

Raport za trzy pierwsze kwartały 2020

Od lutego/marca 2020 w związku z błyskawicznym rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirus) i wywołaną nim pandemią Covid-19 w Austrii, ale także w innych krajach europejskich oraz w Rosji wprowadzone zostały administracyjne środki, polegające m.in. na ograniczeniach w poruszaniu się, w podróżach i na zamykaniu portów lotniczych, sklepów i zakładów. Od połowy maja 2020 ograniczenia te były stopniowo łagodzone, a od października 2020 zostały w większości krajów europejskich ponownie zaostrzone.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły głównie dzięki ukończeniu obiektu Mogilska 43 Office w Krakowie w maju 2019 roku oraz dzięki pozyskaniu nowych najemców w obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi – z 14,3 mln EUR do 15,7 mln EUR. Przychody z wynajmu w Rosji spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem o ok. 5% na skutek wyraźnego osłabienia rubla.

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w trzech pierwszych kwartałach 2020 w porównaniu z ubiegłym rokiem o 60 % do 3,0 mln EUR. Od marca 2020 przychody spadały gwałtownie na skutek pandemii Covid-19. W II kwartale 2020 przychody spadły w porównaniu z tym samym okresem poprzedniego roku o 92 % do jedynie 0,2 mln EUR, natomiast w III kwartale 2020 spadek był nieco mniejszy i wynosił 78% do wartości 0,6 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły do 19,5 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży zmniejszyły się z 9,2 mln EUR do 9,0 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 10,5 mln EUR (w roku ubiegłym: 14,1 mln EUR).

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. W porównywalnym okresie ubiegłego roku Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach. Pozwoliło to uzyskać w ubiegłym roku wynik na transakcjach sprzedaży w wys. 28,0 mln EUR.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) spadł z 53,4 mln EUR do 1,8 mln EUR. Spadek w porównaniu rok do roku wynika głównie z braku transakcji sprzedaży nieruchomości i zysków bilansowych oraz z ujemnego wyniku w segmencie hoteli.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Niższe odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości – spadek z 3,1 mln EUR na -10,7 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł -6,5 mln EUR,

natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku zanotowano korekty wartości rynkowej w wys. 3,4 mln EUR. Odpis aktualizacyjny w odniesieniu do hoteli wyniósł -2,7 mln EUR.

EBIT

Wskaźnik EBIT spadł w porównaniu z poprzednim rokiem po uwzględnieniu odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości z 56,6 mln EUR do -8,9 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 4,5 mln EUR do -20,2 mln EUR. Obejmuje on straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. -8,9 mln EUR (w roku ubiegłym: +7,8 mln EUR) oraz straty z joint ventures w wys. -5,1 mln EUR (w roku ubiegłym: +1,8 mln EUR). Straty z joint ventures wynikają z ujemnego wyniku Hotelu Intercontinental w Warszawie oraz ze strat z przeliczenia pozycji w walucie w Rosji, pozostających bez wpływu na przepływy pieniężne.

Koszty finansowe:		
w TEUR	1–9/2020	1–9/2019
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(3.861)	(3.678)
Odsetki od obligacji	(237)	(351)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(296)	(902)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(45)	(68)
Wyksięgowanie z aktywów rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	(1.187)	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(856)	(570)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(342)	–
	(6.824)	(5.568)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z ubiegłym rokiem z 57,5 mln EUR do -31,2 mln EUR. Spadek ten wynika z braku transakcji sprzedaży nieruchomości i zysków bilansowych, ale również ze strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie, ujemnego wyniku w segmencie hoteli oraz z aktualizacji wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały: w TEUR	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2020:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	35.567	1.113	2.196	38.876
Zwiększenia	1.641	715	646	3.002
Zmniejszenia	–	–	(16)	(16)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(968)	(317)	(203)	(1.488)
Koszty związane z utratą wartości	(2.726)	–	–	(2.726)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(5.861)	(56)	(222)	(6.139)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	27.653	1.456	2.401	31.509

Investment Properties w TEUR	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2020:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	232.738	19.405	20.312	272.455
Zwiększenia / inwestycje	2.845	3.807	756	7.408
Wynik z wyceny netto	(6.712)	(261)	475	(6.498)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(19.295)	(2.725)	(1.356)	(23.376)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	209.576	20.227	20.186	249.989

Zobowiązania finansowe: w TEUR	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobo- wiązania z tyt. leasingu	Razem
Pozycje 2020:						
Stan na dzień 1 stycznia	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	60.981	10.800	–	–	622	72.403
Splata (cashflow)	(50.779)	–	(5.500)	(403)	(233)	(56.915)
Zmiana skumulowane odsetki	267	–	(282)	303	–	287
Zmiany kursowe i inne	(5.299)	–	–	(99)	–	(5.398)
Stan na dzień 30 września	135.096	13.525	8.963	12.879	2.015	172.477
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>4.953</i>	<i>10.027</i>	<i>1.813</i>	<i>507</i>	<i>232</i>	<i>17.532</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>130.143</i>	<i>3.497</i>	<i>7.150</i>	<i>12.372</i>	<i>1.783</i>	<i>154.945</i>

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele 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.).

Segment Investment Properties*

w TEUR	1–9/2020	1–9/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	18.663	17.371
Segment EBITDA	12.779	12.993

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek ukończenia biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie w maju 2019 r. i pozyskania nowych najemców w Ogródowa Office w Łodzi.

Segment Hotele*

w TEUR	1–9/2020	1–9/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	6.387	31.750
Średnio pokoje przypadające na Grupę	720	949
NOP przypadający na Grupę	-1.758	7.972
NOP/dostępny pokój w EUR	-2.441	8.403

* wszystkie joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem na skutek sprzedaży hotelu Dvorak 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 nowy hotel w Darmstadt, który w związku z pandemią wywołaną koronawirusem został zamknięty w marcu 2020.

Segment Development & Services*

w TEUR	1–9/2020	1–9/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	834	2.049
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	27.938
Segment EBITDA	-6.628	41.641

* 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.

W okresie sprawozdawczym ubiegłego roku Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowskiowy Dvorak w Karlovych Varach, natomiast w roku 2020 nie dokonano żadnych transakcji sprzedaży.

Perspektywy

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 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. 32 000 m² (w fazie projektowania)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Darmstadt o powierzchni ok. 15 000 m² (w fazie projektowania)

W roku 2020 również koncentrujemy się na przygotowaniach do prac budowlanych i na uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie ukończonego w ubiegłym roku Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Również w obliczu panującej pandemii Covid-19 Warimpex opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Rok 2019 był dla Grupy rokiem rekordowym, udział kapitału własnego wynosił na dzień bilansowy 31.12.2019 44 %. Ubiegłe lata firma wykorzystwała na opracowanie nowych założeń strategicznych i na dywersyfikację portfolio: o ile jeszcze kilka lat temu Grupa była zaangażowana głównie w segmencie hoteli, który został szczególnie dotknięty aktualną sytuacją, to dzisiaj hotele stanowią jedynie 12 % jej całego portfolio. 76 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

Wcześniejsze kryzysy, jak chociażby kryzys finansowy z 2008 roku, pokazały, że segment hoteli reaguje precyzyjnie na zmiany makroekonomiczne, ale kiedy sytuacja zaczyna się normalizować, jego kondycja szybko ulega poprawie. W segmencie biurowców na wynajem długoterminowy kryzys zdrowotny nie wpływa aktualnie bezpośrednio na działalność Warimpexu.

W tej chwili bardzo trudno jest przewidzieć długoterminowe skutki, jakie wywoła pandemia Covid-19. Warimpex zakłada jednak w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok 2020 wciąż wynika dodatni wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) oraz wystarczający poziom płynności finansowej. Dzięki solidnym podstawom finansowym oraz doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

Wiedeń, dnia 27 listopada 2020 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 2020 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2020	07-09/2020	01-09/2019	07-09/2019
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	15.742	5.145	14.299	5.070
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.956	577	7.438	2.630
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	834	169	1.602	415
Przychody ze sprzedaży	19.533	5.891	23.339	8.114
Koszty działalności – Investment Properties	(3.886)	(1.235)	(2.979)	(1.109)
Koszty działalności – Hotele	(4.693)	(1.184)	(5.161)	(1.930)
Koszty – Development & Services	(425)	(79)	(1.052)	(170)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(9.004)	(2.498)	(9.193)	(3.210)
Wynik brutto ze sprzedaży	10.529	3.393	14.147	4.905
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	32.412	23.544
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	–	–	(4.474)	(2.764)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	27.938	20.780
Pozostałe przychody operacyjne	6	5	20.356	20.356
Koszty zarządu	(7.714)	(1.690)	(6.861)	(1.685)
Inne koszty	(1.051)	(283)	(2.150)	(836)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	1.770	1.425	53.429	43.520
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.183)	(412)	(802)	(335)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(267)	(75)	(307)	(95)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(2.726)	503	–	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	–	–	876	166
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	(6.498)	(1.112)	3.358	(3.332)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(10.675)	(1.095)	3.125	(3.597)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	(8.905)	330	56.554	39.923
Przychody z tytułu odsetek	380	122	485	164
Pozostałe przychody finansowe	344	39	40	–
Koszty finansowe	(6.824)	(2.922)	(5.568)	(1.715)
Zmiany kursowe	(8.917)	(4.213)	7.756	483
Wynik z joint ventures (at equity) netto	(5.140)	(2.620)	1.821	1.441
Wynik z działalności finansowej	(20.158)	(9.594)	4.533	372
Wynik brutto	(29.063)	(9.264)	61.087	40.295
Podatek dochodowy bieżący	(353)	(126)	(2.898)	(1.291)
Podatek dochodowy odroczone	(1.745)	(39)	(700)	562
Podatki	(2.098)	(165)	(3.598)	(729)
Wynik netto okresu	(31.161)	(9.430)	57.489	39.566
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	(1.738)	(549)	4.465	490
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(29.423)	(8.880)	53.024	39.077
Zysk na jedną akcję:				
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	-0,55	-0,17	0,99	0,74
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	-0,55	-0,17	0,99	0,74

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	01–09/2020	07–09/2020	01–09/2019	07–09/2019
Wynik netto okresu	(31.161)	(9.430)	57.489	39.566
Różnice kursowe	(15.906)	(7.926)	3.820	1.314
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	1	–	–	–
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	(699)	(298)	6	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(516)	(307)	21	23
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(17.121)	(8.531)	3.848	1.337
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	(14)	11	100	35
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	4	(3)	(25)	(9)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	(11)	8	75	26
Pozostałe przychody i koszty	(17.131)	(8.522)	3.923	1.363
Całościowy wynik netto okresu	(48.292)	(17.952)	61.412	40.930
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	(2.795)	(1.043)	17.506	13.075
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(45.497)	(16.909)	43.906	27.855

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	30.09.20	31.12.19	30.09.19
AKTYWA			
Rzeczowe aktywa trwałe	31.509	38.876	37.704
Nieruchomości inwestycyjne	249.989	272.455	256.027
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	100	110	27
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	4.760	10.671	8.967
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	6.228	6.242	6.355
Inne aktywa	9.894	12.224	10.771
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	20	4.475	2.219
Aktywa trwałe	302.501	345.053	322.070
Zapasy	108	131	111
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2.344	3.856	5.269
Środki pieniężne	7.136	7.519	24.685
Aktywa obrotowe	9.588	11.506	30.065
SUMA AKTYWÓW	312.088	356.559	352.134
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	79.728	109.155	100.791
Akcje własne	(2.991)	(2.337)	(1.390)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(18.457)	(2.386)	(2.723)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	112.280	158.431	150.678
Udziały nieuprawniające do kontroli	(4.158)	(1.364)	(3.235)
Kapitał własny	108.122	157.068	147.444
Obligacje	7.150	8.943	8.940
Pozostałe zobowiązania finansowe	146.012	135.817	137.362
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.783	1.259	1.109
Pochodne instrumenty finansowe	337	–	–
Pozostałe zobowiązania	6.608	7.785	6.455
Rezerwy	4.997	4.722	3.156
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8.033	10.939	8.919
Bierne rozliczenia międzyokresowe	1.969	2.746	2.802
Zobowiązania długoterminowe	176.889	172.210	168.743
Obligacje	1.813	5.802	12.769
Pozostałe zobowiązania finansowe	15.487	9.912	12.605
Zobowiązania z tytułu leasingu	232	367	401
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	7.313	10.178	8.801
Rezerwy	2.068	758	1.045
Podatek dochodowy	–	51	140
Bierne rozliczenia międzyokresowe	165	213	187
Zobowiązania krótkoterminowe	27.078	27.282	35.948
Zobowiązania	203.967	199.491	204.691
SUMA PASYWÓW	312.088	356.559	352.134

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2020	07-09/2020	01-09/2019	07-09/2019
Wpływy				
z hoteli i wynajmu	19.272	5.873	22.416	8.186
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	615	360	518	1
z odsetek	77	34	129	29
Wpływy z działalności operacyjnej	19.964	6.267	23.063	8.217
Wydatki				
projekty deweloperskie	(265)	(45)	(394)	(168)
zużycie materiałów i usług	(6.081)	(1.738)	(6.625)	(2.148)
świadczenia pracownicze	(6.622)	(1.911)	(5.398)	(1.566)
pozostałe koszty zarządu	(4.812)	(973)	(6.756)	(1.543)
podatek dochodowy	(424)	(172)	(2.972)	(1.176)
Wydatki na działalność operacyjną	(18.204)	(4.839)	(22.145)	(6.601)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.760	1.428	918	1.616
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	–	–	30.779	22.805
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	463	(47)	–	–
dywidendy	–	–	50	50
z pozostałych aktywów finansowych	596	(33)	12	3
z wpływów zwrotnych z joint ventures	668	338	8.993	8.683
Wpływy z działalności inwestycyjnej	1.727	258	39.577	31.550
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(2.435)	(820)	(11.217)	(952)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(7.750)	(2.280)	(34.825)	(9.550)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(2)	–	(22)	(3)
pozostałe aktywa finansowe	(641)	(8)	–	–
nabycie udziałów	–	–	(14)	–
pomniejszone o wpływy z tytułu udziałów	–	–	14	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(10.829)	(3.108)	(46.064)	(10.504)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(9.101)	(2.850)	(6.487)	21.045
Wydatki na nabycie akcji własnych	(654)	–	(916)	(144)
Transakcje na udziałach nieuprawnających do sprawowania kontroli	–	–	–	300
Wpływy z tytułu emisji obligacji	–	–	7.000	–
Wykup obligacji	(5.500)	–	–	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	71.781	40.245	35.021	3.958
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(51.182)	(34.363)	(10.770)	(7.839)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(233)	(52)	(430)	(104)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(3.649)	(1.929)	(4.828)	(1.179)
Zapłacone odsetki (od obligacji)	(526)	(251)	(251)	(251)
Koszty pozyskania kredytów	(1.756)	(1.316)	(706)	(406)
Wypłata dywidend	–	–	(3.199)	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	8.282	2.335	20.921	(5.666)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	940	912	15.352	16.995
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(10)	(5)	(19)	(29)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(1.313)	(771)	547	75
Stan środków pieniężnych na początku okresu	7.519	7.000	8.805	7.644
Stan środków pieniężnych na dzień 30 września	7.136	7.136	24.685	24.685
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	7.136	7.136	24.685	24.685

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2020 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2019	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Dywidenda	–	(3.199)	–	–	(3.199)	–	(3.199)
Wykup akcji	–	–	(916)	–	(916)	–	(916)
Całociowy wynik netto okresu	–	41.819	–	2.087	43.906	17.506	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>	–	(11.205)	–	2.087	(9.118)	13.041	3.923
Stan na dzień 30 września 2019	54.000	100.791	(1.390)	(2.723)	150.678	(3.235)	147.444
Stan na dzień 1 stycznia 2020	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068
Wykup akcji	–	–	(654)	–	(654)	–	(654)
Zmiany konsolidacyjne	–	(1)	–	1	–	–	–
Całociowy wynik netto okresu	–	(29.425)	–	(16.072)	(45.497)	(2.795)	(48.292)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(29.423)	–	–	(29.423)	(1.738)	(31.161)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(2)	–	(16.072)	(16.074)	(1.057)	(17.131)
Stan na dzień 30 września 2020	54.000	79.728	(2.991)	(18.457)	112.280	(4.158)	108.122

Kalendarium

2021

27 kwietnia 2021

Publikacja raportu za rok 2020

10 maja 2021

Dzień weryfikacji prawa do udziału w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

20 maja 2021

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

25 maja 2021

Dzień ex-div

26 maja 2021

Dzień weryfikacji prawa do dywidendy (Record Date)

27 maja 2021

Dzień wypłaty dywidendy

28 maja 2021

Publikacja I kwartał 2021

30 sierpnia 2021

Publikacja I półrocze 2021

29 listopada 2021

Publikacja I-III kwartał 2021

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien

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