

warimpex

WARIMPEX

*Raport za
pierwsze półrocze
2017*

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1-6/2017	Zmiana	1-6/2016
Przychody ze sprzedaży – hotele	20.786	-14 %	24.188
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.053	52 %	3.983
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	665	-16 %	789
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>27.505</i>	<i>-5 %</i>	<i>28.959</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-15.406	-9 %	-16.906
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>12.099</i>	<i>–</i>	<i>12.054</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23.624	–	147
EBITDA	29.452	368 %	6.289
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	13.901	255 %	3.918
EBIT	43.353	325 %	10.207
Wynik z joint ventures	599	889 %	61
Wynik netto okresu	33.547	173 %	12.300
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4.452	-30 %	6.382
Suma bilansowa	255.935	-29 %	361.669
Kapitał własny	78.004	145 %	31.888
Udział kapitału własnego	30 %	21 pp	9 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,55	320 %	0,13
Ilość hoteli	6	-9	15
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	892	-1.780	2.672
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	1	4
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – hotele	35.637	-5 %	37.832
Net Operating Profit (NOP) Hotele	10.507	-3 %	10.824
NOP na jeden dostępny pokój	4.463	15 %	3.884
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	8.161	88 %	4.351
EBITDA – Investment Properties	6.647	102 %	3.287
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.389	29 %	1.075
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23.624	–	147
EBITDA – Development & Services	20.201	–	- 2.368

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

Spis treści

-
- 02 Wskaźniki**
 - 04 Najważniejsze projekty operacyjne**
 - 04 Investor Relations**
 - 05 Słowo wstępne**

 - 06 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy**
 - 06 Środowisko gospodarcze**
 - 06 Rynki**
 - 08 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku**
 - 10 Wskaźniki majątku nieruchomościowego**
 - 11 Istotne ryzyka i zagrożenia oraz pozostałe informacje**
 - 14 Zdarzenia po dniu bilansowym**
 - 14 Perspektywy**

 - 16 Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2017**
 - 17 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**
 - 18 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego**
 - 19 Skrócony skonsolidowany bilans**
 - 20 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**
 - 21 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**
 - 22 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego**

 - 38 Oświadczenie Zarządu**
 - 40 Kalendarium**
 - 40 Impressum**
-

Crowne Plaza****
St. Petersburg, RU

Najważniejsze projekty

Najważniejsze projekty operacyjne

5/2017

Przekazanie obiektu wielofunkcyjnego w AIRPORTCITY St. Petersburg

5/2017

Warimpex finalizuje sprzedaż ośmiu hoteli

7/2017

Rozpoczęcie budowy biurowca Mogilska, Kraków

POZOSTAŁE PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

NA DZIEŃ 30.06.2017

	ISIN	Premia konwersyjna	Kwota należna
Obligacja 10/17	AT0000A139F7	–	1 500 000 PLN
Obligacja 02/18	PLWRMFB00024	–	3 000 000 PLN
Obligacja 05/18	AT0000A1VWE0	–	5 500 000 EUR
Obligacja zamienna 11/18	AT0000A100Y0	5,94 PLN	19 500 000 PLN
Obligacja 12/18	PLWRMFB00032	–	25 885 000 EUR
Obligacja 01/19	PLWRMFB00040	–	9 700 000 PLN

Na koniec czerwca 2017 wykupiona została obligacja zamienna 06/17.

W maju 2017 w drodze emisji niepublicznej wyemitowana została obligacja zerokuponowa o wartości 5,5 mln EUR.

Po dniu bilansowym w lipcu 2017 przed terminem nastąpił całkowity wykup obligacji 02/18 i 01/19, ponadto przed terminem wypłacono 24 285 000 EUR z obligacji 12/18.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwsze półrocze 2017 stało pod znakiem sprzedaży części portfolio naszych hoteli, która jest kamieniem milowym w historii firmy Warimpex. 31 maja transakcja została zwieńczona sukcesem. Sprzedaż objęła udziały w ośmiu hotelach, stanowiących ok. 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. ok. 180 mln EUR. Dzięki niej zgodnie z przyjętą strategią zrealizowaliśmy nasze ciche rezerwy i uzyskaliśmy wpływy, które odniosły się na wynik kwotą 21,4 mln EUR.

Jakie to ma znaczenie dla naszej działalności?

1. Po pierwszej transakcji wyraźnie wzmocniła nasze finansowe fundamenty. W I półroczu 2017 wykupiliśmy już obligacje i spłaciliśmy kredyty o wartości 30,7 mln EUR, a w lipcu dołączyły do nich kolejne o wartości 27 mln EUR. Dzięki przedterminowemu wykupieniu drogich obligacji udało nam się – zgodnie z przyjętym celem – wyraźnie obniżyć koszty odsetek w Grupie. Udział kapitału własnego wzrósł znacząco z 9 % do 30 %.

2. Na skutek tej transakcji przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli od III kwartału będą niższe. Nie dało się tego jeszcze zbyt silnie odczuć w I półroczu 2017, ponieważ przychody hoteli ze sprzedaży do momentu zakończenia transakcji pod koniec maja zostały ujęte w sprawozdaniu. Wzrosną jednak w przyszłości przychody z wynajmu nieruchomości biurowych oraz z segmentu Development & Services w związku z ukończeniem niektórych projektów i rozwojem nowych.

3. Transakcja doskonale nas przygotowała do realizacji nowych projektów. Naszą przyszłość nadal wiążemy z projektami hotelarskimi i nieruchomościami biurowymi w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w Rosji, ponieważ rynki te ostatnio dojrzały i doskonale się rozwijają. Polska i realizowane tam aktualnie projekty deweloperskie w Łodzi i Krakowie pozostanie głównym rynkiem Warimpexu. Ponadto badamy aktualnie opcje kolejnych realizacji deweloperskich.

Zatrzymajmy się może przy projektach deweloperskich, ponieważ możemy zaprezentować sukcesy związane z ukończeniem jednego i bieżącą realizacją czterech innych: w AIRPORTCITY St. Petersburg pod koniec maja przekazany został najemcy w całości wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya z biurami i archiwami o powierzchni 6 000 m² oraz miejscami postojowymi dla 450 pojazdów. Poza tym dysponujemy działkami rezerwowymi na terenie AIRPORTCITY dla 150 000 m² powierzchni biurowych.

W Łodzi postępuje budowa obiektu Ogrodowa Office. Kondygnacja parteru już jest, ukończenie budynku planowane jest na I kwartał 2018. Zawarto wstępne umowy najmu na 8 000 m² z 26 000 m².

Dla obiektu Mogilska Office w Krakowie podpisano list intencyjny o wynajmie 60 % powierzchni z 12 000 m², a negocjacje dot. umowy najmu są w toku. Prace rozbiórkowe

przy istniejącym w tym miejscu budynku w zasadzie już się zakończyły i można wkrótce zaczynać budowę nowego obiektu. Ukończenie planowane jest na IV kwartał 2018. Również w Krakowie obok hotelu Chopin powstanie biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m² – prace projektowe są już w toku.

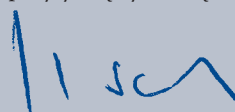
W Budapeszcie Warimpex posiada nieruchomość gruntową, na której ma powstać hotel z sąsiadującymi z nim mieszkaniami. Prace projektowe są w toku, pozwolenie na budowę zostało wydane w marcu 2017.

Szczegóły dotyczące wyniku

Oprócz zakończonej sukcesem sprzedaży hoteli i postępujących realizacji projektów deweloperskich zanotowaliśmy bardzo dobre wyniki za I półrocze: Spadły co prawda – jak już zostało wspomniane – przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli o 14 % do 20,8 mln EUR, ale wynika to z dokonanej w ubiegłym roku sprzedaży hotelu angelo w Pradze oraz ze sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach. Ich przychody ze sprzedaży po zamknięciu całej transakcji na dzień 31 maja 2017 nie zostały już uwzględnione w miesiącu czerwcem, który w branży hotelarskiej tradycyjnie należy do najlepszych pod względem sprzedaży. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych wzrosły – głównie na skutek korekty wskaźników i przekazania najemcy obiektu wielofunkcyjnego w AIRPORTCITY St. Petersburg – z 4,0 mln EUR do 6,1 mln EUR. Skonsolidowane przychody Grupy ze sprzedaży spadły w sumie o 5 % do 27,5 mln EUR.

Wskaźnik EBITDA wzrósł w związku z zyskiem ze sprzedaży z 6,3 mln EUR do 29,5 mln EUR. Wyższy był także EBIT, który poprawił się bardzo wyraźnie z 10,2 mln EUR do 43,4 mln EUR. Znacznie lepsze były też wyniki z wyceny aktywów, które w porównaniu z końcem roku 2016 wzrosły – wyrażone w NNAV – o 12 %. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures spadł z 3,9 mln EUR do -9,2 mln EUR na skutek nieodnoszących się do środków pieniężnych ujemnych różnic kursowych w związku ze zmianą kursów. W sumie wynik finansowy netto za I półrocze 2017 jest dodatni i wynosi 33,5 mln EUR, w porównaniu z 12,3 mln EUR w roku ubiegłym.

Na zakończenie chciałbym podziękować wszystkim koleżankom i kolegom uczestniczącym w transakcji sprzedaży portfolio za ich zaangażowanie, a naszym inwestorom za okazywane nam w ostatnich latach zaufanie. Sprzedaż ta pokazała, że dobre projekty realizowane we właściwym czasie przynoszą owoce i że rynki transakcyjne dla inwestycji hotelarskich w regionie CEE znów zyskały na atrakcyjności. Chcielibyśmy wykorzystać tę pozytywną dynamikę również w przyszłości.



Franz Jurkowitsch

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017

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).

Środowisko gospodarcze

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w lipcu 2017 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze w porównaniu z kwietniem 2017 w następujący sposób: Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 1,9 % (prognoza z kwietnia 2017: 1,7 %) na rok 2017, na 2018 zakłada się wzrost w wysokości 1,7 % (1,6 %). Dla Rosji prognoza na rok 2017 przewidująca 1,4 % wzgl. 1,4 % na 2018 nie uległa zmianie. Dla obszaru Emerging and Developing Europe¹ wzrost gospodarczy w roku 2017 ma wynieść 3,5 % (3,0 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2018 wynosi 3,2 % (3,3 %).

Rynki

POLSKA

Zasób: 1 hotel

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. Warimpex i UBM wspólnie zrealizowały ten obiekt i w ostatnim czasie posiadały po 50% udziałów w hotelu, oferującym 414 pokoi. Pod koniec grudnia 2012 Warimpex i UBM sprzedały hotel. Kupujący zawarł umowę dzierżawy ze spółką zależną Warimpexu i UBM, na podstawie której hotel w ramach transakcji będzie wynajmowany w zamian za stały czynsz i do 2027 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental.

W dniu 31 maja 2017 sprzedane zostały spółki właścicielskie lub prowadzące następujących polskich hoteli:

- Vienna House Easy Chopin Kraków
- andel's Kraków (spółka prowadząca i dzierżawiąca)
- andel's Łódź
- angelo Katowice (50%-owy udział)
- Amber Baltic Międzydroje

Obłożenie w Hotelu InterContinental spadło do 81 % (1-6 2016: 84 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 12 %.

Realizacje: 3 biurowce, 1 działka deweloperska

Dla znajdującego się w budowie obiektu Ogrodowa Office w Łodzi udało się zawrzeć przedwstępne umowy wynajmu na 8 000 m² z całkowitych 26 000 m². Ukończenie jest planowane już na I kwartał 2018.

Dla obiektu Mogilska Office w Krakowie podpisano list intencyjny o wynajmie ok. 60 % powierzchni z 12 000 m², a negocjacje dot. umowy najmu są w toku. Rozpoczęła się już rozbiórka istniejącego budynku. Ukończenie jest planowane na III kwartał 2018.

Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m². Prace projektowe są w toku.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską.

CZECHY

Zasób: 1 hotel

W Czechach Warimpex prowadzi jako dzierżawca Hotel Vienna House Dvorak w Karlovych Varach.

W dniu 31 maja 2017 sprzedane zostały spółki właścicielskie następujących czeskich hoteli:

- Vienna House Diplomat Praga
- angelo Pilzno (50%-owy udział)

Obłożenie Hotelu Dvorak wzrosło z 48 % do 58 %, średnia cena pokoju spadła o ok. 14 %.

¹ Emerging and Developing Europe

Obejmuje 13 krajów: Albania, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Węgry, Kosowo, Litwa, FYR Macedonia, Czarnogóra, Polska, Rumunia, Serbia i Turcja

WĘGRY

Zasób: 2 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m².

Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w ok. 40 %.

W biurcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 94 %; w tym 12 250 m² (z 14 500 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama. Po dniu bilansowym wynajęto dodatkowe powierzchnie, dzięki czemu aktualnie stan wynajmu wynosi 97 %.

Realizacje: 1 hotel

W Budapeszcie Warimpex posiada działkę przy Üllői ut. Rozpoczęto już prace projektowe hotelu z graniczącymi mieszkaniami. Pozwolenie na budowę wydano w marcu 2017.

RUMUNIA

angelo Airporthotel w Bukareszcie został sprzedany 31 maja 2017.

FRANCJA

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wzrosło do 74 % wzgl. 71 % (1-6 2016: 63 % wzgl. 50 %). Średnia cena pokoju w Vienna House Dream Castle nie uległa zmianie, ale spadła w Vienna House Magic Circus o ok. 9 %.

AUSTRIA

Zasób: 1 hotel

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung / Vienna Insurance Group oraz UBM Warimpex posiada ok. 10 % udziałów w spółce projektowej realizującej Hotel Palais Hansen Kempinski w Wiedniu. Hotel jest pierwszym projektem Warimpezu w Austrii i został otwarty w marcu 2013.

ROSJA

Zasób:

1 hotel, 2 nieruchomości biurowe, 1 obiekt wielofunkcyjny

W St. Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec (Jupiter 1 + 2) z 16 800 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2“. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Od końca 2016 roku Warimpex posiada pośrednio 24 % udziałów w biurach Jupiter 1 i 2 w AIRPORTCITY St. Petersburg.

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 600 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty.

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 75 % (1-6 2016: 66 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 25 %.

Całkowicie wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m² w AIRPORTCITY St. Petersburg został na koniec maja 2017 przekazany najemcy.

Realizacje: 2 działki deweloperskie

W AIRPORTCITY St. Petersburg znajdują się działki rezerwowe pod 150 000 m² powierzchni biurowych.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w I półroczu 2017 na skutek sprzedaży hoteli o 14 % do 20,8 mln EUR.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły zaś głównie na skutek korekty indeksu ukończenia obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w całości wynajętego na koniec maja 2017 z 4,0 mln EUR do 6,1 mln EUR.

Całościowy przychód ze sprzedaży spadł o 5 % do 27,5 mln EUR.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 16,9 mln EUR do 15,4 mln EUR, na skutek czego wynik ze sprzedaży brutto pozostał niezmienny na poziomie 12,1 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

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

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł w związku z zyskami ze sprzedaży z 6,3 mln EUR do 29,5 mln EUR.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 12,3 mln EUR (porównywalny okres ubiegłego roku: 7,9 mln EUR). Wzrost wartości wynika w przeważającej części z postępów w budowie wynajętego w całości obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya.

EBIT

EBIT wzrósł z 10,2 mln EUR do 43,4 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures i jednostek stowarzyszonych) spadł z 3,9 mln EUR do -9,2 mln EUR.

Koszty działalności finansowej wzrosły nieznacznie z 6,4 mln EUR do 7,0 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążają nieodnoszące się do przepływów pieniężnych ujemne różnice kursowe o wartości -5,6 mln EUR (porównywalny okres ubiegłego roku: dodatnie różnice kursowe 9,2 mln EUR).

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 12,3 mln EUR do 33,5 mln EUR.

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	1-6/2017	1-6/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	35.637	37.575
Średnio pokoje przypadające na Grupę	2.354	2.787
Obłożenie	69 %	64 %
RevPar w EUR	54,22	48,6
GOP przypadający na Grupę	13.318	13.956
NOP przypadający na Grupę	10.507	10.824
NOP/dostępny pokój w EURO	4.463	3.884

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Na skutek sprzedaży poniższych hoteli w okresie sprawozdawczym spadła o 16 % liczba pokoi średnio przypadających na Grupę:

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

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.).

Segment Investment Properties*

w TEUR	1-6/2017	1-6/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	8.161	4.351
Segment EBITDA	6.647	3.287

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Segment Development & Services*

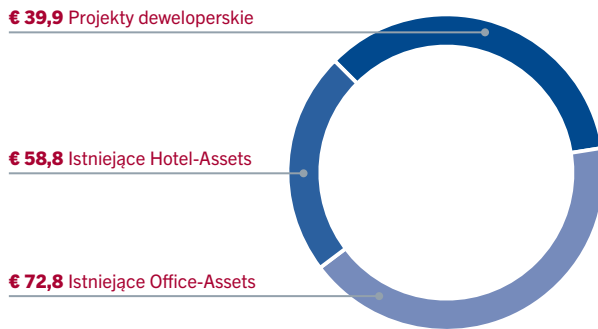
w TEUR	1-6/2017	1-6/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.389	1.075
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	23.624	147
Segment EBITDA	20.201	-2.368

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

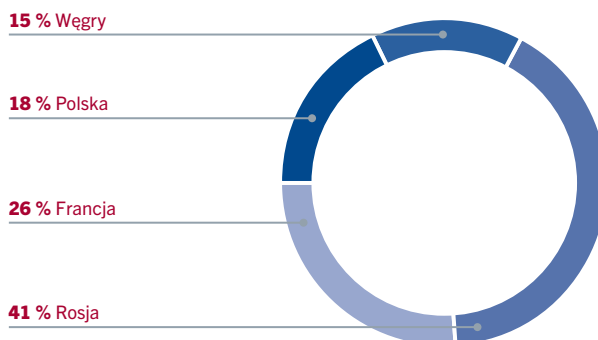
Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. Wynik ze sprzedaży nieruchomości jest głównie efektem sprzedaży portfolio hoteli (por. wyżej).

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY IN MLN EUR



GAV WG KRAJÓW



Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value w mln EUR

Warimpex wykazuje i wycenia rzeczowe aktywa trwałe, takie jak nieruchomości hotelowe, zgodnie z IAS 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z IAS 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) realizowane są jednak na bieżąco według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40.56 z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

Wszystkie znaczące nieruchomości i projekty deweloperskie są wyceniane dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłaconą za przekazanie zobowiązania. Do określenia wartości godziwych w zasobach zoznawca stosuje dla nieruchomości istniejących w zasobach metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) wzgl. porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są zwykle metodą zysku rezidualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2017 r. 171,3 mln EUR (na 31.12.2016: 343,3 mln EUR), w tym 57,8 mln EUR (na 31.12.2016: 75,5 mln EUR) z joint ventures. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2016 z 104,7 mln EUR do 117,1 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2017.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) przedstawia się następująco:

w mln EUR	06/2017		12/2016	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		100,6		70,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-0,7		-1,9	
Rezerwa na podatek odroczoney	3,0	2,3	11,5	9,6
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-23,3		-24,2	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	23,3	–	24,6	0,4
Wartość bilansowa joint ventures	-15,1		-14,5	
Wartość godziwa joint ventures	29,3	14,2	28,9	14,4
Wartość bilansowa grupy do zbycia	–		-169,2	
Wartość godziwa grupy do zbycia	–	–	179,3	10,1
Triple Net Asset Value		117,1		104,7
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR		2,2		1,9

Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem

Jako koncern międzynarodowy w ramach swojej bieżącej działalności Warimpex jest narażony na różne ryzyka gospodarcze i finansowe.

a) Ryzyka ogólne

W ramach zarządzania ryzykiem Warimpex zdefiniował wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowuje je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

Na poziomie organizacyjnym kompetencje w ramach Warimpexu, a szczególnie Zarządu, są jasno określone, co umożliwi wczesne rozpoznawanie zagrożeń i odpowiednią reakcję. Wytyczne dla Zarządu i Rady Nadzorczej określają zakresy kompetencji i obowiązków organów spółki.

b) Ryzyka operacyjne

W segmencie Hotele Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

W segmentach Investment Properties oraz Development & Services istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podażowa nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

Utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowią istotny aspekt trwałego rozwoju gospodarczego Grupy Warimpex. Pracownicy działu zarządzania aktywami regularnie dostarczają Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

c) Ryzyko rynku kapitałowego

Refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

Aby uniknąć ryzyk związanych z brakiem zgodności na rynkach kapitałowych, Warimpex dysponuje wytycznymi compliance, zabezpieczającymi spełnianie zobowiązań wynikających z rynku kapitałowego i przede wszystkim zapobiegającymi nadużyciom w zakresie wykorzystania lub przekazywania informacji poufnych. W Wiedniu istnieje stały obszar informacji poufnych dla wszystkich pracowników, a ponadto określone są okresowe obszary informacji poufnych związanych z poszczególnymi projektami oraz terminy lock out wzgl. zakazy handlu.

d) Ryzyka prawne

Jako podmiot działający na rynku międzynarodowym Warimpex narażony jest na szereg ryzyk prawnych. Zaliczają się do nich m.in. ryzyka związane z nabywaniem lub sprzedażą nieruchomości i sporami prawnymi z najemcami lub partnerami joint venture.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

e) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, obligacje i obligacje zamienne, środki pieniężne oraz depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależnienie od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016 w pkt. 8.2..

1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych i 6M-EURIBOR lub 6M-WIBOR dla obligacji), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym.

Podwyżki stóp procentowych mogą wpływać na wynik Grupy poprzez wyższe koszty z tytułu odsetek od istniejących kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu ma bezpośredni wpływ na wynik podmiotu z działalności finansowej.

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe).

2. Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (np. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR).

Grupa nie stosuje zabezpieczeń w naturze ani systematycznych pochodnych instrumentów finansowych w celu wyeliminowania lub ograniczenia ryzyka kursowego. W zależności od okoliczności w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego zawiera się cross currency swaps lub maksymalnie na rok transakcje walutowe typu forward w odniesieniu do określonych przyszłych płatności w walucie obcej.

Poza ryzykiem walutowym z tytułu zobowiązań finansowych w odniesieniu do wszystkich hotelowych spółek Grupy z EUR jako walutą funkcjonalną istnieje ryzyko kursowe związane z kosztami świadczeń pracowniczych oraz kosztami materiałów i usług w walucie krajowej, natomiast przychody związane są w większości z Euro, finansowanie projektów również obsługiwane jest głównie w Euro.

3. Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania należności. Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest raczej niewielkie, ponieważ szczególnie w segmencie hoteli należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

Na ryzyko kredytowe dot. pożyczek dla joint ventures lub jednostek stowarzyszonych Grupa może wpływać częściowo samodzielnie w ramach swoich wpływów na zarządzanie, jednak istnieją ryzyka kredytowe związane z operacyjnymi.

Ryzyko kredytowe w związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako bez znaczenia, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej. Ryzyko kredytowe dot. pozostałych należności należy określić jako raczej niewielkie, gdyż w tym przypadku istotna jest wiarygodność płatnicza kontrahentów. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.3. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016.

4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych. Poza tym refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

Znaczące wahania na rynkach kapitałowych mogą zagrażać korzystaniu z kapitału własnego lub obcego. Aby zminimalizować ryzyko z tytułu refinansowania, Warimpex zwraca uwagę na wyważoną kombinację kapitału własnego i obcego wzgl. na różne okresy finansowania przez banki i rynki kapitałowe.

Ponadto ryzyka związane z płynnością minimalizowane są przez plany finansowe ponad 18 miesięcy, budżety roczne

planowanie miesięcznie i miesięcznie aktualizowane plany płynności. Codzienne zarządzanie płynnością finansową gwarantuje, że zobowiązania wynikające z działalności operacyjnej będą spełniane, a środki optymalnie ulokowane. Wolne środki finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczane są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016.

W związku z dokonaną transakcją sprzedaży udziałów w 8 hotelach Grupa dysponuje na dzień 30.06.2017 płynnymi środkami pieniężnymi w wysokości 46 mln EUR, co pozwoliło jej znacząco zredukować stopień zadłużenia.

Aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności, w przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex monitoruje na bieżąco budżety i postępy w budowie.

(f) Sprawozdania z istotnych cech systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w związku z rachunkowością

Całościową odpowiedzialność w związku z zarządzaniem ryzykiem w Grupie ponosi Zarząd, podczas gdy bezpośrednia odpowiedzialność leży po stronie członków zarządu jednostek operacyjnych.

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu ma szczególnie duże znaczenie dla wczesnej identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych wzgl. miesięcznych raportów zawierających niezbędne informacje, sporządzanych przez jednostki operacyjne dla Zarządu.

Dla jednostek zależnych Grupa określiła jednolite standardy dla realizacji i dokumentacji całego systemu kontroli wewnętrznej, a tym samym także przede wszystkim dla procesu rachunkowości. W ten sposób mają zostać wyeliminowane ryzyka, które mogą prowadzić do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Raporty wewnętrzne sporządzane przez jednostki zależne są sprawdzane w centrali koncernu pod względem ich

prawidłowości i porównywane z planami, aby w razie różnic można było podjąć odpowiednie działania. W tym celu spółki są zobowiązane do sporządzania rocznych budżetów i planów średniookresowych, zatwierdzanych przez Zarząd.

Rzetelność rachunkowości w spółkach zależnych jest nadzorowana przez zarządcę hotelu (np. Vienna International, InterContinental Hotel Group) oraz przez koncern. Ponadto sprawozdania finansowe wszystkich nieruchomościowych spółek operacyjnych są badane przez zewnętrznych rewidentów.

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania kwartalnych i rocznych sprawozdań finansowych realizację celów i metod zarządzania ryzykiem gwarantują następujące jednostki/osoby.

- cały Zarząd, szczególnie Chief Financial Officer
- rachunkowość skonsolidowana i rachunkowość Grupy
- Komisja Audytorska (tylko w zakresie sprawozdań finansowych)

W ramach regularnych posiedzeń Zarządu z lokalnymi zarządami omawiane są bieżące sprawy związane z działalnością oraz szanse i ryzyka.

Sprawozdania kwartalne są sporządzane w oparciu o IAS 34, Interim Financial Reporting, przez dział rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzane przez cały Zarząd do publikacji. Roczne sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską.

W zakresie dużych transakcji z osobami powiązanimi – por. informacje zawarte w notach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 8.2 do okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

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

- Ogrodowa Of ce o powierzchni ok. 26 000 m², Łódź (w budowie)
- biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków
- Hotel z ok. 170 pokojami i 60 mieszkań, Budapeszt

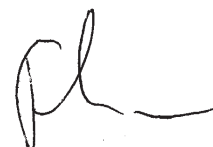
Naszym celem na najbliższe miesiące jest kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich. W roku 2017 i kolejnych latach oczekujemy wyraźnej redukcji kosztów z tytułu odsetek w drodze przedterminowego wykupu obligacji oraz braku kredytów projektowych.

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.

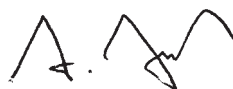
Wiedeń, dnia 30 sierpnia 2017 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



Palais Hansen
Kempinski*****
Wiedeń, AT

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2017

- 17 **Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**
- 18 **Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego**
- 19 **Skrócony skonsolidowany bilans**
- 20 **Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**
- 21 **Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**
- 22 **Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego**

Vienna House
Magic Circus Paris****
Paryż, FR

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2017	04-06/2017	01-06/2016	04-06/2016
Przychody ze sprzedaży – hotele		20.786	11.335	24.188	14.835
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		6.053	3.534	3.983	2.081
Przychody ze sprzedaży Development & Services		665	233	789	187
Przychody ze sprzedaży		27.505	15.102	28.959	17.102
Koszty działalności – hotele		(13.688)	(6.699)	(15.679)	(8.481)
Koszty działalności – Investment Properties		(1.080)	(595)	(750)	(377)
Koszty – Development & Services		(639)	(324)	(477)	(163)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.1.	(15.406)	(7.619)	(16.906)	(9.021)
Wynik brutto ze sprzedaży		12.099	7.483	12.054	8.081
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		60.382	60.258	16	16
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(36.758)	(36.758)	131	131
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5	23.624	23.499	147	147
Pozostałe przychody operacyjne		992	610	619	375
Koszty zarządu	6.2.	(5.424)	(3.561)	(4.841)	(2.696)
Inne koszty	6.3.	(1.838)	(847)	(1.690)	(451)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		29.452	27.185	6.289	5.456
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(432)	(205)	(3.126)	(1.578)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		–	–	(3.868)	(3.868)
Zwiększenie wartości środków trwałych		904	698	3.041	2.764
Wynik z wyceny grup do zbycia		1.174	(18)	–	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		12.255	12.272	7.872	7.889
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.4.	13.901	12.748	3.918	5.206
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		43.353	39.932	10.207	10.662
Przychody z działalności finansowej	6.5.	2.712	804	1.010	423
Koszty finansowe	6.6.	(6.961)	(3.460)	(6.439)	(3.213)
Zmiany kursowe	6.8.	(5.566)	(9.925)	9.236	5.716
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	7.3.	599	1.008	61	770
Wynik z działalności finansowej		(9.216)	(11.573)	3.867	3.695
Wynik brutto		34.138	28.359	14.074	14.357
Podatek dochodowy		67	851	(173)	(174)
Podatek dochodowy odroczone		(658)	(398)	(1.601)	(1.420)
Podatki		(591)	452	(1.774)	(1.594)
Wynik netto okresu		33.547	28.811	12.300	12.763
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		4.831	2.427	5.172	4.591
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		28.716	26.384	7.127	8.173
Wynik na jedną akcję w EUR:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej		0,53	0,49	0,13	0,15
rozwodniony, z zysku okresu przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej		0,53	0,49	0,13	0,15

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2017	04-06/2017	01-06/2016	04-06/2016
Wynik netto okresu		33.547	28.811	12.300	12.763
Różnice kursowe		(497)	(1.049)	(897)	(341)
Wycena Cashflow Hedges		1.234	1.051	(1.010)	(371)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		1.190	1.190	–	–
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		20	–	(9)	(9)
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7.6	1.219	1.219	(576)	(1)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(661)	(661)	–	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.9.	(577)	(646)	353	232
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		1.399	575	(2.140)	(491)
Całościowy wynik netto okresu		34.946	29.386	10.160	12.272
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		4.485	1.857	4.989	4.860
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		30.461	27.529	5.171	7.413

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.17	31.12.16	30.06.16
AKTYWA				
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	31.859	31.316	184.833
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	128.223	111.739	100.898
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		15	18	36
Inwestycje netto w joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	7.3.	15.067	14.479	21.444
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		–	583	2
Pozostałe aktywa finansowe	7.4.	15.665	14.118	17.598
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		737	1.931	42
Aktywa trwałe		191.566	174.185	324.853
Zapasy		247	312	594
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.5.	10.012	5.203	6.817
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.6.	8.113	6.233	9.097
Środki pieniężne	7.7.	45.997	2.769	5.468
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	5.1.	–	169.185	14.840
Aktywa obrotowe		64.369	183.701	36.816
SUMA AKTYWÓW		255.935	357.886	361.669
PASYWA				
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy		47.369	13.218	2.923
Akcje własne		(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe		(419)	3.271	2.314
<i>w tym niepodzielony wynik grup do zbycia</i>		–	4.201	–
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		100.649	70.188	58.936
Udziały nieuprawniające do kontroli		(22.645)	(27.130)	(27.048)
Kapitał własny		78.004	43.058	31.888
Obligacje zamienne	7.8.	4.276	3.971	4.007
Pozostałe obligacje	7.8.	5.264	42.988	31.437
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.8.	103.244	105.335	195.324
Pochodne instrumenty finansowe		1.025	401	2.935
Pozostałe zobowiązania		6.936	7.220	6.692
Rezerwy		2.595	2.499	2.448
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		3.024	3.295	11.005
Bierne rozliczenia międzyokresowe		3.363	3.662	9.129
Zobowiązania długoterminowe		129.727	169.371	262.977
Obligacje zamienne	7.8.	116	3.931	4.341
Obligacje	7.8.	29.267	552	15.486
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.8.	7.869	13.256	20.513
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	7.9.	9.935	11.152	11.087
Rezerwy		238	252	1.052
Podatek dochodowy		562	615	166
Bierne rozliczenia międzyokresowe		218	229	1.790
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	5.1.	–	115.470	12.369
Zobowiązania krótkoterminowe		48.204	145.457	66.804
Zobowiązania		177.931	314.828	329.781
SUMA PASYWÓW		255.935	357.886	361.669

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	01-06/2017	04-06/2017	01-06/2016	04-06/2016
Wpływy				
z hoteli i opłat czynszowych	27.416	14.761	28.504	15.999
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	290	120	451	9
z odsetek	410	207	262	1
Wpływy z działalności operacyjnej	28.117	15.089	29.217	16.008
Wydatki				
projekty deweloperskie	(656)	(98)	(581)	(394)
zużycie materiałów i usług	(7.660)	(4.250)	(9.090)	(4.813)
świadczenia pracownicze	(10.577)	(6.749)	(8.296)	(4.414)
pozostałe koszty zarządu	(3.820)	(1.482)	(4.727)	(2.227)
podatek dochodowy	(952)	(295)	(140)	(81)
Wydatki na działalność operacyjną	(23.665)	(12.784)	(22.835)	(11.929)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.452	2.215	6.382	4.079
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	77.782	77.782	115	–
pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	(4.027)	(4.027)	–	–
zapłata ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	–	–	–
z pozostałych aktywów finansowych	15	15	1.233	126
z wpływów zwrotnych z joint ventures i jednostek stowarzyszonych	–	–	4.119	24
Wpływy z działalności inwestycyjnej	73.895	73.770	5.468	150
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.176)	(788)	(959)	(465)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(7.321)	(5.012)	(2.218)	(1.430)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	–	–	(5)	(5)
pozostałe aktywa finansowe	(50)	(50)	(32)	(18)
joint ventures i jednostki stowarzyszone	(646)	(266)	–	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(9.193)	(6.116)	(3.214)	(1.918)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	64.702	67.654	2.254	(1.767)
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	5.239	5.239	45	–
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	(19.037)	(19.037)	(3.559)	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	3.100	(1)	14.665	10.565
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(12.410)	(11.182)	(15.721)	(10.809)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(2.837)	(1.270)	(3.212)	(1.669)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(1.725)	(1.158)	(1.548)	(668)
Koszty pozyskania kredytów	(173)	(137)	(652)	(437)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(27.844)	(27.546)	(9.982)	(3.017)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	41.310	42.323	(1.346)	(705)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	53	47	(24)	(21)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(89)	(207)	453	257
Stan środków pieniężnych na początku okresu	4.723	3.834	7.394	6.947
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca	45.997	45.997	6.477	6.477
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	45.997	45.997	5.468	5.468
Środki pieniężne grupy do zbycia	–	–	1.009	1.009
	45.997	45.997	6.477	6.477

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2017 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2016	54.000	(4.204)	(301)	4.270	53.765	(32.037)	21.728
Całościowy wynik netto okresu	–	7.127	–	(1.956)	5.171	4.989	10.160
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	7.127	–	–	7.127	5.172	12.300
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	(1.956)	(1.956)	(183)	(2.140)
Stan na dzień 30 czerwca 2016	54.000	2.923	(301)	2.314	58.936	(27.048)	31.888
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	–	28.716	–	1.744	30.461	4.485	34.946
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	28.716	–	–	28.716	4.831	33.547
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	1.744	1.744	(345)	1.399
Stan na dzień 30 czerwca 2017	54.000	47.369	(301)	(419)	100.649	(22.645)	78.004

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 – NIEBADANE

w TEUR	Hotele		Investment Properties	
	2017	2016	2017	2016
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	35.851	37.832	8.161	4.351
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(25.344)	(27.008)	(1.417)	(1.024)
Wynik brutto ze sprzedaży	10.507	10.824	6.744	3.327
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	177	132	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(816)	(642)	–	–
Pozostałe / inne koszty	(3.245)	(3.681)	(86)	(40)
Usługi w ramach Grupy	(283)	(481)	(11)	–
Segment EBITDA	6.341	6.151	6.647	3.287
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.509)	(3.824)	(12)	–
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	(3.868)	–	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	818	3.170	–	–
Zwiększenie wartości wg IFRS 5	1.173	–	–	–
Zysk z wyceny	–	–	5.612	1.671
Strata z wyceny	–	–	(44)	(27)
Segment EBIT	6.823	1.628	12.203	4.931
Przychody z działalności finansowej	27	18	42	–
Koszty działalności finansowej	(2.419)	(2.793)	(2.714)	(1.765)
Zmiany kursowe	(1.727)	3.575	(4.341)	7.113
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	111	(173)	(88)	–
Podatek dochodowy odroczony	(688)	(606)	784	(92)
Segment wynik netto okresu	2.127	1.648	5.888	10.187

	Development & Services		Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem 1 stycznia – 30 czerwca	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	1.389	1.075	45.401	43.257	(17.896)	(14.298)	27.505	28.959
	294	481	294	481	(294)	(481)	–	–
	(983)	(666)	(27.744)	(28.698)	12.338	11.792	(15.406)	(16.906)
	699	889	17.951	15.040	(5.852)	(2.987)	12.099	12.054
	23.624	147	23.624	147	–	–	23.624	147
	816	550	994	682	(2)	–	992	682
	(235)	(73)	(235)	(73)	–	–	(235)	(73)
	(2.774)	(2.212)	(3.590)	(2.854)	40	8	(3.549)	(2.846)
	(1.930)	(1.670)	(5.261)	(5.391)	1.783	1.717	(3.478)	(3.674)
	–	–	(294)	(481)	294	481	–	–
	20.201	(2.368)	33.189	7.070	(3.737)	(781)	29.452	6.289
	(34)	(30)	(1.555)	(3.855)	1.123	728	(432)	(3.126)
	–	–	–	(3.868)	–	–	–	(3.868)
	85	243	904	3.413	–	(372)	904	3.041
	–	–	1.173	–	1	–	1.174	–
	9.874	10.394	15.486	12.065	(1.523)	–	13.963	12.065
	(1.664)	(4.167)	(1.708)	(4.194)	–	1	(1.708)	(4.193)
	28.463	4.072	47.490	10.631	(4.136)	(423)	43.353	10.207
	407	1.217	477	1.235	2.235	(225)	2.712	1.010
	(3.197)	(2.359)	(8.331)	(6.917)	1.370	477	(6.961)	(6.439)
	(384)	(1.452)	(6.452)	9.236	887	–	(5.566)	9.236
	91	77	91	77	508	(16)	599	61
	25	(51)	49	(224)	18	51	67	(173)
	127	(1.039)	224	(1.738)	(882)	137	(658)	(1.601)
	25.532	465	33.547	12.300	–	–	33.547	12.300

w TEUR	Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejściowe 1 stycznia – 30 czerwca		Suma częściowa Grupa 1 stycznia – 30 czerwca	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
SEGMENT HOTELE – RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	35.637	37.575	(14.999)	(13.629)	20.637	23.945
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(12.284)	(12.983)	5.836	5.228	(6.449)	(7.755)
Koszty świadczeń pracowniczych	(10.035)	(10.636)	4.466	4.590	(5.569)	(6.046)
Gross Operating Profit (GOP)	13.318	13.956	(4.698)	(3.811)	8.620	10.144
Przychody after GOP	214	257	(66)	(15)	149	242
Managementfee	(1.790)	(1.721)	752	677	(1.038)	(1.044)
Różnice kursowe	23	(19)	(65)	2	(42)	(16)
Property Costs	(1.258)	(1.649)	668	832	(591)	(817)
Net Operating Profit (NOP)	10.507	10.824	(3.409)	(2.315)	7.098	8.509
Pozostałe koszty after NOP	(1.086)	(1.178)	156	130	(930)	(1.048)
Dzierżawa/wynajem	(2.797)	(3.014)	1.605	1.572	(1.193)	(1.442)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(1.509)	(3.824)	1.109	727	(400)	(3.098)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	(3.868)	–	–	–	(3.868)
Zwiększenie wartości aktywów trwałych	818	3.170	–	(372)	818	2.798
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	7.106	2.109	(538)	(258)	6.568	1.850
ponmniejszony o usługi w ramach Grupy	(283)	(481)	283	481	–	–
Segment EBIT	6.823	1.628	(255)	223	6.568	1.850
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Zatrudnienie Hotele	1.006	1.141	(257)	(288)	749	853
Pokoje razem	2.356	2.789	(749)	(778)	1.607	2.011
Pokoje dostępne	2.354	2.787	(748)	(777)	1.606	2.010
Pokoje sprzedane	1.633	1.793	(582)	(508)	1.051	1.285
Obłożenie	69 %	64 %	-4 %	0 %	65 %	64 %
REVPAR (w EUR)	54,22	48,63	(12,80)	(9,13)	41,42	39,49
Zestawienie NOP (geograficznie):						
• Czechy	1.733	2.717	(224)	(177)	1.509	2.540
• Polska	6.201	6.885	(2.724)	(2.472)	3.477	4.413
• Rumunia	370	488	–	–	370	488
• Rosja	1.742	1.069	–	–	1.742	1.069
• Francja	461	(333)	(461)	333	–	–

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 – NIEBADANE

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (“Spółka” lub “Warimpex”) jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu pod numerem FN 78485w i posiada siedzibę w Austrii, A -1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 30 czerwca 2017 zostało w dniu 29 sierpnia 2017 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2017 zostało sporządzone zgodnie z IAS 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak roczne sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2016.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2017 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2017 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2016.

Ze swej natury okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe opiera się w większym stopniu na szacunkach niż roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Oprócz zidentyfikowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym znaczących niepewności szacunkowych w okresowym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub zwiększenia wartości.

Informacje dot. nowych, dotychczas niestosowanych standardów:

Od dnia 1.1.2018 po raz pierwszy będą stosowane IFRS 15 (Umowy z klientami) oraz IFRS 9 (Instrumenty finansowe); standard IFRS 16 (Leasing) wejdzie w życie 1.1.2019.

Pod względem pierwszego zastosowania standardu IFRS 15 Grupa bada swoje obroty na podstawie segmentów działalności. W segmencie hoteli zakres zastosowania IFRS 15 wyraźnie się zmniejszył w związku ze sprzedażą portfolio hoteli (por. Punkt 5.1.). Możliwe zmiany wynikające z programów lojalnościowych dla klientów w pozostałych hotelach są przedmiotem analiz. Wynajem nieruchomości (Segment Investment Properties) jest wyłączony ze stosowania IFRS 15. W segmencie

Development & Services, obejmującym także sprzedaż nieruchomości, wszystkie umowy z klientami negocjowane są indywidualnie i w związku z tym muszą być również indywidualnie zbadane pod względem ujęcia w bilansie. Z wyjątkiem objaśnień zawartych w informacji dodatkowej Warimpex w dalszym ciągu nie spodziewa się istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

W odniesieniu do IFRS 9 wstępna analiza wykazała, że aktywa finansowe w przeważającej części w dalszym ciągu mogą być ujmowane wg zamortyzowanych kosztów nabycia. W odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży Grupa wkrótce zdecyduje w zakresie pierwszego zastosowania, czy zmiany wartości mają być ujmowane z odniesieniem na wynik czy nie. W zakresie zobowiązań finansowych nie są spodziewane żadne istotne zmiany.

W przypadku pierwszego zastosowania IFRS 16 po wstępnych kalkulacjach należy liczyć się z wykazaniem prawa do użytkowania Hotelu Dvorak w Karlovych Varach oraz zobowiązań leasingowych w kwocie rzędu 4,3 mln EUR. Zbieranie danych liczbowych dot. skutków w zakresie innych umów najmu o mniejszym zakresie zostanie zakończone w terminie.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W związku z sezonowymi wahaniami w branży turystycznej, szczególnie w turystyce miejskiej, w segmencie hotelowym wyniki uzyskiwane w drugim półroczu są zwykle wyższe niż w pierwszym. Wyniki ze sprzedaży nieruchomości, podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają żadnym określonym cyklom.

[04] Informacje o segmentach działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na trzy segmenty operacyjne: Hotele, Investment Properties i Development & Services. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z IFRS 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Sprawozdanie z działalności segmentów prezentuje informacje dotyczące przychodów i wyników segmentów Grupy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wzgl. na dzień 30 czerwca 2017.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Sprzedaż udziałów w hotelach

W dniu 23 lutego 2017 Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG podpisał umowę ramową o sprzedaży udziałów w hotelach na rzecz U City Public Company Ltd.; transakcja została zakończona 31 maja 2017 r. Z dniem 31 maja 2017 na rzecz spółki zależnej U City Public Company Ltd. sprzedane zostały następujące spółki hotelarskie wzgl. hotele:

- Recoop Tour a.s. (Hotel Diplomat, Praga)
- UBX Plzen Real Estate s.r.o. (własność Hotelu angelo Pilzno), 50%-owy udział
- UBX Plzen s.r.o. (dzierżawa Hotelu angelo Pilzno), 50%-owy udział
- andel's Łódź Sp. z o.o. (Hotel andel's Łódź)
- UBX Krakow Sp. z o.o. (dzierżawa Hotelu andel's Kraków)
- WX Krakow Sp. z o.o. SKA (Hotel Chopin, Kraków)
- Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. (dzierżawa Hotelu angelo Katowice), 50%-owy udział
- UBX Katowice Sp. z o.o. (własność Hotelu angelo Katowice), 50%-owy udział
- Amber Baltic Sp. z o.o. (Hotel Amber Baltic, Międzyzdroje)
- Comtel Focus S.A. (Hotel angelo Bukareszt)

Aktywa i zobowiązania sprzedawanych spółek oraz inwestycje netto w joint venture zostały sklasyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2016 zgodnie z IFRS 5 jako przeznaczone do zbycia. Rozwój przeznaczonych do zbycia aktywów wzgl. grup do zbycia oraz przypisywane im zobowiązania przedstawiają się w okresie sprawozdawczym następująco:

	Stan 01.01.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 30.06.
Aktywa wg IFRS 5:				
Nieruchomości hotelowe	157.724	1.412	(159.137)	–
Inwestycje netto w joint ventures	5.399	376	(5.775)	–
Pozostałe należności krótkoterminowe	4.107	638	(4.745)	–
Środki pieniężne	1.954	2.073	(4.027)	–
	169.185	4.499	(173.684)	–
Zobowiązania wg IFRS 5:				
Kredyty projektowe	91.977	(431)	(91.546)	–
Pozostałe zobowiązania	5.372	913	(6.286)	–
Zobowiązania podmioty powiązane	3.342	246	(3.589)	–
Bierne rozliczenia międzyokresowe	6.548	(658)	(5.890)	–
Podatek odroczoney	8.231	315	(8.546)	–
	115.470	386	(115.856)	–
Suma pośrednia zmniejszenia wartości bilansowej aktywa/zobowiązania IFRS5			(57.827)	
pomniejszona o przeniesione kapitały rezerwowe			(1.190)	
powiększona o usunięte pożyczki wspólników			44.472	
Zmniejszenie wartości bilansowej razem			(14.545)	

W dniu 31.5.2017 zapłacona została na rzecz Warimpexu tymczasowa cena kupna pomniejszona o uzgodnione kwoty do zatrzymania. Rozliczenie końcowe ostatecznej ceny kupna zostanie dokonane w najbliższych miesiącach. Skutki sprzedaży udziałów w hotelach wycenionych wg tymczasowej ceny kupna zostały ujęte w okresowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 2017 w następujący sposób:

	Aktywa	Pasywa
Skonsolidowany bilans:		
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(173.684)	115.856
	(173.684)	115.856
Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:		
		1–6/2017
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów		57.825
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce		(14.545)
Wartość bilansowa zmniejszenia części pożyczek wspólników		(19.925)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości		(1.976)
Wynik netto		21.378
Przepływy pieniężne:		
Uzgodnione świadczenie wzajemne		57.825
powiększone o spłacone zobowiązania Grupy		24.547
minus/plus:		
Wypłaty przypisane bezpośrednio		(1.976)
Należności netto z tytułu ceny kupna na dzień bilansowy (kwoty zatrzymane)		(2.614)
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek		77.782
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych		(4.027)
Przepływy pieniężne		73.754

5.2. Pozostałe transakcje sprzedaży

W I półroczu 2017 zakończona została transakcja sprzedaży pozostałych 6% udziałów w spółce UBX 2 Objekt Berlin GmbH, która zamknęła się zyskiem w wys. 621 TEUR. Płatność nastąpiła po dniu bilansowym w lipcu 2017.

5.3. Późniejsze korekty ceny kupna

W związku ze sprzedażą udziałów w spółce Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH w czerwcu 2017 roku osiągnięto porozumienie w sprawie korekty ceny kupna uzgodnionej umownie w roku 2010 o wartości 1 500 TEUR. Przychód zawiera się w wyniku ze sprzedaży nieruchomości; do dnia bilansowego należność była nieuregulowana i wpłynęła w sierpniu 2017 r.

Kolejna kwota w wysokości 125 TEUR wynika z ostatecznego rozliczenia ceny sprzedaży UBX 1 Praha s.r.o. (Hotel Angelo Praga) 2016.

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

6.1. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(7.833)	(9.242)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.237)	(5.620)
Inne koszty	(617)	(816)
	(13.688)	(15.679)

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(929)	(646)
Koszty świadczeń pracowniczych	(24)	(17)
Inne koszty	(127)	(87)
	(1.080)	(750)

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(281)	(306)
Pozostałe usługi	(358)	(171)
	(639)	(477)

6.2. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(3.549)	(2.846)
Pozostałe koszty zarządu	(1.875)	(1.994)
	(5.424)	(4.841)

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 6.2.1. i 6.2.2.

6.2.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(6.683)	(6.127)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(816)	(885)
Pozostałe koszty dodatkowe wynagrodzeń	(518)	(532)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(598)	(710)
Koszty z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(195)	(229)
	(8.811)	(8.483)
minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	5.261	5.637
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(3.549)	(2.846)

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2017 wyniosło 803 osoby (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 908).

6.2.2. Pozostałe koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(985)	(914)
Koszty doradztwa prawnego	(263)	(466)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(135)	(123)
Pozostałe koszty	(492)	(491)
	(1.875)	(1.994)

6.3. Inne koszty

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
Dzierżawa nieruchomości	(1.235)	(1.442)
Property Costs	(669)	(655)
Reklama	(215)	(178)
Pozostałe koszty deweloperskie	(598)	(252)
Podatek naliczony nieodliczalny	(169)	(122)
Pozostałe inne koszty	(53)	(115)
	(2.940)	(2.763)
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.101	1.074
Inne koszty	(1.838)	(1.689)

6.4. Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(432)	(3.126)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	(3.868)
Zwiększenie wartości środków trwałych	904	3.041
Zwiększenie wartości w zw. z grupami do zbycia (por. Punkt 5.1.)	1.174	–
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	13.963	12.065
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(1.708)	(4.193)
	13.901	3.918

Planowe odpisy amortyzacyjne zmniejszyły się w porównaniu z rokiem ubiegłym, ponieważ nieruchomości hotelowe sprzedane 31 maja 2017 (por. Punkt 5.1.) były wcześniej ujęte wg IFRS 5, zgodnie z którym od nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie dokonuje się już planowych odpisów amortyzacyjnych.

Zwiększenia wartości dotyczą głównie Hotelu w Petersburgu i są wynikiem zwiększenia planowanych przepływów pieniężnych. Możliwa do uzyskania kwota z tytułu tych nieruchomości, dla których zaksięgowano zwiększenia wartości, wynosi 23 305 TEUR.

Zyski z wyceny dotyczą głównie zasobów nieruchomości w Petersburgu: po pierwsze obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya, przekazanego najemcy w maju 2017, (segment do momentu przekazania: Development & Services) w wys. 8 583 TEUR, a po drugie biurowca Zeppelin w związku z redukcją stopy kapitalizacji i podwyżkami czynszu w oparciu o wskaźniki (segment Investment Properties) w wys. 3 363 TEUR.

W stratach z wyceny kwota ok. 1 228 TEUR dotyczy rozwoju nieruchomości w Łodzi w związku z korektą kosztów budowy.

6.5. Przychody z działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
Zwiększenie wartości pożyczki na rzecz jednostek stowarzyszonych	2.285	–
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	409	662
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	18	348
	2.712	1.010

6.6. Koszty finansowe

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(2.895)	(3.675)
Odsetki od obligacji zamiennych	(315)	(232)
Odsetki od obligacji	(1.331)	(1.141)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.011)	(917)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(766)	(475)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(642)	–
	(6.961)	(6.439)

6.7. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Pozycje:		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	(5.182)	10.670
z należności w EUR (inna waluta funkcjonalna)	–	(1.861)
z obligacji (zamiennych) w PLN	(384)	409
pozostałe zmiany kursowe związane z działalnością finansową	–	18
	(5.566)	9.236

Dotąd różnice kursowe w zw. z kredytami w EUR dotyczą przeliczenia waluty kredytów bankowych i kredytów udziałów nie uprawniających do sprawowania kontroli w rosyjskiej jednostce zależnej, u której waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro.

6.8. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	(102)	33
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	(5)	2
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(470)	318
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(577)	353
Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach	(577)	353

[07] Noty do bilansu

7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2016:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	188.831	5.763	1.137	195.731
Zwiększenia	3.266	21	55	3.342
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(12.465)	–	–	(12.465)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(3.077)	–	(29)	(3.105)
Koszty związane z utratą wartości	(3.868)	–	–	(3.868)
Zwiększenia wartości	2.789	243	–	3.032
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.301	(95)	(39)	2.166
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	177.777	5.931	1.125	184.833
Stan na dzień 30.06.2016:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	252.503	10.805	1.861	265.169
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(74.726)	(4.874)	(736)	(80.335)
	177.777	5.931	1.125	184.833
Pozycje 2017:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.209	6.000	1.108	31.316
Zwiększenia	10	1.125	76	1.212
Odpisy amortyzacyjne planowe	(398)	–	(31)	(429)
Zwiększenia wartości	818	85	–	904
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.335)	146	47	(1.142)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	23.305	7.355	1.199	31.859
Stan na dzień 30.06.2017:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	50.063	12.596	1.908	64.567
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(26.758)	(5.241)	(709)	(32.708)
	23.305	7.355	1.199	31.859

7.2. Nieruchomości inwestycyjne

	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2016:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	57.244	12.745	14.606	84.595
Zmiana pozycji	–	4.373	(4.373)	–
Zwiększenia / inwestycje	21	1.986	574	2.582
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	169	108	278
Wynik z wyceny netto	1.585	6.369	(202)	7.752
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	4.412	45	1.235	5.692
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	63.263	25.688	11.948	100.898
Pozycje 2017:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	68.576	31.791	11.372	111.739
Zmiana pozycji	20.599	(20.599)	–	–
Zwiększenia / inwestycje	29	7.954	57	8.040
Wynik z wyceny netto	4.045	7.525	685	12.255
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2.673)	(524)	(614)	(3.811)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	90.575	26.147	11.501	128.223

Przeniesienie z nieruchomości rozwojowych do zasobów nieruchomości dotyczy obiektu wielofunkcyjnego w Petersburgu, który w maju 2017 został przekazany najemcy.

7.3. Inwestycje netto w joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)

	2017	2016
Pozycje:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	14.479	24.083
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	712	(2.821)
Sprzedaż	–	131
Dywidendy	(100)	–
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	6	77
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(50)	(16)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	20	(9)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	15.067	21.444

7.4. Pozostałe aktywa finansowe

	30.06.2017	31.12.2016
Pozycje:		
Pożyczki na rzecz jednostek stowarzyszonych	9.829	8.230
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	2.890	2.840
Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów	941	–
Pożyczki i inne należności długoterminowe	203	195
Zapłacone zaliczki	532	1.701
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	464	464
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	806	689
	15.665	14.118

Długoterminowa część należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości lub udziałów (por. Punkt 5.1.) dotyczy zatrzymanych części ceny kupna przez okres 18 miesięcy od zawarcia umowy.

7.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)

	30.06.2017	31.12.2016
Pozycje:		
Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów	6.716	3.000
Należności wobec organów skarbowych	900	7
Pozostałe należności krótkoterminowe	274	254
Należności z tytułu dostaw i usług	912	1.068
Zapłacone zaliczki	871	175
Należności wobec joint ventures	136	422
Rozliczenia międzyokresowe	203	277
	10.012	5.203

Zwiększenie należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości lub udziałów zostało objaśnione w pkt. 5.

7.6. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

	30.06.2017	31.12.2016
Pozycje:		
Udziały Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH, Wiedeń	8.113	6.233
Pozostałe	–	583
	8.113	6.816

7.7. Środki pieniężne

Środki pieniężne odpowiadają środkom pieniężnym Grupy w skróconym rachunku przepływów pieniężnych.

	30.06.2017	31.12.2016
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	51	67
Środki pieniężne w banku	45.945	5.402
	45.997	5.468

Zwiększenie środków pieniężnych wynika z otrzymanych płatności z tytułu sprzedaży portfolio hoteli (por. Punkt 5.1.).

7.8. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe obejmują oprocentowane zobowiązania służące finansowaniu Grupy – głównie obligacje zamienne, obligacje i kredyty od instytucji finansowych lub innych podmiotów. Zmiany i skład pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
Pozycje 2016:					
Stan na dzień 1 stycznia	161.893	15.830	59.396	49.564	286.683
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	9.183	2.000	(136)	1.208	12.254
Splata	(7.770)	(7.676)	(3.559)	(19)	(19.024)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(9.420)	–	–	–	(9.420)
Zmiany kursowe i inne	40	–	(430)	1.005	615
Stan na dzień 30 czerwca	153.925	10.155	55.271	51.757	271.108
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>10.359</i>	<i>8.155</i>	<i>19.827</i>	<i>2.000</i>	<i>40.340</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>143.566</i>	<i>2.000</i>	<i>35.444</i>	<i>49.758</i>	<i>230.768</i>
Pozycje 2017:					
Stan na dzień 1 stycznia	57.785	8.169	51.442	52.637	170.032
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	–	2.700	5.239	400	8.339
Splata	(3.823)	(7.347)	(19.037)	(494)	(30.700)
Zmiany kursowe i inne	79	–	1.278	1.007	2.365
Stan na dzień 30 czerwca	54.041	3.521	38.922	53.550	150.035
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>3.409</i>	<i>3.521</i>	<i>29.383</i>	<i>938</i>	<i>37.251</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>50.632</i>	<i>–</i>	<i>9.539</i>	<i>52.612</i>	<i>112.784</i>

W maju 2017 wyemitowano jednoroczną obligację zero-kuponową o wartości nominalnej 5 500 TEUR z opcją przedłużenia na kolejny rok.

Obligacja zamienna z terminem od 06/2014 do 06/2017 została wykupiona zgodnie z umową pod koniec czerwca 2017. Trzy kolejne obligacje wyemitowane przez spółki zależne, z terminem wykupu odpowiednio w marcu lub październiku 2018 oraz we wrześniu 2019, zostały wykupione przedterminowo.

Ponadto spłacone zostały linie kredytu obrotowego w wys. -7 347 TEUR.

7.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania (krótkoterminowe)

	30.06.2017	31.12.2016
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6.326	5.466
Pozostałe zobowiązania	1.174	790
Zobowiązania wobec joint ventures	809	906
Zobowiązania wobec osób / jednostek powiązanych	506	2.513
Zabezpieczenia	233	134
Otrzymane kaucje	388	376
Otrzymane zaliczki	498	968
	9.935	11.152

[08] Informacje o instrumentach finansowych**8.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny**

Poniżej zaprezentowano wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych w podziale na klasy.

Kategoria wyceny IAS 39	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2017	Wartość godziwa 30.06.17	Wartość bilansowa 31.12.16	Wartość godziwa 31.12.16
Aktywa Klasy					
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)	464	464	464	464
LaR	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	9.829	9.048	8.230
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	4.034	4.034	3.035	3.035
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	–	–	583
	Aktywa niefinansowe	177.239		161.874	
	Aktywa trwałe razem	191.566		174.185	
LaR	Należności	8.038	8.038	4.744	4.744
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45.997	45.997	2.767	2.767
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	8.113	8.113	6.233
	Niefinansowe aktywa obrotowe	2.221		169.958	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)	64.369		183.701	
	Suma aktywów	255.935		357.886	
Pasywa Klasy					
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	4.276	4.276	3.971
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	5.264	5.264	28.587
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	–	–	8.751
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	89.227	102.217	91.291
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	14.017	14.001	14.044
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	3	6.936	6.936	7.220
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	1.025	1.025	401
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	–	–	–
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	3	–	–	–
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne	962	962	885	885
	Niefinansowe zobowiązania długoterminowe	8.020		14.222	
	Zobowiązania długoterminowe razem	129.727		169.371	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	116	116	3.931
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	29.267	29.267	481
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	–	–	5.721
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	3.203	3.478	4.598
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	4.665	4.665	8.658
FL	Pozostałe zobowiązania	8.428	8.428	9.631	9.631
	Niefinansowe zobowiązania krótkoterminowe	2.525		112.438	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)	48.204		145.457	
	Zobowiązania razem	177.931		314.828	

	30.06.2017	31.12.2016
--	------------	------------

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

LaR	Loans and Receivables (kredyty i należności)	67.898	18.775
AfS	Available for Sale (dostępne do sprzedaży)	8.113	6.816
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)	165.399	186.883
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	1.025	401

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2016.

8.2. Przejście poziom 3 wyceny (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Instrumenty finansowe wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	1 stycznia do 30 czerwca		1 stycznia do 30 czerwca	
	2017	2016	2017	2016
Zmiany w aktywach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.816	10.612		
Zwiększenia	–	–		
Zmniejszenia	(583)	(1.226)		
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	–		
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	1.880	(287)		
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	8.113	9.099		
Zmiany w zobowiązaniach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia			401	2.142
Zwiększenia			–	138
Zmniejszenia			–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat			625	(356)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty			–	1.010
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca			1.025	2.935

8.3. Technika wyceny i dane wejściowe (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Poniżej zaprezentowano technikę wyceny i dane wejściowe powtarzalnej wyceny instrumentów finansowych wg wartości godziwej:

Poziom Klasa	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	metoda dochodowa	stopa kapitalizacji, przepływy pieniężne

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

Poniżej zaprezentowano dane ilościowe dot. znaczących, nieobserwowalnych danych wejściowych określonych podczas wyceny wg wartości godziwej.

Poziom Klasa	Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia
31.12.2016:			
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	3,25%	3,25%
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.667	3.667
30.06.2017:			
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	2,75%	2,75%
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.567	3.567

8.4. Analiza wrażliwości w przypadku zmian nieobserwowalnych istotnych danych wejściowych (wycena powtarzalna)

Poniżej zaprezentowano dane ilościowe dot. znaczących, nieobserwowalnych danych wejściowych określonych podczas wyceny wg wartości godziwej. Skumulowane zdyskontowane oczekiwane przepływy pieniężne odpowiadają wartości godziwej.

Poziom Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		30.06.17	31.12.16
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:			
Stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	(1.972)	(1.222)
Stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	2.848	1.640
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	641	503
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	(641)	(691)

[09] Pozostałe informacje

9.1. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

W związku ze sprzedażą portfolio hoteli w dniu 31 maja 2017 (por. Punkt 5.1.) Grupa nie ponosi odpowiedzialności w następujących przypadkach:

- Odpowiedzialność / gwarancja umowna zw. ze sprzedaży hotelu andel's Berlin
- Gwarancja bankowa w zw. ze sprzedażą Hotelu andel's Kraków (gwarancja dzierżawy)

W odniesieniu do gwarancji przedsięwzięcia dot. andel's Kraków do momentu zwolnienia obowiązuje gwarancja zwrotna kupującego.

9.2. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązаныmi

9.2.1. Transakcje z Członkami Zarządu

	2017	2016
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 30 czerwca	505	283
Zobowiązania wobec członków zarządu	432	2.360

9.2.2. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2017	2016
Tantiemy RN 1 stycznia – 30 czerwca	135	123
Zobowiązania wobec członków RN	–	88

9.2.3. Transakcje z Vienna International

Hotelmanagement AG (VI)

W dniu 31 maja 2017 razem ze sprzedażą portfolio hoteli przez Warimpex nastąpiła także sprzedaż udziałów w spółce VI przez fundacje Amber i Bocca Privatstiftung. Tym samym od 1 czerwca 2017 VI nie jest już klasyfikowana jako podmiot powiązany. VI pozostaje podmiotem zarządzającym trzema hotelami prowadzonymi przez Warimpex (w tym dwa w ramach joint ventures).

	2017	2016
--	------	------

Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:

Rozliczona opłata Managementfee 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni: do 30 czerwca)	792	995
Pozostałe usługi obce 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni: do 30 czerwca)	929	1.136

	30.06.17	31.12.16
--	----------	----------

Zobowiązania wobec VI	n/a	3.495
-----------------------	-----	-------

	2017	2016
--	------	------

Transakcje spółek Grupy (ujmowane at equity) z VI:

Rozliczona opłata Managementfee 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni: do 30 czerwca)	398	382
Pozostałe usługi obce 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni: do 30 czerwca)	209	320

	30.06.17	31.12.16
--	----------	----------

Zobowiązania wobec VI	n/a	661
-----------------------	-----	-----

9.2.4. Transakcje z joint ventures

i jednostkami stowarzyszonymi

	2016	2015
--	------	------

Przychody z transakcji 1 stycznia – 30 czerwca	181	87
---	-----	----

	30.06.17	31.12.16
--	----------	----------

Należności wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych	9.966	8.651
--	-------	-------

Zobowiązania wobec joint ventures	5.845	6.242
-----------------------------------	-------	-------

9.3. Zdarzenia po dniu bilansowym

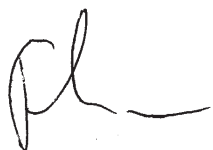
Po dniu bilansowym dokonano przedterminowego wykupu następujących obligacji:

	30.06.17
Obligacje 02/2014 – 02/2018	728
Obligacje 12/2015 – 12/2018 (pozostała kwota nominalna 1 600 TEUR)	24.263
Obligacje 01/2016 – 01/2019	2.316
	27.308

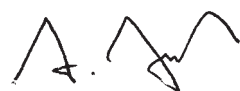
Wiedeń, dnia 30 sierpnia 2017 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy oraz że sprawozdanie zarządu z działalności za I półrocze przedstawia możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy w odniesieniu do najważniejszych zdarzeń w pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz ich wpływu na skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe, jak również w odniesieniu do istotnych ryzyk i zagrożeń w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz do podlegających ujawnieniu istotnych transakcji z podmiotami i osobami powiązanymi.



Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Zakres kompetencji:

Strategia, Investor Relations i komunikacja w organizacji



Georg Folian

Z-ca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość, zarządzanie finansami i sprawy personalne



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane zarządzanie informacjami i IT



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:

Organizacja i sprawy prawne zarządzanie transakcjami



Mogilska Office
Kraków, PL

Kalendarium

2017

30 listopada 2017

*Publikacja
I-III kwartał 2017*

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
www.warimpex.com

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

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

Sporządziliśmy niniejszy raport z zachowaniem należytej staranności i dokonaliśmy weryfikacji zawartych w nim danych.

Mimo to nie można wykluczyć wystąpienia błędów wynikających z zaokrągleń, składu lub druku.

Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot oraz w przypadku danych procentowych mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

Niniejszy raport został sporządzony w języku niemieckim, angielskim i polskim.

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex