

WARIMPEX

*Raport za  
pierwszy kwartał  
2018*



GRUPA WARIMPEX  
Wskaźniki

w TEUR	1–3/2018	Zmiana	1–3/2017
Przychody ze sprzedaży – hotele	2.381	-75 %	9.451
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	3.803	51 %	2.520
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	506	17 %	432
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	6.690	-46 %	12.403
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-3.236	-58 %	-7.787
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	3.453	-25 %	4.616
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	125
EBITDA	1.302	-43 %	2.267
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-129	–	1.154
EBIT	1.173	-66 %	3.421
Wynik z joint ventures	-770	88 %	-409
Wynik netto okresu	-2.975	–	4.736
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	184	-92 %	2.237
Suma bilansowa	260.874	-30 %	370.475
Kapitał własny	80.066	65 %	48.617
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	31 %	18 pp	13 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,04	–	0,04
Ilość hoteli	6	-8	14
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	892	-1.612	2.504
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	2	4
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	40.100m <sup>2</sup>	43 %	28.000m <sup>2</sup>
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów</b>			
<b>(joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – hotele	8.585	-46 %	15.940
Net Operating Profit (NOP) Hotele	1.108	-67 %	3.388
NOP na jeden dostępny pokój	1.083	-16 %	1.294
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	4.840	35 %	3.574
EBITDA – Investment Properties	3.813	36 %	2.807
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	657	-34 %	994
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	125
EBITDA – Development & Services	-1.619	–	-724
	<b>31.12.2017<sup>1</sup></b>	<b>Zmiana</b>	<b>31.12.2016<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	202,5	-41 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	129,0	23 %	104,7
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,4	26 %	1,9
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,43	86 %	0,77

<sup>1</sup> na dzień 31.03.2018 i na dzień 31.03.2017 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane



## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

*Szanowni Akcjonariusze!*

Po dokonaniu sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach w ubiegłym roku przystępujemy ponownie do odbudowy naszych zasobów nieruchomości, aby zapewnić firmie dalszy wzrost. Realizację tego planu prowadzimy zgodnie z naszą strategią, z jednej strony finalizując bieżące projekty deweloperskie i rozpoczynając nowe, a z drugiej nabywając aktywa z potencjałem, generujące przepływy pieniężne. Dzięki sprzedaży wybranych nieruchomości na korzystnych warunkach uzyskujemy przychody, które umożliwiają nam szybkie podejmowanie się kolejnych inwestycji.

Te ostatnie dwa obszary naszych działań widać szczególnie wyraźnie na przykładzie Budapesztu: Po dniu bilansowym zawarliśmy tam umowę kupna obiektu B52 Office. Jest to biurowiec klasy A o powierzchni ponad 5 200 m<sup>2</sup>, w całości wynajęty, dzięki czemu od momentu zakończenia transakcji – prawdopodobnie jeszcze przed końcem II kwartału – będziemy uzyskiwać z niego bieżące wpływy. Poza tym tkwi w nim większy potencjał, ponieważ ogólnie rzecz biorąc lokalny rynek powierzchni biurowych znajduje się właśnie w fazie rosnących czynszów najmu. Niezależnie od tego w maju 2018 sprzedaliśmy – także w Budapeszcie – działkę deweloperską, uzyskując przychód w wysokości 5,4 mln EUR.

**Wyniki za I kwartał 2018**

Brak udziałów w ośmiu hotelach uwidocznił się w pełni w działalności operacyjnej po raz pierwszy w I kwartale 2018. Obroty hoteli spadły w konsekwencji tej sprzedaży z 9,5 mln EUR do 2,4 mln EUR. W I kwartale 2017 w przychodach ze sprzedaży zawierały się jeszcze przychody sprzedanych hoteli. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z 2,5 mln EUR do 3,8 mln EUR, głównie z powodu ukończeniach w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg. W sumie przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 12,4 mln EUR do 6,7 mln EUR.

Okrojone portfolio powoduje również spadek wskaźnika EBITDA z 2,3 mln EUR do 1,3 mln EUR. Wskaźnik EBIT zmniejszył się z 3,4 mln EUR do 1,2 mln EUR. W związku z ujemnymi różnicami kursowymi wynik z działalności finansowej spadł z 2,4 mln EUR do -4,1 mln EUR. Efektem jest wynik finansowy netto za tradycyjnie już słaby I kwartał w wysokości -3,0 mln EUR (2017: 4,7 mln EUR).

**Projekty deweloperskie w Łodzi, Krakowie i Białymstoku**

Po stronie projektów deweloperskich prace budowlane przy obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi, podobnie jak przy Mogilska Office w Krakowie, przebiegają zgodnie z planem. Dla obu tych biurowców zostały już podpisane umowy najmu na część powierzchni. Od ukończenia pod koniec II kwartału Ogrodowa Office zacznie generować pierwsze przepływy pieniężne. Także w Krakowie planujemy budowę biurowca o powierzchni ok. 20 000 m<sup>2</sup> na działce deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin. W Białymstoku jesteśmy w posiadaniu działki budowlanej, powiększonej o dokupione w ubiegłym roku sąsiadujące parcele. Mają tu powstać cztery nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych.

**Perspektywy**

W bieżącym roku obrotowym oczekujemy wyraźnego spadku kosztów z tytułu odsetek w związku z przedterminowym wykupem obligacji i brakiem kredytów projektowych. W połączeniu z realizowanymi obecnie projektami i dobrymi uwarunkowaniami w obszarze inwestycji nieruchomościowych nastroja nas to bardzo optymistycznie na dalszą część roku.



Franz Jurkowitsch

## Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

W dniu 23 lutego 2017 Warimpex podał do wiadomości informację o sprzedaży części swojego portfolio hoteli na rzecz tajskiego inwestora U City Public Company Limited (U City).

Zakończenie transakcji miało miejsce 31 maja 2017. Transakcja objęła udziały w ośmiu hotelach, stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów UBM w tym portfolio).

W dniu 27 kwietnia 2018 podpisane zostało porozumienie dotyczące ostatecznego rozliczenia ceny kupna. Nie spowodowało ono żadnych zmian w stosunku do danych liczbowych wykazanych na dzień 31 grudnia 2017 roku.

### Sytuacja w zakresie wyniku

#### Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w I kwartale 2018 w związku ze sprzedażą części portfolio hoteli w maju 2017 o 75 % do 2,4 mln EUR.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły zaś głównie na skutek ukończenia w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya na koniec maja 2017 z 2,5 mln EUR do 3,8 mln EUR.

Całościowy przychód ze sprzedaży spadł o 46 % do 6,7 mln EUR.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 7,8 mln EUR do 3,2 mln EUR.

#### EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) spadł z 2,3 mln EUR do 1,3 mln EUR, głównie z powodu niskiego stanu zasobów nieruchomości.

EBIT spadł z 3,4 mln EUR do 1,2 mln EUR.

#### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 2,4 mln EUR do -4,1 mln EUR. Wynik z działalności finansowej obejmuje zmiany kursu walut w wys. 2,1 mln EUR (w roku bieżącym: 4,4 mln EUR).

Koszty działalności finansowej zostały obniżone w stosunku do porównywalnego okresu ubiegłego roku o 43% i przedstawiają się następująco:

w TEUR	1–3/2018	1–3/2017
<b>Pozycje</b>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(967)	(1.665)
Odsetki od obligacji	(41)	(829)
Odsetki od obligacji zamiennych	(194)	(132)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(504)	(499)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(286)	(180)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(166)
Pozostałe	–	(32)
	<b>(1.992)</b>	<b>(3.501)</b>

#### Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex obniżył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 4,7 mln EUR do -3,0 mln EUR. Spadek ten jest skutkiem zarówno niższego wyniku operacyjnego (EBITDA) w związku z mniejszym zasobem nieruchomości jak i ujemnego wyniku z działalności finansowej, wynikającego z ujemnych różnic kursowych (rok ubiegły: dodatnie różnice kursowe).

## Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowe aktywa trwałe	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Pozycje 2018:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.396	3.857	1.308	29.561
Zwiększenia	37	18	206	260
Odpisy amortyzacyjne planowe	(207)	–	(20)	(227)
Zwiększenia wartości	171	–	–	171
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(586)	(35)	(1)	(622)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>23.811</b>	<b>3.840</b>	<b>1.492</b>	<b>29.144</b>

Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
<b>Pozycje 2018:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	103.613	44.018	7.133	154.763
Zwiększenia / inwestycje	4	11.054	–	11.058
Wynik z wyceny netto	(4)	–	–	(4)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.753)	(60)	(171)	(1.984)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>101.860</b>	<b>55.012</b>	<b>6.961</b>	<b>163.833</b>

Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
<b>Pozycje 2018:</b>					
Stan na dzień 1 stycznia	72.898	501	11.503	54.945	139.847
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	3.634	2.100	54	(1.697)	4.092
Splata	(4.493)	–	(2.371)	(150)	(7.014)
Zmiany kursowe i inne	(249)	–	(22)	–	(272)
<b>Stan na dzień 31 marca</b>	<b>71.790</b>	<b>2.601</b>	<b>9.163</b>	<b>53.099</b>	<b>136.653</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	6.642	2.601	3.760	1.251	14.254
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	65.148	–	5.403	51.848	122.399

## 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.

## Perspektywy

### Segment Hotele\*

w TEUR	1-3/2018	1-3/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	8.585	15.940
Średnio pokoje przypadające na Grupę	1.024	2.619
Obłożenie	68%	61%
RevPar w EUR	59,2	44,9
GOP przypadający na Grupę	1.856	4.761
NOP przypadający na Grupę	1.108	3.388
NOP/dostępny pokój w EURO	1.083	1.294

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem ilość pokoi średnio przypadających na Grupę spadła na skutek sprzedaży udziałów w 8 hotelach w maju 2017 roku.

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	1-3/2018	1-3/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	4.840	3.574
Segment EBITDA	3.813	2.807
Wynik z wyceny	-4	-

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek ukończenia w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya pod koniec maja 2017.

### Segment Development & Services\*

w TEUR	1-3/2018	1-3/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	657	994
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	125
Segment EBITDA	-1.619	-724
Wynik z wyceny	-	-17

\* 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 dniu 27 kwietnia 2018 podpisane zostało porozumienie dotyczące ostatecznego rozliczenia ceny kupna z tytułu sprzedaży udziałów w hotelach. Nie spowodowało ono żadnych zmian w stosunku do danych liczbowych wykazanych na dzień 31 grudnia 2017 roku.

W marcu 2018 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej w Budapeszcie. Zakończenie transakcji miało miejsce w maju 2018 roku. Transakcja wygeneruje prawdopodobnie przepływy pieniężne w wys. 5 400 TEUR, jednak żadnego zysku ze względu na zwiększenie wartości, które nastąpiło już w roku 2017.

Obligacja zamienna z okresem wykupu w listopadzie 2018 r. 11/18 w wys. 19,5 mln PLN została w marcu i kwietniu całkowicie wykupiona.

W połowie kwietnia 2018 Grupa zawarła umowę zakupu całkowicie wynajętego biurowca w Budapeszcie. Cena kupna wynosi 7 800 TEUR. Ostateczne zakończenie transakcji planowane jest jeszcze w II kwartale 2018.

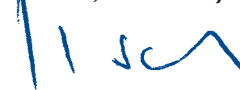
### W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- Ogrodowa Office o powierzchni ok. 27 400 m<sup>2</sup>, Łódź (w budowie)
- biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 12 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w budowie)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>, Kraków

Naszym celem na najbliższe miesiące jest kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich. W związku z przedterminowym wykupem obligacji oraz brakiem kredytów projektowych za rok 2018 i za kolejne lata oczekujemy wyraźnego spadku kosztów odsetek.

Naszą przyszłość w dalszym ciągu widzimy w realizacji deweloperskich projektów hotelarskich i nieruchomości biurowych w regionie CEE, gdzie będziemy także w przyszłości koncentrować się na istniejących rynkach w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii, Rosji, Niemczech i we Francji.

Wiedeń, dnia 30 maja 2018 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Daniel Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu

# Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2018	01–03/2017
Przychody ze sprzedaży – hotele	2.381	9.451
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	3.803	2.520
Przychody ze sprzedaży Development & Services	506	432
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>6.690</b>	<b>12.403</b>
Koszty działalności – hotele	(2.058)	(6.989)
Koszty działalności – Investment Properties	(774)	(484)
Koszty – Development & Services	(404)	(314)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	<b>(3.236)</b>	<b>(7.787)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>3.453</b>	<b>4.616</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	125
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	<b>–</b>	<b>125</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>–</b>	<b>382</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>(1.786)</b>	<b>(1.863)</b>
<b>Inne koszty</b>	<b>(365)</b>	<b>(991)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>	<b>1.302</b>	<b>2.267</b>
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(228)	(226)
Zwiększenie wartości środków trwałych	171	206
Wynik z wyceny aktywów / grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży	(69)	1.192
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	(4)	(17)
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	<b>(129)</b>	<b>1.154</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>1.173</b>	<b>3.421</b>
Przychody z działalności finansowej	735	1.909
Koszty finansowe	(1.992)	(3.501)
Zmiany kursowe	(2.096)	4.359
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	(770)	(409)
<b>Wynik z działalności finansowej</b>	<b>(4.122)</b>	<b>2.358</b>
<b>Wynik brutto</b>	<b>(2.949)</b>	<b>5.779</b>
Podatek dochodowy	39	(784)
Podatek dochodowy odroczone	(64)	(259)
<b>Podatki</b>	<b>(26)</b>	<b>(1.043)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(2.975)</b>	<b>4.736</b>
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	(957)	2.403
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>(2.017)</b>	<b>2.333</b>
<b>Wynik na jedną akcję w EUR:</b>		
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	<b>-0,04</b>	<b>0,04</b>
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	<b>-0,04</b>	<b>0,04</b>

# Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2018	01–03/2017
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(2.975)</b>	<b>4.736</b>
Różnice kursowe	(464)	552
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	9	–
Wycena Cashflow Hedges	–	183
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	–	20
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	12	69
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	<b>(451)</b>	<b>824</b>
Wynik z wyceny aktywów finansowych	11	–
<b>Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	<b>11</b>	<b>–</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>	<b>(440)</b>	<b>824</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>	<b>(3.415)</b>	<b>5.559</b>
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	(997)	2.628
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>(2.418)</b>	<b>2.931</b>



# Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 MARCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	31.03.2018	01.01.18	31.12.2017	31.03.2017
<b>AKTYWA</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	29.144	29.561	29.561	33.929
Nieruchomości inwestycyjne	163.833	154.763	154.763	118.452
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	9	10	10	17
Joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	16.741	17.224	17.224	13.703
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	–	–	6.146	–
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	6.157	6.146	–	–
Pozostałe aktywa finansowe	12.905	13.646	13.646	15.465
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.871	1.922	1.922	2.033
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>230.659</b>	<b>223.272</b>	<b>223.272</b>	<b>183.600</b>
Zapasy	211	271	271	253
Składniki aktywów z tytułu umowy	5.646	5.646	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.335	7.816	13.463	6.863
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	–	–	–	6.233
Środki pieniężne	13.623	22.849	22.849	2.757
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	5.400	5.400	5.400	170.769
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>30.215</b>	<b>41.982</b>	<b>41.982</b>	<b>186.875</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>260.874</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>	<b>370.475</b>
<b>PASYWA</b>				
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	57.429	59.435	59.194	15.551
Akcje własne	(301)	(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(2.619)	(2.208)	(1.967)	3.870
<i>w tym pozostały niepodzielony wynik grup do zbycia</i>	–	–	–	4.383
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>108.509</b>	<b>110.926</b>	<b>110.926</b>	<b>73.120</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli	(28.443)	(27.445)	(27.445)	(24.502)
<b>Kapitał własny</b>	<b>80.066</b>	<b>83.481</b>	<b>83.481</b>	<b>48.617</b>
Obligacje zamienne	–	–	–	4.280
Pozostałe obligacje	5.403	5.357	5.357	37.210
Pozostałe zobowiązania finansowe	116.996	121.560	121.560	104.990
Pochodne instrumenty finansowe	410	929	929	615
Pozostałe zobowiązania	14.200	14.931	14.931	7.515
Rezerwy	2.357	2.357	2.357	2.499
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5.573	5.572	5.572	3.258
Bierne rozliczenia międzyokresowe	3.096	3.215	3.215	3.809
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>148.034</b>	<b>153.922</b>	<b>153.922</b>	<b>164.176</b>
Obligacje zamienne	2.144	4.543	4.543	3.904
Obligacje	1.617	1.603	1.603	7.414
Pozostałe zobowiązania finansowe	10.493	6.784	6.784	13.849
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	16.384	12.475	12.475	13.242
Rezerwy	1.829	1.884	1.884	256
Podatek dochodowy	115	365	365	749
Bierne rozliczenia międzyokresowe	192	197	197	249
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami (grupami do zbycia) przeznaczonymi do sprzedaży	–	–	–	118.018
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>32.774</b>	<b>27.851</b>	<b>27.851</b>	<b>157.681</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>180.809</b>	<b>181.773</b>	<b>181.773</b>	<b>321.857</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>260.874</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>	<b>370.475</b>

# Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2018	01–03/2017
<b>Wpływy</b>		
z hoteli i opłat czynszowych	6.724	12.655
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	59	170
z odsetek	57	203
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>	<b>6.839</b>	<b>13.028</b>
<b>Wydatki</b>		
projekty deweloperskie	(57)	(558)
zużycie materiałów i usług	(1.873)	(3.410)
świadczenia pracownicze	(2.374)	(3.828)
pozostałe koszty zarządu	(2.139)	(2.338)
podatek dochodowy	(212)	(657)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>	<b>(6.655)</b>	<b>(10.791)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>184</b>	<b>2.237</b>
<b>Wpływy</b>		
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	1	125
z pozostałych aktywów finansowych	729	–
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>730</b>	<b>125</b>
<b>Wydatki na</b>		
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(222)	(388)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(4.175)	(2.309)
Joint ventures	(720)	(380)
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>(5.117)</b>	<b>(3.076)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(4.387)</b>	<b>(2.952)</b>
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	(2.371)	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	5.741	3.101
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(4.643)	(1.228)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(3.174)	(1.567)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(181)	(567)
Koszty pozyskania kredytów	(218)	(37)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(4.846)</b>	<b>(297)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>(9.049)</b>	<b>(1.012)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(1)	6
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(176)	117
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	22.849	4.723
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca</b>	<b>13.623</b>	<b>3.834</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>		
Środki pieniężne Grupy	13.623	2.757
Środki pieniężne grup do zbycia	–	1.077
	<b>13.623</b>	<b>3.834</b>

## *Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym*

NA DZIEŃ 31 MARCA 2018 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wyniki niepodzielone	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>13.218</b>	<b>(301)</b>	<b>3.271</b>	<b>70.188</b>	<b>(27.130)</b>	<b>43.058</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	2.333	–	599	<b>2.931</b>	2.628	<b>5.559</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	2.333	–	–	<b>2.333</b>	2.403	<b>4.736</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	599	<b>599</b>	225	<b>824</b>
<b>Stan na dzień 31 marca 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>15.551</b>	<b>(301)</b>	<b>3.870</b>	<b>73.120</b>	<b>(24.502)</b>	<b>48.617</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2018</b>	<b>54.000</b>	<b>59.435</b>	<b>(301)</b>	<b>(2.208)</b>	<b>110.926</b>	<b>(27.445)</b>	<b>83.481</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	(2.006)	–	(411)	<b>(2.418)</b>	(997)	<b>(3.415)</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(2.017)	–	–	<b>(2.017)</b>	(957)	<b>(2.975)</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	11	–	(411)	<b>(400)</b>	(40)	<b>(440)</b>
<b>Stan na dzień 31 marca 2018</b>	<b>54.000</b>	<b>57.429</b>	<b>(301)</b>	<b>(2.619)</b>	<b>108.509</b>	<b>(28.443)</b>	<b>80.066</b>

# Kalendarium

2018

---

**30 maja 2018**

*Publikacja I kwartał 2018*

**4 czerwca 2018**

*Dzień weryfikacji prawa do udziału w  
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

**14 czerwca 2018**

*Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy*

**20 czerwca 2018**

*Dzień ex-div*

**21 czerwca 2018**

*Dzień weryfikacji prawa do dywidendy*

**22 czerwca 2018**

*Dzień wypłaty dywidendy*

**30 sierpnia 2018**

*Publikacja I półrocze 2018*

**30 listopada 2018**

*Publikacja I-III kwartał 2018*

---

**IMPRESSUM:**

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń

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

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

Zdjęcia: Warimpex

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

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

**warimpex**