

warimpex

WARIMPEX

*Raport za
pierwsze półrocze
2018*



GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1-6/2018	Dynamika	1-6/2017
Przychody ze sprzedaży – hotele	6.296	-70 %	20.786
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	7.506	24 %	6.053
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	597	-10 %	665
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>14.399</i>	<i>-48 %</i>	<i>27.505</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-6.317	-59 %	-15.406
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>8.082</i>	<i>-33 %</i>	<i>12.099</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	23.624
EBITDA	2.892	-90 %	29.452
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-145	–	13.901
EBIT	2.747	-94 %	43.353
Wynik z joint ventures	34	-94 %	599
Wynik netto okresu	-4.263	-113 %	33.547
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	634	-86 %	4.452
Suma bilansowa	264.648	3 %	255.935
Kapitał własny	74.601	-4 %	78.004
Udział kapitału własnego	28 %	-2 pp	30 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,05	–	0,53
Ilość hoteli	6	–	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	892	–	892
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	7	2	5
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	45.300 m ²	11.000 m ²	34.300 m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – hotele	20.946	-41 %	35.637
Net Operating Profit (NOP) Hotele	5.050	-52 %	10.507
NOP na jeden dostępny pokój	4.949	11 %	4.463
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	9.513	17 %	8.161
EBITDA – Investment Properties	7.471	12 %	6.647
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	909	-35 %	1.389
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	23.624
EBITDA – Development & Services	-4.055	–	20.201

	30.06.2018	Dynamika	31.12.2017
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	226,3	12 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	126,9	-2 %	129,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,4	–	2,4
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,28	-10 %	1,43

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 2018**
 - 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
 - 25 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

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

Ogrodowa Office
Łódź, PL

Najważniejsze projekty

Najważniejsze projekty operacyjne

5/2018

Warimpex sprzedaje działkę deweloperską przy Üllői ut w Budapeszcie

5/2018

Warimpex kupuje biurowiec B52 (5 200 m²) w Budapeszcie

OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

NA DZIEŃ 30.06.2018

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 05/19	AT0000A1VWE0	5 500 000 EUR
Obligacja 12/18	PLWRMFB00032	1 600 000 EUR

W kwietniu 2018 roku obligacja zamienna 11/18 na kwotę 19,5 mln PLN została w całości wykupiona.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W związku z bardzo dobrym wynikiem za miniony rok obrotowy spółka Warimpex po dłuższym czasie znowu dokonała wypłaty dywidendy. Wyniosła ona 6 centów za jedną akcję i została wypłacona na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w czerwcu 2018 r.

Po udanej sprzedaży części portfolio hoteli w 2017 roku skupiamy się teraz głównie na dwóch strategicznych kwestiach: na ukończeniu bieżących i rozwoju nowych projektów oraz na zakupie generujących przepływy pieniężne aktywów z potencjałem na przyszłość. W celu odbudowania naszych zasobów nieruchomości koncentrujemy się na realizacji tych punktów i możemy już pochwalić się pierwszymi sukcesami w tym zakresie.

Obiekt Ogrodowa Office w polskim mieście Łódź jest już niemal gotowy – pierwsze powierzchnie zostały już przekazane najemcom. Otwarcie zapowiadane jest na październik tego roku. W sumie podpisane zostały umowy najmu na ponad 40 % z 27 400 m² powierzchni. Nasz drugi projekt w budowie, czyli Mogilska Office w Krakowie, zostanie ukończony prawdopodobnie w I kwartale 2019 roku. Ponad 60 % z 12 000 m² powierzchni zostało już wynajęte. Również w Krakowie postępują prace projektowe w zakresie budowy biurowca oferującego 21 000 m² powierzchni, położonego obok Hotelu Chopin. W Białymstoku jesteśmy w posiadaniu działki, na której w kilku etapach mają powstać nieruchomości biurowe, w których znajdzie się do 73 000 m² powierzchni użytkowej.

W segmencie transakcyjnym pod koniec maja zakupiliśmy w całości wynajęty biurowiec B52 w Budapeszcie o powierzchni ponad 5 200 m². Generowane przez niego wpływy zwiększą operacyjne przepływy pieniężne. Poza tym w Budapeszcie tkwi znacznie większy potencjał, ponieważ ogólnie rzecz biorąc lokalny rynek powierzchni biurowych znajduje się właśnie w fazie rosnących czynszów najmu. Niezależnie od tego zakupu w maju udało nam się sprzedać na korzystnych warunkach działkę deweloperską – także w Budapeszcie.

Wyniki za I półrocze 2018

W działalności operacyjnej brak sprzedanych udziałów w ośmiu hotelach i związana z tym redukcja liczby pokoi o 57 % w sposób naturalny odbiły się na przychodach z działalności hoteli także za II kwartał, powodując ich spadek w I półroczu 2018 z 20,8 mln EUR do 6,3 mln EUR. Należy wspomnieć, że do maja 2017 roku przychody hoteli ze sprzedaży usług obejmowały jeszcze przychody uzyskiwane przez hotele sprzedane. Głównie dzięki ukończeniu w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg w maju 2017 wzrosły przychody z wynajmu powierzchni biurowych z 6,1 mln EUR do 7,5 mln EUR. W sumie obroty Grupy spadły z 27,5 mln EUR do 14,4 mln EUR.

Okrojone portfolio i brak zysków ze sprzedaży nieruchomości w roku bieżącym spowodowały również spadek wskaźnika EBITDA z 29,5 mln EUR do 2,9 mln EUR. Wskaźnik EBIT spadł z 43,4 mln EUR do 2,7 mln EUR. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures wzrósł co prawda z -9,2 mln EUR do -7,2 mln EUR, jednak wzrost ten został zniwelowany przez nieodnoszące się na środki pieniężne ujemne różnice kursowe w wys. -4,9 mln EUR. W efekcie wynik finansowy netto za I półrocze 2018 wyniósł -4,3 mln EUR (2017: 33,5 mln EUR).

Perspektywy

Międzynarodowy Fundusz Walutowy zakłada w swojej lipcowej prognozie wzrost gospodarczy w Rosji w bieżącym roku na poziomie 1,7 %. Nie wiadomo na razie, jak będzie się zmieniał kurs rubla przez dalszą część roku, jednak faktem jest, że w dalszym ciągu podlega on silnym wahaniom.

W bieżącym roku obrotowym oczekujemy nadal wyraźnego spadku kosztów z tytułu odsetek w związku z przedterminowym wykupem obligacji i brakiem kredytów projektowych. Naszym celem na najbliższe miesiące jest sprawne ukończenie bieżących projektów deweloperskich i szybkie uruchomienie realizacji projektów planowanych. Wzmocni to nasze źródła przychodów i jednocześnie pozwala optymistycznie patrzeć w przyszłość.



Franz Jurkowitsch

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018

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

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

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

Środowisko gospodarcze

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w lipcu 2018 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze w porównaniu z kwietniem 2018 w następujący sposób: Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 2,2 % (prognoza z kwietnia 2018: 2,4 %) na rok 2018, na 2019 zakłada się wzrost w wysokości 1,9 % (2,0 %). Dla Rosji prognoza na rok 2018 przewidująca 1,7 % wzgl. 1,5 % na 2019 nie uległa zmianie. Dla obszaru Emerging and Developing Europe¹ wzrost gospodarczy w roku 2018 ma wynieść 4,3 % (4,3 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2019 wynosi 3,6 % (3,7 %).

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

Rynki

POLSKA

Zasób: 1 nieruchomość biurowa, 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, posiadającym 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 2034 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie w Hotelu InterContinental spadło do 76 % (1-6 2017: 81 %), udało się podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro o 3 %.

Realizacje: 3 biurowce, 1 działka deweloperska

Dla znajdującego się w budowie obiektu Ogrodowa Office w Łodzi udało się zawrzeć przedwstępne umowy wynajmu na ponad 40 % powierzchni z całkowitych 27 400 m². Pierwsze lokale zostały przekazane najemcom po dniu bilansowym. Uroczyste otwarcie planowane jest na październik.

Dla obiektu Mogilska Office w Krakowie zawarto umowy najmu na ponad 60 % z 12.000 m² powierzchni. Ukończenie jest planowane na I kwartał 2019.

Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m². Prace projektowe są w toku.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Mają tam powstać 4 nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych.

CZECHY

Zasób: 1 hotel

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

Obłożenie Hotelu Dvorak spadło z 58 % do 57 %, średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %.

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet, B52 i Sajka o łącznej powierzchni do wynajęcia ok. 20 800 m².

Biurowiec B52 został kupiony pod koniec maja 2018, oferuje ponad 5 200 m² powierzchni do wynajęcia i jest w całości wynajęty.

Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest również w całości wynajęty.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 95 %; w tym 12 250 m² (z 14 500 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

W Budapeszcie Warimpex posiadał działkę przy Üllői ut, która została sprzedana w maju 2018 roku.

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 77 % wzgl. 81 % (1-6 2017: 74 % wzgl. 71 %). Średnia cena pokoju w Vienna House Dream Castle wzrosła o ok. 10 %, a w Vienna House Magic Circus o ok. 6 %.

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 dwa biurowce (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 44% udziałów w biurowcach 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 72 % (1-6 2017: 75 %), średnia cena pokoju w Euro pozostała niezmienną.

Całkowicie wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m²), będący od września 2017 100%-ową własnością Grupy, został na koniec maja 2017 przekazany najemcy.

Realizacje: działki deweloperskie

W AIRPORTCITY St. Petersburg znajdują się działki rezerwowe pod 150 000 m² powierzchni biurowych. Po dniu bilansowym Warimpex przejął w 100 % nieruchomość o pow. 17 000 m² od ZAO AVIELEN A.G..

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w I półroczu 2018 w związku ze sprzedażą części portfolio hoteli, tj. 8 obiektów, w maju 2017 o 70 % do 6,3 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 6,1 mln EUR do 7,5 mln EUR.

Całościowy przychód ze sprzedaży spadł o 48 % do 14,4 mln EUR.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 15,4 mln EUR do 6,3 mln EUR, na skutek czego wynik ze sprzedaży brutto spadł o 33 % do 8,1 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W I półroczu 2018 Warimpex sprzedał nieruchomość rezerwową położoną w Budapeszcie za 5,4 mln EUR. Ponieważ wartość nieruchomości została już wcześniej podwyższona do ceny sprzedaży, w okresie sprawozdawczym transakcja nie przyniosła zysku. W poprzednim roku uzyskano zysk ze sprzedaży w wys. 23,6 mln EUR, w tym 21,4 mln EUR ze sprzedaży portfolio hoteli.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) obniżył się z 29,5 mln EUR do 2,9 mln EUR. Powodem tego był przede wszystkim wysoki wynik ze sprzedaży za rok ubiegły oraz niski wynik hoteli w związku ze sprzedażą portfolio w ubiegłym roku.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Niższe odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości – spadek z 13,9 mln EUR na -0,1 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) pozostał wyrównany, podczas gdy w porównywalnym okresie ubiegłego roku uzyskano zysk z wyceny w wys. 12,3 mln EUR.

EBIT

Wskaźnik EBIT spadł wskutek braku zysków ze sprzedaży nieruchomości i z wyceny z 43,3 mln EUR do 2,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures i jednostek stowarzyszonych) wzrósł z -9,2 mln EUR do -7,2 mln EUR.

Koszty działalności finansowej Grupy spadły wyraźnie z 7,0 mln EUR do 3,8 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążały nieodnoszące się na środki pieniężne ujemne różnice kursowe w wys. -4,9 mln EUR (porównywalny okres ubiegłego roku: ujemne różnice kursowe -5,6 mln EUR).

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z I półroczem ubiegłego roku z 33,5 mln EUR do -4,3 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	1-6/2018	1-6/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	20.946	35.637
Średnio pokoje przypadające na Grupę	1.020	2.354
Obłożenie	74 %	69 %
RevPar w EUR	75,34	54,22
GOP przypadający na Grupę	6.687	13.318
NOP przypadający na Grupę	5.050	10.507
NOP/dostępny pokój w EURO	4.949	4.463

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Na skutek sprzedaży poniższych hoteli na dzień 31 maja 2017 w okresie sprawozdawczym spadła o 57 % liczba pokoi średnio przypadających na Grupę:

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

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	1-6/2018	1-6/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	9.513	8.161
Segment EBITDA	7.471	6.647

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek ukończenia i przekazania obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w maju 2017 r.

Segment Development & Services*

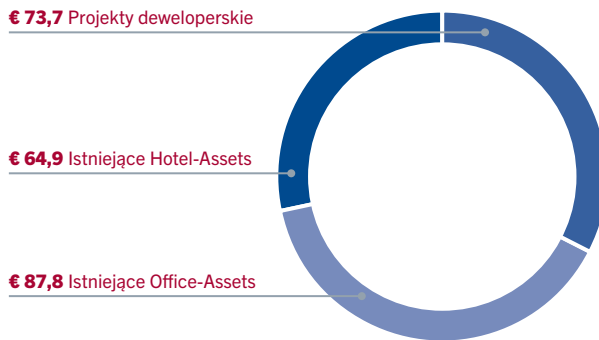
w TEUR	1-6/2018	1-6/2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	909	1.389
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	23.624
Segment EBITDA	-4.055	20.201

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

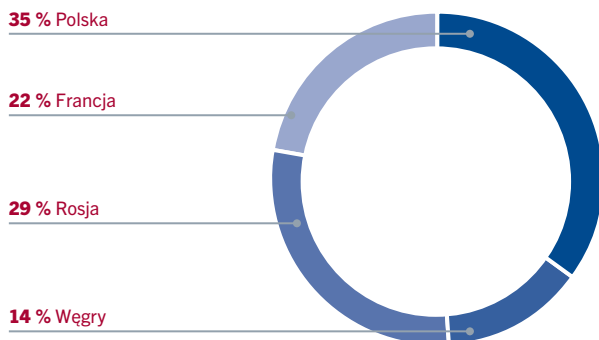
Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. Wynik ze sprzedaży nieruchomości za porównywalny okres ubiegłego roku jest głównie efektem sprzedaży portfolio hoteli (por. wyżej).

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W 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 rzeczoznawca stosuje dla nieruchomości istniejących w zasobach metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) wzgl. porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są zwykle metodą zysku rezydualnego 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 2018 r. 226,3 mln EUR (na dzień 31.12.2017: 202,5 mln EUR), w tym 63,1 mln EUR (na dzień 31.12.2017: 59,8 mln EUR) z joint ventures. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2017 ze 129,0 mln EUR do 126,9 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2018.

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

w mln EUR	06/2018		12/2017	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		104,0		110,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-2,3		-1,9	
Rezerwa na podatek odroczone	5,6	3,3	3,2	1,3
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-23,0		-24,4	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	23,5	0,5	25,1	0,7
Wartość bilansowa joint ventures	-17,8		-17,2	
Wartość godziwa joint ventures	36,9	19,1	33,3	16,1
Triple Net Asset Value		126,9		129,0
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR		2,4		2,4

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 przypisane, 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 podwyższyć 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 uzależniony 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 31.12.2017 w pkt. 8.2..

1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych i 6M-EURIBOR 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 31.12.2017.

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 przeznaczone 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 31.12.2017.

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 zatwierdzone 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.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 9.2 do okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

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

- Ogrodowa Office o powierzchni ok. 27 400 m², Łódź (częściowo ukończony)
- biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)

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 sierpnia 2018 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



Dvořák Hotel****
Karlovy Vary, CZ

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2018

- 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

Crowne Plaza ****
AIRPORTCITY
St. Petersburg, RU

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2018	04-06/2018	01-06/2017	04-06/2017
Przychody ze sprzedaży – hotele		6.296	3.915	20.786	11.335
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		7.506	3.702	6.053	3.534
Przychody ze sprzedaży Development & Services		597	91	665	233
Przychody ze sprzedaży	6.1.	14.399	7.709	27.505	15.102
Koszty działalności – hotele		(4.291)	(2.233)	(13.688)	(6.699)
Koszty działalności – Investment Properties		(1.542)	(768)	(1.080)	(595)
Koszty – Development & Services		(483)	(79)	(639)	(324)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(6.317)	(3.081)	(15.406)	(7.619)
Wynik brutto ze sprzedaży		8.082	4.628	12.099	7.483
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		5.400	5.400	60.382	60.258
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(5.400)	(5.400)	(36.758)	(36.758)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5	–	–	23.624	23.499
Pozostałe przychody operacyjne		97	97	992	610
Koszty zarządu	6.3.	(4.090)	(2.304)	(5.424)	(3.561)
Inne koszty	6.4.	(1.198)	(832)	(1.838)	(847)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		2.892	1.589	29.452	27.185
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(472)	(244)	(432)	(205)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(20)	(20)	–	–
Zwiększenie wartości środków trwałych		368	197	904	698
Wynik z wyceny aktywów / grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży		(69)	–	1.174	(18)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		47	50	12.255	12.272
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.5.	(145)	(16)	13.901	12.748
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		2.747	1.573	43.353	39.932
Przychody z działalności finansowej	6.6.	1.391	656	2.712	804
Koszty finansowe	6.7.	(3.768)	(1.776)	(6.961)	(3.460)
Zmiany kursowe	6.8.	(4.883)	(2.787)	(5.566)	(9.925)
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	7.3.	34	804	599	1.008
Wynik z działalności finansowej		(7.226)	(3.104)	(9.216)	(11.573)
Wynik brutto		(4.479)	(1.530)	34.138	28.359
Podatek dochodowy		(35)	(74)	67	851
Podatek dochodowy odroczone		252	316	(658)	(398)
Podatki		217	242	(591)	452
Wynik netto okresu		(4.263)	(1.288)	33.547	28.811
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		(1.801)	(844)	4.831	2.427
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(2.461)	(444)	28.716	26.384
Zysk na jedną akcję:					
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		-0,05	-0,01	0,53	0,49
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		-0,05	-0,01	0,53	0,49

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2018	04-06/2018	01-06/2017	04-06/2017
Wynik netto okresu		(4.263)	(1.288)	33.547	28.811
Różnice kursowe		(1.411)	(948)	(497)	(1.049)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(12)	(21)	–	–
Wycena Cashflow Hedges		–	–	1.234	(138)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	–	1.190	1.190
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		(25)	(25)	20	–
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		–	–	1.219	1.880
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.9.	24	11	(577)	(646)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		(1.412)	(961)	1.399	46
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		42	31	–	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.9.	(11)	(11)	–	–
Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		32	21	–	–
Pozostałe przychody i koszty		(1.381)	(940)	1.399	46
Całościowy wynik netto okresu		(5.643)	(2.228)	34.946	28.858
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		(1.917)	(920)	4.485	1.857
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(3.726)	(1.308)	30.461	27.001

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.18	01.01.18	31.12.17	30.06.17
AKTYWA					
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	28.260	29.561	29.561	31.859
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	180.368	154.763	154.763	128.223
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		9	10	10	15
Inwestycje netto w joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	7.3.	17.806	17.224	17.224	15.067
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.4.	–	–	6.146	–
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.4.	6.188	6.146	–	–
Pozostałe aktywa finansowe	7.5.	12.519	13.646	13.646	15.665
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2.250	1.922	1.922	737
Aktywa trwałe		247.399	223.272	223.272	191.566
Zapasy		219	271	271	247
Składniki aktywów z tytułu umowy	7.6.	–	5.646	–	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.7.	6.555	7.816	13.463	10.012
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.4.	–	–	–	8.113
Środki pieniężne	7.8.	10.475	22.849	22.849	45.997
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	5.1.	–	5.400	5.400	–
Aktywa obrotowe		17.248	41.982	41.982	64.369
SUMA AKTYWÓW		264.648	265.254	265.254	255.935
PASYWA					
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.	53.769	59.435	59.194	47.369
Akcje własne		(301)	(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe		(3.504)	(2.208)	(1.967)	(419)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		103.964	110.926	110.926	100.649
Udziały nieuprawniające do kontroli		(29.363)	(27.445)	(27.445)	(22.645)
Kapitał własny		74.601	83.481	83.481	78.004
Obligacje zamienne	7.10.	–	–	–	4.276
Pozostałe obligacje	7.10.	–	5.357	5.357	5.264
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.	133.472	121.560	121.560	103.244
Pochodne instrumenty finansowe		–	929	929	1.025
Pozostałe zobowiązania		15.596	14.931	14.931	6.936
Rezerwy		2.357	2.357	2.357	2.595
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		5.634	5.572	5.572	3.024
Bierne rozliczenia międzyokresowe		2.925	3.215	3.215	3.363
Zobowiązania długoterminowe		159.983	153.922	153.922	129.727
Obligacje zamienne	7.10.	–	4.543	4.543	116
Obligacje	7.10.	7.056	1.603	1.603	29.267
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.	7.203	6.784	6.784	7.869
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	7.11.	14.339	12.475	12.475	9.935
Rezerwy		1.224	1.884	1.884	238
Podatek dochodowy		7	365	365	562
Bierne rozliczenia międzyokresowe		233	197	197	218
Zobowiązania krótkoterminowe		30.063	27.851	27.851	48.204
Zobowiązania		190.046	181.773	181.773	177.931
SUMA PASYWÓW		264.648	265.254	265.254	255.935

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 – NIEBADANY

w TEUR	01-06/2018	04-06/2018	01-06/2017	04-06/2017
Wpływy				
z hoteli i opłat czynszowych	14.379	7.655	27.416	14.761
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	72	13	290	120
z odsetek	117	60	410	207
Wpływy z działalności operacyjnej	14.567	7.728	28.117	15.089
Wydatki				
projekty deweloperskie	(395)	(337)	(656)	(98)
zużycie materiałów i usług	(3.449)	(1.733)	(7.660)	(4.250)
świadczenia pracownicze	(5.656)	(3.281)	(10.577)	(6.749)
pozostałe koszty zarządu	(4.047)	(1.907)	(3.820)	(1.542)
podatek dochodowy	(387)	(175)	(952)	(235)
Wydatki na działalność operacyjną	(13.933)	(7.434)	(23.665)	(12.874)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	634	294	4.452	2.215
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1. 6.737	6.737	77.782	77.782
pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	–	–	(4.027)	(4.027)
zapłata ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	7.7. 4.707	4.706	125	–
z pozostałych aktywów finansowych	781	52	15	15
Wpływy z działalności inwestycyjnej	12.225	11.494	73.895	73.770
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(393)	(171)	(1.176)	(788)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(25.375)	(21.043)	(7.321)	(5.012)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(1)	(1)	–	–
pozostałe aktywa finansowe	–	–	(50)	(50)
joint ventures i jednostki stowarzyszone	(619)	101	(646)	(266)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(26.388)	(21.114)	(9.193)	(6.116)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(14.163)	(9.620)	64.702	67.654
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	–	–	5.239	5.239
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	(4.523)	(2.152)	(19.037)	(19.037)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.882	15.141	3.100	(1)
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(5.863)	(1.220)	(12.410)	(11.182)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(4.952)	(1.778)	(2.837)	(1.270)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(390)	(209)	(1.725)	(1.158)
Koszty pozyskania kredytów	(330)	(112)	(173)	(137)
Wypłata dywidend	(3.236)	(3.236)	–	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1.587	6.433	(27.844)	(27.546)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(11.942)	(2.893)	41.310	42.323
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(44)	(43)	53	47
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(388)	(212)	(89)	(207)
Stan środków pieniężnych na początku okresu	22.849	13.623	4.723	3.834
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca	10.475	10.475	45.997	45.997
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	10.475	10.475	45.997	45.997
	10.475	10.475	45.997	45.997

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2018 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny	
	Noty	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			Razem
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
Stan na dzień 31 grudnia 2017		54.000	59.194	(301)	(1.967)	110.926	(27.445)	83.481
Zmiana pozycji	2.2.	–	241	–	(241)	–	–	–
Stan na dzień 1 stycznia 2018		54.000	59.435	(301)	(2.208)	110.926	(27.445)	83.481
Dywidenda	7.9.	–	(3.236)	–	–	(3.236)	–	(3.236)
Całościowy wynik netto okresu		–	(2.430)	–	(1.296)	(3.726)	(1.917)	(5.643)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>		–	(2.461)	–	–	(2.461)	(1.801)	(4.263)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>		–	32	–	(1.296)	(1.265)	(116)	(1.381)
Stan na dzień 30 czerwca 2018		54.000	53.769	(301)	(3.504)	103.964	(29.363)	74.601

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 – NIEBADANE

w TEUR	Hotele		Investment Properties	
	2018	2017	2018	2017
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	20.971	35.851	9.513	8.161
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	(11)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(15.922)	(25.344)	(1.884)	(1.417)
Wynik brutto ze sprzedaży	5.050	10.507	7.629	6.733
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	1	177	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(369)	(816)	(19)	–
Pozostałe / inne koszty	(2.482)	(3.245)	(123)	(86)
Usługi w ramach Grupy	–	(283)	(16)	–
Segment EBITDA	2.199	6.341	7.471	6.647
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.582)	(1.509)	–	(12)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	368	818	–	–
Zmniejszenie/zwiększenie wartości wg IFRS 5	–	1.173	–	–
Zysk z wyceny	–	–	1.500	5.612
Strata z wyceny	–	–	(2.249)	(44)
Segment EBIT	985	6.823	6.722	12.203
Przychody z działalności finansowej	23	27	55	42
Koszty finansowe	(886)	(2.419)	(2.965)	(2.714)
Zmiany kursowe	(1.648)	(1.727)	(4.154)	(4.341)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(156)	111	(102)	(88)
Podatek dochodowy odroczony	246	(688)	(153)	785
Segment wynik netto okresu	(1.437)	2.127	(596)	5.888

	Development & Services		Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejsciowe		Grupa razem 1 stycznia – 30 czerwca	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	909	1.389	31.393	45.401	(16.994)	(17.896)	14.399	27.505
	16	294	16	283	(16)	(283)	–	–
	(788)	(983)	(18.593)	(27.744)	12.277	12.338	(6.317)	(15.406)
	137	699	12.815	17.940	(4.734)	(5.841)	8.082	12.099
	–	23.624	–	23.624	–	–	–	23.624
	–	816	1	994	(1)	(2)	–	992
	(84)	(235)	(84)	(235)	–	–	(84)	(235)
	(2.014)	(2.774)	(2.402)	(3.590)	23	40	(2.379)	(3.549)
	(2.094)	(1.930)	(4.699)	(5.261)	1.971	1.783	(2.728)	(3.478)
	–	–	(16)	(283)	16	283	–	–
	(4.055)	20.201	5.616	33.189	(2.724)	(3.737)	2.892	29.452
	(71)	(34)	(1.653)	(1.555)	1.182	1.123	(472)	(432)
	(20)	–	(20)	–	–	–	(20)	–
	–	85	368	904	–	–	368	904
	(69)	–	(69)	1.173	–	1	(69)	1.174
	1.870	9.874	3.370	15.486	(215)	(1.523)	3.155	13.963
	(859)	(1.664)	(3.108)	(1.708)	–	–	(3.108)	(1.708)
	(3.203)	28.463	4.505	47.490	(1.758)	(4.136)	2.747	43.353
	1.318	407	1.396	477	(5)	2.235	1.391	2.712
	(820)	(3.197)	(4.671)	(8.331)	903	1.370	(3.768)	(6.961)
	62	(384)	(5.740)	(6.452)	857	887	(4.883)	(5.566)
	12	91	12	91	22	508	34	599
	59	25	(199)	49	164	18	(35)	67
	342	127	434	224	(182)	(882)	252	(658)
	(2.229)	25.532	(4.263)	33.547	–	–	(4.263)	33.547

w TEUR	Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejściowe 1 stycznia – 30 czerwca		Suma częściowa Grupa 1 stycznia – 30 czerwca	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
SEGMENT HOTELE – RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	20.946	35.637	(14.675)	(14.999)	6.271	20.637
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(8.290)	(12.284)	6.265	5.836	(2.025)	(6.449)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.969)	(10.035)	4.316	4.466	(1.653)	(5.569)
Gross Operating Profit (GOP)	6.687	13.318	(4.094)	(4.698)	2.593	8.620
Przychody after GOP	25	214	–	(66)	25	149
Managementfee	(920)	(1.790)	622	752	(298)	(1.038)
Różnice kursowe	158	23	(80)	(65)	78	(42)
Property Costs	(901)	(1.258)	507	668	(394)	(591)
Net Operating Profit (NOP)	5.050	10.507	(3.045)	(3.409)	2.005	7.098
Pozostałe koszty after NOP	(701)	(1.086)	289	156	(412)	(930)
Dzierżawa/wynajem	(2.149)	(2.797)	1.670	1.605	(479)	(1.193)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(1.582)	(1.509)	1.178	1.109	(404)	(400)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	1.173	–	1	–	1.174
Zwiększenie wartości aktywów trwałych	368	818	–	–	368	818
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	985	7.106	93	(538)	1.078	6.568
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	–	(283)	–	283	–	–
Segment EBIT	985	6.823	93	(255)	1.078	6.568
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Zatrudnienie Hotele	504	1.006	(210)	(257)	294	749
Pokoje razem	1.024	2.356	(604)	(749)	420	1.607
Pokoje dostępne	1.020	2.354	(604)	(748)	417	1.606
Pokoje sprzedane	757	1.633	(475)	(582)	282	1.051
Obłożenie	74 %	69 %	-7 %	-4 %	68 %	65 %
REVPAR (w EUR)	75,34	54,22	(22,46)	(12,80)	52,88	41,42
Zestawienie NOP (geograficznie):						
• Czechy	410	1.733	–	(224)	410	1.509
• Polska	2.123	6.201	(2.123)	(2.724)	–	3.477
• Rumunia	–	370	–	–	–	370
• Rosja	1.594	1.742	–	–	1.594	1.742
• Francja	922	461	(922)	(461)	–	–

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2018 – 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 2018 zostało w dniu 29 sierpnia 2018 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2018 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 2017.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2018 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2018 zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2017 w związku z obowiązkiem stosowania standardów IFRS 9 i IFRS 15 od dnia 1 stycznia 2018.

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.

2.2. Informacje dotyczące nowych standardów

W niniejszym okresowym sprawozdaniu finansowym po raz pierwszy zastosowano Międzynarodowej Standardy Sprawozdawczości Finansowej IFRS 15 (Umowy z klientami) oraz IFRS 9 (Instrumenty finansowe). Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w notach dotyczących nowych standardów w pkt. 3.2.2.1. w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2017.

W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 9 dostępne do sprzedaży aktywa finansowe (available for sale) o wartości 6.146 TEUR na dzień 1.01.2018 zostały przeniesione do aktywów finansowych wycenianych bez wpływu na rachunek wyników wg wartości godziwej (por. punkt 7.4.). Związana z tą pozycją rezerwa available for sale w wysokości 241 TEUR została na dzień 1.01.2018 także przeniesiona z pozostałych rezerw do pozycji niepodzielonego wyniku. Zmiany wynikające z zastosowania standardu IFRS 9 w I półroczu 2018 zostały przedstawione w tabeli poniżej.

Zastosowanie standardu IFRS 15 spowodowało wykazanie aktywów umownych na dzień 1.01.2018. Kwota w wysokości 5.646 TEUR została przeniesiona z należności z tytułu dostaw i usług (por. punkt 7.6.). W punkcie 6.1. zgodnie z IFRS 15.114f w zw. z IAS 34.16A(l) wykazano podział przychodów ze sprzedaży. Inne istotne zmiany wynikające z zastosowania IFRS 15 nie zostały zidentyfikowane.

Grupa wybrała każdorazowo jedno zmodyfikowane ujęcie wsteczne w celu przejścia na stosowanie nowych standardów; bilans otwarcia na dzień 1.01.2018 prezentowany jest osobno obok bilansu zamknięcia na dzień 31.12.2017.

Wpływ na bilans otwarcia na dzień 1.1.2018:

	Standard	01.01.18	31.12.17
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			6.146
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej		6.146	
	IFRS 9	6.146	6.146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		7.816	13.463
Składniki aktywów z tytułu umowy		5.646	
	IFRS 15	13.463	13.463
Niepodzielony wynik finansowy		59.435	59.194
Pozostałe kapitały rezerwowe		(2.208)	(1.967)
	IFRS 9	57.228	57.228

Wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w I półroczu 2018:

	Standard	1 stycznia do 30 czerwca	
		2018	2018 stare *)
w pozostałym wyniku:			
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		–	42
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		24	13
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		(1.412)	(1.381)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		42	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(11)	–
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)		32	–
	IFRS 9	(1.325)	(1.325)
w kapitale własnym:			
Niepodzielony wynik finansowy		53.769	53.738
Pozostałe kapitały rezerwowe		(3.504)	(3.472)
	IFRS 9	50.266	50.266

*) W tej rubryce pozycje wykazano w taki sposób, jakby wyżej opisane nowe standardy nie musiały być jeszcze stosowane.

[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. Wynik z wynajmu nieruchomości biurowych nie podlega sezonowym wahaniami. Wyniki ze sprzedaży nieruchomości, podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają za to 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 2018 wzgl. na dzień 30 czerwca 2018.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne**5.1. Sprzedaż nieruchomości**

W I półroczu 2018 Warimpex sprzedał rezerwową nieruchomość gruntową położoną w Budapeszcie za 5.400 TEUR. Nieruchomość ta była wcześniej wykazana jako aktywa trwałe

przeznaczone do sprzedaży zgodnie z IFRS 5. Transakcja przyniosła wpływy środków pieniężnych w wysokości 5.400 TEUR plus podatek VAT, jednak w związku z uwzględnionym już w 2017 roku zwiększeniem wartości nie powiększyła wyniku.

	Stan 01.01.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 30.06.
Aktywa wg IFRS 5	5.400	–	(5.400)	–
	5.400	–	(5.400)	–

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat**6.1. Przychody ze sprzedaży**

Poniżej dokonano podziału przychodów ze sprzedaży wg przychodów zgodnie z IFRS 15 oraz innych:

	1 stycznia do 30 czerwca			Razem
	Hotele	Investment Properties	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	4.115	–	46	4.161
Polska	–	–	381	381
Czechy	2.181	–	–	2.181
Węgry	–	–	2	2
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15	6.296	–	429	6.725
Rosja	–	6.069	–	6.069
Polska	–	355	154	508
Czechy	–	39	–	39
Węgry	–	1.043	14	1.057
Przychody ze sprzedaży wg IAS 17 (Przychody z wynajmu)	–	7.506	168	7.674
Suma przychodów ze sprzedaży	6.296	7.506	597	14.399

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(2.323)	(7.833)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.653)	(5.237)
Inne koszty	(315)	(617)
	(4.291)	(13.688)

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.156)	(929)
Koszty świadczeń pracowniczych	(86)	(24)
Inne koszty	(301)	(127)
	(1.542)	(1.080)

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(276)	(281)
Pozostałe usługi	(182)	(358)
	(483)	(639)

6.3. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017

Pozycje:

Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.379)	(3.549)
Pozostałe koszty zarządu	(1.711)	(1.875)
	(4.090)	(5.424)

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 6.3.1. i 6.3.2.

6.3.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017

Pozycje:

Wynagrodzenia	(3.297)	(6.683)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(381)	(816)
Pozostałe koszty dodatkowe wynagrodzeń	(149)	(518)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(201)	(598)
Koszty z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(116)	(195)
	(4.144)	(8.811)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.765	5.261
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.379)	(3.549)

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2018 wyniosło 350 osób (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 803).

6.3.2. Pozostałe koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017

Pozycje:

Koszty administracyjne	(698)	(985)
Koszty doradztwa prawnego	(320)	(263)
Wynagrodzenie członków RN	(194)	(135)
Pozostałe koszty	(499)	(492)
	(1.711)	(1.875)

6.4. Inne koszty

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017

Pozycje:

Dzierżawa nieruchomości	(522)	(1.235)
Property Costs	(559)	(669)
Reklama	(272)	(215)
Pozostałe koszty deweloperskie	(262)	(598)
Podatek naliczony nieodliczalny	(361)	(169)
Pozostałe inne koszty	(19)	(53)
	(1.995)	(2.939)

minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów

	798	1.101
--	-----	-------

Inne koszty **(1.198)** **(1.838)**

6.5. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017

Pozycje:

Odpisy amortyzacyjne planowe	(472)	(432)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(20)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	368	904
Zmniejszenie/zwiększenie wartości w zw. z grupami do zbycia (por. Punkt 5.1.)	(69)	1.174
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	3.155	13.963
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(3.108)	(1.708)
	(145)	13.901

Zwiększenie wartości dotyczy planowych odpisów amortyzacyjnych Hotelu Crowne Plaza w Petersburgu. Możliwa do uzyskania kwota z tytułu tych nieruchomości, dla których zaksięgowano zwiększenia wartości, wynosi 23 019 TEUR.

Zyski z tytułu wyceny w segmencie Investment Properties dotyczą obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya, a w segmencie Development & Service projektów deweloperskich w Polsce i w Rosji.

Straty z tytułu wyceny dotyczą w przeważającej części biurowca Zeppelin w Petersburgu w wys. 1 856 TEUR i są efektem zmiany założeń dla przyszłych przepływów pieniężnych.

6.6. Przychody z działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017
Pozycje:		
Zwiększenie wartości pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	11	2.285
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	480	409
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	18
Zrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	900	–
	1.391	2.712

6.7. Koszty finansowe

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(1.871)	(2.895)
Odsetki od obligacji zamiennych	(362)	(315)
Odsetki od obligacji	(86)	(1.331)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.008)	(1.011)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(442)	(766)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(642)
	(3.768)	(6.961)

Spadek kosztów z tytułu odsetek w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z jednej strony z braku kredytów projektowych w związku ze sprzedażą spółek hotelowych na dzień 31 maja 2017 (por. także pkt. 7.6.) oraz z wykupu – głównie przedterminowego – obligacji w roku ubiegłym.

6.8. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017
Pozycje:		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	(4.945)	(5.182)
z obligacji (zamiennych) w PLN	62	(384)
	(4.883)	(5.566)

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.

6.9. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2018	2017
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	24	(102)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	–	(5)
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	(470)
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	24	(577)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	(11)	–
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	(11)	–
Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach	13	(577)

[07] Noty do bilansu

7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2017:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.209	6.000	1.108	31.316
Zwiększenia	10	1.124	76	1.210
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
Pozycje 2018:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.396	3.857	1.308	29.561
Zwiększenia	36	21	367	424
Odpisy amortyzacyjne planowe	(402)	–	(68)	(470)
Koszty odpisów aktualizacyjnych	–	(20)	–	(20)
Zwiększenia wartości	368	–	–	368
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.380)	(169)	(55)	(1.604)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	23.019	3.688	1.553	28.260
Stan na dzień 30.06.2018:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	46.414	6.716	2.224	55.354
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(23.395)	(3.028)	(670)	(27.093)
	23.019	3.688	1.553	28.260

7.2. Nieruchomości inwestycyjne

	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
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
Pozycje 2018:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	103.613	43.695	7.455	154.763
Zwiększenia / inwestycje	7.290	22.988	37	30.315
Wynik z wyceny netto	(965)	227	785	47
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(4.066)	(254)	(437)	(4.757)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	105.872	66.656	7.840	180.368

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

	2018	2017
Pozycje:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	17.224	14.479
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	616	712
Dywidendy	–	(100)
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	12	6
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	22	(50)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(68)	20
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	17.806	15.067

7.4. Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży zostały na podstawie przepisów standardu IFRS 9 na dzień 1.01.2018 przeniesione do aktywów finansowych wycenianych bez wpływu na rachunek wyników wg wartości godziwej (por. punkt 2.2.).

Aktywa te obejmują wyłącznie 9,98%-owy udział w Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH, Wiedeń.

7.5. Pozostałe aktywa finansowe

	30.06.2018	31.12.2017
Pozycje:		
Pożyczki na rzecz joint ventures / jednostek stowarzyszonych	8.927	9.400
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	1.961	2.647
Pożyczki i inne należności długoterminowe	408	396
Zapłacone zaliczki	65	–
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	556	556
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	603	646
	12.519	13.646

7.6. Składniki aktywów z tytułu umowy

W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 15 składniki aktywów z tytułu umowy wykazywane są odrębnie od należności z tytułu dostaw i usług wzgl. pozostałych należności. Tak więc na dzień 1.01.2018 kwota 5 646 TEUR

została przeniesiona z należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości i udziałów do aktywów z tytułu umowy (por. punkt 2.2.), ponieważ roszczenie nie było uzależnione wyłącznie od upływu czasu.

Po dokonaniu ostatecznego rozliczenia ceny sprzedaży części portfolio hoteli na dzień 31.05.2017 w II kwartale 2018 kwota w wys. 4 706 TEUR została zgodnie z postanowieniami umowy zapłacona na rzecz Warimpexu. Pozostała kwota w wys. 941 TEUR dotyczy zatrzymania kosztów z tytułu rękopmi i stanie się wymagalna z końcem listopada 2018 roku. W związku z tym te składniki aktywów z tytułu umowy zostały przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności (por. Punkt 7.7.).

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

	30.06.2018	31.12.2017
Pozycje:		
Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów	941	5.647
Należności wobec organów skarbowych	3.994	5.973
Pozostałe należności krótkoterminowe	510	422
Należności z tytułu dostaw i usług	208	570
Zapłacone zaliczki	548	421
Należności wobec joint ventures	206	214
Rozliczenia międzyokresowe	149	216
	6.555	13.463

7.8. Środki pieniężne

Środki pieniężne odpowiadają środkom pieniężnym Grupy w rachunku przepływów pieniężnych.

	30.06.2018	31.12.2017
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	24	20
Środki pieniężne w banku	10.451	22.829
	10.475	22.849

7.9. Dywidendy

W dniu 14 czerwca 2018 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 0,06 EUR na każdą akcję uprawniającą do jej otrzymania. Dywidenda wyniosła 3 236 TEUR i została wypłacona w czerwcu 2018 roku.

7.10. Zobowiązania z działalności finansowej

Zobowiązania z działalności finansowej (oprocentowane zobowiązania finansowe) obejmują obligacje zamienne, pozostałe obligacje, inne zobowiązania z działalności finansowej

oraz zobowiązania finansowe związane z grupami do zbycia (wg IFRS 5).

Zmiany i skład pozycji przedstawiają się następująco:

	Zobowiązania finansowe zgodnie z IFRS 5	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
Pozycje 2017:						
Stan na dzień 1 stycznia	91.977	57.785	8.169	51.442	52.637	262.009
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	130	(9)	2.700	5.239	1.407	9.467
Splata	(561)	(3.823)	(7.347)	(19.037)	(400)	(31.167)
Zmiany konsolidacyjne	(91.546)	–	–	–	–	(91.546)
Zmiany kursowe i inne	–	88	–	1.278	(93)	1.273
Stan na dzień 30 czerwca	–	54.041	3.521	38.922	53.550	150.035
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	–	3.409	3.521	29.383	938	37.251
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	–	50.632	–	9.539	52.612	112.784
Pozycje 2018:						
Stan na dzień 1 stycznia		72.898	501	11.503	54.945	139.847
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki		20.296	564	58	813	21.731
Splata		(5.561)	(1)	(4.523)	(301)	(10.387)
Zmiany kursowe i inne		(623)	–	18	(2.856)	(3.461)
Stan na dzień 30 czerwca		87.010	1.064	7.056	52.601	147.731
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>		5.515	564	7.056	1.124	14.259
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>		81.495	500	–	51.477	133.472

Obligacja zamienna 03/2013 – 11/2018 o wartości nominalnej 19,5 mln PLN (ok. 4,6 mln EUR) została wykupiona przedterminowo w I półroczu w dwóch transzach.

Zaciągnięcie kredytu widoczne w kredytach projektowych dotyczy nabycia obiektu B52 Office w Budapeszcie oraz działalności budowlanej związanej z biurowcem Ogrodowa w Łodzi.

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

	30.06.2018	31.12.2017
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9.119	4.172
Pozostałe zobowiązania	2.927	3.743
Zobowiązania wobec joint ventures	767	1.028
Zobowiązania wobec osób / jednostek powiązanych	718	2.302
Otrzymane kaucje	412	412
Otrzymane zaliczki	397	819
	14.339	12.475

[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 30.06.2018	Wartość godziwa 30.06.2018	Wartość bilansowa 31.12.2017	Wartość godziwa 31.12.2017
Aktywa – klasy					
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)	556	556	556	556
LaR	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	8.927	7.251	9.400	8.057
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	2.369	2.369	3.043	3.043
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	–	–	6.146	6.146
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	6.188	6.188	–	–
	Aktywa niefinansowe	229.360		204.126	
	Aktywa trwale razem	247.399		223.272	
LaR	Należności	1.864	1.864	6.853	6.853
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10.475	10.475	22.849	22.849
	Niefinansowe aktywa trwale	4.909		12.280	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)	17.248		41.982	
	Suma aktywów	264.648		265.254	
Pasywa – klasy					
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	–	–	5.357	5.423
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	92.037	101.461	100.029	116.555
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	41.435	45.902	21.531	24.416
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13.518	13.518	12.729	12.729
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	–	–	929	929
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne	955	955	955	955
	Niefinansowe zobowiązania długoterminowe	12.038		12.392	
	Zobowiązania długoterminowe razem	159.983		153.922	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	–	–	4.543	4.676
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	1.603	1.592	1.603	1.644
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	5.453	5.409	–	–
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	4.906	5.246	4.505	4.893
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	2.296	2.293	2.279	2.279
FL	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11.534	11.534	8.304	8.304
	Niefinansowe zobowiązania krótkoterminowe	4.271		6.617	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)	30.063		27.851	
	Zobowiązania razem	190.046		181.773	

	30.06.2018	31.12.2017
--	------------	------------

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

LaR	Loans and Receivables (kredyty i należności)	23.635	42.146
AfS	Available for Sale (dostępne do sprzedaży) – do 31.12.2017 at Fair Value through OCI (bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej) – od 1.1.2018	–	6.146
FVOCI		6.188	–
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)	172.782	160.880
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	–	929

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2017. W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 9 na dzień 1.01.2018 kategoria aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (available for sale) została przeniesiona do nowej kategorii aktywów finansowych, wycenianych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej (por. informacje dot. nowych standardów w pkt. 2.2.).

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	
	2018	2017	2018	2017
Zmiany w aktywach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.146	6.816		
Zwiększenia	–	–		
Zmniejszenia	–	(583)		
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	–		
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	42	1.880		
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	6.188	8.113		
Zmiany w zobowiązaniach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia			929	401
Zwiększenia			–	–
Zmniejszenia			–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat			(929)	625
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty			–	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca			–	1.025

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 (do 31.12.2017) wzgl.	metoda dochodowa	stopa kapitalizacji, Przepływy pieniężne
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej (od 1.01.2018)	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
31.12.2017:			
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.392	3.392
30.06.2018:			
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.527	3.527

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	
		30.06.18	31.12.17
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (do 1.01.2018) wzgl. aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej:			
Stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	(1.271)	(1.261)
Stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.707	1.694
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	598	638
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	(613)	(567)

[09] Pozostałe informacje

9.1. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi

9.1.1. Transakcje z Członkami Zarządu

	2018	2017
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 30 czerwca	463	505
Zobowiązania wobec członków zarządu	706	2.302

Do końca roku 2017 pan Georg Folian był Członkiem Zarządu. Na podstawie przepisów IAS 24 pan Folian nadal jest klasyfikowany jako osoba powiązana. Zobowiązania wobec pana Foliana z tytułu pełnienia przez niego funkcji Członka Zarządu istniejące na dzień 31.12.2017 zostały zapłacone w okresie sprawozdawczym.

9.1.2. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2018	2017
Tantiemy Rady Nadzorczej 1 stycznia – 30 czerwca	203	135

9.1.3. Transakcje z Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

W dniu 31 maja 2017 razem ze sprzedażą portfolio hoteli przez Warimpex nastąpiła 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 pod marką Vienna House pozostaje nadal podmiotem zarządzającym trzema hotelami prowadzonymi przez Warimpex (w tym dwa w ramach joint ventures).

01.01.–31.05.2017

Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:

Rozliczona opłata Managementfee	792
Pozostałe usługi obce	929

01.01.–31.05.2017

Transakcje spółek Grupy (ujmowane at equity) z VI:

Rozliczona opłata Managementfee	398
Pozostałe usługi obce	209

9.1.4. Transakcje z joint ventures i jednostkami stowarzyszonymi

	2018	2017
Przychody z transakcji 1 stycznia – 30 czerwca	425	181
	30.06.18	31.12.17
Należności wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych	9.133	9.614
Zobowiązania wobec joint ventures	6.019	6.256

9.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym podpisano porozumienie dotyczące linii kredytu obrotowego w wys. 5 mln EUR obowiązującej do końca 2019 roku z oprocentowaniem w wys. 2,25% ponad 3-miesięczny EURIBOR (minimalna stopa procentowa 2,25%).

Wiedeń, dnia 30 sierpnia 2018 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



Chopin Office
Kraków, PL

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 i komunikacja
w organizacji



Daniel Folian

Z-ca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:
Finanse i rachunkowość,
zarządzanie finansami i Investor Relations



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:
Planowanie, kwestie budowlane,
zarządzanie informacjami i IT



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:
Zarządzanie transakcjami,
organizacja, sprawy kadrowe i prawne



InterContinental*****
Warszawa, PL

Kalendarium

2018

30 listopada 2018

Publikacja I-III kwartał 2018

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń
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