

WARIMPEX

*Raport za
pierwsze półrocze
2019*

warimpex

60 years

a pioneer
through
the decades

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1-6/2019	Dynamika	1-6/2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele	4.809	-24 %	6.296
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	9.229	23 %	7.506
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.188	99 %	597
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>15.225</i>	<i>6 %</i>	<i>14.399</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-5.983	-5 %	-6.317
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>9.242</i>	<i>14 %</i>	<i>8.082</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	7.158	–	–
EBITDA	9.910	243 %	2.892
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.721	–	-145
EBIT	16.631	505 %	2.747
Wynik z joint ventures	380	–	34
Wynik netto okresu	17.922	–	-4.263
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	13.948	–	-2.461
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-702	–	634
Suma bilansowa	339.848	28 %	264.648
Kapitał własny	106.658	43 %	74.601
Udział kapitału własnego	31 %	3 pp	28 %
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,26	–	-0,05
Ilość hoteli	6	–	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	1.089	197	892
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	1	7
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	84.700 m ²	39.400 m ²	45.300 m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – Hotele	19.773	-6 %	20.946
Net Operating Profit (NOP) Hotele	4.785	-5 %	5.050
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	4.949	–	4.949
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	11.261	18 %	9.513
EBITDA – Investment Properties	8.316	11 %	7.471
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.513	66 %	909
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	7.158	–	–
EBITDA – Development & Services	2.211	–	-4.055
	30.06.2019	Dynamika	31.12.2018
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	318,2	18 %	269,9
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	144,0	5 %	137,6
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,71	6 %	2,56
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,34	34 %	1,00

Spis treści

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

- 06** Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy
- 06** Otoczenie 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 2019
- 17** Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 18** Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 19** Skrócony skonsolidowany bilans
- 20** Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 21** Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 22** Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

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

The Hotel Darmstadt
Darmstadt, D

Najważniejsze projekty

Najważniejsze projekty operacyjne

3/2019

Warimpex sprzedaje Hotel Dvorak w Karlovych Varach

4/2019

Warimpex kupuje nieruchomość w Darmstadt

5/2019

Warimpex kupuje kolejne udziały w AIRPORTCITY St. Petersburg (Signing)

5/2019

Warimpex otwiera biurowiec Mogilska 43 Office w Krakowie

8/2019

Transakcja nabycia kolejnych udziałów w AIRPORTCITY St. Petersburg zakończona

OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

NA DZIEŃ 30.06.2019

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 05/20	AT0000A1VWE0	5 500 000 EUR
Obligacja 06/20	–	7 000 000 EUR
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	9 000 000 EUR

W czerwcu 2019 r. wyemitowano w drodze emisji niepublicznej jednoroczną obligację o wartości 7 mln EUR.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Dynamiczny rozwój firmy Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zanotowany w ubiegłym roku, znalazł swoją kontynuację w I półroczu 2019 r. W związku z dodatnim wynikiem za miniony rok obrotowy również w tym roku w czerwcu wypłaciliśmy naszym akcjonariuszom dywidendę w wysokości 6 Centów na jedną akcję.

Podczas gdy rok 2017 stał pod znakiem sprzedaży wielu składników aktywów, w kolejnych latach zdefiniowane zostały nowe średnio- i długoterminowe cele strategiczne. Centralny plan zakłada budowanie zasobów posiadanych nieruchomości i umacnianie źródeł przychodów. W tym zakresie koncentrujemy się na finalizowaniu bieżących projektów rozwojowych, na nowych projektach deweloperskich i na nabywaniu aktywów generujących przepływy pieniężne z potencjałem na przyszłość. Naszym celem jest wzrost sprzedaży i zwiększenie przychodów brutto. Na drodze do jego realizacji podejmowaliśmy strategiczne działania w I półroczu 2019. W maju tego roku informowaliśmy o nabyciu 35 %-owego udziału w spółce projektowej AO AVIELEN A.G., należącej do CA Immobilien AG. AVIELEN prowadzi i rozwija projekt AIRPORTCITY St. Petersburg w bezpośrednim sąsiedztwie międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo“. Transakcja została zakończona sukcesem latem tego roku. W tej chwili Warimpex posiada 90 % udziałów w spółce AVIELEN, pozostałe 10 % znajduje się w posiadaniu UBM Development AG. Zakup kolejnych udziałów jest jednoznacznym dowodem przywiązania do tej atrakcyjnej lokalizacji, oferującej poza tym rezerwowo działki pod realizację ok. 150.000 m² powierzchni biurowych.

Powrót na niemiecki rynek hotelarski i otwarcie w Krakowie

W I półroczu 2019 nastąpił również powrót Warimpexu na rynek niemiecki. W kwietniu spółka kupiła 3-gwiazdkowy hotel konferencyjny w Darmstadt. Lokalizacja ta charakteryzuje się wysoką dynamiką gospodarczą, doskonałą infrastrukturą i bliskością ważnej dla osób podróżujących służbowo aglomeracji frankfurckiej i targów we Frankfurcie. Ponowne otwarcie hotelu pod nową marką planowane jest jeszcze w tym roku. Dodatkowe prace związane z rewitalizacją i przebudową będą prowadzone podczas funkcjonowania hotelu. Obiekt ten dysponuje ponadto dużą działką rezerwową pod rozwój kolejnych projektów.

Nowe informacje docierają również z Polski. W kwietniu ukończony został biurowiec Mogilska 43 Office w Krakowie. Budowa trwała zgodnie z planem 21 miesięcy. Oficjalne otwarcie miało miejsce w maju. Na 12.000 m² powierzchni na ośmiu kondygnacjach Mogilska 43 Office oferuje supernowoczesne powierzchnie biurowe, które w większości znalazły już najemców. Podczas realizacji projektu ogromną wagę przykładano do najwyższych standardów w zakresie ochrony środowiska, np. w zakresie oświetlenia, klimatyzacji, ale również zieleni na balkonach czy tarasach z bezpośrednim dostępem z poziomu biur. Jesteśmy niezmiernie dumni z faktu, że obiekt Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM z oceną „bardzo dobrą“.

Wyniki za I półrocze 2019

W porównaniu z okresem sprawozdawczym ubiegłego roku przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły o 24 % do 4,8 mln Euro. Jest to głównie efektem sprzedaży spółki operacyjnej hotelu Dvořák w czeskich Karlovych Varach w lutym 2019 r. W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych nastąpił wzrost przychodów ze sprzedaży: w I półroczu 2018 wyniosły 7,5 mln Euro, a w I półroczu 2019 wzrosły do 9,2 mln Euro. Kluczowy dla tego wzrostu był zakup biurowca B52 w Budapeszcie w maju 2018 oraz ukończenie obiektu Ogrodowa Office w polskim mieście Łódź w październiku 2018 r. Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły w I półroczu 2019 do 15,2 mln Euro, przy czym koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży obniżył się z 6,3 mln EUR do 6,0 mln EUR. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 9,2 mln Euro – w I półroczu 2018 wyniósł 8,1 mln Euro.

Wzrost w porównaniu z I półroczem 2018 nastąpił także w przypadku wskaźnika EBITDA, który w I półroczu 2019 zwiększył się z 2,9 mln Euro do 9,9 mln Euro, głównie na skutek sprzedaży nieruchomości. Zyski ze sprzedaży nieruchomości i z wyceny spowodowały wzrost EBIT z 2,7 mln Euro w I półroczu 2018 do 16,6 mln Euro w okresie od stycznia do czerwca 2019. Wynik z działalności finansowej uległ poprawie z -7,2 mln Euro w porównywalnym okresie poprzedniego roku do 4,2 mln Euro. Wartość ta obejmuje różnice kursowe w wysokości 7,3 mln Euro (w roku ubiegłym: -4,9 mln Euro). W porównaniu z poprzednim rokiem wzrósł wynik finansowy netto okresu. W I półroczu 2018 wyniósł -4,3 mln Euro, natomiast w I półroczu 2019 Warimpex uzyskał wynik finansowy netto okresu w wys. 17,9 mln Euro. Wzrost ten jest w głównej mierze efektem zysków ze sprzedaży nieruchomości i dodatnich różnic kursowych.

Perspektywy

W dalszym ciągu koncentrujemy się na budowie portfolio i kontynuacji bieżących projektów deweloperskich. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowie zakładamy, że – mimo planowanych sprzedaży w segmencie hoteli – do końca roku uda nam się rozbudować portfolio do wartości 300 mln Euro. W segmencie biurowym oczekujemy wyraźnego wzrostu sprzedaży i poprawy przychodów brutto z tytułu wynajmu nowych obiektów, takich jak Ogrodowa Office w Łodzi, B52 w Budapeszcie oraz Mogilska 43 Office w Krakowie. Szczególnie zaś cieszy nas fakt, że oprócz bieżącej działalności na naszych głównych rynkach w Polsce, Rosji i na Węgrzech, znowu działamy na rynku niemieckim. Tak więc w 2019 czeka nas dynamiczny i pomyślny rok.



Franz Jurkowitsch

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019

Otoczenie gospodarcze

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w lipcu 2019 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze w porównaniu z kwietniem 2019 w następujący sposób: Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 1,3 % (prognoza z kwietnia 2019: 1,3 %) na rok 2019, na 2020 zakłada się wzrost w wysokości 1,6 % (1,5 %). Prognoza dla Rosji na rok 2019 została skorygowana o -0,4 % na 1,2 % wzgl. z 1,7 % na 1,9 % w roku 2020. Dla obszaru Emerging and Developing Europe¹ wzrost gospodarczy w roku 2019 ma wynieść 1,0 % (0,8 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2020 wynosi 2,3 % (2,8 %).

Rynki

POLSKA

Zasób: 1 hotel, 3 nieruchomości biurowe

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. W ramach umowy dzierżawy hotel ten jest wynajmowany za czynsz o stałej wartości i do roku 2034 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie w Hotelu InterContinental spadło do 75 % (1-6 2018: 76 %), udało się podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro o 3 %.

W grudniu 2017 r. Warimpex nabył w Krakowie w całości wynajęty biurowiec (Mogilska 41) o powierzchni 5 800 m², w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu w średnim okresie oraz późniejszego dokonania operacji typu redevelopment. Wraz z budynkiem zakupiono także działki rezerwowe. Aktualnie budynek jest remontowany na potrzeby nowego najemcy.

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt OgrodowaOffice w Łodzi. OgrodowaOffice to nowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród dotychczasowych najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Na dzień 30.06.2019 pomieszczenia biurowe były wynajęte w 70 %.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było ok. 60 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łączną 12 000 m² powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 204 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, przebieralnie i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM z oceną „bardzo dobrą“.

Realizacje: 3 biurowce

Wraz z budynkiem Mogilska 41 zakupiono również rezerwowe działki; rozpoczęto także proces planowania biurowca o powierzchni 12.000 m². Dalszy rozwój projektu zakłada wydzielenie części istniejącej powierzchni nieruchomości i przeznaczenie jej pod nowy obiekt biurowy.

W Krakowie 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 cztery nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych. W pierwszej fazie przewiduje się budowę biurowca o powierzchni 13 000 m².

WĘGRY

Zasób: 2 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i B52 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 20 200 m².

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

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 100 % powierzchni; w tym 12 250 m² (z 14 500 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co.Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

¹ Emerging and Developing Europe
Obejmuje 13 krajów: Albania, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Węgry, Kosovo, Litwa, FYR Macedonia, Czarnogóra, Polska, Rumunia, Serbia i Turcja

Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest również w całości wynajęty i na początku 2019 roku został sprzedany.

FRANCJA

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM Development 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 78 % wzgl. 80 % (1-6 2018: 77 % wzgl. 81 %). Średnia cena pokoju w Vienna House Dream Castle wzrosła o ok. 6 %, a w Vienna House Magic Circus o ok. 10 %.

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 Warimpexu w Austrii i został otwarty w marcu 2013.

ROSJA

Zasób: 1 hotel, 2 nieruchomości biurowe, 1 obiekt wielofunkcyjny

W 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 AO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2”. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Od końca 2016 roku Warimpex posiada pośrednio 24,2 % 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 75 % (1-6 2018: 72 %), średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 4 %.

Warimpex posiada 100% udziałów w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m²), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

W maju 2019 dokonano uzgodnień w kwestii zakupu 35 %-owego udziału w spółce projektowej AO AVIELEN A.G.. Z chwilą jego objęcia Warimpex będzie w posiadaniu łącznie 90 % udziałów w AVIELEN, która zajmuje się rozwojem i prowadzeniem AIRPORTCITY St. Petersburg. Właścicielem pozostałych 10 % jest UBM Development. Negocjacje umowy zakończyły się sukcesem w dniu 13 maja 2019 r.. Zakończenie transakcji miało miejsce 11 sierpnia 2019.

Realizacje: działki deweloperskie

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

W kwietniu 2018 Warimpex przejął w 100 % poprzez spółkę projektową część tych rezerwowych działek (ok. 17 000 m²) od AO AVIELEN A.G.. Plan zakłada wybudowanie w tym miejscu dwóch biurowców (Avior Towers) o powierzchni 20 000 m².

NIEMCY

Zasób: 1 hotel

W kwietniu 2019 Warimpex nabył nieruchomość hotelową (324 pokoje) w Darmstadt. Zamknięty aktualnie 3-gwiazdkowy hotel konferencyjny Spółka planuje ponownie otworzyć we wrześniu, po dokonaniu rewitalizacji i przebudowy, tworząc obiekt pod nową marką.

Realizacje: działki deweloperskie

Działka, na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwowy teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w I półroczu 2019 w porównaniu z I półroczem 2018 o 24 % do 4,8 mln EUR. Jest to głównie efektem sprzedaży spółki prowadzącej Hotel Dvorak w Karlovych Varach, która nastąpiła pod koniec lutego 2019 r..

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z Investment Properties) wzrosły głównie na skutek nabycia w maju 2018 r. biurowca B52 oraz ukończenia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 z 7,5 mln EUR do 9,2 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły do 15,2 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży obniżył się z 6,3 mln EUR do 6,0 mln EUR. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 9,2 mln EUR (w roku poprzednim: 8,1 mln EUR).

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem Warimpex sprzedał nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowski Dvorak w Karlovych Varach. Wynik na tych transakcjach sprzedaży wyniósł 7,2 mln EUR.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 2,9 mln EUR do 9,9 mln EUR, głównie z powodu wyniku na sprzedaży nieruchomości.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości wzrosły z -0,1 mln EUR do 6,7 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 6,7 mln EUR, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku pozostawał niezmienny.

EBIT

Wskaźnik EBIT wzrósł wskutek zysków ze sprzedaży nieruchomości i z wyceny z 2,7 mln EUR do 16,6 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -7,2 mln EUR do 4,2 mln EUR. Obejmuje on zmiany kursu walut w wys. 7,3 mln EUR (w roku ubiegłym: ujemne różnice kursowe -4,9 mln EUR).

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -4,3 mln EUR do 17,9 mln EUR. Wzrost ten jest skutkiem zarówno wyższego wyniku na sprzedaży nieruchomości jak i dodatniego wyniku z działalności finansowej, wynikającego z dodatnich różnic kursowych (rok ubiegły: ujemne różnice kursowe).

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.

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

Segment Hotele*

w TEUR	1-6/2019	1-6/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	19.773	20.946
Średnio pokoje przypadające na Grupę	967	1.020
Obłożenie	74%	74%
RevPar w EUR	82,87	75,34
GOP przypadający na Grupę	6.479	6.687
NOP przypadający na Grupę	4.785	5.050
NOP/dostępny pokój w EURO	4.949	4.949

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem ilość pokoi średnio przypadających na Grupę oraz wskaźniki GOP i NOP spadły na skutek sprzedaży Hotelu Dvorak pod koniec lutego 2019 roku.

Segment Investment Properties*

w TEUR	1-6/2019	1-6/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	11.261	9.513
Segment EBITDA	8.316	7.471

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek nabycia obiektu B52 Office i ukończenia obu polskich biurowców Oгородowa i Mogilska 43.

Segment Development & Services*

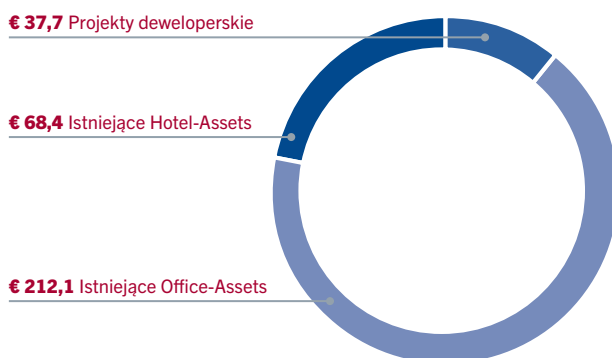
w TEUR	1-6/2019	1-6/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.513	909
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	7.158	–
Segment EBITDA	2.211	-4.055

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

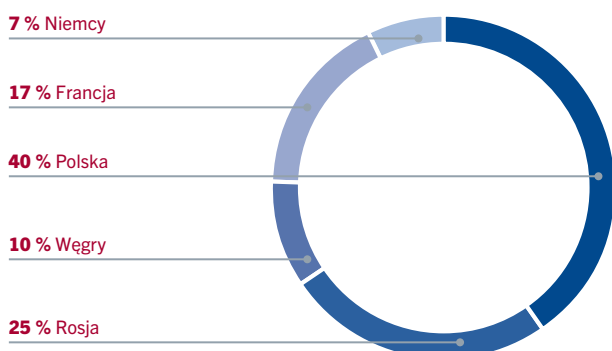
Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. Wynik ze sprzedaży nieruchomości za porównywalny okres ubiegłego roku jest głównie efektem sprzedaży portfolio hoteli (por. wyżej).

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 niezależnych rzeczoznawców nieruchomości lub wewnętrznie.

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. zapłacona 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 rezidualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2019 r. 318,2 mln EUR (31.12.2018: 269,9 mln EUR), w tym 66,4 mln EUR (na dzień 31.12.2018: 62,6 mln EUR) z joint ventures. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł porównaniu z dniem 31.12.2018 ze 137,6 mln EUR do 144,0 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2019.

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

w mln EUR	06/2019		12/2018	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		123,0		110,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-2,2		-2,0	
Rezerwa na podatek odroczone	9,4	7,2	7,9	5,9
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-33,3		-21,0	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	33,3	–	21,1	0,1
Wartość bilansowa joint ventures	-8,4		-9,3	
Wartość godziwa joint ventures	8,4	–	9,3	–
Wartość bilansowa grup do zbycia	10,2		-11,2	
Wartość godziwa grup do zbycia	24,0	13,8	31,9	20,7
Triple Net Asset Value		144,0		137,6
Ilość akcji		54,0		54,0
Akcje własne		-0,8		-0,1
Liczba akcji bez akcji własnych		53,2		53,8
NNNAV na jedną akcję w EUR		2,71		2,56

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 umożliwia wczesne rozpoznawanie zagrożeń i odpowiednią reakcję. Wytyczne dla Zarządu i Rady Nadzorczej określają zakresy kompetencji i obowiązków organów spółki.

b) Ryzyka operacyjne

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem czynszów lub odejściem najemcy.

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

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

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podażowa nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości Grupa jest

silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

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

c) Ryzyko rynku kapitałowego

Refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

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

d) Ryzyka prawne

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

e) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, obligacje i obligacje zamienne, środki pieniężne oraz depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest

pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2018 w pkt. 8.2..

1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych), 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. RUB lub 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.

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.

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 średnioterminowe plany finansowe na okres 18 miesięcy, budżety roczne planowane 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.

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 średniokresowych, 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
- dział rachunkowości koncernu
- 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:

- rewitalizacja biurowca Mogilska 41 (w budowie)
- repozycjonowanie hotelu w Darmstadt (w budowie)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- Avior Towers o powierzchni ok. 20 000 m², St. Petersburg (w fazie projektowania)
- biurowiec Mogilska 3 o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w fazie planowania)

W roku 2019 również będziemy się koncentrować na odbudowie naszego portfolio. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowie zakładamy, że – mimo planowanych sprzedaży w segmencie hoteli – do końca roku uda nam się rozbudować portfolio do wartości 300 mln Euro. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie Ogrodowa Office w Łodzi i B52 w Budapeszcie oraz ukończonego niedawno Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wyraźnego wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych i wyższych przychodów brutto.

Angażujemy się w dalszym ciągu na naszych podstawowych rynkach w Polsce, na Węgrzech i w Rosji, ale jednocześnie cieszymy się z zakupu dokonanego w Darmstadt, dzięki któremu ponownie pojawimy się w branży hotelarskiej w Niemczech. Nasz plan zakłada włączenie do hotelu powierzchni coworkingowych i szybkie otwarcie obiektu. W programie mamy również sprzedaż hoteli – w I kwartale 2019 sprzedany został już Hotel Dvorak w Karlovych Varach.

Wiedeń, dnia 26 sierpnia 2019 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



Palais Hansen
Kempinski*****
Wiedeń, A

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019

- 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

AIRPORTCITY
Car Park
St. Petersburg, RU

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2019	04-06/2019	01-06/2018	04-06/2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele		4.809	2.988	6.296	3.915
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		9.229	5.163	7.506	3.702
Przychody ze sprzedaży Development & Services		1.188	808	597	91
Przychody ze sprzedaży	6.1.	15.225	8.959	14.399	7.709
Koszty działalności – Hotele		(3.231)	(1.524)	(4.291)	(2.233)
Koszty działalności – Investment Properties		(1.870)	(900)	(1.542)	(768)
Koszty – Development & Services		(882)	(653)	(483)	(79)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		(5.983)	(3.077)	(6.317)	(3.081)
Wynik brutto ze sprzedaży		9.242	5.882	8.082	4.628
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		8.920	–	5.400	5.400
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedaży		(1.761)	(127)	(5.400)	(5.400)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5	7.158	(127)	–	–
Pozostałe przychody operacyjne		–	–	97	97
Koszty zarządu	6.2.	(5.176)	(2.775)	(4.090)	(2.304)
Inne koszty	6.3.	(1.314)	(672)	(1.198)	(832)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		9.910	2.308	2.892	1.589
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(467)	(249)	(472)	(244)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(212)	(118)	–	–
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		–	–	(20)	(20)
Zwiększenie wartości środków trwałych		710	540	368	197
Wynik z wyceny aktywów / grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży		–	–	(69)	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		6.690	6.700	47	50
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.4.	6.721	6.873	(145)	(16)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		16.631	9.181	2.747	1.573
Przychody z tytułu odsetek	6.5.	360	164	480	244
Pozostałe przychody finansowe	6.5.	–	–	911	413
Koszty finansowe	6.6.	(3.853)	(2.413)	(3.768)	(1.776)
Zmiany kursowe		7.273	876	(4.883)	(2.787)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.	380	(94)	34	804
Wynik z działalności finansowej		4.161	(1.467)	(7.226)	(3.104)
Wynik brutto		20.792	7.714	(4.479)	(1.530)
Podatek dochodowy bieżący		(1.607)	(387)	(35)	(74)
Podatek dochodowy odroczone		(1.262)	(1.203)	252	316
Podatki		(2.869)	(1.590)	217	242
Wynik netto okresu		17.922	6.124	(4.263)	(1.288)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		3.975	1.014	(1.801)	(844)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		13.948	5.110	(2.461)	(444)
Zysk na jedną akcję:					
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		0,26	0,10	-0,05	-0,01
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		0,26	0,10	-0,05	-0,01

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2019	04-06/2019	01-06/2018	04-06/2018
Wynik netto okresu		17.922	6.124	(4.263)	(1.288)
Różnice kursowe		2.506	370	(1.411)	(948)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	–	(12)	(21)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		6	7	(25)	(25)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.8.	(1)	–	24	11
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		2.511	376	(1.412)	(961)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		65	41	42	31
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.8.	(16)	(16)	(11)	(11)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)		49	25	32	21
Pozostałe przychody i koszty		2.559	401	(1.381)	(940)
Całościowy wynik netto okresu		20.482	6.525	(5.643)	(2.228)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		4.431	1.029	(1.917)	(920)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		16.051	5.496	(3.726)	(1.308)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	Noty	30.06.19	01.01.19	31.12.18	30.06.18
AKTYWA					
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	36.144	27.362	26.303	28.260
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	252.099	212.253	211.747	180.368
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		25	5	5	9
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.3.	8.404	9.337	9.337	17.806
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.4.	6.320	6.255	6.255	6.188
Inne aktywa		10.007	9.906	9.906	12.519
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		2.160	1.952	1.952	2.250
Aktywa trwałe		315.158	267.069	265.505	247.399
Zapasy		115	168	168	219
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		6.701	6.659	6.659	6.555
Środki pieniężne		7.644	8.456	8.456	10.475
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	5.2.	10.231	15.519	11.223	–
Aktywa obrotowe		24.690	30.802	26.506	17.248
SUMA AKTYWÓW		339.848	297.871	292.012	264.648
PASYWA					
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.5.	72.969	62.171	62.171	53.769
Akcje własne		(1.246)	(474)	(474)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe		(2.755)	(4.810)	(4.810)	(3.504)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		122.967	110.887	110.887	103.964
Udziały nieuprawnijające do kontroli		(16.310)	(20.740)	(20.740)	(29.363)
Kapitał własny		106.658	90.147	90.147	74.601
Obligacje	7.6.	8.938	14.493	14.493	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.6.	159.425	135.019	135.019	133.472
Zobowiązania z tytułu leasingu		1.149	1.243	–	–
Pozostałe zobowiązania		6.543	9.063	9.071	15.596
Rezerwy		3.291	3.156	3.156	2.357
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9.430	7.900	7.900	5.634
Bierne rozliczenia międzyokresowe		2.793	2.622	2.622	2.925
Zobowiązania długoterminowe		191.569	173.496	172.261	159.983
Obligacje	7.6.	12.851	76	76	7.056
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.6.	13.795	9.761	9.761	7.203
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.6.	424	411	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	7.7.	13.696	17.734	17.816	14.339
Rezerwy		637	950	950	1.224
Podatek dochodowy		36	184	184	7
Bierne rozliczenia międzyokresowe		183	166	166	233
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami (grupami do zbycia) przeznaczonymi do sprzedaży	5.1.	–	4.946	651	–
Zobowiązania krótkoterminowe		41.622	34.228	29.603	30.063
Zobowiązania		233.191	207.725	201.865	190.046
SUMA PASYWÓW		339.848	297.871	292.012	264.648

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	01-06/2019	04-06/2019	01-06/2018	04-06/2018
Wpływy				
z hoteli i wynajmu	14.230	7.980	14.379	7.655
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	517	424	72	13
z odsetek	92	24	117	60
Wpływy z działalności operacyjnej	14.839	8.428	14.567	7.728
Wydatki				
projekty deweloperskie	(196)	(112)	(395)	(337)
zużycie materiałów i usług	(4.474)	(2.495)	(3.449)	(1.733)
świadczenia pracownicze	(3.832)	(1.874)	(5.656)	(3.281)
pozostałe koszty zarządu	(5.243)	(2.798)	(4.047)	(1.907)
podatek dochodowy	(1.797)	(1.521)	(387)	(175)
Wydatki na działalność operacyjną	(15.541)	(8.801)	(13.933)	(7.434)
Przeprawy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(702)	(373)	634	294
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1. 7.974	(114)	6.737	6.737
pomniejszone o wpływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	5.1. (268)	(9)	–	–
ze sprzedaży aktywów trwałych	3	3	–	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	–	–	4.707	4.706
z pozostałych aktywów finansowych	9	9	781	52
z wpływów zwrotnych z joint ventures	310	365	–	101
Wpływy z działalności inwestycyjnej	8.027	254	12.225	11.596
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(10.265)	(10.203)	(393)	(171)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(25.278)	(16.806)	(25.375)	(21.043)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(19)	(19)	(1)	(1)
pozostałe aktywa finansowe	8	8	–	–
joint ventures	–	–	(619)	–
nabycie udziałów	5.3. (14)	(14)	–	–
pomniejszone o wpływy z tytułu udziałów	5.3. 14	–	–	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(35.555)	(27.034)	(26.388)	(21.215)
Przeprawy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(27.528)	(26.780)	(14.163)	(9.620)
Wydatki na nabycie akcji własnych	(772)	(436)	–	–
Transakcje na udziałach nieuprawniających do sprawowania kontroli	(300)	(300)	–	–
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	7.000	7.000	–	–
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	–	–	(4.523)	(2.152)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	31.063	22.460	20.882	15.141
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(2.930)	(597)	(5.863)	(1.220)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(326)	(119)	–	–
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(3.649)	(1.611)	(4.952)	(1.778)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	–	6	(390)	(209)
Koszty pozyskania kredytów	(300)	(235)	(330)	(112)
Wypłata dywidend	7.5. (3.199)	(3.199)	(3.236)	(3.236)
Przeprawy pieniężne netto z działalności finansowej	26.587	22.970	1.587	6.433
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(1.643)	(4.184)	(11.942)	(2.893)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	10	10	(44)	(43)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	472	43	(388)	(212)
Stan środków pieniężnych na początku okresu	8.805	11.775	22.849	13.623
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca	7.644	7.644	10.475	10.475
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	7.644	7.644	10.475	10.475
	7.644	7.644	10.475	10.475

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2019 – 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 2018		54.000	59.435	(301)	(2.208)	110.926	(27.445)	83.481
Zmiany konsolidacyjne		–	(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
Stan na dzień 1 stycznia 2019		54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Dywidenda	7.5.		(3.199)	–	–	(3.199)	–	(3.199)
Całościowy wynik netto okresu		–	13.996	(772)	2.055	15.279	4.431	19.710
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>		–	13.948	–	–	13.948	3.975	17.922
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>		–	49	(772)	2.055	1.332	456	1.788
Stan na dzień 30 czerwca 2019		54.000	72.969	(1.246)	(2.755)	122.967	(16.310)	106.658

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019 – NIEBADANE

w TEUR	Hotele		Investment Properties	
	2019	2018	2019	2018
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	19.781	20.971	11.261	9.513
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(14.996)	(15.922)	(2.264)	(1.884)
Wynik brutto ze sprzedaży	4.785	5.050	8.997	7.629
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	2	1	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(272)	(369)	(63)	(19)
Pozostałe / inne koszty	(716)	(2.482)	(389)	(123)
Usługi w ramach Grupy	–	–	(230)	(16)
Segment EBITDA	3.799	2.199	8.316	7.471
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.321)	(1.582)	(6)	–
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(1.130)	–	(18)	–
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	710	368	–	–
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	–	–	–	–
Zysk z wyceny	–	–	5.085	1.500
Strata z wyceny	–	–	(1.672)	(2.249)
Segment EBIT	2.059	985	11.706	6.722
Przychody z działalności finansowej	15	23	39	55
Koszty finansowe	(1.552)	(886)	(3.416)	(2.965)
Zmiany kursowe	2.424	(1.648)	6.350	(4.154)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy bieżący	(609)	(156)	(1.353)	(102)
Podatek dochodowy odroczoney	219	246	(1.698)	(153)
Segment wynik netto okresu	2.556	(1.437)	11.628	(596)

	Development & Services		Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejsiowe		Grupa razem 1 stycznia – 30 czerwca	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	1.513	909	32.555	31.393	(17.330)	(16.994)	15.225	14.399
	230	16	230	16	(230)	(16)	–	–
	(1.216)	(788)	(18.476)	(18.593)	12.493	12.277	(5.983)	(6.317)
	527	137	14.309	12.815	(5.067)	(4.734)	9.242	8.082
	7.158	–	7.158	–	–	–	7.158	–
	–	–	2	1	(2)	(1)	–	–
	(28)	(84)	(28)	(84)	–	–	(28)	(84)
	(2.546)	(2.014)	(2.881)	(2.402)	29	23	(2.852)	(2.379)
	(2.899)	(2.094)	(4.004)	(4.699)	394	1.971	(3.610)	(2.728)
	–	–	(230)	(16)	230	16	–	–
	2.211	(4.055)	14.326	5.616	(4.416)	(2.724)	9.910	2.892
	(91)	(71)	(1.417)	(1.653)	950	1.182	(467)	(472)
	(194)	–	(1.342)	–	1.130	–	(212)	–
	–	(20)	–	(20)	–	–	–	(20)
	–	–	710	368	–	–	710	368
	–	(69)	–	(69)	–	–	–	(69)
	3.612	1.870	8.697	3.370	–	(215)	8.697	3.155
	(804)	(859)	(2.476)	(3.108)	470	–	(2.006)	(3.108)
	4.733	(3.203)	18.498	4.505	(1.867)	(1.758)	16.631	2.747
	340	1.318	394	1.396	(34)	(5)	360	1.391
	(606)	(820)	(5.574)	(4.671)	1.721	903	(3.853)	(3.768)
	–	62	8.774	(5.740)	(1.501)	857	7.273	(4.883)
	(296)	12	(296)	12	676	22	380	34
	91	59	(1.870)	(199)	263	164	(1.607)	(35)
	(525)	342	(2.004)	434	742	(182)	(1.262)	252
	3.738	(2.229)	17.922	(4.263)	–	–	17.922	(4.263)

w TEUR	Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejściowe 1 stycznia – 30 czerwca		Suma częściowa Grupa 1 stycznia – 30 czerwca	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
SEGMENT HOTELE – RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	19.773	20.946	(14.973)	(14.675)	4.800	6.271
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(7.933)	(8.290)	6.205	6.265	(1.729)	(2.025)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.361)	(5.969)	4.367	4.316	(994)	(1.653)
Gross Operating Profit (GOP)	6.479	6.687	(4.401)	(4.094)	2.078	2.593
Przychody after GOP	8	25	–	–	8	25
Managementfee	(910)	(920)	695	622	(215)	(298)
Różnice kursowe	9	158	(31)	(80)	(22)	78
Property Costs	(801)	(901)	529	507	(272)	(394)
Net Operating Profit (NOP)	4.785	5.050	(3.208)	(3.045)	1.578	2.005
Pozostałe koszty after NOP	(984)	(701)	415	289	(569)	(412)
Dzierżawa/wynajem	(2)	(2.149)	2	1.670	–	(479)
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.321)	(1.582)	947	1.178	(374)	(404)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(1.130)	–	1.130	–	–	–
Zwiększenie wartości aktywów trwałych	710	368	–	–	710	368
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	2.059	985	(714)	93	1.345	1.078
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	–	–	–	–	–	–
Segment EBIT	2.059	985	(714)	93	1.345	1.078
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Zatrudnienie Hotele	494	504	(217)	(210)	277	294
Pokoje razem	979	1.024	(604)	(604)	375	420
Pokoje dostępne	967	1.020	(592)	(604)	375	417
Pokoje sprzedane	718	757	(462)	(475)	256	282
Obłożenie	74 %	74 %	-6%	-7 %	68 %	68 %
REVPAR (w EUR)	82,87	75,34	(35,45)	(22,46)	47,42	52,88
Zestawienie NOP (geograficznie):						
• Czechy	(82)	410	–	–	(82)	410
• Polska	1.966	2.123	(1.966)	(2.123)	–	–
• Rosja	1.660	1.594	–	–	1.660	1.594
• Francja	1.242	922	(1.242)	(922)	–	–

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2019 – 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 2019 zostało w dniu 26 sierpnia 2019 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2019 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 2018.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2019 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2019 zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2018 w związku z obowiązkiem stosowania standardów IFRS 16 od dnia 1 stycznia 2019.

Wpływ na bilans otwarcia na dzień 01.01.2019:

	01.01.19	31.12.18	Differenz
Aktywa:			
Rzeczowe aktywa trwałe	27.362	26.303	1.058
Nieruchomości inwestycyjne	212.253	211.747	506
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	15.519	11.223	4.295
	255.133	249.273	5.860
Pasywa:			
Zobowiązania z tyt. leasingu (długoterminowe)	1.243	–	1.243
Zobowiązania z tyt. leasingu (krótkoterminowe)	411	–	411
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	9.063	9.071	(8)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	17.734	17.816	(82)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami (grupami do zbycia) przeznaczonymi do sprzedaży *)	4.946	651	4.295
	33.397	27.537	5.860

*) Największy kwotowo wpływ zastosowania po raz pierwszy standardu IFRS 16 dotyczy praw użytkowania i zobowiązań leasingowych związanych z dzierżawą hotelu Dvorak. Zgodnie z IFRS 5 zostały one wykazane jako przeznaczone do sprzedaży i wyksięgowane z chwilą sprzedaży w lutym 2019 r. (por. pkt. 5.1.).

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 zastosowano Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej IFRS 16 (Leasing). 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 2018.

Grupa skorzystała z ułatwień przewidzianych w przepisach przejściowych. W szczególności nie będzie dokonywała korekt z datą wsteczną w odniesieniu do danych porównywalnych. Leasing z pozostałym okresem trwania poniżej jednego roku nie został ujęty ani jako prawa do użytkowania przedmiotu leasingu ani jako zobowiązania z tytułu leasingu. Będący efektem tych działań bilans otwarcia na dzień 1.1.2019 wykazano osobno obok bilansu zamknięcia na dzień 31.12.2018.

Na skutek zastosowania IFRS 16 po raz pierwszy bilans uległ zwiększeniu w wys. 5.860 TEUR, a ponadto dodatkowo wykazanym pozycjom krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań z tytułu leasingu. Dodatkowo wykazano amortyzację praw do użytkowania przedmiotu leasingu, a koszty z tytułu odsetek i płatności z tytułu odsetek obejmują także odsetki z tytułu zobowiązań leasingowych. Inne istotne zmiany wynikające z zastosowania IFRS 16 nie zostały zidentyfikowane.

Przejęcie z minimalnych opłat leasingowych na dzień 31.12.2018 na prawa użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01.01.2019:

	Różnica
Przysze minimalne opłaty leasingowe na dzień 31.12.2018	3.054
powiększone o dzierżawę Hotelu Dvorak (w związku ze sprzedażą objęta tylko częściowo)	4.194
pomniejszone o udział odsetek (zdyskontowanie wg ważonej średniej stopy procentowej 4,06%)	(1.211)
pomniejszone o krótkoterminowe umowy leasingowe	(178)
Pierwsze ujęcie praw użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01.01.2019	5.860

[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 2019 wzgl. na dzień 30 czerwca 2019.

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

W pierwszym półroczu 2019 roku Warimpex sprzedał nieruchomość biurową w Budapeszcie jak i spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach.

Wpływ sprzedaży nieruchomości na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa zgodnie z IFRS 5	(5.629)	
Zobowiązania wg IFRS 5	-	(4.529)
	(5.629)	(4.529)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat:

Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	8.920
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(1.101)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(661)
Wynik netto	7.158

Przepływy pieniężne Grupy:

Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	8.920
pomniejszone o koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(661)
pomniejszone o rozliczenie otrzymanych zaliczek z tyt. zbycia nieruchomości	(285)
	7.974
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(268)
Przepływy pieniężne	7.705

5.2. Aktywa trwałe/grupy do zbycia sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (IFRS 5)

Na dzień 30.06.2019 następujące długoterminowe aktywa wzgl. grupy do zbycia sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży:

- udziały joint venture w Asset Paris II SARL (Hotel Magic Cricus, Disneyland Paris)
- udziały joint venture w UBX II (France) SARL (Hotel Dreamcastle, Disneyland Paris)
- udziały joint venture w Warimpex Management Services Sp. z o.o.

Zmiany w przeznaczonych do zbycia aktywach wzgl. grupach do zbycia oraz przypisywane im zobowiązania:

	Stan na 31.12.	Stan 01.01.	Zmiany w zasobach	Zwiększenia wg IFRS 5	Zmniejszenia wg IFRS 5	Stan 30.06.
Aktywa wg IFRS 5:						
Prawa do użytkowania przedmiotu leasingu	–	4.295	–	–	(4.295)	–
Investment Property Budapeszt	900	900	–	–	(900)	–
Inwestycje netto w joint ventures	9.596	9.596	384	250	–	10.231
Pozostałe należności krótkoterminowe	378	378	(212)	–	(166)	–
Środki pieniężne	349	349	(81)	–	(268)	–
Aktywa netto wg IFRS 5	11.223	15.519	91	250	(5.629)	10.231
Zobowiązania wg IFRS 5:						
Zobowiązania z tytułu leasingu	–	4.295	(81)	–	(4.214)	–
Pozostałe zobowiązania	651	651	(336)	–	(315)	–
	651	4.946	(417)	–	(4.529)	–

5.3. Zmiany konsolidacyjne

W I półroczu 2019 Warimpex nabył spółkę macierzystą byłej spółki właścicielskiej hotelu uzdrowiskowego Dvorak, RLX Dvorak S.A., w związku ze sprzedażą spółki operacyjnej hotelu Dvorak (por. pkt. 5.1. powyżej). Po sprzedaży spółki właścicielskiej spółka nie dysponuje żadnymi istotnymi aktywami i nie prowadzi działalności operacyjnej.

[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 2018			Razem
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	4.115	1.100	46	4.161
Polska	–	–	381	381
Czechy	2.181	–	–	2.181
Węgry	–	250	2	2
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15	6.296	1.350	429	6.725
Rosja	–	4.969	–	6.069
Polska	–	355	154	508
Czechy	–	39	–	39
Węgry	–	743	14	1.057
Przychody ze sprzedaży wg IAS 17 (Przychody z wynajmu)	–	6.156	168	7.674
Suma przychodów ze sprzedaży	6.296	7.506	597	14.399

	1 stycznia do 30 czerwca 2019			Razem
	Hotels	Investment Properties	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	4.330	1.103	47	5.480
Polska	–	421	1.083	1.504
Czechy	478	–	10	488
Węgry	–	265	36	301
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15	4.809	1.789	1.175	7.773
Rosja	–	4.871	–	4.871
Polska	–	1.462	–	1.462
Czechy	–	–	12	12
Węgry	–	1.106	–	1.106
Przychody ze sprzedaży wg IAS 17 (Przychody z wynajmu)	–	7.439	12	7.452
Suma przychodów ze sprzedaży	4.809	9.229	1.188	15.225

6.2. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.852)	(2.379)
Pozostałe koszty zarządu	(2.324)	(1.711)
	(5.176)	(4.090)

6.3. Pozostałe koszty

Pozostałe koszty obejmują koszt leasingu z tytułu krótkoterminowych umów leasingu w wys. 79 TEUR oraz z tytułu leasingu składników majątku o niewielkiej wartości w wys. 1 TEUR.

6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(467)	(472)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(212)	–
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	(20)
Zwiększenie wartości środków trwałych	710	368
Zmniejszenie/zwiększenie wartości w zw. z grupami do zbycia (por. Punkt 5.1.)	–	(69)
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	8.697	3.155
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(2.006)	(3.108)
	6.721	(145)

W związku z zastosowaniem IFRS 16 po raz pierwszy w roku 2019 po raz pierwszy wykazywane są planowe odpisy amortyzacyjne praw użytkowania przedmiotów leasingu.

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 23 603 TEUR.

Zyski z wyceny dotyczą w segmencie nieruchomości inwestycyjnych biurowca Mogilska 43 w związku z jego ukończeniem w I półroczu 2019 oraz biurowców Elsbet i Zeppelin obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w związku ze wzrostem wpływów z wynajmu. Zyski z wyceny w segmencie Development & Services wynikają z aktualizacji wyceny nieruchomości rezerwowej w Darmstadt.

Straty z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych są efektem planowanych dodatkowych prac związanych z rozbudową przez najemców w obiekcie Ogrodowa Office oraz planowanych prac remontowych w Mogilska 41 Office, który w najbliższym czasie zostanie przekazany najemcy. W obszarze Development dotyczą one nieruchomości rezerwowej w Petersburgu i są związane ze zmianą założeń na przyszłość.

6.5. Przychody z działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Pozycje:		
Zwiększenie wartości pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	–	11
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	360	480
Zrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	900
	360	1.391

6.6. Koszty finansowe

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(2.551)	(1.871)
Odsetki od obligacji zamiennych	–	(362)
Odsetki od obligacji	(209)	(86)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(679)	(1.008)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(65)	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(348)	(442)
	(3.853)	(3.768)

6.7. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	(1)	24
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(1)	24
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	(16)	(11)
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	(16)	(11)
Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach	(18)	13

[07] Noty do bilansu

7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Rezerwy nieruchomości	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
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 z tyt. utraty wartości	–	–	(20)	(20)
Zwiększenia wartości	(20)	–	–	368
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	-	(169)	(55)	(1.604)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	(20)	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	28.261

	Hotele	Rezerwy nieruchomości	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2019:					
Wartość bilansowa na 31.12.2018	20.982	3.741	–	1.580	26.303
Ujęte po raz pierwszy prawa użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01.01.2019	–	–	1.173	(114)	1.058
Wartość bilansowa na 01.01.2019	20.982	3.741	1.173	1.465	27.362
Zwiększenia	9.770	–	45	334	10.149
Zmniejszenia	(3)	–	–	–	(3)
Zmiana pozycji do nieruchomości inwestycyjnych	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(374)	–	(159)	(91)	(623)
Zwiększenia wartości	710	–	–	–	710
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.252	–	18	21	2.291
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	33.337	–	1.078	1.729	36.144

Stan na dzień 30.06.2019:

Koszt nabycia lub wytworzenia	54.471	–	1.227	2.456	58.154
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(21.134)	–	(150)	(727)	(22.011)
	33.337	–	1.078	1.729	36.144

Prawa użytkowania z tyt. leasingu są ujmowane na podstawie stosowanego od 1 stycznia 2019 r. standardu IFRS 16 i dotyczą pozostałych środków trwałych.

7.2. Nieruchomości inwestycyjne

	Zasoby nieruchomości	Deweloperskie nieruchomości	Rezerwowe nieruchomości	Razem
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
Pozycje 2019:				
Wartość bilansowa na 31.12.2018	173.392	31.636	6.719	211.747
Ujęte po raz pierwszy prawa użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01.01.2019	–	506	–	506
Wartość bilansowa na 01.01.2019	173.392	32.142	6.719	212.253
Zwiększenia / inwestycje	5.051	8.559	8.035	21.645
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	137	–	137
Zmiana pozycji w zw. z ukończeniem	35.482	(35.482)	–	–
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	3.741	–	3.741
Zmniejszenia	–	(1)	–	(1)
Amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	–	(4)	–	(4)
Wynik z wyceny netto	1.389	2.365	2.961	6.716
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	6.754	382	476	7.612
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	222.068	11.839	18.192	252.099

7.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

	2019	2018
Pozycje		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	9.337	17.224
Zwiększenie udziałów kapitałowych	5	–
Obniżenie kapitału	(1.013)	–
Przeniesienie pozycji wg IFRS 5 (przeznaczone do sprzedaży)	(567)	–
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	(12)	616
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	12	12
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	552	22
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	91	(68)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	8.404	17.806

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

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

7.5. Dywidendy

W dniu 03 czerwca 2019 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 0,06 EUR na każdą akcję uprawniającą do jej otrzymania. Dywidenda wyniosła 3 199 TEUR i została wypłacona akcjonariuszom w czerwcu 2019 roku.

7.6. Zobowiązania z działalności finansowej

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

zobowiązania z tytułu leasingu i zobowiązania finansowe związane z grupami do zbycia (wg IFRS 5).

Zmiany i skład pozycji przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
Pozycje 2018:					
Stan na dzień 1 stycznia	72.898	501	11.503	54.945	139.847
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	20.296	564	–	(2.065)	18.795
Splata	(5.561)	(1)	(4.523)	(301)	(10.387)
Zmiany kursowe i inne	(623)	–	77	22	(525)
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

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Pozycje 2019:						
Stan na dzień 31 grudnia 2018	99.161	3.194	14.569	42.425	–	159.349
Ujęte po raz pierwszy zobowiązania z tyt. leasingu	–	–	–	–	1.654	1.654
Stan na dzień 1 stycznia 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	161.003
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	27.064	3.985	7.209	(415)	143	37.986
Splata	(2.427)	(503)	–	(450)	(225)	(3.605)
Zmiany kursowe i inne	1.151	–	11	36	–	1.197
Stan na dzień 30 czerwca	124.949	6.676	21.789	41.595	1.573	196.581
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	5.972	6.676	12.851	1.147	424	27.070
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	118.977	–	8.938	40.448	1.149	169.512

Zaciągnięcie kredytu widoczne w kredytach projektowych dotyczy głównie nabycia hotelu wraz z działką rezerwową w Darmstadt oraz działalności budowlanej związanej z biurowcem Mogilska 43 w Krakowie.

W I półroczu 2019 wyemitowano obligację o wartości nominalnej 7 000 TEUR i rocznym terminie ważności. Stopa oprocentowania wynosi 2,75%.

Zobowiązania z tytułu leasingu ujmowane są po raz pierwszy na podstawie standardu IFRS 16 stosowanego od 2019 roku.

7.7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (krótkoterminowe)

Spadek poziomu zobowiązań w porównaniu z dniem bilansowym poprzedniego okresu wynika z ukończenia projektów budowlanych.

[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 zgodnie z IAS 39	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2019	Wartość godziwa 30.06.2019	Wartość bilansowa 01.01.2019	Wartość godziwa 01.01.2019	
Aktywa – klasy						
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)	693	693	693	693	
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	7.542	8.787	7.522	6.277
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe	984	984	969	969	
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	6.320	6.320	6.255	6.255
	Pozostałe aktywa trwałe	299.619		251.630		
	Aktywa trwałe razem	315.158		267.069		
FAAC	Należności	1.420	1.420	2.100	2.100	
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.644	7.644	8.456	8.456	
IFRS 5	Aktywa finansowe w grupach do zbycia	–	–	516	516	
	Pozostałe aktywa obrotowe	15.626		19.730		
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)	24.690		30.802		
	Suma aktywów	339.848		297.871		
Pasywa – klasy						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	8.938	8.309	14.493	14.408
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	75.304	87.031	77.208	80.685
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	84.121	85.561	57.811	54.656
FLAC	Zobowiązania z tyt. leasingu	3	1.149	1.149	1.243	1.243
FLAC	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3	4.431	4.431	7.154	7.154
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne	1.283	1.283	1.183	1.183	
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16.344		14.404		
	Zobowiązania długoterminowe razem	191.569		173.496		
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	12.851	12.760	–	–
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	6.651	7.182	6.385	6.508
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	7.144	7.076	3.376	3.364
FLAC	Zobowiązania z tyt. leasingu	3	424	424	411	411
FLAC	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3	11.107	11.107	15.204	15.204
IFRS 5	Zobowiązania finansowe zw. z grupami do zbycia	3	–	–	4.640	4.640
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.445		4.213		
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)	41.622		34.228		
	Zobowiązania razem	233.191		207.725		

Zmiany w bilansie otwarcia na podstawie IFRS 16:

W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 16 następujące wartości bilansowe na dzień 1.1.2019 zostały skorygowane, a różnice w porównaniu z dniem 31.12.2018 wyglądają następująco:

	01.01.19	31.12.18	Różnica
Aktywa:			
Aktywa trwałe razem	267.069	265.505	1.564
Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)	30.802	26.506	4.295
Aktywa razem	297.871	292.012	5.860
Zobowiązania:			
Zobowiązania z tyt. leasingu długoterminowe	1.243	–	1.243
Zobowiązania długoterminowe razem	173.496	172.260	1.237
Zobowiązania z tyt. leasingu krótkoterminowe	411	–	411
Zobowiązania finansowe zw. z grupami do zbycia	4.640	345	4.295
Zobowiązania krótkoterminowe razem	34.228	29.605	4.623
Zobowiązania razem	207.725	201.865	5.860

	30.06.2019	01.01.19
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:		
FAAC Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów amortyzowanych)	17.590	19.047
FVOCI at Fair Value through OCI (bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej)	6.320	6.255
FLAC Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	212.119	183.285
IFRS 5 Instrumenty finansowe zw. z grupami do zbycia	–	(4.124)

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2018.

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

Instrumenty finansowe wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	1 stycznia do 30 czerwca 2019	2018
Zmiany w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.255	6.146
Zwiększenia	–	–
Zmniejszenia	–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	–
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	65	42
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	6.320	6.188

	1 stycznia do 30 czerwca 2019	2018
Zmiany w zobowiązaniach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	929
Zwiększenia	–	–
Zmniejszenia	–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	(929)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	–	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	–	–

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, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	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
--------------	------------------------	--------	------------------------

31.12.2018:

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	3.608	3.608

30.06.2019:

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	3.689	3.689

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	
		30.06.19	31.12.18
3 Aktywa finansowe bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej:			
Stopa kapitalizacji	+ 50 bps	(1.257)	(1.271)
Stopa kapitalizacji	- 50 bps	1.688	1.707
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	636	598
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	(565)	(613)

[09] Pozostałe informacje**9.1. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązаныmi****9.1.1. Transakcje z Amber Privatstiftung**

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Wypłata dywidend	(346)	(346)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych	–	2
	(346)	(344)

9.1.2. Transakcje z Bocca Privatstiftung

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Wypłata dywidend	(343)	(343)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych	–	2
	(343)	(341)

9.1.3. Transakcje z Ambo GmbH

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Przychody z tytułu Performance Management	9	–
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 30 czerwca	22	–

9.1.4. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Honorarium z tytułu usług doradczych	(2)	–
Prace biurowe na rzecz pana Folia	4	–
	2	–
Należności wobec pana Folia na dzień 30 czerwca	–	–

9.1.5. Transakcje z Członkami Zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2019	2018
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 30 czerwca	471	463
Zobowiązania wobec członków zarządu	132	253

9.1.2. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2019	2018
Tantiemy Rady Nadzorczej 1 stycznia – 30 czerwca	135	194

9.1.7. Transakcje z joint ventures

	2019	2018
Przychody z transakcji 1 stycznia – 30 czerwca	327	78
	30.06.19	31.12.18
Należności wobec joint ventures i podmiotów stowarzyszonych	7.560	7.557
Zobowiązania wobec joint ventures	4.870	6.305

9.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

W związku z ewidentnym zamiarem sprzedaży Warimpex wykazuje udziały w spółkach hotelarskich Eurodisney, w których jest udziałowcem wspólnie z partnerem joint venture w 50%, na dzień 30.06.2019 jako przeznaczone do sprzedaży. Po dniu bilansowym partnerzy joint venture (jako przyszli sprzedający) i inwestor hotelarski (jako przyszły kupujący) porozumieli się w kwestii warunków sprzedaży. Tym samym sprzedający mają prawo do żądania od kupującego zawarcia umowy kupna udziałów, w szczególności po uprzednim zgodnym z przepisami pozytywnym zakończeniu procesu konsultacji z radami zakładowymi obu spółek prowadzących hotele i zgodnym z umową poinformowaniu o tym fakcie kupującego. Mogą skorzystać z tego prawa w zależności od czasu trwania procesu konsultacji – najpóźniej do końca listopada.

W przypadku skorzystania z tego prawa Grupa oczekuje – w zależności od daty finalizacji umowy i dalszej działalności hoteli – przyływu środków pieniężnych na poziomie 24 mln EUR oraz zysku ze sprzedaży na poziomie 14 mln EUR.

W sierpniu 2019 r. podano do wiadomości informację o finalizacji umowy nabycia 35% udziałów mniejszościowych grupy CA Immo w należącej do koncernu rosyjskiej spółce AO Avielen A.G.. Jednocześnie Warimpex przejął także pożyczki udzielone przez grupę CA Immo. W I półroczu 2019 Warimpex wpłacił zaliczkę w wys. 300 TEUR, a przy finalizacji transakcji dokonał zapłaty pozostałej kwoty w wys. 5 700 TEUR. W efekcie braku pożyczek udziałowców mniejszościowych transakcja przyniesie prawdopodobnie zysk bilansowy w wys. ok. 20 mln EUR. Zakup udziałów zostanie zaksięgowany zgodnie z IFRS 10 w ramach kapitału własnego.

Po dniu bilansowym Warimpex zapewnił sobie kolejne linie kredytów obrotowych na bieżące projekty w wys. 4 700 TEUR.

Wiedeń, dnia 26 sierpnia 2019 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu

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



Franz Jurkowitsch

Prezes zarządu

Zakres kompetencji:
Strategia 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

2019

29 listopada 2019

*Publikacja
I-III kwartał
2019*

IMPRESSUM:

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

Investor Relations: **Daniel Foliań**
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

60 years
a pioneer
through
the decades