

warimpex

WARIMPEX

*Raport za  
pierwszy kwartał  
2017*

GRUPA WARIMPEX

## Wskaźniki

w TEUR	1-3/2017	Zmiana	1-3/2016
Przychody ze sprzedaży – hotele	9.451	1 %	9.353
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	2.520	32 %	1.902
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	432	-28 %	602
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>12.403</i>	<i>5 %</i>	<i>11.857</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-7.787	-1 %	-7.885
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>4.616</i>	<i>16 %</i>	<i>3.973</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	125	–	–
EBITDA	2.267	172 %	833
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	1.154	–	-1.287
EBIT	3.421	–	-455
Wynik z joint ventures	-409	-42 %	-709
Wynik netto okresu	4.736	–	-463
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2.237	-3 %	2.303
Suma bilansowa	370.475	7 %	344.729
Kapitał własny	48.617	148 %	19.616
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	13 %	7 pp	6 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,04	–	-0,02
Ilość hoteli	14	-1	15
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.504	-168	2.672
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	4	–	4
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – hotele	15.940	4 %	15.308
Net Operating Profit (NOP) Hotele	3.388	22 %	2.782
NOP na jeden dostępny pokój	1.294	31 %	990
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	3.574	71 %	2.088
EBITDA – Investment Properties	2.807	85 %	1.518
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	994	36 %	732
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	125	–	–
EBITDA – Development & Services	-724	–	-1.528
	<b>31.12.2016<sup>1</sup></b>	<b>Zmiana</b>	<b>31.12.2015<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	343,3	1 %	340,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	104,7	6 %	98,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,9	6 %	1,8
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,77	16 %	0,665

<sup>1</sup> na dzień 31.03.2017 i na dzień 31.03.2016 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

## Szanowni Akcjonariusze!

Przyspieszenie tempa wzrostu i sukcesy osiągnięte w ubiegłym roku udało nam się przenieść także na rok bieżący. Już na początku roku podpisaliśmy umowę o sprzedaży części portfolio naszych hoteli na rzecz tajskiego inwestora U City. Transakcja dotyczy ośmiu hoteli stanowiących ok. 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. ok. 180 mln EUR. Zakończenia tej transakcji oczekujemy w najbliższym czasie. Wpływy z niej przeznaczymy na poprawę naszej struktury kapitałowej oraz na nowe projekty deweloperskie. Udział naszego kapitału własnego wzrośnie dzięki temu wg naszych prognoz do 25 %.

Niezależnie od tej transakcji sprzedaży zanotowaliśmy dobre wyniki za I kwartał: przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły mimo sprzedaży hotelu angelo w Pradze w październiku 2016 roku i mniejszej wskutek tego liczby pokoi o 1% do 9,5 mln EUR. Wskaźnik NOP na każdy dostępny pokój wzrósł o 31 %. Poprawiły się także przychody z wynajmu nieruchomości biurowych dzięki korekcie indeksów i wzrostowi kursu rubla, zwiększając się z 1,9 mln EUR do 2,5 mln EUR. Przychody Grupy ze sprzedaży wzrosły w sumie o 5 % do kwoty 12,4 mln EUR.

Wskaźnik EBITDA wzrósł w związku z lepszym wynikiem brutto ze sprzedaży (4,6 mln EUR, + 16 %) i niższymi kosztami zarządu i pozostałymi kosztami z 0,8 mln EUR do 2,3 mln EUR. Poprawie uległ także wskaźnik EBIT z -0,5 mln EUR do 3,4 mln EUR. W związku z poprawą kursów walut wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures wzrósł z 0,2 mln EUR do 2,4 mln EUR. Wszystko to składa się w sumie na wynik finansowy netto za I kwartał 2017 w wysokości 4,7 mln EUR w porównaniu z ujemnym wynikiem -0,5 mln EUR w ubiegłym roku.

Całkowicie wynajęty obiekt wielofunkcyjny dla 450 pojazdów z biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m<sup>2</sup> w AIRPORTCITY St. Petersburg został ukończony i przekazany najemcy po zakończeniu okresu sprawozdawczego, tj. pod koniec maja.

W segmencie deweloperskim udało się zawrzeć przedwstępne umowy wynajmu dla znajdującego się jeszcze w budowie obiektu Ogródowa Office w Łodzi na 8 500 m<sup>2</sup> z całkowitych 26 000 m<sup>2</sup>. Z kolei dla obiektu Mogilska Office w Krakowie podpisano list intencyjny o wynajmie ok. 60 % powierzchni z 12 000 m<sup>2</sup>, a negocjacje dot. umowy najmu są w toku. Prace budowlane rozpoczną się wkrótce. Również w Krakowie obok hotelu Chopin powstanie biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup> – prace projektowe są już w toku. W Budapeszcie Warimpex posiada nieruchomość gruntową, na której ma powstać hotel na ok. 170 pokoi z sąsiadującymi z nim 60 mieszkaniami. Prace projektowe trwają, pozwolenie na budowę zostało wydane w styczniu 2017.

Naszym celem na bieżący rok obrotowy 2017 jest wykorzystanie dynamiki wzrostu z pierwszych trzech miesięcy oraz po pierwsze kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich, a po drugie pomyślnie zakończenie sprzedaży części hoteli firmie U City. Ta transakcja zdecydowanie zwiększy nasze możliwości działania i pozwoli nam dobrze przygotować się na nowe projekty w regionie CEE i w Rosji – potencjalnie również wspólnie z U City jako przyszłym partnerem, który dopiero wchodzi na rynek Europy kontynentalnej. Nie mam więc wątpliwości, że rok 2017 będzie interesujący i udany.

Franz Jurkowitsch

## Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

W związku z sezonowością w branży hotelarskiej z reguły pierwszy kwartał jest najsłabszym pod względem przychodów w roku i w związku z tym nie jest reprezentatywny dla całego roku obrotowego. Z kolei II i III kwartał wykazują zwykle najwyższe przychody w roku.

### Sytuacja w zakresie wyniku

#### Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli wzrosły w I kwartale 2017 mimo sprzedaży hotelu angelo Praga (168 pokoi) w październiku 2016 o 1 % do 9,5 mln EUR.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły zaś głównie na skutek korekty indeksów i wyższego kursu rubla z 1,9 mln EUR do 2,5 mln EUR.

Całościowy przychód ze sprzedaży wzrósł o 5 % do 12,4 mln EUR.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 7,9 mln EUR do 7,8 mln EUR.

#### EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 0,8 mln EUR do 2,3 mln EUR. Powodem był przede wszystkim wyższy wynik ze sprzedaży brutto i niższe koszty zarządu i inne koszty.

EBIT wzrósł z -0,5 mln EUR do 3,4 mln EUR.

#### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z 0,2 mln EUR do 2,4 mln EUR. Koszty działalności finansowej obejmują zmiany kursu walut w wys. 4,4 mln EUR.

Koszt działalności finansowej wzrósł o 8 % i dzieli się następująco:

w TEUR	1–3/2017	1–3/2016
<b>Pozycje</b>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(1.665)	(1.713)
Odsetki od obligacji	(829)	(492)
Odsetki od obligacji zamiennych	(132)	(148)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(499)	(797)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(180)	(75)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(166)	(1)
Pozostałe	(32)	–
	<b>(3.501)</b>	<b>(3.226)</b>

#### Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -0,5 mln EUR do 4,7 mln EUR. Wzrost ten jest skutkiem zarówno wyższego wyniku operacyjnego (EBITDA) jak i wyższego wyniku z działalności finansowej.

#### Sytuacja majątkowa

23 lutego 2017 Warimpex zawarł umowę ramową o sprzedaży udziałów w hotelach. Aktywa i zobowiązania sprzedawanych spółek oraz udziały joint venture zostały sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z IFRS 5 (por. pkt. 5.1. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016).

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowe aktywa trwałe	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Zmiana 2017:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.209	6.000	1.108	31.316
Zwiększenia	6	1.099	43	1.149
Odpisy amortyzacyjne planowe	(211)	–	(14)	(225)
Zwiększenia wartości	206	–	–	206
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.285	150	48	1.483
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>25.495</b>	<b>7.249</b>	<b>1.185</b>	<b>33.929</b>

Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
<b>Zmiana 2017:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	68.576	32.027	11.137	111.739
Zwiększenia / inwestycje	–	2.598	17	2.614
Wynik z wyceny netto	–	–	(17)	(17)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.508	1.016	591	4.115
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>71.083</b>	<b>35.641</b>	<b>11.728</b>	<b>118.452</b>

Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
<b>Zmiana 2017:</b>					
Stan na dzień 1 stycznia	57.785	8.169	51.442	52.637	170.032
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	(1)	53	(30)	400	422
Splata	(756)	–	–	(20)	(776)
Zmiany kursowe i inne	64	–	1.396	509	1.968
<b>Stan na dzień 31 marca</b>	<b>57.092</b>	<b>8.221</b>	<b>52.808</b>	<b>53.526</b>	<b>171.647</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>6.101</i>	<i>6.336</i>	<i>11.318</i>	<i>1.413</i>	<i>25.168</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>50.991</i>	<i>1.885</i>	<i>41.490</i>	<i>52.113</i>	<i>146.479</i>

## 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	1–3/2017	1–3/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	15.940	15.308
Średnio pokoje przypadające na Grupę	2.619	2.810
Obłożenie	61%	55%
RevPar w EUR	44,9	38,4
GOP przypadający na Grupę	4.761	4.173
NOP przypadający na Grupę	3.388	2.782
NOP/dostępny pokój w EURO	1.294	990

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem ilość pokoi średnio przypadających na Grupę spadła o 7% na skutek sprzedaży hotelu angelo w Pradze. Przychody ze sprzedaży wzrosły jednak o 4%.

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

**Segment Investment Properties\***

w TEUR	1–3/2017	1–3/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	3.574	2.088
Segment EBITDA	2.807	1.518

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek korekty indeksów i wyższego kursu rubla.

**Segment Development & Services\***

w TEUR	1–3/2017	1–3/2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	994	732
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	125	–
Segment EBITDA	-724	-1.528

\* 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.

## Perspektywy

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). Transakcja obejmuje udziały w ośmiu hotelach (dwa z nich są częściowo (50 %) własnością UBM Development AG („UBM”), stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów UBM w tym portfolio). Kwota ta odpowiada także całości wzajemnego świadczenia finansowego (z wyjątkiem ceny kupna udziału UBM w portfolio), obejmującego cenę kupna udziałów w poszczególnych spółkach deweloperskich oraz przejście pożyczek współników i zobowiązań z tytułu kredytów bankowych spółek deweloperskich. Zamknięcie transakcji możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych oraz uzyskaniu dodatkowych koniecznych pozwoleń i zgód ze strony różnych kontrahentów. Warimpex oczekuje zamknięcia transakcji w najbliższym czasie.

Całkowicie wynajęty obiekt wielofunkcyjny dla 450 pojazdów z biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m<sup>2</sup> w AIRPORTCITY St. Petersburg został ukończony i przekazany najemcy po zakończeniu okresu sprawozdawczego, tj. pod koniec maja.

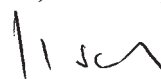
### W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- Ogrodowa Office o powierzchni ok. 26 000 m<sup>2</sup>, Łódź (w budowie)
- biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 12 000 m<sup>2</sup>, Kraków
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>, Kraków
- Hotel z ok. 170 pokojami i 60 mieszkań, Budapeszt

Naszym celem na najbliższe miesiące jest po pierwsze kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich, a po drugie pomyślne zakończenie transakcji sprzedaży części portfolio naszych hoteli na rzecz U City. Ta transakcja zdecydowanie zwiększy nasze możliwości działania i pozwoli nam dobrze przygotować się na nowe projekty – potencjalnie również wspólnie z U City jako przyszłym partnerem, który dopiero wchodzi na rynek Europy Środkowo-Wschodniej.

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

Wiedeń, dnia 30 maja 2017 r.



Franz Jurkowsch

Prezes Zarządu



Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowsch

Członek Zarządu



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

# Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2017	01–03/2016
Przychody ze sprzedaży – hotele	9.451	9.353
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	2.520	1.902
Przychody ze sprzedaży Development & Services	432	602
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>12.403</b>	<b>11.857</b>
Koszty działalności – hotele	(6.989)	(7.197)
Koszty działalności – Investment Properties	(484)	(374)
Koszty – Development & Services	(314)	(314)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	<b>(7.787)</b>	<b>(7.885)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>4.616</b>	<b>3.973</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	125	–
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	<b>125</b>	<b>–</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>382</b>	<b>275</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>(1.863)</b>	<b>(2.145)</b>
<b>Inne koszty</b>	<b>(991)</b>	<b>(1.270)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>	<b>2.267</b>	<b>833</b>
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(226)	(1.548)
Zwiększenie wartości środków trwałych	206	277
Wynik z wyceny grup do zbycia	1.192	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	(17)	(17)
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	<b>1.154</b>	<b>(1.287)</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>3.421</b>	<b>(455)</b>
Przychody z działalności finansowej	1.909	587
Koszty działalności finansowej	(3.501)	(3.226)
Zmiany kursowe	4.359	3.520
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	(409)	(709)
<b>Wynik z działalności finansowej</b>	<b>2.358</b>	<b>172</b>
<b>Wynik brutto</b>	<b>5.779</b>	<b>(283)</b>
Podatek dochodowy	(784)	1
Podatek dochodowy odroczone	(259)	(181)
<b>Podatki</b>	<b>(1.043)</b>	<b>(180)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>4.736</b>	<b>(463)</b>
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	2.403	582
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>2.333</b>	<b>(1.045)</b>
<b>Wynik na jedną akcję w EUR:</b>		
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	0,04	-0,02
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	0,04	-0,02

# Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2017	01–03/2016
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>4.736</b>	<b>(463)</b>
Różnice kursowe	552	(556)
Wycena Cashflow Hedges	183	(639)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	20	–
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	–	(575)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	69	122
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	<b>824</b>	<b>(1.649)</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>	<b>5.559</b>	<b>(2.112)</b>
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli	2.628	129
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>2.931</b>	<b>(2.242)</b>



# Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 MARCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
<b>AKTYWA</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	33.929	31.316	183.253
Nieruchomości inwestycyjne	118.452	111.739	87.949
Wartość firmy (goodwill)	–	–	921
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	17	18	33
Joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	13.703	14.479	20.604
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	–	583	2.420
Pozostałe aktywa finansowe	15.465	14.118	17.002
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.033	1.931	125
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>183.600</b>	<b>174.185</b>	<b>312.306</b>
Zapasy	253	312	578
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.863	5.203	5.387
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	6.233	6.233	6.621
Środki pieniężne	2.757	2.769	6.226
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	170.769	169.185	13.611
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>186.875</b>	<b>183.701</b>	<b>32.423</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>370.475</b>	<b>357.886</b>	<b>344.729</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	15.551	13.218	(5.249)
Akcje własne	(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	3.870	3.271	3.074
<i>w tym pozostały niepodzielony wynik grup do zbycia</i>	<i>4.383</i>	<i>4.201</i>	<i>–</i>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>73.120</b>	<b>70.188</b>	<b>51.523</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli	(24.502)	(27.130)	(31.907)
<b>Kapitał własny</b>	<b>48.617</b>	<b>43.058</b>	<b>19.616</b>
Obligacje zamienne	4.280	3.971	8.310
Pozostałe obligacje	37.210	42.988	43.476
Pozostałe zobowiązania finansowe	104.990	105.335	198.759
Pochodne instrumenty finansowe	615	401	2.517
Pozostałe zobowiązania	7.515	7.220	6.614
Rezerwy	2.499	2.499	2.353
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	3.258	3.295	9.928
Bierne rozliczenia międzyokresowe	3.809	3.662	6.945
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>164.176</b>	<b>169.371</b>	<b>278.902</b>
Obligacje zamienne	3.904	3.931	119
Obligacje	7.414	552	3.835
Pozostałe zobowiązania finansowe	13.849	13.256	18.283
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	13.242	11.152	10.595
Rezerwy	256	252	999
Podatek dochodowy	749	615	134
Bierne rozliczenia międzyokresowe	249	229	1.295
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami (grupami do zbycia) przeznaczonymi do sprzedaży	118.018	115.470	10.952
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>157.681</b>	<b>145.457</b>	<b>46.212</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>321.857</b>	<b>314.828</b>	<b>325.113</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>370.475</b>	<b>357.886</b>	<b>344.729</b>

# Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2017 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2017	01–03/2016
<b>Wpływy</b>		
z hoteli i opłat czynszowych	12.655	12.505
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	170	442
z odsetek	203	262
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>	<b>13.028</b>	<b>13.209</b>
<b>Wydatki</b>		
projekty deweloperskie	(558)	(187)
zużycie materiałów i usług	(3.410)	(4.277)
świadczenia pracownicze	(3.828)	(3.882)
pozostałe koszty zarządu	(2.338)	(2.561)
podatek dochodowy	(657)	1
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>	<b>(10.791)</b>	<b>(10.906)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2.237</b>	<b>2.303</b>
<b>Wpływy</b>		
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	–	115
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	125	–
z pozostałych aktywów finansowych	–	1.107
z wpływów zwrotnych z joint ventures i jednostek stowarzyszonych	–	4.095
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>125</b>	<b>5.317</b>
<b>Wydatki na</b>		
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(388)	(495)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(2.309)	(788)
pozostałe aktywa finansowe	–	(14)
joint ventures i jednostki stowarzyszone	(380)	–
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>(3.076)</b>	<b>(1.296)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2.952)</b>	<b>4.021</b>
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych	–	45
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	–	(3.559)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	3.101	4.100
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(1.228)	(4.912)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(1.567)	(1.543)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(567)	(880)
Koszty pozyskania kredytów	(37)	(216)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(297)</b>	<b>(6.965)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>(1.012)</b>	<b>(641)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	6	(2)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	117	197
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	4.723	7.394
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca</b>	<b>3.834</b>	<b>6.947</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>		
Środki pieniężne Grupy	2.757	6.226
Środki pieniężne grup do zbycia	1.077	722
	<b>3.834</b>	<b>6.947</b>

# Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 31 MARCA 2017 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2016</b>	<b>54.000</b>	–	<b>(4.204)</b>	<b>(301)</b>	<b>4.270</b>	<b>53.765</b>	<b>(32.037)</b>	<b>21.728</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(1.045)	–	(1.196)	<b>(2.242)</b>	129	<b>(2.112)</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	(1.045)	–	–	<b>(1.045)</b>	582	<b>(463)</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	(1.196)	<b>(1.196)</b>	(453)	<b>(1.649)</b>
<b>Stan na dzień 31 marca 2016</b>	<b>54.000</b>	–	<b>(5.249)</b>	<b>(301)</b>	<b>3.074</b>	<b>51.523</b>	<b>(31.907)</b>	<b>19.616</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>54.000</b>	–	<b>13.218</b>	<b>(301)</b>	<b>3.271</b>	<b>70.188</b>	<b>(27.130)</b>	<b>43.058</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	–	2.333	–	599	<b>2.931</b>	2.628	<b>5.559</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	2.333	–	–	<b>2.333</b>	2.403	<b>4.736</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	599	<b>599</b>	225	<b>824</b>
<b>Stan na dzień 31 marca 2017</b>	<b>54.000</b>	–	<b>15.551</b>	<b>(301)</b>	<b>3.870</b>	<b>73.120</b>	<b>(24.502)</b>	<b>48.617</b>

# Kalendarium

2017

---

**4 czerwca 2017**

*Dzień weryfikacji prawa do udziału w  
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

**14 czerwca 2017**

*Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy*

**30 sierpnia 2017**

*Publikacja I półrocze 2017*

**30 listopada 2017**

*Publikacja I-III kwartał 2017*

---

**IMPRESSUM:**

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien  
[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

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

Zdjęcia: Warimpex

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

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

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

Przy sumowaniu zaokrąglonych kwót 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**