

warimpex

60 years
a pioneer
through
the decades

WARIMPEX

*Raport za
pierwszy kwartał
2019*

GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	1–3/2019	Dynamika	1–3/2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele	1.821	-24 %	2.381
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	4.065	7 %	3.803
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	379	-25 %	506
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	6.265	-6 %	6.690
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-2.906	-10 %	-3.236
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	3.360	-3 %	3.453
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	7.285	–	–
EBITDA	7.602	484 %	1.302
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-152	18 %	-129
EBIT	7.450	535 %	1.173
Wynik z joint ventures	474	–	-770
Wynik netto okresu	11.799	–	-2.975
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	8.838	–	-2.017
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-329	–	184
Suma bilansowa	314.823	21 %	260.874
Kapitał własny	103.768	30 %	80.066
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	33 %	2 pp	31 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,16	–	-0,04
Ilość hoteli	5	-1	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	766	-126	892
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	2	6
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	73.300m ²	83 %	40.100m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – Hotele	7.814	-9 %	8.585
Net Operating Profit (NOP) Hotele	859	-22 %	1.108
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	866	-20 %	1.083
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	5.068	5 %	4.840
EBITDA – Investment Properties	3.731	-1 %	3.813
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	544	-26 %	657
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	7.285	–	–
EBITDA – Development & Services	5.112	–	-1.618
	31.12.2018¹	Dynamika	31.12.2017¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	269,9	33 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	137,6	5 %	131,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,56	5 %	2,44
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,00	-30 %	1,43

¹ na dzień 31.03.2019 i na dzień 31.03.2018 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Zgodnie z zapowiedzią przekazaną przy okazji ogłaszania wyników za rok 2018, w tym roku koncentrujemy się głównie na odbudowaniu zasobów nieruchomości i umocnieniu źródeł przychodów. W drodze do osiągnięcia tych celów skupimy się na ukończeniu bieżących projektów deweloperskich i intensywnych działaniach obejmujących rozwój nowych projektów. Nie mniej istotnym punktem będzie nabywanie aktywów generujących przepływy pieniężne z potencjałem na przyszłość.

Słuszność naszej strategii doskonale potwierdzają aktualne przykłady zakupów i ukończonych projektów. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, tzn. pod koniec kwietnia, zapewniliśmy sobie zakup obiektu hotelowego w niemieckim mieście Darmstadt, dzięki któremu wracamy na niemiecki rynek hotelarski. Zamknięty aktualnie 3-gwiazdkowy hotel konferencyjny Spółka planuje jeszcze w tym roku ponownie otworzyć i po dokonaniu rewitalizacji i przebudowy, prowadząc w nim bieżącą działalność, stworzyć obiekt pod nową marką. Nieruchomość, na której znajduje się hotel, obejmuje działki rezerwowe na realizację dodatkowych powierzchni biurowo-usługowych o wysokim standardzie – szczególnie przemawia do nas koncepcja co-workingu w tym miejscu. Lokalizacja w Darmstadt charakteryzuje się przede wszystkim wysoką dynamiką gospodarczą i doskonałą infrastrukturą. Tutejszy rynek hotelarski korzysta w szczególności z dużej liczby gości biznesowych i bliskości targów we Frankfurcie.

Otwarcie biurowca w Krakowie i wzmocnienie zaangażowania w Petersburgu

Z rynku polskiego dochodzą nowe wieści: w maju dokonaliśmy oficjalnego otwarcia obiektu Mogilska Office w Krakowie. Ten supernowoczesny biurowiec klasy A został ukończony zgodnie z planem po 21 miesiącach budowy i oferuje łącznie 12 000 m² powierzchni na ośmiu kondygnacjach. Umowy najmu na większość biur zostały podpisane, a pierwsi najemcy już się wprowadzili. Również w maju informowaliśmy o zakupie 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. Ostateczne zamknięcie transakcji uzależnione jest jeszcze od spełnienia warunków typowych dla tego rodzaju operacji, w szczególności od uzyskania zgody rosyjskiego urzędu antymonopolowego.

Transakcje sprzedaży w Karlovych Varach i Budapeszcie

W ramach realizowanej strategii w I kwartale 2019 roku dokonaliśmy udanej sprzedaży dwóch obiektów. Pierwszym jest Hotel Dvořák w czeskim mieście Karlovy Vary, który w lutym sprzedaliśmy prywatnemu inwestorowi, prowadzącemu działalność o międzynarodowym zasięgu. 4-gwiazdkowy hotel oferujący 126 pokoi i suitę został otwarty przez Warimpex w 1990 roku i jest doskonale położony w pobliżu zdrojowych

kolumnad, pod którymi ukryte są źródła mineralne z wodą leczniczą. Drugim obiektem jest biurowiec Sajka w węgierskiej stolicy Budapeszcie, oferujący ok. 600 m² powierzchni na wynajem, który sprzedaliśmy na początku roku.

Wyniki za I kwartał 2019

Sprzedaż spółki prowadzącej Hotel Dvořák w Karlovych Varach pod koniec lutego wpłynęła również na wielkość przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli. Spadły one w I kwartale 2019 w porównaniu z tym samym okresem roku 2018 o 24 % do 1,8 mln Euro. Do 4,1 mln Euro wzrosły z kolei przychody z wynajmu nieruchomości biurowych na skutek zakupu biurowca B52 w Budapeszcie w maju 2018 r. oraz ukończenia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 r. Całościowy przychód ze sprzedaży spadł o 6 % do 6,3 mln Euro.

Wskaźnik EBITDA wzrósł z 1,3 mln Euro do 7,6 mln Euro, głównie dzięki wynikom uzyskanym na sprzedaży nieruchomości. Wskaźnik EBIT wzrósł z 1,2 mln Euro do 7,5 mln Euro. Wynik z działalności finansowej (łącznie z wynikiem z joint ventures) uległ poprawie z -4,1 mln Euro na 5,7 mln Euro. Wartość ta obejmuje różnice kursowe w wysokości 6,4 mln Euro (w roku ubiegłym: -2,1 mln Euro). Wynik netto okresu wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -3,0 mln Euro do 11,8 mln Euro. Zmiana ta jest efektem wyższych wyników uzyskanych na sprzedaży nieruchomości jak również dodatniego wyniku z działalności finansowej, który z kolei jest rezultatem dodatnich różnic kursowych.

Perspektywy

Naszym celem w bieżącym roku obrotowym w dalszym ciągu pozostaje odbudowa portfolio – nasze działania będą się koncentrować głównie na wzmocnionej realizacji projektów deweloperskich. Dzięki wpływom z wynajmu nowych obiektów – głównie obu biurowców w Polsce – oczekujemy wyraźnego wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych i wyższych przychodów brutto. Poza tym niezmiernie cieszy mnie fakt, że poza stałym zaangażowaniem na naszych podstawowych rynkach w Polsce, na Węgrzech i w Rosji, wracamy na niemiecki rynek hotelarski. Tak więc w 2019 czeka nas dynamiczny i pozytywny okres w działalności.

Franz Jurkowitsch

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w I kwartale 2019 w porównaniu z I kwartałem 2018 o 24 % do 1,8 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 na skutek nabycia w maju 2018 r. biurowca B52 oraz ukończenia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 z 3,8 mln EUR do 4,1 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 6 % do 6,3 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży obniżył się z 3,2 mln EUR do 2,9 mln EUR. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 3,4 mln EUR (w roku poprzednim: 3,5 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem Warimpex sprzedał nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach. Wynik na tych transakcjach sprzedaży wyniósł 7,3 mln EUR.

EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 1,3 mln EUR do 7,6 mln EUR, głównie z powodu wyniku na sprzedaży nieruchomości.

EBIT wzrósł z 1,2 mln EUR do 7,5 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -4,1 mln EUR do 5,7 mln EUR. Obejmuje on zmiany kursu walut w wys. 6,4 mln EUR (w roku ubiegłym: -2,1 mln EUR).

Koszty działalności finansowej zostały obniżone w stosunku do porównywalnego okresu ubiegłego roku o 28% i przedstawiają się następująco:

w TEUR	1–3/2019	1–3/2018
Pozycje		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(886)	(967)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(350)	(504)
Odsetki od obligacji	(102)	(41)
Odsetki od obligacji zamiennych	–	(194)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(36)	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(65)	(286)
	(1.439)	(1.992)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -3,0 mln EUR do 11,8 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).

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2019:					
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	20.982	3.741	1.077	1.561	27.362
Zwiększenia	19	–	–	5	24
Zmniejszenia	(3)	–	–	–	(3)
Zmiana pozycji do nieruchomości inwestycyjnych	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(185)	–	(93)	(32)	(310)
Zwiększenia wartości	170	–	–	–	170
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.944	–	14	–	1.957
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	22.926	–	997	1.534	25.457

Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2019:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	173.392	32.506	6.356	212.253
Zwiększenia / inwestycje	2.471	7.129	102	9.702
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	3.741	–	3.741
Wynik z wyceny netto	(10)	(2)	–	(12)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	5.829	256	438	6.522
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	181.681	43.630	6.895	232.207

Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Pozycje 2019:						
Stan na dzień 1 stycznia	99.161	3.194	14.569	42.425	1.574	160.923
Zaciągnięte kredyty	8.603	–	–	–	–	8.603
Splata	(1.239)	(1.094)	–	–	(105)	(2.439)
Zmiana skumulowane odsetki	(210)	–	117	(772)	29	(835)
Zmiany kursowe i inne	1.088	–	–	19	–	1.107
Stan na dzień 31 marca	107.402	2.100	14.686	41.672	1.498	167.358
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	4.491	2.100	138	1.138	356	8.224
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	102.911	–	14.548	40.534	1.142	159.135

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, 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.).

Perspektywy

Segment Hotele*

w TEUR	1–3/2019	1–3/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	7.814	8.585
Średnio pokoje przypadające na Grupę	992	1.024
Obłożenie	65 %	68 %
RevPar w EUR	58,6	59,2
GOP przypadający na Grupę	1.575	1.856
NOP przypadający na Grupę	859	1.108
NOP/dostępny pokój w EURO	866	1.083

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Segment Investment Properties*

w TEUR	1–3/2019	1–3/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	5.068	4.840
Segment EBITDA	3.731	3.813
Wynik z wyceny	-10	-4

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek nabycia obiektu B52 Office i ukończenia Ogrodowa Office.

Segment Development & Services*

w TEUR	1–3/2019	1–3/2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	544	657
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	7.285	–
Segment EBITDA	5.112	-1.619

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom.

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

- repozycjonowanie hotelu w Darmstadt
- 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)
- rewitalizacja biurowca Mogilska 41
- 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 do końca 2019 roku uda nam się skutecznie poszerzyć portfel posiadanych obiektów. 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 28 maja 2019 r.



Franz Jurkowsch
Prezes Zarządu



Daniel 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 2019 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2019	01–03/2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele	1.821	2.381
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	4.065	3.803
Przychody ze sprzedaży Development & Services	379	506
Przychody ze sprzedaży	6.265	6.690
Koszty działalności – Hotele	(1.707)	(2.058)
Koszty działalności – Investment Properties	(970)	(774)
Koszty – Development & Services	(229)	(404)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(2.906)	(3.236)
Wynik brutto ze sprzedaży	3.360	3.453
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	8.920	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedaży	(1.635)	–
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	7.285	–
Koszty zarządu	(2.379)	(1.786)
Inne koszty	(663)	(365)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	7.602	1.302
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(218)	(228)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(94)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	170	171
Wynik z wyceny aktywów / grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży	–	(69)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	(10)	(4)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(152)	(129)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	7.450	1.173
Przychody z tytułu odsetek	196	237
Pozostałe przychody finansowe	–	498
Koszty finansowe	(1.439)	(1.992)
Zmiany kursowe	6.398	(2.096)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	474	(770)
Wynik z działalności finansowej	5.628	(4.122)
Wynik brutto	13.078	(2.949)
Podatek dochodowy bieżący	(1.220)	39
Podatek dochodowy odroczone	(59)	(64)
Podatki	(1.279)	(26)
Wynik netto okresu	11.799	(2.975)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	2.961	(957)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	8.838	(2.017)
Wynik na jedną akcję w EUR:		
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	0,16	-0,04
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	0,16	-0,04

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2019	01–03/2018
Wynik netto okresu	11.799	(2.975)
Różnice kursowe	2.136	(464)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	–	9
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(1)	12
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	2.135	(451)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa wycenione wg wartości godziwej	24	11
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	24	11
Pozostałe przychody i koszty	2.159	(440)
Całościowy wynik netto okresu	13.957	(3.415)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	3.402	(997)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	10.556	(2.418)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 MARCA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	31.03.2019	01.01.19	31.12.2018	31.03.2018
AKTYWA				
Rzeczowe aktywa trwałe	25.457	27.362	26.303	29.144
Nieruchomości inwestycyjne	232.207	212.253	211.747	163.833
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	5	5	5	9
Joint ventures (at equity)	10.669	9.337	9.337	16.741
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	6.287	6.255	6.255	6.157
Pozostałe aktywa finansowe	10.113	9.906	9.906	12.905
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.329	1.952	1.952	1.871
Aktywa trwałe	287.068	267.069	265.505	230.659
Zapasy	137	168	168	211
Składniki aktywów z tytułu umowy	–	–	–	5.646
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.321	6.659	6.659	5.335
Środki pieniężne	11.775	8.456	8.456	13.623
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	9.522	15.519	11.223	5.400
Aktywa obrotowe	27.756	30.802	26.506	30.215
SUMA AKTYWÓW	314.823	297.871	292.012	260.874
PASYWA				
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	71.033	62.171	62.171	57.429
Akcje własne	(811)	(474)	(474)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(3.115)	(4.810)	(4.810)	(2.619)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	121.106	110.887	110.887	108.509
Udziały nieuprawniające do kontroli	(17.338)	(20.740)	(20.740)	(28.443)
Kapitał własny	103.768	90.147	90.147	80.066
Pozostałe obligacje	14.548	14.493	14.493	5.403
Pozostałe zobowiązania finansowe	143.445	135.019	135.019	116.996
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	410
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.142	1.219	–	–
Pozostałe zobowiązania	8.752	9.070	9.071	14.200
Rezerwy	3.156	3.156	3.156	2.357
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8.187	7.900	7.900	5.573
Bierne rozliczenia międzyokresowe	2.805	2.622	2.622	3.096
Zobowiązania długoterminowe	182.036	173.479	172.261	148.034
Obligacje zamienne	–	–	–	2.144
Pozostałe obligacje	138	76	76	1.617
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.729	9.761	9.761	10.493
Zobowiązania z tytułu leasingu	356	355	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	18.801	17.808	17.816	16.384
Rezerwy	637	950	950	1.829
Podatek dochodowy	1.177	184	184	115
Bierne rozliczenia międzyokresowe	181	166	166	192
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami (grupami do zbycia) przeznaczonymi do sprzedaży	–	4.946	651	–
Zobowiązania krótkoterminowe	29.020	34.246	29.603	32.774
Zobowiązania	211.056	207.725	201.865	180.809
SUMA PASYWÓW	314.823	297.871	292.012	260.874

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2019 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2019	01–03/2018
Wpływy		
z hoteli i opłat czynszowych	6.336	6.724
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	93	59
z odsetek	102	57
Wpływy z działalności operacyjnej	6.531	6.839
Wydatki		
projekty deweloperskie	(207)	(57)
zużycie materiałów i usług	(1.979)	(1.873)
świadczenia pracownicze	(1.957)	(2.374)
pozostałe koszty zarządu	(2.474)	(2.139)
podatek dochodowy	(243)	(212)
Wydatki na działalność operacyjną	(6.860)	(6.655)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(329)	184
Wpływy		
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	8.088	–
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	(246)	–
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	–	1
z pozostałych aktywów finansowych	–	729
Wpływy z działalności inwestycyjnej	7.842	730
Wydatki na		
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(62)	(222)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(8.472)	(4.175)
joint ventures	(55)	(720)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(8.589)	(5.117)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(747)	(4.387)
Wydatki na nabycie akcji własnych	(336)	–
Wykup obligacji i obligacji zamiennych	–	(2.371)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	8.603	5.741
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(2.334)	(4.643)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(206)	–
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(2.038)	(3.174)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(6)	(181)
Koszty pozyskania kredytów	(65)	(218)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3.617	(4.846)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	2.542	(9.049)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	–	(1)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	429	(176)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	8.805	22.849
Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca	11.775	13.623
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:		
Środki pieniężne Grupy	11.775	13.623

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 31 MARCA 2019 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 1 stycznia 2018	54.000	59.435	(301)	(2.208)	110.926	(27.445)	83.481
Całościowy wynik netto okresu	–	(2.006)	–	(411)	(2.418)	(997)	(3.415)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(2.017)	–	–	(2.017)	(957)	(2.975)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	11	–	(411)	(400)	(40)	(440)
Stan na dzień 31 marca 2018	54.000	57.429	(301)	(2.619)	108.509	(28.443)	80.066
Stan na dzień 1 stycznia 2019	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Wykup akcji	–	–	(336)	–	(336)	–	(336)
Całościowy wynik netto okresu	–	8.862	–	1.694	10.556	3.402	13.957
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	8.838	–	–	8.838	2.961	11.799
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	24	–	1.694	1.718	441	2.159
Stan na dzień 31 marca 2019	54.000	71.033	(811)	(3.115)	121.106	(17.338)	103.768

Kalendarium

2019

28 maja 2019

Publikacja I kwartał 2019

3 czerwca 2019

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

6 czerwca 2019

Dzień ex-div

7 czerwca 2019

Dzień weryfikacji prawa do dywidendy

12 czerwca 2019

Dzień wypłaty dywidendy

27 sierpnia 2019

Publikacja I półrocze 2019

29 listopada 2019

Publikacja I-III kwartał 2019

IMPRESSUM:

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

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

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j.niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, 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