

warimpex



WARIMPEX  
*Raport za  
pierwsze półrocze  
2020*

## GRUPA WARIMPEX

## Główne wskaźniki

w TEUR	1-6/2020	Dynamika	1-6/2019
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.379	-51 %	4.809
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	10.597	15 %	9.229
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	665	-44 %	1.188
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>13.642</i>	<i>-10 %</i>	<i>15.225</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-6.506	9 %	-5.983
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>7.136</i>	<i>-23 %</i>	<i>9.242</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	7.158
EBITDA	345	-97 %	9.910
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-9.580	–	6.721
EBIT	-9.235	–	16.631
Wynik z joint ventures	-2.520	–	380
Wynik z działalności finansowej	-10.563	–	4.161
Wynik netto okresu	-21.731	–	17.922
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	-20.543	–	13.948
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	332	–	-702
Suma bilansowa	330.309	-3 %	339.848
Kapitał własny	126.074	18 %	106.658
Udział kapitału własnego	38 %	7 pp	31 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,39	–	0,26
Akcje własne w szt. na dzień 30.06.	1.939.280	1.106.719	832.561
Ilość hoteli	4	-2	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	796	-293	1.089
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800 m <sup>2</sup>	8.100 m <sup>2</sup>	84.700 m <sup>2</sup>
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – Hotele	4.460	-77 %	19.773
Net Operating Profit (NOP) Hotele	-1.116	–	4.785
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	-1.496	–	4.949
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	12.617	12 %	11.261
EBITDA – Investment Properties	8.498	2 %	8.316
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	665	-56 %	1.513
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	7.158
EBITDA – Development & Services	-5.223	–	2.211

	30.06.2020	Dynamika	31.12.2019
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	311,0	-7 %	333,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	146,6	-18 %	178,8
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,82	-17 %	3,41
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,26	-23 %	1,63

## OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 30.06.2020

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	9 000 000 EUR

W maju 2020 roku obligacja 05/20 na kwotę 5 500 000 EUR została planowo wykupiona.

# Spis treści

- 02 Wskaźniki**
- 04 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 2020**
- 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
  
- 37 Oświadczenie Zarządu**
- 39 Kalendarium**
- 39 Impressum**

Mogilska faza III  
Kraków, PL

## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

# Szanowni Akcjonariusze!

W ubiegłym roku Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wypracowała rekordowy zysk Grupy w wysokości niemal 67 mln EUR, natomiast pierwsze półrocze 2020 roku stało pod znakiem pandemii COVID-19. Począwszy od marca kraje na całym świecie wprowadziły lockdown i daleko idące ograniczenia w zakresie wychodzenia i podróży, zamknięcia sklepów i lokali oraz instytucji kultury. Doprowadziło to w drugim kwartale 2020 roku do historycznego załamania gospodarczego. W obszarze operacyjnym pandemia dotknęła Warimpex głównie poprzez spadek wyników generowanych przez hotele, natomiast przychody uzyskiwane z wynajmu powierzchni biurowych wyraźnie wzrosły, a poza tym ogólnie udało się znowu wypracować dodatni wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny).

W poprzednich latach Warimpex zmienił swoją strategię w zakresie portfolio nieruchomości, a teraz korzysta z uzyskanej w ten sposób dywersyfikacji ryzyka. O ile w przeszłości spółka działała głównie w segmencie hotelarskim, o tyle teraz udział hoteli w całym portfolio wynosi jedynie 12 %. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych, stanowiących 76 % całego portfolio, są w dalszym ciągu dodatnie i w porównaniu z pierwszym półroczem 2019 roku udało się je zwiększyć. Znaczącą zaletą w tym zakresie są atrakcyjne lokalizacje i wysoka jakość obiektów, ponieważ wszystkie biurowce zostały w ostatnich latach wybudowane lub przeszły gruntowne rewitalizacje i spełniają oczekiwania najemców w zakresie najnowocześniejszych technologii. Zwiększenie udziału kapitału własnego stanowi podkreślenie solidnych ekonomicznych i finansowych podstaw spółki Warimpex. O ile na dzień bilansowy I półrocza 2019 roku wynosił on 31 %, to dzięki niezwykle udanemu ubiegłemu rokowi obrotowemu na dzień 30 czerwca 2020 było to już 38 %. W związku z tym bazując na stabilnym rozwoju nieruchomości biurowych i aktualnych operacji refinansowania, Zarząd w ramach bieżącej oceny rozważa przedyskutowanie z Radą Nadzorczą możliwości wypłaty dywidendy.

## Aktualnie realizowane projekty

Warimpex koncentrował się w I półroczu 2020 na rozwoju aktualnie realizowanych projektów deweloperskich i na kontynuacji procedur związanych z pozwoleniami na budowę. Mimo wymagających warunków rynkowych udało się pracować nad istotnymi projektami bez żadnych opóźnień.

Już w ubiegłym roku rozpoczęła się budowa biurowca Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m<sup>2</sup> w AIRPORTCITY St. Petersburg. Prace budowlane prowadzone są aktualnie zgodnie z planem.

Otwarty we wrześniu ubiegłego roku hotel w Darmstadt, został zamknięty w kwietniu z powodu pandemii COVID-19. Wykorzystano to jednak do przeprowadzenia rewitalizacji obiektu, planowanej pierwotnie bez przerywania bieżącej działalności hotelu. W ramach programu rewitalizacji hotel zostanie dostosowany do nowej marki Accor „greet“ i w związku z sytuacją rynkową będzie repozycjonowany na rynku w I kwartale 2021.

Z kolei w Polsce mają być dalej realizowane kolejne projekty deweloperskie w obszarze nieruchomości biurowych (Mogilska faza III, Białystok Offices i Chopin Office). W drugim półroczu oczekujemy wydania pozwoleń na budowę dla co najmniej dwóch z trzech wymienionych wyżej projektów.

## Szczegóły dotyczące pierwszego półrocza 2020

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych zwiększyły się z 9,2 mln EUR o 15 % do 10,6 mln EUR. Do tego wzrostu istotnie przyczyniło się ukończenie biurowca Mogilska 43 Office w maju ubiegłego roku. Pod wpływem pandemii COVID-19 przychody hoteli ze sprzedaży spadły w I półroczu 2020 w porównaniu z porównywalnym okresem poprzedniego roku o 51 % do 2,4 mln EUR. Spowodowało to spadek łącznych przychodów ze sprzedaży do 13,6 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrósł z 6,0 mln EUR do 6,5 mln EUR. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 7,1 mln EUR (w roku poprzednim: 9,2 mln EUR).

Szczególnie w II kwartale uwidoczniły się operacyjne skutki wprowadzonych administracyjnie działań, mających na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się kryzysu związanego z koronawirusem. Jeżeli potraktujemy II kwartał całkowicie osobno, to zauważymy spadek przychodów hoteli ze sprzedaży z 3,0 mln EUR do 0,2 mln EUR, natomiast związane z nimi koszty spadły jedynie z 1,5 do 1,0 mln EUR. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych utrzymały się za to w porównaniu okresów kwartalnych na tym samym poziomie i wyniosły 5,2 mln EUR. Ogólnie przychody Grupy ze sprzedaży spadły w II kwartale z 9,0 mln EUR do 5,7 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży z 3,1 mln EUR do 2,4 mln EUR. Wynik brutto ze sprzedaży za II kwartał 2020 wyniósł w związku z tym 3,3 mln EUR (II kwartał 2019: 5,9 mln EUR).

W I półroczu 2019 dokonano sprzedaży nieruchomości biurowej w Budapeszcie i spółki prowadzącej hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach, natomiast w I półroczu 2020 nie miały miejsca żadne transakcje na nieruchomościach.

Wskaźnik EBITDA zmniejszył się z 9,9 mln EUR do 0,3 mln EUR, a EBIT spadł z 16,6 mln EUR do -9,2 mln EUR. Jest to skutkiem braku zysków z transakcji sprzedaży, ale również ujemnych wyników na wycenach nieruchomości bez odniesienia bezpośredniego na przepływy pieniężne oraz ujemnych wyników w segmencie hoteli. Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 4,1 mln EUR do -10,6 mln EUR. Obejmuje on straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. -4,7 mln EUR (w roku ubiegłym: +7,3 mln EUR) pozostające bez odniesienia na przepływy pieniężne oraz straty z joint ventures w wys. -2,5 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,4 mln EUR). Wynikają one także z gorszych wyników hoteli oraz ze strat z tytułu przeliczenia waluty.

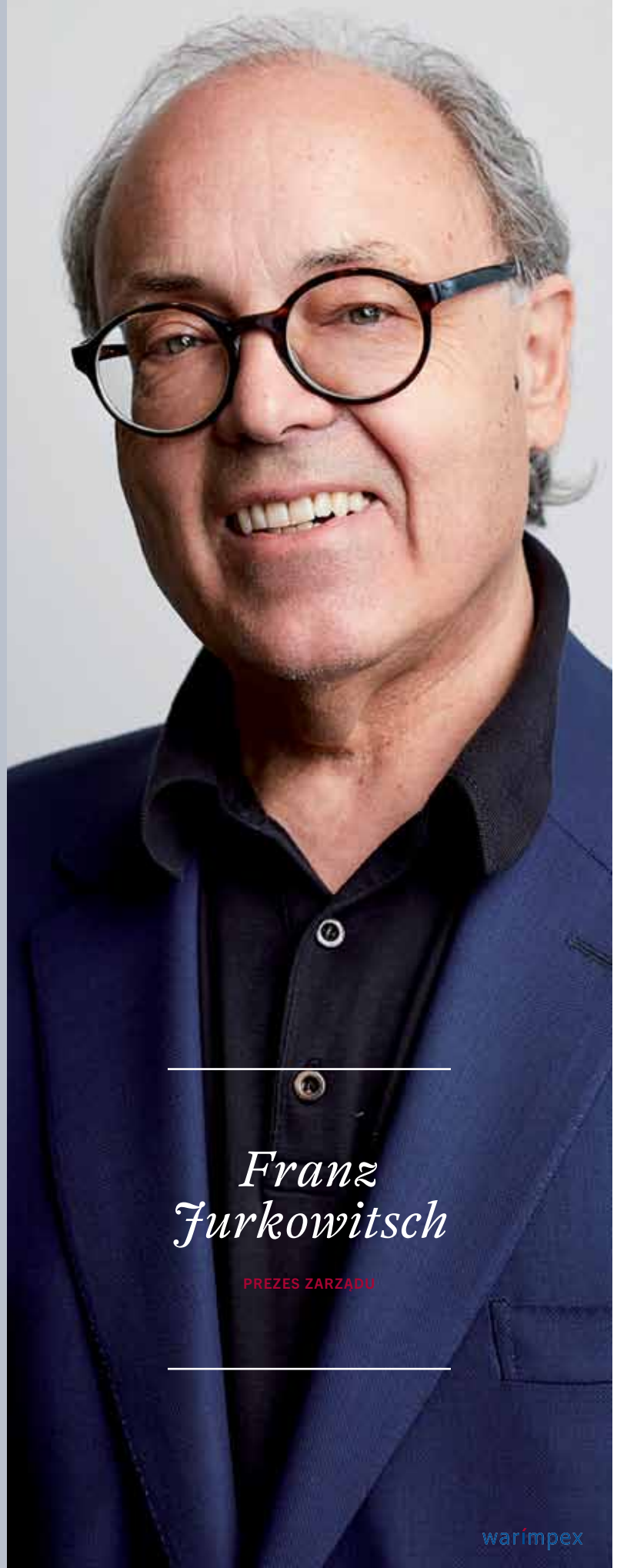
Wynik netto okresu spadł w związku z tym w porównaniu z I półroczem 2019 z 17,9 mln EUR do -21,7 mln EUR. Poza brakiem transakcji sprzedaży nieruchomości spadek ten jest skutkiem nie wpływających bezpośrednio na płynność finansową strat na wycenach nieruchomości i przeliczenia pozycji w walucie oraz nieodnoszącej się na przepływy pieniężne aktualizacji wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku i ujemnych wyników w segmencie hoteli.

### Perspektywy

Bazując na doświadczeniach wyniesionych ze światowego kryzysu finansowego i gospodarczego w 2008 roku, Warimpex koncentruje swoją strategię na odbudowie zasobów nieruchomości, wzmocnieniu źródeł przychodów, dywersyfikacji portfolio nieruchomości oraz na tworzeniu nowych ofert i zamierza tę strategię kontynuować. Należy się spodziewać, że łagodzenie restrykcji administracyjnych ograniczających rozprzestrzenianie się pandemii COVID-19 będzie powoli, ale stale prowadziło do poprawy sytuacji w segmencie hotelarskim. Liczymy na dalszy trwały rozwój w segmencie nieruchomości biurowych. Bardzo trudno jest jednak na tę chwilę ocenić długoterminowe skutki kryzysu zdrowotnego, uzależnione od dalszego przebiegu pandemii.

Dzięki sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze, mocnej pozycji na głównych rynkach, doskonałym relacjom z silnymi partnerami oraz ekonomicznej sile własnego modelu biznesowego i solidnym podstawom finansowym Warimpex jest w dalszym ciągu doskonale przygotowany, aby stawić czoła obecnym i przyszłym wyzwaniom.

Franz Jurkowitsch



*Franz  
Jurkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020

Od lutego/marca 2020 w związku z błyskawicznym rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirus) i wywołaną nim pandemią COVID-19 w Austrii, ale także w innych krajach europejskich oraz w Rosji wprowadzone zostały administracyjne środki, polegające m.in. na ograniczeniach w poruszaniu się, w podróżach i na zamykaniu portów lotniczych, sklepów i zakładów. Od połowy maja 2020 ograniczenia te były stopniowo łagodzone.

## Otoczenie gospodarcze

Prognozy wzrostu zostały obniżone w związku z pandemią i jej wciąż jeszcze nieznanym negatywnym wpływem na gospodarkę.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w czerwcu 2020 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze w porównaniu z kwietniem 2020 w następujący sposób: dla strefy Euro założono kurczenie się gospodarki o -10,2 % (prognoza z kwietnia 2020: -7,5 %) na rok 2020, na 2021 zakłada się wzrost w wysokości 6,0 % (4,7 %). Prognoza dla Rosji na rok 2020 została skorygowana o -1,1 % na -6,6 % wzgl. z 0,6 % na 4,1 % w roku 2021. Dla obszaru Emerging and Developing Europe<sup>1</sup> ujemny wzrost gospodarczy w roku 2020 ma wynieść -5,6 % (-5,2 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2021 wynosi 4,3 % (4,2 %).

## Rynki

### POLSKA

#### Zasób: 3 nieruchomości biurowe, 1 hotel

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 29 % (1-6 2019: 75 %), średnia cena pokoju w Euro spadła o 38%. Hotel był zamknięty od końca marca do początku czerwca 2020 r.

W grudniu 2017 r. Warimpex nabył w Krakowie w całości wynajęty biurowiec (Mogilska 41 Office) o powierzchni 5 800 m<sup>2</sup>, w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu w średnim okresie oraz późniejszego dokonania operacji typu redevelopment. W roku 2019 budynek został wyremontowany i we wrześniu 2019 przekazany nowemu najemcy. Wraz z budynkiem zakupiono rezerwowe działki pod inwestycje deweloperskie.

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Ogrodowa Office to supernowoczesny 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 30.06.2020 pomieszczenia biurowe były wynajęte w 84 %.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było ok. 79 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 000 m<sup>2</sup> 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 Office zakupiono również rezerwowe działki; rozpoczęto także proces planowania biurowca (Mogilska faza III) o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Prace projektowe są w toku.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. W kilku fazach mają tam powstać biurowce i hotel. Przewidziane są dwa budynki o powierzchni 24 000 m<sup>2</sup>

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

powierzchni biurowej i 8 000 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej pod działalność gospodarczą.

## WĘGRY

### Zasób: 2 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i B52 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 20 200 m<sup>2</sup>.

Biurowiec B52 został kupiony pod koniec maja 2018, oferuje ponad 5 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jest w 96 % wynajęty.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 99 % powierzchni; w tym 12 250 m<sup>2</sup> (z 14 500 m<sup>2</sup>) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co.Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

## 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 90 %-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 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg realizowany jest przez spółkę projektową AO AVIELEN A.G. i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo”. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Warimpex posiada pośrednio 40 % udziałów w biurowcach Jupiter 1 i 2 w AIRPORTCITY St. Petersburg.

Biurowiec Zeppelin (udział 90 %) w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 600 m<sup>2</sup> został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty.

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 32 % (1-6 2019: 75 %), średnia cena pokoju w Euro spadła o 31 %.

Warimpex posiada 100% udziałów w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m<sup>2</sup>), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

W sierpniu 2019 Warimpex nabył 35 %-owy udział w spółce projektowej AO AVIELEN A.G.. Tym samym Grupa jest w posiadaniu łącznie 90 % udziałów w AVIELEN, która zajmuje się rozwojem i prowadzeniem AIRPORTCITY St. Petersburg. Właścicielem pozostałych 10 % jest UBM Development.

### Realizacje: 1 nieruchomość biurowa, działki deweloperskie

W AIRPORTCITY St. Petersburg znajdują się działki rezerwowe pod 150 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych.

W kwietniu 2018 Warimpex przejął w 100 % poprzez spółkę projektową część tych rezerwowych działek (ok. 17 000 m<sup>2</sup>) od AO AVIELEN A.G.. W IV kwartale 2019 rozpoczęła się budowa biurowca (Avior Tower 1) z ok. 16 000 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Otwarcie planowane jest na IV kwartał 2021 roku.

## NIEMCY

### Zasób: 1 hotel

W kwietniu 2019 Warimpex nabył nieruchomość hotelową (324 pokoje) w Darmstadt. Ponowne otwarcie pod nazwą „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ odbyło się na początku września 2019 r. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym powierzono spółce Cycas Hospitality. Hotel pozostanie zamknięty od początku kwietnia prawdopodobnie do połowy lutego 2021 r. W ramach programu rewitalizacji hotel zostanie dostosowany do nowej marki Accor „greet” i będzie repozycjonowany na rynku.

### Realizacje: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 29 000 m<sup>2</sup>, na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwowy teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie. Warimpex zaczyna więc wykorzystywać potencjał rozwojowy do budowania nowej oferty.

# Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

## Sytuacja w zakresie wyniku

### Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w I półroczu 2020 w porównaniu z I półroczem 2019 o 51 % do 2,4 mln EUR. Od marca 2020 przychody spadały gwałtownie na skutek pandemii COVID-19. W II kwartale 2020 przychody ze sprzedaży spadły o 92 % na jedyne 0,2 mln EUR.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły głównie na skutek ukończenia biurowca Mogilska 43 Office w maju 2019 r. z 9,2 mln EUR do 10,6 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły do 13,6 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży zwiększyły się z 6,0 mln EUR do 6,5 mln EUR.

W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 7,1 mln EUR (w roku ubiegłym: 9,2 mln EUR).

### Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. W porównywalnym okresie poprzedniego roku Warimpex sprzedał nieruchomość biurową w Budapeszcie jak i spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy 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) spadł z 9,9 mln EUR do 0,3 mln EUR, głównie ze względu na wynik na sprzedaży nieruchomości w I kwartale 2019 oraz ujemny wynik w segmencie hoteli.

### Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Niższe odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości – spadek z 6,7 mln EUR na -9,6 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł -5,4 mln EUR, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku zanotowano korekty wartości rynkowej w wys. 6,7 mln EUR. Odpis aktualizacyjny w odniesieniu do hoteli wyniósł -3,2 mln EUR.

### EBIT

Wskaźnik EBIT spadł z 16,6 mln EUR do -9,2 mln EUR, a powodem tego był brak zysków z transakcji sprzedaży, ale również ujemne efekty na wycenach nieruchomości i ujemny wynik w segmencie hoteli.

### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 4,1 mln EUR do -10,6 mln EUR. Obejmuje on straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. -4,7 mln EUR (w roku ubiegłym: +7,3 mln EUR) oraz straty z joint ventures w wys. -2,5 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,4 mln EUR). Straty z joint ventures wynikają z ujemnego wyniku Hotelu Intercontinental w Warszawie oraz ze strat z przeliczenia pozycji w walucie w Rosji, pozostających bez wpływu na przepływy pieniężne.

### Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z ubiegłym rokiem z 17,9 mln EUR do -21,7 mln EUR. Spadek ten wynika z braku transakcji sprzedaży nieruchomości, ale również ze strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie, ujemnego wyniku w segmencie hoteli oraz z aktualizacji wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku.



## 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.).

### Segment Hotele\*

w TEUR	1-6/2020	1-6/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	4.460	19.773
Średnio pokoje przypadające na Grupę	746	967
Obłożenie	27%	74%
RevPar w EUR	30,44	82,87
GOP przypadający na Grupę	-588	6.479
NOP przypadający na Grupę	-1.116	4.785
NOP/dostępny pokój w EURO	-1.496	4.949

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem na skutek sprzedaży hotelu Dvorak pod koniec lutego 2019 r. oraz obu hoteli paryskich pod koniec września 2019 r. spadła liczba pokoi średnio przypadających na Grupę. We wrześniu 2019 otwarto kolejny hotel w Darmstadt, który w związku z koronawirusem został ponownie zamknięty w kwietniu 2020.

### Segment Investment Properties\*

w TEUR	1-6/2020	1-6/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	12.617	11.261
Segment EBITDA	8.498	8.316

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wynik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek ukończenia biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie w maju 2019 r..

### Segment Development & Services\*

w TEUR	1-6/2020	1-6/2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	665	1.513
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	7.158
Segment EBITDA	-5.223	2.211

\* 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.

## Wskaźniki majątku nieruchomościowego

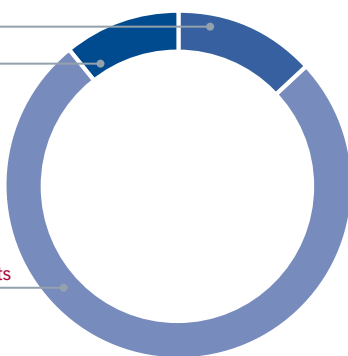
Na dzień bilansowy 30 czerwca 2020 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz osiem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 104 600 m<sup>2</sup> (skorygowane o udziały częściowe 92 800 m<sup>2</sup>).

### MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN EUR

€ 40,9 Projekty deweloperskie

€ 37,8 Istniejące Hotel-Assets

€ 232,8 Istniejące Office-Assets



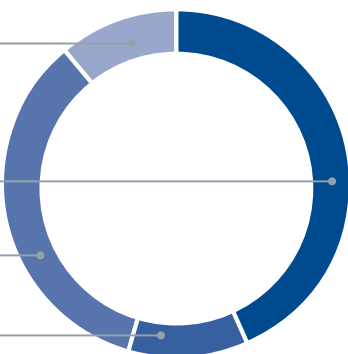
### GAV WG KRAJÓW

11 % Niemcy

43 % Polska

35 % Rosja

11 % Węgry



### Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value w mln EUR

Warimpex wykazuje i wycenia swoje 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) ujmowane są jednak 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.

Większość nieruchomości i projektów deweloperskich jest wyceniana dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 30 czerwca 2020 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 30.06.2020	w %
CB Richard Ellis	85 mln EUR	27 %
Knight Frank	131 mln EUR	42 %
PricewaterhouseCoopers	92 mln EUR	30 %
Inne lub niepoddane wycenie	3 mln EUR	1 %
	<b>311 mln EUR</b>	<b>100 %</b>

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. Przy wycenie wartości godziwej rzeczoznawcy stosują metody dochodowe (metodę inwestycyjną lub metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych), a dla działek rezerwowych metodę porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2020 r. 311,0 mln EUR (na dzień 31.12.2019: 333,3 mln EUR), w tym 17,4 mln EUR (na dzień 31.12.2019: 19,6 mln EUR) z joint ventures. Spadek ten jest głównie wynikiem utraty wartości nieruchomości hotelowych i słabszego kursu rubla. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2019 z 178,8 mln EUR do 146,6 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2020.

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

w mln EUR	06/2020		12/2019	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		129,2		158,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-0,3		-4,5	
Rezerwa na podatek odroczoney	8,4	8,1	10,9	6,4
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-30,3		-35,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	39,6	9,3	40,6	14,0
<b>Triple Net Asset Value</b>		<b>146,6</b>		<b>178,8</b>
Ilość akcji		54,0		54,0
Akcje własne		-2,0		-1,5
Liczba akcji bez akcji własnych		52,0		52,5
<b>NNNAV na jedną akcję w EUR</b>		<b>2,82</b>		<b>3,41</b>

## *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 ryzyka, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

Na poziomie organizacyjnym kompetencje w ramach Warimpexu, a szczególnie Zarządu, są jasno przypisane, co umożliwi wczesne rozpoznawanie zagrożeń i odpowiednią reakcję. Wytyczne dla Zarządu i Rady Nadzorczej określają zakresy kompetencji i obowiązków organów spółki.

### **b) Ryzyka operacyjne**

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem czynszów lub odejściem najemcy. Ryzyko wynajmu jest ściśle związane z ogólną sytuacją gospodarczą panującą na poszczególnych rynkach, a tym samym również z niepewną sytuacją w zakresie planowania. Zasadniczo zawsze istnieje pewne ryzyko związane z wynajmem, które wiąże się ze zróżnicowaną sytuacją polityczną i ekonomiczną na poszczególnych rynkach. Funkcjonowanie w warunkach konkurencji także może wpływać na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele konkurują o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach najemcy mogą być poddawani presji. W ten sposób może powstać konieczność akceptowania cen najmu niższych niż pierwotnie prognozowane.

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 lub pandemiami. Istnieje ryzyko, że konkurencji Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

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 podaży 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 31.12.2019 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 dotyczące należności z tytułu dostaw i usług w segmencie nieruchomości inwestycyjnych koreluje z wiarygodnością płatniczą najemcy. Wiarygodność płatnicza najemcy, szczególnie w okresie spadku koniunktury, może spadać krótko- lub średnioterminowo. Ponadto może powstać ryzyko związane z tym, że najemca stanie się niewypłacalny lub z jakichkolwiek innych przyczyn nie będzie w stanie regulować zobowiązań z tytułu umowy najmu. Dzięki precyzyjnemu monitorowaniu i działaniom wyprzedzającym (np. żądaniu wnoszenia zabezpieczeń, weryfikacji najemców pod względem wiarygodności płatniczej i reputacji) można stale redukować ryzyko utraty wpływów z czynszu.

Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest w segmencie hoteli raczej niewielkie, ponieważ należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

Na ryzyko kredytowe dot. pożyczek dla joint ventures lub jednostek stowarzyszonych Grupa może wpływać częściowo samodzielnie w ramach swoich wpływów na zarządzanie, jednak istnieją ryzyka kredytowe związane z operacyjnymi.

Ryzyko kredytowe w związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako bez znaczenia, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej. Ryzyko kredytowe dot. pozostałych należności należy określić jako raczej niewielkie, gdyż w tym przypadku istotna jest wiarygodność płatnicza kontrahentów. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.3. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2019.

#### 4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych. Poza tym refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

Znaczące wahania na rynkach kapitałowych mogą zagrażać korzystaniu z kapitału własnego lub obcego. Aby zminimalizować ryzyko z tytułu refinansowania, Warimpex zwraca uwagę na wyważoną kombinację kapitału własnego i obcego wzgl. na różne okresy finansowania przez banki i rynki kapitałowe.

Ponadto ryzyka związane z płynnością minimalizowane są przez plany finansowe powyżej 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.

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności, w przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex monitoruje na bieżąco budżety i postępy w budowie.

#### (f) Sprawozdania z istotnych cech systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w związku z rachunkowością

Całościową odpowiedzialność w związku z zarządzaniem ryzykiem w Grupie ponosi Zarząd, podczas gdy bezpośrednia odpowiedzialność leży po stronie członków zarządu jednostek operacyjnych.

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu ma szczególnie duże znaczenie dla wczesnej

identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych wzgl. miesięcznych raportów zawierających niezbędne informacje, sporządzanych przez jednostki operacyjne dla Zarządu.

Dla jednostek zależnych Grupa określiła jednolite standardy dla realizacji i dokumentacji całego systemu kontroli wewnętrznej, a tym samym także przede wszystkim dla procesu rachunkowości. W ten sposób mają zostać wyeliminowane ryzyka, które mogą prowadzić do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Raporty wewnętrzne sporządzane przez jednostki zależne są sprawdzane w centrali koncernu pod względem ich prawidłowości i porównywane z planami, aby w razie różnic można było podjąć odpowiednie działania. W tym celu spółki są zobowiązane do sporządzania rocznych budżetów i planów średniookresowych, zatwierdzanych przez Zarząd.

Rzetelność rachunkowości w spółkach zależnych jest nadzorowana przez lokalne kierownictwo 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 zatwierdzane 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 9.3 do okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

## Perspektywy

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m<sup>2</sup>, St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska faza III o powierzchni ok. 12 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 32 000 m<sup>2</sup> (w fazie projektowania)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Darmstadt o pow. ok. 15 000 m<sup>2</sup> (w fazie projektowania)

W roku 2020 również będziemy się koncentrować na przygotowaniach do prac budowlanych i na uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie ukończonego w ubiegłym roku Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Również w obliczu panującej pandemii COVID-19 Warimpex opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Rok 2019 był dla Grupy rokiem rekordowym, udział kapitału własnego wynosił na dzień bilansowy 31.12.2019 44%. Ubiegłe lata firma wykorzystwała na opracowanie nowych założeń strategicznych i na dywersyfikację portfolio: o ile jeszcze kilka lat temu Grupa była zaangażowana głównie w segmencie

hoteli, który został szczególnie dotknięty aktualną sytuacją, to dzisiaj hotele stanowią jedynie 12 % jej całego portfolio. 76 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

Wcześniejsze kryzysy, jak chociażby kryzys finansowy z 2008 roku, pokazały, że segment hoteli reaguje precyzyjnie na zmiany makroekonomiczne, ale kiedy sytuacja zaczyna się normalizować, jego kondycja szybko ulega poprawie. W segmencie biurowców na wynajem długoterminowy kryzys zdrowotny nie wpływa aktualnie bezpośrednio na działalność Warimpexu.

W tej chwili bardzo trudno jest przewidzieć długoterminowe skutki, jakie wywoła pandemia COVID-19. Niemniej jednak z tej perspektywy rekordowy rok 2019 raczej się nie powtórzy. Warimpex zakłada jednak w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok 2020 wciąż wynika dodatni wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) oraz wystarczający poziom płynności finansowej. Dzięki solidnym podstawom finansowym oraz doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

Wiedeń, dnia 27 sierpnia 2020 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Daniel Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu



**Mogilska 41 Office**  
Kraków, PL

# *Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe*

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020

- 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**

**Mogilska 43 Office**  
Kraków, PL



# Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2020	04-06/2020	01-06/2019	04-06/2019
Przychody ze sprzedaży – Hotele		2.379	228	4.809	2.988
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		10.597	5.218	9.229	5.163
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		665	283	1.188	808
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	6.1.	<b>13.642</b>	<b>5.729</b>	<b>15.225</b>	<b>8.959</b>
Koszty działalności – Hotele		(3.509)	(1.010)	(3.231)	(1.524)
Koszty działalności – Investment Properties		(2.651)	(1.179)	(1.870)	(900)
Koszty – Development & Services		(346)	(224)	(882)	(653)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>		<b>(6.506)</b>	<b>(2.414)</b>	<b>(5.983)</b>	<b>(3.077)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>7.136</b>	<b>3.315</b>	<b>9.242</b>	<b>5.882</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		–	–	8.920	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedaży		–	–	(1.761)	(127)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	5	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7.158</b>	<b>(127)</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Koszty zarządu</b>	6.2.	<b>(6.024)</b>	<b>(3.697)</b>	<b>(5.176)</b>	<b>(2.775)</b>
<b>Inne koszty</b>	6.3.	<b>(768)</b>	<b>(203)</b>	<b>(1.314)</b>	<b>(672)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>		<b>345</b>	<b>(585)</b>	<b>9.910</b>	<b>2.308</b>
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(772)	(379)	(467)	(249)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(193)	(87)	(212)	(118)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(3.229)	(1.623)	–	–
Zwiększenie wartości środków trwałych		–	–	710	540
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(5.386)	(4.154)	6.690	6.700
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	6.4.	<b>(9.580)</b>	<b>(6.242)</b>	<b>6.721</b>	<b>6.873</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>		<b>(9.235)</b>	<b>(6.827)</b>	<b>16.631</b>	<b>9.181</b>
Przychody z tytułu odsetek	6.5.	247	123	360	164
Pozostałe przychody finansowe		316	305	–	–
Koszty finansowe	6.5.	(3.902)	(2.046)	(3.853)	(2.413)
Zmiany kursowe		(4.704)	3.458	7.273	876
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.	(2.520)	560	380	(94)
<b>Wynik z działalności finansowej</b>		<b>(10.563)</b>	<b>2.400</b>	<b>4.161</b>	<b>(1.467)</b>
<b>Wynik brutto</b>		<b>(19.798)</b>	<b>(4.427)</b>	<b>20.792</b>	<b>7.714</b>
Podatek dochodowy bieżący		(227)	(132)	(1.607)	(387)
Podatek dochodowy odroczone		(1.706)	1.550	(1.262)	(1.203)
<b>Podatki</b>		<b>(1.933)</b>	<b>1.418</b>	<b>(2.869)</b>	<b>(1.590)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(21.731)</b>	<b>(3.010)</b>	<b>17.922</b>	<b>6.124</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		(1.189)	255	3.975	1.014
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>(20.543)</b>	<b>(3.265)</b>	<b>13.948</b>	<b>5.110</b>
<b>Zysk na jedną akcję:</b>					
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		-0,39	-0,06	0,26	0,10
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		-0,39	-0,06	0,26	0,10

## *Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego*

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2020	04-06/2020	01-06/2019	04-06/2019
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(21.731)</b>	<b>(3.010)</b>	<b>17.922</b>	<b>6.124</b>
Różnice kursowe		(7.979)	4.508	2.506	370
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		(401)	150	6	7
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	(210)	234	(1)	–
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>		<b>(8.590)</b>	<b>4.891</b>	<b>2.511</b>	<b>376</b>
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		(25)	85	65	41
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	6	(21)	(16)	(16)
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)</b>		<b>(19)</b>	<b>64</b>	<b>49</b>	<b>25</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>		<b>(8.609)</b>	<b>4.955</b>	<b>2.559</b>	<b>401</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>		<b>(30.340)</b>	<b>1.945</b>	<b>20.482</b>	<b>6.524</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		(1.752)	568	4.431	1.029
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>(28.588)</b>	<b>1.378</b>	<b>16.051</b>	<b>5.495</b>

# Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.20	31.12.19	30.06.19
<b>AKTYWA</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	33.261	38.876	36.144
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	261.361	272.455	252.099
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		104	110	25
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.3.	7.712	10.671	8.404
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.4.	6.217	6.242	6.320
Inne aktywa		11.035	12.224	10.007
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		341	4.475	2.160
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>320.031</b>	<b>345.053</b>	<b>315.158</b>
Zapasy		81	131	115
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		3.197	3.856	6.701
Środki pieniężne		7.001	7.519	7.644
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	5.	–	–	10.231
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>10.278</b>	<b>11.506</b>	<b>24.690</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>330.309</b>	<b>356.559</b>	<b>339.848</b>
<b>PASYWA</b>				
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.5.	88.601	109.155	72.969
Akcje własne		(2.991)	(2.337)	(1.246)
Pozostałe kapitały rezerwowe		(10.420)	(2.386)	(2.755)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>129.190</b>	<b>158.431</b>	<b>122.967</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli		(3.116)	(1.364)	(16.310)
<b>Kapitał własny</b>		<b>126.074</b>	<b>157.068</b>	<b>106.658</b>
Obligacje	7.5.	8.948	8.943	8.938
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	142.367	135.817	159.425
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	1.066	1.259	1.149
Pochodne instrumenty finansowe		329	–	–
Pozostałe zobowiązania		7.074	7.785	6.543
Rezerwy		4.906	4.722	3.291
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		8.377	10.939	9.430
Bierne rozliczenia międzyokresowe		2.360	2.746	2.793
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>175.425</b>	<b>172.210</b>	<b>191.569</b>
Obligacje	7.5.	200	5.802	12.851
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	17.726	9.912	13.795
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	319	367	424
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		8.236	10.178	13.696
Rezerwy		2.107	758	637
Podatek dochodowy		31	51	36
Bierne rozliczenia międzyokresowe		190	213	183
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>28.810</b>	<b>27.282</b>	<b>41.622</b>
<b>Zobowiązania</b>		<b>204.235</b>	<b>199.491</b>	<b>233.191</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>330.309</b>	<b>356.559</b>	<b>339.848</b>

# Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020 – NIEBADANY

w TEUR	01-06/2020	04-06/2020	01-06/2019	04-06/2019
<b>Wpływy</b>				
z hoteli i wynajmu	13.399	5.238	14.230	7.980
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	255	169	517	424
z odsetek	43	23	92	24
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>	<b>13.697</b>	<b>5.430</b>	<b>14.839</b>	<b>8.428</b>
<b>Wydatki</b>				
projekty deweloperskie	(220)	(37)	(196)	(112)
zużycie materiałów i usług	(4.343)	(1.738)	(4.474)	(2.495)
świadczenia pracownicze	(4.711)	(2.500)	(3.832)	(1.874)
pozostałe koszty zarządu	(3.839)	(1.652)	(5.243)	(2.798)
podatek dochodowy	(251)	(163)	(1.797)	(1.521)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>	<b>(13.365)</b>	<b>(6.091)</b>	<b>(15.541)</b>	<b>(8.801)</b>
<b>Przeprawy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>332</b>	<b>(661)</b>	<b>(702)</b>	<b>(373)</b>
<b>Wpływy</b>				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.	–	7.974	(114)
pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	5.	–	(268)	(9)
ze sprzedaży aktywów trwałych	–	–	3	3
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	510	506	–	–
z pozostałych aktywów finansowych	630	503	9	9
z wpływów zwrotnych z joint ventures	330	223	310	365
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1.470</b>	<b>1.231</b>	<b>8.027</b>	<b>254</b>
<b>Wydatki na</b>				
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.615)	(575)	(10.265)	(10.203)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(5.470)	(2.738)	(25.278)	(16.806)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(2)	–	(19)	(19)
pozostałe aktywa finansowe	(633)	(599)	8	8
nabycie udziałów	–	–	(14)	(14)
pomniejszone o wpływy z tytułu udziałów	–	–	14	–
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>(7.721)</b>	<b>(3.913)</b>	<b>(35.555)</b>	<b>(27.034)</b>
<b>Przeprawy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(6.251)</b>	<b>(2.681)</b>	<b>(27.527)</b>	<b>(26.780)</b>
Wydatki na nabycie akcji własnych	(654)	–	(772)	(436)
Transakcje na udziałach nieuprawnających do sprawowania kontroli	–	–	(300)	(300)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	–	–	7.000	7.000
Wykup obligacji	(5.500)	(5.500)	–	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	31.536	25.758	31.063	22.460
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(16.819)	(15.563)	(2.930)	(597)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(181)	(68)	(326)	(119)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(1.720)	(703)	(3.649)	(1.611)
Zapłacone odsetki (od obligacji)	(275)	(275)	–	6
Koszty pozyskania kredytów	(440)	(406)	(300)	(235)
Wypłata dywidend	–	–	(3.199)	(3.199)
<b>Przeprawy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>5.947</b>	<b>3.242</b>	<b>26.587</b>	<b>22.970</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>27</b>	<b>(100)</b>	<b>(1.643)</b>	<b>(4.184)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(5)	7	10	10
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(540)	261	472	43
Stan środków pieniężnych na początku okresu	7.519	6.833	8.805	11.775
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca</b>	<b>7.001</b>	<b>7.001</b>	<b>7.644</b>	<b>7.644</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>				
Środki pieniężne Grupy	7.001	7.001	7.644	7.644
	<b>7.001</b>	<b>7.001</b>	<b>7.644</b>	<b>7.644</b>

## *Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym*

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2020 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>62.171</b>	<b>(474)</b>	<b>(4.810)</b>	<b>110.887</b>	<b>(20.740)</b>	<b>90.147</b>
Dywidenda		(3.199)	–	–	<b>(3.199)</b>	–	<b>(3.199)</b>
Wykup akcji	–	–	(772)	–	<b>(772)</b>	–	<b>(772)</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	13.996	–	2.055	<b>16.051</b>	4.431	<b>20.482</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	13.948	–	–	<b>13.948</b>	3.975	<b>17.922</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	49	–	2.055	<b>1.332</b>	456	<b>1.788</b>
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>72.969</b>	<b>(1.246)</b>	<b>(2.755)</b>	<b>122.967</b>	<b>(16.310)</b>	<b>106.658</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>109.155</b>	<b>(2.337)</b>	<b>(2.386)</b>	<b>158.431</b>	<b>(1.364)</b>	<b>157.068</b>
Wykup akcji	–	–	(654)	–	<b>(654)</b>	–	<b>(654)</b>
Zmiany konsolidacyjne	–	(1)	–	1	–	–	–
Całościowy wynik netto okresu	–	(20.553)	–	(8.035)	<b>(28.588)</b>	(1.752)	<b>(30.340)</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(20.543)	–	–	<b>(20.543)</b>	(1.189)	<b>(21.731)</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(10)	–	(8.035)	<b>(8.045)</b>	(563)	<b>(8.609)</b>
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>88.601</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(10.420)</b>	<b>129.190</b>	<b>(3.116)</b>	<b>126.074</b>

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020 – NIEBADANE

w TEUR	Hotele		Investment Properties	
	2020	2019	2020	2019
<b>SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU</b>				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	4.553	19.781	12.617	11.261
Usługi w ramach Grupy	8	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(5.669)	(14.996)	(3.042)	(2.264)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>(1.108)</b>	<b>4.785</b>	<b>9.575</b>	<b>8.997</b>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	2	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(272)	(136)	(63)
Pozostałe / inne koszty	(231)	(716)	(408)	(389)
Usługi w ramach Grupy	–	–	(532)	(230)
<b>Segment EBITDA</b>	<b>(1.339)</b>	<b>3.799</b>	<b>8.498</b>	<b>8.316</b>
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.015)	(1.321)	(4)	(6)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(1.130)	(1.130)	(21)	(18)
Odpisy aktualizacyjne	(3.229)	–	–	–
Zwiększenia wartości	–	710	–	–
Zysk z wyceny	–	–	1.193	5.085
Strata z wyceny	–	–	(6.946)	(1.672)
<b>Segment EBIT</b>	<b>(6.713)</b>	<b>2.059</b>	<b>2.720</b>	<b>11.706</b>
Przychody z działalności finansowej	4	15	261	39
Koszty finansowe	(1.140)	(1.552)	(3.665)	(3.416)
Zmiany kursowe	(1.568)	2.424	(4.880)	6.350
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy bieżący	–	(609)	(220)	(1.353)
Podatek dochodowy odroczony	(1.364)	219	2.725	(1.698)
<b>Segment wynik netto okresu</b>	<b>(10.781)</b>	<b>2.556</b>	<b>(3.058)</b>	<b>11.628</b>

	Development & Services		Segment Razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejsiowe		Grupa razem 1 stycznia – 30 czerwca	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	665	1.513	<b>17.836</b>	32.555	<b>(4.194)</b>	(17.330)	<b>13.642</b>	15.225
	524	230	<b>532</b>	230	<b>(532)</b>	(230)	–	–
	(346)	(1.216)	<b>(9.057)</b>	(18.476)	<b>2.551</b>	12.493	<b>(6.506)</b>	(5.983)
	<b>843</b>	<b>527</b>	<b>9.310</b>	<b>14.309</b>	<b>(2.175)</b>	<b>(5.067)</b>	<b>7.136</b>	<b>9.242</b>
	–	7.158	–	7.158	–	–	–	7.158
	1	–	<b>1</b>	2	–	(2)	<b>1</b>	–
	(70)	(28)	<b>(70)</b>	(28)	–	–	<b>(70)</b>	(28)
	(2.875)	(2.546)	<b>(3.012)</b>	(2.881)	–	29	<b>(3.012)</b>	(2.852)
	(3.122)	(2.899)	<b>(3.761)</b>	(4.004)	<b>51</b>	394	<b>(3.710)</b>	(3.610)
	–	–	<b>(532)</b>	(230)	<b>532</b>	230	–	–
	<b>(5.223)</b>	<b>2.211</b>	<b>1.937</b>	<b>14.326</b>	<b>(1.592)</b>	<b>(4.416)</b>	<b>345</b>	<b>9.910</b>
	(88)	(91)	<b>(1.108)</b>	(1.417)	<b>336</b>	950	<b>(772)</b>	(467)
	(172)	(194)	<b>(1.322)</b>	(1.342)	<b>1.130</b>	1.130	<b>(193)</b>	(212)
	–	–	<b>(3.229)</b>	–	–	–	<b>(3.229)</b>	–
	–	–	–	710	–	–	–	710
	1.508	3.612	<b>2.701</b>	8.697	<b>(59)</b>	–	<b>2.642</b>	8.697
	(1.082)	(804)	<b>(8.028)</b>	(2.476)	–	470	<b>(8.028)</b>	(2.006)
	<b>(5.056)</b>	<b>4.733</b>	<b>(9.049)</b>	<b>18.498</b>	<b>(185)</b>	<b>(1.867)</b>	<b>(9.235)</b>	<b>16.631</b>
	327	340	<b>592</b>	394	<b>(30)</b>	(34)	<b>562</b>	360
	(482)	(606)	<b>(5.288)</b>	(5.574)	<b>1.386</b>	1.721	<b>(3.902)</b>	(3.853)
	–	–	<b>(6.448)</b>	8.774	<b>1.744</b>	(1.501)	<b>(4.704)</b>	7.273
	–	(296)	–	(296)	<b>(2.520)</b>	676	<b>(2.520)</b>	380
	(7)	91	<b>(227)</b>	(1.870)	–	263	<b>(227)</b>	(1.607)
	(2.674)	(525)	<b>(1.312)</b>	(2.004)	<b>(394)</b>	742	<b>(1.706)</b>	(1.262)
	<b>(7.892)</b>	<b>3.738</b>	<b>(21.731)</b>	<b>17.922</b>	–	–	<b>(21.731)</b>	<b>17.922</b>

w TEUR	Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejściowe 1 stycznia – 30 czerwca		Suma częściowa Grupa 1 stycznia – 30 czerwca	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>SEGMENT HOTELE – RACHUNEK WYNIKÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży – hotele	4.460	19.773	(2.174)	(14.973)	<b>2.286</b>	4.800
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(2.532)	(7.933)	846	6.205	<b>(1.686)</b>	(1.729)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.516)	(5.361)	1.156	4.367	<b>(1.361)</b>	(994)
<b>Gross Operating Profit (GOP)</b>	<b>(588)</b>	<b>6.479</b>	<b>(173)</b>	<b>(4.401)</b>	<b>(761)</b>	<b>2.078</b>
Przychody after GOP	93	8	–	–	<b>93</b>	8
Managementfee	(213)	(910)	97	695	<b>(116)</b>	(215)
Różnice kursowe	(58)	9	(12)	(31)	<b>(69)</b>	(22)
Property Costs	(351)	(801)	74	529	<b>(277)</b>	(272)
<b>Net Operating Profit (NOP)</b>	<b>(1.116)</b>	<b>4.785</b>	<b>(14)</b>	<b>(3.208)</b>	<b>(1.130)</b>	<b>1.578</b>
Pozostałe koszty after NOP	(231)	(984)	36	415	<b>(195)</b>	(569)
Dzierżawa/wynajem	–	(2)	–	2	–	–
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.015)	(1.321)	336	947	<b>(679)</b>	(374)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(1.130)	(1.130)	1.130	1.130	–	–
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	(3.229)	–	–	–	(3.229)	–
Zwiększenie wartości aktywów trwałych	–	710	–	–	–	710
<b>Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele</b>	<b>(6.721)</b>	<b>2.059</b>	<b>1.488</b>	<b>(714)</b>	<b>(5.233)</b>	<b>1.345</b>
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	<b>8</b>	–	<b>(8)</b>	–	–	–
<b>Segment EBIT</b>	<b>(6.713)</b>	<b>2.059</b>	<b>1.480</b>	<b>(714)</b>	<b>(5.233)</b>	<b>1.345</b>
<b>Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele</b>						
Zatrudnienie Hotele	235	494	(89)	(217)	<b>145</b>	277
Pokoje razem	828	979	(207)	(604)	<b>621</b>	375
Pokoje dostępne	746	967	(194)	(592)	<b>552</b>	375
Pokoje sprzedane	202	718	(59)	(462)	<b>143</b>	256
Obłożenie	27%	74%	–1%	–6%	<b>26%</b>	68%
REVPAR (w EUR)	30,44	81,45	(13,49)	(36,02)	<b>16,95</b>	45,43
<b>Zestawienie NOP (geograficznie):</b>						
Czechy	–	(82)	–	–	–	(82)
Polska	14	1.966	(14)	(1.966)	–	–
Rosja	(428)	1.660	–	–	<b>(428)</b>	1.660
Niemcy	(702)	–	–	–	<b>(702)</b>	–
Francja	–	1.242	–	(1.242)	–	–



# Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2020 – 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 2020 zostało w dniu 27 sierpnia 2020 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

## [02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

### 2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2020 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 2019.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2020 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2020 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2019.

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. Niepewności te potęguje pandemia COVID-19 panująca od I kwartału 2020 roku.

### 2.2. Informacje o skutkach pandemii COVID-19

Na niniejsze okresowe sprawozdanie finansowe wywiera wpływ panująca od lutego/marca pandemia COVID-19. Od marca 2020 r. niemal wszystkie dotknięte pandemią kraje wprowadziły, w różnym stopniu, lockdown i ograniczenia w

zakresie wyjazdów i podróży oraz częściowe zamknięcie sklepów lub innych obiektów i instytucji. Po pierwszej fazie lockdownu złagodzone wprowadzone obostrzenia, przy czym na niektórych obszarach w dalszym ciągu obowiązują ograniczenia. Wszystkie te działania spowodowały w II kwartale 2020 r. historyczne załamanie gospodarek w skali globalnej i pogorszenie prognoz rozwoju.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii COVID-19. W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) nie ma na chwilę obecną widocznych skutków operacyjnych. Najemcy niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą. Niemniej jednak istnieje ogólne ryzyko płatności regulowanych niezgodnie z zawartymi umowami w przyszłości. W sposób szczególny sytuacja dotyczy hoteli. Hotel w Darmstadt został zamknięty w kwietniu 2020 r. i wcześniej niż planowano, rozpoczął się tam remont, który pierwotnie miał być prowadzony w trakcie bieżącej działalności obiektu. Ponowne otwarcie planowane jest na połowę lutego 2021. Hotel Crowne Plaza w Petersburgu pozostał przez cały czas otwarty, miał jednak zdecydowanie mniejsze obłożenie i generował niższe przychody. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach 50%-owego joint venture, był zamknięty od marca do początku czerwca 2020 r. i zanotował odpowiedni spadek przychodów. Na segment Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia COVID-19 miała w pierwszym półroczu 2020 nieznaczący wpływ.

W ramach pomocy publicznej w I półroczu 2020 Grupa skorzystała ze środków na skrócony czas pracy w wys. 148 TEUR w Hotelu Darmstadt oraz w Wiedniu, z czego na dzień 30.06.2020 nie wpłynęło jeszcze 42 TEUR.

Warimpex zleca wycenę swoich nieruchomości co pół roku zewnętrznym rzeczoznawcom. Wyceny te podlegają niepewności szacunków w większym stopniu niż zwykle, ponieważ trudniej jest ocenić rozwój sytuacji w przyszłości, a istniejące dane rynkowe są mniej miarodajne. Wyceny nieruchomości na dzień 30.06.2020 kształtowały się różnie. Podczas gdy stopa zwrotu dla polskich nieruchomości wzrosła i w związku z tym konieczne było wykazanie obniżonych wartości, na innych rynkach pojawiły się również zyski z wyceny. W segmencie hoteli możliwe do uzyskania wartości wyraźnie spadły, co w przypadku Hotelu Crowne Plaza spowodowało odpisy aktualizacyjne. Szczegóły dotyczące wyników wyceny widoczne są w notach do sprawozdania w pkt. 6.4..

Pandemia COVID-19 dotyczy również odpowiedzialności w Grupie opisanych w notach w pkt. 9.1..

### [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 2020 wzgl. na dzień 30 czerwca 2020.

### [05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży nieruchomości ani zmiany konsolidacyjne. W porównywalnym okresie poprzedniego roku sprzedana została nieruchomość biurowa w Budapeszcie i spółka prowadząca hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovyh Varach.

Na dzień 30 czerwca 2019 udziały joint venture w poniższych spółkach sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży:

- udziały joint venture w Asset Paris II SARL (Hotel Magic Circus, 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.

**[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 2019			Razem
	Hotele	Investment Properties	Development & Services	
<b>Zestawienie geograficzne:</b>				
Rosja	4.330	1.103	47	5.480
Polska	–	421	1.083	1.504
Czechy	478	–	10	488
Węgry	–	265	36	301
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15</b>	<b>4.809</b>	<b>1.789</b>	<b>1.175</b>	<b>7.773</b>
Rosja	–	4.871	–	4.871
Polska	–	1.462	–	1.462
Czechy	–	–	12	12
Węgry	–	1.106	–	1.106
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 16 (Przychody z wynajmu)</b>	<b>–</b>	<b>7.439</b>	<b>12</b>	<b>7.452</b>
<b>Suma przychodów ze sprzedaży</b>	<b>4.809</b>	<b>9.229</b>	<b>1.188</b>	<b>15.225</b>

	1 stycznia do 30 czerwca 2020			Razem
	Hotele	Investment Properties	Development & Services	
<b>Zestawienie geograficzne:</b>				
Rosja	1.459	1.078	66	2.604
Polska	–	747	565	1.312
Niemcy	861	–	8	869
Węgry	–	237	26	264
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15</b>	<b>2.320</b>	<b>2.063</b>	<b>665</b>	<b>5.048</b>
Rosja	–	4.944	–	4.944
Niemcy	58	–	–	58
Polska	–	2.430	–	2.430
Węgry	–	1.161	–	1.161
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 16 (Przychody z wynajmu)</b>	<b>58</b>	<b>8.535</b>	<b>–</b>	<b>8.593</b>
<b>Suma przychodów ze sprzedaży</b>	<b>2.379</b>	<b>10.597</b>	<b>665</b>	<b>13.642</b>

**6.2. Koszty zarządu**

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019
<b>Pozycje:</b>		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(3.012)	(2.852)
Pozostałe koszty zarządu	(3.012)	(2.324)
	<b>(6.024)</b>	<b>(5.176)</b>

**6.3. Inne koszty**

Inne koszty obejmują koszty leasingu z tytułu umów krótkoterminowych w wys. 13 TEUR oraz z tytułu leasingu aktywów niskiej wartości w wys. 1 TEUR.

**6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości**

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(772)	(467)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(193)	(212)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(3.229)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	–	710
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	2.642	8.697
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(8.028)	(2.006)
	<b>(9.580)</b>	<b>6.721</b>

Odpis aktualizacyjny (w roku ubiegłym: zwiększenie wartości) dotyczy Hotelu Crowne Plaza w Petersburgu i jest skutkiem niższych przyszłych przychodów w związku z pandemią COVID-19. Możliwa do uzyskania kwota z tytułu tych nieruchomości, dla których utworzono odpisy aktualizacyjne, wynosi 18 337 TEUR.

Zyski z wyceny dotyczą głównie w segmencie Investment Properties biurowca Zeppelin w związku z rosnącymi wpływami z czynszu oraz w segmencie Development & Services nieruchomości deweloperskiej w Petersburgu w związku z postępami w realizacji projektu.

Straty z wyceny wystąpiły w segmencie Investment Properties i w obszarze Development w pierwszym rzędzie w odniesieniu do polskich nieruchomości w związku ze wzrostem stóp procentowych i zmianą założeń na przyszłość.

**6.5. Koszty finansowe**

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(2.411)	(2.551)
Odsetki od obligacji	(173)	(209)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(200)	(679)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(30)	(65)
Wyksięgowanie kosztów transakcji z aktywów	(404)	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(354)	(348)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(330)	–
	<b>(3.902)</b>	<b>(3.853)</b>

Wyksięgowanie kosztów transakcji z aktywów związane jest z refinansowaniem kredytu projektowego na biurowiec Zeppelin (por. punkt 7.5.).

**6.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku**

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	(210)	(1)
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	<b>(210)</b>	<b>(1)</b>
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	6	(16)
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	<b>6</b>	<b>(16)</b>
<b>Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>(203)</b>	<b>(18)</b>

**[07] Noty do bilansu****7.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>					
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	20.982	3.741	1.173	1.465	27.362
Zwiększenia	9.770	–	45	334	10.149
Zmniejszenia	(3)	–	–	–	(3)
Przeniesienie 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
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca</b>	<b>33.337</b>	<b>–</b>	<b>1.078</b>	<b>1.729</b>	<b>36.144</b>
<b>Stan na dzień 30.06.2019:</b>					
Koszt nabycia lub wytworzenia	54.471	–	1.227	2.456	58.154
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(21.134)	–	(150)	(727)	(22.011)
	<b>33.337</b>	<b>–</b>	<b>1.078</b>	<b>1.729</b>	<b>36.144</b>

	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Pozycje 2020:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	35.567	1.113	2.196	38.876
Zwiększenia	1.242	10	261	1.512
Zmniejszenia	–	–	(16)	(16)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(672)	(243)	(91)	(1.006)
Koszty związane z utratą wartości	(3.229)	–	–	(3.229)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2.710)	(34)	(133)	(2.876)
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca</b>	<b>30.198</b>	<b>846</b>	<b>2.216</b>	<b>33.261</b>
<b>Stan na dzień 30.06.2020:</b>				
Koszt nabycia lub wytworzenia	53.202	1.121	3.007	57.330
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(23.003)	(275)	(791)	(24.069)
	<b>30.198</b>	<b>846</b>	<b>2.216</b>	<b>33.261</b>

Prawa użytkowania z tyt. leasingu dotyczą pozostałych środków trwałych.

## 7.2. Nieruchomości inwestycyjne

	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	197.978	7.556	6.719	212.253
Zwiększenia / inwestycje	13.296	314	8.035	21.645
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	137	–	–	137
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	3.741	–	3.741
Zmniejszenia	(1)	–	–	(1)
Wynik z wyceny netto	3.905	(154)	2.961	6.712
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	6.754	382	476	7.612
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca</b>	<b>222.068</b>	<b>11.839</b>	<b>18.192</b>	<b>252.099</b>
<b>Pozycje 2020:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	232.738	19.405	20.312	272.455
Zwiększenia / inwestycje	2.185	2.534	672	5.391
Zmniejszenia	(112)	–	–	(112)
Wynik z wyceny netto	(5.861)	(85)	512	(5.434)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(8.948)	(1.292)	(698)	(10.939)
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca</b>	<b>220.003</b>	<b>20.561</b>	<b>20.797</b>	<b>261.361</b>

## 7.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

	2020	2019
<b>Pozycje</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	10.671	9.337
Zwiększenie udziałów kapitałowych	7	5
Obniżenie kapitału	–	(1.013)
Przeniesienie pozycji wg IFRS 5 (przeznaczone do sprzedaży)	–	(567)
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	–	(145)
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	–	20
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(2.520)	676
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(446)	91
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca</b>	<b>7.712</b>	<b>8.404</b>

## 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. Zobowiązania z działalności finansowej**

Zobowiązania z działalności finansowej (oprocentowane zobowiązania finansowe) obejmują obligacje, inne zobowiązania z działalności finansowej, zobowiązania z tytułu leasingu i ewentualnie 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	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	161.003
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	27.078	3.985	7.000	(435)	143	37.771
Splata (cashflow)	(2.427)	(503)	–	–	(225)	(3.155)
Zmiana skumulowane odsetki	(14)	–	6	–	–	(8)
Zmiany kursowe i inne	1.151	–	214	(394)	–	971
<b>Stan na dzień 30 czerwca</b>	<b>124.949</b>	<b>6.676</b>	<b>21.789</b>	<b>41.595</b>	<b>1.573</b>	<b>196.581</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	5.972	6.676	12.851	1.147	424	27.070
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	118.977	–	8.938	40.448	1.149	169.512
<b>Pozycje 2020:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia 2020	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	19.939	11.597	–	–	(60)	31.476
Splata (cashflow)	(16.416)	–	(5.500)	(403)	(181)	(22.500)
Zmiana skumulowane odsetki	774	–	(97)	206	–	883
Zmiany kursowe i inne	(1.287)	–	–	(47)	–	(1.334)
<b>Stan na dzień 30 czerwca</b>	<b>132.936</b>	<b>14.322</b>	<b>9.148</b>	<b>12.834</b>	<b>1.384</b>	<b>170.625</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	4.394	12.825	200	507	319	18.245
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	128.542	1.497	8.948	12.327	1.066	152.380

Zaciągnięty kredyt projektowy dotyczy głównie zmiany struktury finansowania biurowca Zeppelin i w mniejszym stopniu zwiększenia kredytu na remont hotelu w Darmstadt. Splata kredytów projektowych dotyczy również w przeważającej części zmiany struktury finansowania biurowca Zeppelin.

## [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 IFRS 9	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2020	Wartość godziwa 30.06.2020	Wartość bilansowa 31.12.2019	Wartość godziwa 31.12.2019
<b>Aktywa – klasy</b>					
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)	820	820	820	820
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	5.607	5.764	6.501
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe	4.083	4.083	4.095	4.095
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	6.217	6.217	6.242
	Pozostałe aktywa trwałe	303.304		327.395	
	<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>320.031</b>		<b>345.053</b>	
FAAC	Należności	1.030	1.030	1.643	1.643
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.001	7.001	7.519	7.519
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	–	25	25
	Pozostałe aktywa obrotowe	2.247		2.319	
	<b>Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>	<b>10.278</b>		<b>11.506</b>	
	<b>Suma aktywów</b>	<b>330.309</b>		<b>356.559</b>	
<b>Pasywa – klasy</b>					
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	8.948	8.400	8.943
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	50.030	51.477	45.216
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	92.337	97.209	90.601
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu	3	1.066	1.066	1.259
FLAC	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3	5.146	5.146	5.597
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	329	329	–
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne	1.949	1.949	1.822	1.822
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	15.621		18.772	
	<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>175.425</b>		<b>172.210</b>	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	200	60	–
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	2.976	3.001	4.123
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	14.750	14.682	5.789
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu	3	319	319	366
FLAC	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3	7.205	7.205	9.011
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.360		7.993	
	<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>	<b>28.810</b>		<b>27.282</b>	
	<b>Zobowiązania razem</b>	<b>204.235</b>		<b>199.491</b>	

**30.06.2020**      31.12.19

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	17.721	19.783
FVOCI	at Fair Value through OCI (bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej)	6.217	6.242
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	182.976	170.905
IFRS 5	Instrumenty finansowe w zw. z grupami do zbycia	–	–
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	329	–

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2019.



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

Instrumenty finansowe wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

1 stycznia do 30 czerwca			1 stycznia do 30 czerwca		
	2020	2019	2020	2019	
<b>Zmiany w aktywach:</b>			<b>Zmiany w zobowiązaniach:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.242	6.255	Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	–
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	(25)	65	Wynik wyceny rachunek zysków i strat	329	–
<b>Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca</b>	<b>6.217</b>	<b>6.320</b>	<b>Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca</b>	<b>329</b>	<b>–</b>

**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
<b>31.12.2019:</b>			
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
<b>30.06.2020:</b>			
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	2.879	2.879

**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	
		30.06.20	31.12.19
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej			
Stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	(1.222)	(1.257)
Stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.633	1.688
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	744	636
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	(439)	(565)

## [09] Pozostałe informacje

### 9.1. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

Z prowadzonymi hotelami związane są następujące gwarancje, na które wpływ wywiera również pandemia COVID-19:

- gwarancja GOP z tytułu sprzedaży Angelo Praga
- gwarancja dzierżawy Hotelu Intercontinental, Warszawa

Na skutek pogarszających się wyników hoteli zasadniczo istnieje możliwość skorzystania z gwarancji. W związku z nadzwyczajną sytuacją pandemii COVID-19 istnieją jednak różne opinie prawne w kwestii zakresu, w jakim można skorzystać z gwarancji. Dlatego też Grupa na bieżąco monitoruje sytuację prawną i ekonomiczną, pozyskała ekspertyzy i podjęła rozmowy z podmiotami, którym udzielono gwarancji. Rozmowy są w toku. Grupa utworzyła odpowiednie rezerwy na wypadek skorzystania z gwarancji.

### 9.2. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązаныmi

#### 9.2.1. Transakcje z Amber Privatstiftung

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019

Wypłata dywidend	–	(346)
------------------	---	-------

#### 9.2.2. Transakcje z Bocca Privatstiftung

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019

Wypłata dywidend	–	(343)
------------------	---	-------

#### 9.2.3. Transakcje z Ambo GmbH

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019

Przychody z tytułu Performance Management	10	9
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 30 czerwca	–	22

#### 9.2.4. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019

Honorarium z tytułu usług doradczych	(3)	(2)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	12	4
	<b>8</b>	<b>2</b>

#### 9.2.5. Transakcje z Członkami Zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2020	2019

Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 30 czerwca	532	471
--	-----	-----

Zobowiązania wobec członków zarządu	2.279	2.765
-------------------------------------	-------	-------

#### 9.2.6. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2020	2019
--	------	------

Tantiemy Rady Nadzorczej 1 stycznia – 30 czerwca	–	135
--	---	-----

#### 9.2.7. Transakcje z joint ventures

	2020	2019
--	------	------

Przychody z transakcji 1 stycznia – 30 czerwca	275	20
--	-----	----

	30.06.20	31.12.19
--	----------	----------

Należności wobec joint ventures	5.607	6.526
---------------------------------	-------	-------

Zobowiązania wobec joint ventures	4.738	4.878
-----------------------------------	-------	-------

### 9.3. Zdarzenia po dniu bilansowym

W okresie objętym sprawozdaniem kurs rubla po niewielkim wzroście w II kwartale spadł w porównaniu z dniem 30.06.2020 o ponad 10%. Spowodowało to niższe przychody i koszty rosyjskich spółek należących do Grupy podczas przeliczania na euro oraz straty z wyceny kredytów w euro w Rosji. W przypadku utraty wartości rubla o 10 % na kolejny dzień bilansowy należy się spodziewać strat z przeliczenia pozycji w walucie bez odniesienia na przepływy pieniężne rzędu ok. 2 500 TEUR.

Wiedeń, dnia 27 sierpnia 2020 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Daniel Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu



**Palais Hansen  
Kempinski\*\*\*\*\***  
Wiedeń, A

## 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



# Kalendarium

2020

**Przełożone\***

*Dzień weryfikacji prawa do udziału  
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

**Przełożone\***

*Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy*

**Przełożone\***

*Dzień ex-div*

**Przełożone\***

*Dzień weryfikacji prawa do dywidendy  
(Record Date)*

**Przełożone\***

*Dzień wypłaty dywidendy*

**28 sierpnia 2020**

*Publikacja I półrocze 2020*

**27 listopada 2020**

*Publikacja I-III kwartał 2020*

\* Zostaną wyznaczone w późniejszym terminie.

**IMPRESSUM:**

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

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

Zdjęcia: Warimpex

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

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex

