

An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the buildings and streets. In the foreground, a modern, multi-story building with a white facade and large glass windows is prominent. The building has a flat roof with several air conditioning units. To the right, there are older, multi-story residential buildings. The sky is filled with soft, golden clouds. The overall scene is a mix of modern and traditional urban architecture.

warimpex

WARIMPEX

*Raport za
trzy pierwsze
kwartały
2021*

GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	1–9/2021	Dynamika	1–9/2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	14.904	-5 %	15.742
Przychody ze sprzedaży – Hotele	3.258	10 %	2.956
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.030	23 %	834
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>19.192</i>	<i>-2 %</i>	<i>19.533</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-6.943	-23 %	-9.004
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>12.249</i>	<i>16 %</i>	<i>10.529</i>
EBITDA	7.867	345 %	1.770
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	477	–	-10.675
EBIT	8.344	–	-8.905
Wynik z joint ventures	-509	–	-5.140
Wynik z działalności finansowej	-5.393	-73 %	-20.158
Wynik netto okresu	2.522	–	-31.161
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	2.457	–	-29.423
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4.128	135 %	1.760
Suma bilansowa	337.790	8 %	312.034
Kapitał własny	115.194	7 %	108.122
Udział kapitału własnego	34 %	-1 pp	35 %
Ilość akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Akcje własne w szt. na dzień 30.09.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	802	6	796
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800m ²	–	92.800m ²
Powierzchnia biurowa z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowana o udziały częściowe)	40.000m ²	–	40.000m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	17.534	-6 %	18.663
EBITDA – Investment Properties	11.992	-6 %	12.779
Przychody ze sprzedaży – Hotele	5.989	-6 %	6.387
Net Operating Profit (NOP) Hotele	643	–	-1.758
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	901	-137 %	-2.441
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.030	23 %	834
EBITDA – Development & Services	-1.600	–	-6.628
	30.06.2021¹	Dynamika	31.12.2020¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	314,2	4 %	301,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	133,4	4 %	128,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,56	4 %	2,46
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,23	7 %	1,15

¹ Na dzień 30.09.2021 i na dzień 30.09.2020 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W pierwszych trzech kwartałach bieżącego roku nasza działalność operacyjna rozwijała się pomyślnie, w szczególności w segmencie hoteli ponownie udało się nadrobić zaległości w stosunku do ubiegłego roku. W segmencie biurowców także zanotowaliśmy sukcesy: w Budapeszcie zawarliśmy niedawno umowę wynajmu ok. 1 370 m² powierzchni w biurowcu B52 Office. W krakowskim obiekcie Mogilska 43 Office również zostały zawarte umowy wynajmu na wolne dotąd powierzchnie. Tym samym oba biurowce są teraz w całości wynajęte. W segmencie deweloperskim kontynuujemy realizację naszych projektów: w Krakowie rozpoczęliśmy budowę obiektu Mogilska 35 Office, natomiast „greet“ Hotel w Darmstadt po generalnym remoncie znowu przyjmuje więcej gości po okresie obostrzeń związanych z pandemią. Z ofertą łącznie 194 pokoi i 37 sal konferencyjnych, eventowych i projektowych na ponad 4 500 m² powierzchni konferencyjnej, hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men.

Dodatni wynik finansowy netto za trzy pierwsze kwartały 2021 r.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych spadły o 5 % do 14,9 mln EUR w porównaniu z trzema pierwszymi kwartałami 2020 roku. Powodem jest spadek wartości rubla w ciągu roku średnio o ok. 12 % w porównaniu rok do roku. W segmencie hotelarskim po trudnym roku 2020, silnie dotkniętym zamknięciami hoteli i spadkami obrotów z powodu pandemii, znów udało się zanotować dodatnie wyniki: przychody ze sprzedaży wzrosły o 10 % do 3,3 mln EUR. Łączne przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 2 % do 19,2 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się – także dzięki otrzymanej pomocy publicznej w związku z pandemią – zredukować o 23 % do 6,9 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 12,2 mln EUR, co oznacza wzrost w porównaniu do ubiegłego roku o 16 %.

Wskaźnik EBITDA wzrósł dzięki wyższym wynikom ze sprzedaży brutto i niższym kosztom zarządu z 1,8 mln EUR do 7,9 mln EUR. EBIT zanotował wyraźny wzrost z -8,9 mln EUR do 8,3 mln EUR. Poza wyższym wynikiem z działalności operacyjnej wzrost ten jest efektem dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości w porównaniu do straty z wyceny w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -20,2 mln EUR do -5,4 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 0,9 mln EUR (w roku ubiegłym: -8,9 mln EUR) oraz straty z joint ventures związane z ujemnymi wynikami hoteli w wys. -0,5 mln EUR (w roku ubiegłym: -5,1 mln EUR).

W sumie wynik netto okresu Grupy Warimpex wzrósł w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2021 roku z -31,2 mln EUR do 2,5 mln EUR.

Projekty deweloperskie w segmencie biurowym w Polsce, Rosji i Niemczech

W tej chwili koncentrujemy się na kontynuacji naszych projektów rozwojowych. W Krakowie rozpoczęły się roboty budowlane przy obiekcie Mogilska 35 Office z ok. 12 000 m² powierzchni biurowej na wynajem. Mamy już pozwolenie na budowę biurowca w Białymstoku. Zgodnie z naszą strategią rozpoczniemy ją, jak tylko zapewnimy sobie zainteresowanie potencjalnych najemców na odpowiednim poziomie. Również w Krakowie obok hotelu Chopin planowana jest budowa biurowca o powierzchni 21 000 m² na wynajem.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg gotowy jest stan surowy biurowca Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m² na wynajem. Otwarcie obiektu planowane jest na II kwartał 2022 roku.

Obok otwartego niedawno pod nową marką hotelu „greet” w Darmstadt planujemy biurowiec o powierzchni ok. 13 800 m² na wynajem, który pod względem kryteriów zrównoważonego rozwoju ma odpowiadać najnowszym trendom. Prace nad nowym projektem zabudowy i projektem budowlanym są już mocno zaawansowane.

Perspektywy

W końcu roku 2021 w dalszym ciągu będziemy się skupiać na przygotowaniach do budowy, uzyskiwaniu pozwoleń na budowę i kontynuacji naszych dotychczasowych prac budowlanych. We wszystkich naszych obiektach zarówno podczas budowy, jak i eksploatacji, zwracamy szczególną uwagę na kwestię zrównoważonego rozwoju – efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcja emisji CO₂ to dla nas tematy centralne. Również w przyszłości będziemy dążyć do uzyskania w tym zakresie certyfikatów zrównoważonego rozwoju. W Polsce oba nasze biurowce Mogilska 43 Office w Krakowie i Ogródowa Office w Łodzi uzyskały certyfikację BREEAM In-use „Excellent”, potwierdzając wysoki standard tych obiektów pod względem przyjazności dla środowiska.

Ze względu na sytuację wywołaną koronawirusem trudno na razie o prognozy, szczególnie w odniesieniu do branży hotelarskiej. Natomiast w segmencie powierzchni biurowych zakładamy stabilny rozwój. Warimpex opiera się na solidnych ekonomicznych podstawach i w roku 2021 nadal oczekujemy zysku z działalności operacyjnej. Jesteśmy dobrze przygotowani do realizacji oczekujących nas zadań i z radością będziemy kontynuować nasze projekty.

Wiedeń, listopad 2021 r.

Franz Jurkowitsch

RAPORT ZA TRZY PIERWSZE KWARTAŁY 2021

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży – Investment Properties) spadły w związku z osłabieniem wartości rubla w pierwszych dziewięciu miesiącach 2021 roku w porównaniu rok do roku (średni spadek wartości rubla o ok. 12 %) z 15,7 mln EUR do 14,9 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli wzrosły w porównaniu rok do roku o ok. 10% do 3,3 mln EUR. W ubiegłym roku miesiące styczeń i luty nie były jeszcze dotknięte pandemią. Hotel w Darmstadt generował w pierwszych dziewięciu miesiącach w związku z pandemią wciąż niewielkie obroty, natomiast Hotel Crowne Plaza uzyskał w porównaniu z porównywalnym okresem poprzedniego roku wyższe przychody.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 2 % do 19,2 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się – również dzięki środkom pochodzącym z pomocy publicznej – zredukować o 2,1 mln EUR do 6,9 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 12,2 mln EUR (w roku ubiegłym: 10,5 mln EUR).

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem, podobnie jak w roku 2020, Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 1,8 mln EUR do 7,9 mln EUR z powodu wyższego wyniku brutto i spadku kosztów zarządu.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości wykazują wzrost z -10,7 mln EUR do 0,5 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wynosił 2,0 mln EUR, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku spółka zaksięgowała korekty wartości rynkowych w wys. -6,5 mln EUR. Nie zanotowano odpisów aktualizujących wartość hoteli (w roku ubiegłym: -2,7 mln EUR).

EBIT

Wskaźnik EBIT wzrósł z -8,9 mln EUR do 8,3 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z wyższego wyniku operacyjnego (EBITDA) i z dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości (w poprzednim roku: strata z wyceny).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -20,2 mln EUR do -5,4 mln EUR. Obejmuje on zysk z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 0,9 mln EUR (w roku ubiegłym: -8,9 mln EUR) oraz straty z joint ventures w wys. -0,5 mln EUR (w roku ubiegłym: -5,1 mln EUR). Straty z joint ventures są efektem uwarunkowanego pandemią koronawirusa ujemnego wyniku hotelu Intercontinental w Warszawie.

Koszty finansowe:		
w EUR	1–9/2021	1–9/2020
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(4.318)	(3.861)
Środki pomocowe z tyt. pandemii na pokrycie kosztów odsetek	175	–
Odsetki od obligacji	(185)	(237)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(205)	(296)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(47)	(45)
Utrata wartości aktywów finansowych	(115)	–
Wyksięgowanie z aktywów rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	(317)	(1.187)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(1.389)	(856)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(8)	(342)
	(6.409)	(6.824)

Wynik netto okresu

Wynik finansowy netto okresu Grupy Warimpex wzrósł wyraźnie w porównaniu rok do roku z -31,2 mln EUR do 2,5 mln EUR, ponieważ z jednej strony brak jest strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie, a z drugiej uzyskano wyższy wynik z działalności operacyjnej.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Rzeczowy majątek trwały: w TEUR	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.218	1.384	2.275	33.877
Zwiększenia	2.017	117	45	2.179
Zmniejszenia	–	(8)	–	(8)
Aktualizacja wyceny IAS 16 w zw. z IAS 40 (zmiana pozycji)	562	–	–	562
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(769)	–	–	(769)
Odписы amortyzacyjne planowe	(1.150)	(282)	(150)	(1.582)
Zwiększenia wartości	66	–	–	66
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.186	7	16	1.209
Wartość bilansowa na dzień 30 września	32.130	1.218	2.186	35.533

Investment Properties w TEUR	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	206.746	28.280	16.311	251.337
Zwiększenia / inwestycje	1.533	6.413	1.290	9.236
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	185	–	185
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	329	440	769
Zmiana pozycji rezerwowe / deweloperskie	–	963	(963)	–
Zmniejszenia	(373)	–	–	(373)
Wynik z wyceny netto	1.442	542	32	2.015
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	3.785	875	163	4.823
Wartość bilansowa na dzień 30 września	213.134	37.587	17.274	267.994

Zobowiązania finansowe: w TEUR	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobo- wiązania z tyt. leasingu	Razem
Pozycje 2021:						
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	72.093	729	–	–	–	72.822
Splata (cashflow)	(51.767)	(5.977)	(1.800)	(159)	(245)	(59.948)
Zmiana skumulowane odsetki	68	–	(58)	226	31	267
Zmiany kursowe i inne	1.718	–	–	713	96	2.527
Wartość bilansowa na dzień 30 września	160.751	12.381	7.168	11.682	1.808	193.790
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>6.094</i>	<i>12.381</i>	<i>1.810</i>	<i>408</i>	<i>188</i>	<i>20.882</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>154.657</i>	<i>–</i>	<i>5.358</i>	<i>11.273</i>	<i>1.621</i>	<i>172.908</i>

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele 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 Investment Properties*

w TEUR	1-9/2021	1-9/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	17.534	18.663
Segment EBITDA	11.992	12.779

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties spadły głównie na skutek utraty wartości rubla w porównaniu z ubiegłym rokiem.

Segment Hotele*

w TEUR	1-9/2021	1-9/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	5.989	6.387
Średnio pokoje przypadające na Grupę	713	720
NOP przypadający na Grupę	643	-1.758
NOP/dostępny pokój w EUR	901	-2.441

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Na wyniki segmentu hoteli w dalszym ciągu negatywny wpływ ma pandemia wywołana koronawirusem. Dzięki otrzymanej pomocy publicznej w związku z pandemią zmniejszyły się koszty bezpośrednie, a w konsekwencji powstał dodatni zysk operacyjny netto (NOP).

Segment Development & Services*

w TEUR	1-9/2021	1-9/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.030	834
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-
Segment EBITDA	-1.600	-6.628

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Perspektywy

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m², St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska 35 Office (faza III) o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 31 600 m² (w fazie projektowania, pozwolenie na budowę udzielone)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Darmstadt o powierzchni ok. 13 800 m² (w fazie projektowania)

W roku 2021 oprócz przygotowań do budowy i uzyskania pozwoleń na budowę dla naszych projektów skoncentrujemy się na kontynuacji dotychczasowych aktywności budowlanych.

Również w obliczu panującej pandemii Covid-19 Warimpex opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Minione lata firma wykorzystwała na opracowanie nowych założeń strategicznych i na dywersyfikację portfolio: o ile jeszcze kilka lat temu spółka była zaangażowana głównie w segmente hoteli, który został szczególnie dotknięty aktualną sytuacją, to dzisiaj wartość godziwa hoteli stanowi jedynie 12 % całego portfolio. 71 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) na chwilę obecną widoczne są jedynie nieznaczące skutki operacyjne. Najemcy niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą; zmiany w umowach najmu wzgl. zaległości czynszowe lub brak płatności czynszu odnotowano dotychczas tylko w pojedynczych przypadkach. Niemniej jednak istnieje ogólne ryzyko w zakresie płatności regulowanych niezgodnie z zawartymi umowami w przyszłości.

Pandemia dotyka w większym stopniu hoteli niż nieruchomości biurowych. Na segment Development oraz działalność finansową w koncernie pandemia Covid-19 miała stosunkowo niewielki wpływ.

W celu zminimalizowania jej wpływu na Grupę, firma korzysta z różnych dostępnych środków, w tym z pomocy publicznej w formie środków na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy, zawieszenia płatności podatków od nieruchomości czy pomostowych środków pomocowych.

Warimpex zakłada w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok obrotowy 2021 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.

Poza pandemią Covid-19 będziemy również koncentrować się na zrównoważonym rozwoju. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach naszych nieruchomości, stawiamy sobie za cel uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.

Wiedeń, dnia 29 listopada 2021 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2021	07-09/2021	01-09/2020	07-09/2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	14.904	5.233	15.742	5.145
Przychody ze sprzedaży – Hotele	3.258	1.100	2.956	577
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.030	109	834	169
Przychody ze sprzedaży	19.192	6.442	19.533	5.891
Koszty działalności – Investment Properties	(3.686)	(1.171)	(3.886)	(1.235)
Koszty działalności – Hotele	(2.701)	(1.330)	(4.693)	(1.184)
Koszty – Development & Services	(556)	(73)	(425)	(79)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(6.943)	(2.575)	(9.004)	(2.498)
Wynik brutto ze sprzedaży	12.249	3.867	10.529	3.393
Pozostałe przychody operacyjne	448	–	6	5
Koszty zarządu	(4.137)	(740)	(7.714)	(1.690)
Inne koszty	(693)	(266)	(1.051)	(283)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	7.867	2.861	1.770	1.425
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.322)	(450)	(1.183)	(412)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(282)	(103)	(267)	(75)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	17	(2.726)	503
Zwiększenie wartości środków trwałych	66	66	–	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	2.015	15	(6.498)	(1.112)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	477	(454)	(10.675)	(1.095)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	8.344	2.406	(8.905)	330
Przychody z tytułu odsetek	320	111	380	122
Pozostałe przychody finansowe	324	226	344	39
Koszty finansowe	(6.409)	(2.714)	(6.824)	(2.922)
Zmiany kursowe	882	204	(8.917)	(4.213)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	(509)	391	(5.140)	(2.620)
Wynik z działalności finansowej	(5.393)	(1.783)	(20.158)	(9.594)
Wynik brutto	2.952	624	(29.063)	(9.265)
Podatek dochodowy bieżący	(611)	(143)	(353)	(126)
Podatek dochodowy odroczone	182	317	(1.745)	(39)
Podatki	(430)	174	(2.098)	(165)
Wynik netto okresu	2.522	798	(31.161)	(9.430)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	65	62	(1.738)	(549)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	2.457	735	(29.423)	(8.881)
Zysk na jedną akcję:				
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	0,05	0,01	-0,55	-0,17
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	0,05	0,01	-0,55	-0,17

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2021	07-09/2021	01-09/2020	07-09/2020
Wynik netto okresu	2.522	798	(31.161)	(9.430)
Różnice kursowe	3.276	379	(15.906)	(7.926)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	(16)	-	1	-
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	240	72	(699)	(298)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(139)	(136)	(516)	(307)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	3.377	316	(17.121)	(8.531)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	39	13	(14)	11
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	562	-	-	-
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(99)	(3)	4	(3)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	502	10	(11)	8
Pozostałe przychody i koszty	3.879	326	(17.131)	(8.522)
Całościowy wynik netto okresu	6.402	1.123	(48.292)	(17.952)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	253	95	(2.795)	(1.043)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	6.148	1.028	(45.497)	(16.910)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	30.09.21	31.12.20	30.09.20
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	267.994	251.337	249.989
Rzeczowe aktywa trwałe	35.533	33.877	31.509
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	80	80	100
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	4.817	5.077	4.760
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	5.664	5.625	6.228
Inne aktywa	8.591	11.158	9.894
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.512	978	20
Aktywa trwałe	324.191	308.132	302.501
Zapasy	106	154	108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.728	3.448	2.344
Środki pieniężne	6.766	8.931	7.136
Aktywa obrotowe	13.599	12.533	9.588
SUMA AKTYWÓW	337.790	320.665	312.088
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	79.809	77.307	79.728
Akcje własne	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(14.050)	(17.697)	(18.457)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	116.767	110.619	112.280
Udziały nieuprawnijające do kontroli	(1.574)	(1.827)	(4.158)
Kapitał własny	115.194	108.792	108.122
Obligacje	5.358	7.137	7.150
Pozostałe zobowiązania finansowe	165.930	152.624	146.012
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.621	1.709	1.783
Pochodne instrumenty finansowe	12	320	337
Pozostałe zobowiązania	6.730	6.731	6.608
Rezerwy	2.391	4.700	4.997
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9.268	8.679	8.033
Bierne rozliczenia międzyokresowe	1.969	1.957	1.969
Zobowiązania długoterminowe	193.279	183.857	176.889
Obligacje	1.810	1.890	1.813
Pozostałe zobowiązania finansowe	18.884	14.546	15.487
Zobowiązania z tytułu leasingu	188	217	232
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	6.337	8.881	7.313
Rezerwy	1.915	2.241	2.068
Podatek dochodowy	5	12	–
Bierne rozliczenia międzyokresowe	178	229	165
Zobowiązania krótkoterminowe	29.318	28.016	27.078
Zobowiązania	222.597	211.873	203.967
SUMA PASYWÓW	337.790	320.665	312.088

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2021	07-09/2021	01-09/2020	07-09/2020
Wpływy				
z hoteli i wynajmu	18.558	6.374	19.272	5.873
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	1.759	1.356	615	360
z odsetek	81	29	77	34
Wpływy z działalności operacyjnej	20.398	7.759	19.964	6.267
Wydatki				
projekty deweloperskie	(101)	(87)	(265)	(45)
zużycie materiałów i usług	(6.033)	(2.027)	(6.081)	(1.738)
świadczenia pracownicze	(5.869)	(2.990)	(6.622)	(1.911)
pozostałe koszty zarządu	(3.596)	(768)	(4.812)	(973)
podatek dochodowy	(671)	(264)	(424)	(172)
Wydatki na działalność operacyjną	(16.270)	(6.136)	(18.204)	(4.839)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.128	1.624	1.760	1.428
Wpływy				
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	–	463	(47)
z pozostałych aktywów finansowych	2.248	1.088	596	(33)
z wpływów zwrotnych z joint ventures	–	–	668	338
Wpływy z działalności inwestycyjnej	2.373	1.088	1.727	258
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(11.162)	(5.259)	(7.750)	(2.280)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(2.192)	(983)	(2.435)	(820)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(22)	(15)	(2)	–
pozostałe aktywa finansowe	–	–	(641)	(8)
joint ventures	(2.318)	(1.000)	–	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(15.693)	(7.257)	(10.829)	(3.108)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13.320)	(6.169)	(9.101)	(2.850)
Wydatki na nabycie akcji własnych	–	–	(654)	–
Wykup obligacji	(1.800)	(1.800)	(5.500)	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	72.822	52.917	71.781	40.245
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(57.903)	(42.853)	(51.182)	(34.363)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(214)	(55)	(233)	(52)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(4.292)	(1.549)	(3.649)	(1.929)
Zapłacone odsetki (od obligacji)	(251)	(251)	(526)	(251)
Koszty pozyskania kredytów	(1.668)	(1.173)	(1.756)	(1.316)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	6.694	5.235	8.282	2.335
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(2.498)	690	940	912
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	1	4	(10)	(5)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	332	73	(1.313)	(771)
Stan środków pieniężnych na początku okresu	8.931	5.999	7.519	7.000
Stan środków pieniężnych na dzień 30 września	6.766	6.766	7.136	7.136
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	6.766	6.766	7.136	7.136

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2021 – 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 2020	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068	
Wykup akcji	–	–	(654)	–	(654)	–	(654)	
Zmiany konsolidacyjne	–	(1)	–	1	–	–	–	
Całociowy wynik netto okresu	–	(29.425)	–	(16.071)	(45.496)	(2.795)	(48.292)	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(29.423)	–	–	(29.423)	(1.738)	(31.161)	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(2)	–	(16.071)	(16.073)	(1.057)	(17.131)	
Stan na dzień 30 września 2020	54.000	79.728	(2.991)	(18.457)	112.280	(4.158)	108.122	
Stan na dzień 1 stycznia 2021	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792	
Zmiany konsolidacyjne	–	16	–	(16)	–	–	–	
Całociowy wynik netto okresu	–	2.486	–	3.662	6.148	253	6.402	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	2.457	–	–	2.457	65	2.522	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	29	–	3.662	3.691	188	3.879	
Stan na dzień 30 września 2021	54.000	79.809	(2.991)	(14.050)	116.767	(1.574)	115.194	

Kalendarium

2022

27 kwietnia 2022

Publikacja raportu za rok 2021

9 maja 2022

*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

19 maja 2022

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

24 maja 2022

Dzień ex-div

25 maja 2022

Dzień weryfikacji prawa do dywidendy (Record Date)

27 maja 2022

Dzień wypłaty dywidendy

30 maja 2022

Publikacja I kwartał 2022

30 sierpnia 2022

Publikacja I półrocze 2022

29 listopada 2022

Publikacja I-III kwartał 2022

IMPRESSUM:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
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 Jareńko, www.frilanser.pl

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex