



warimpex

WARIMPEX
*Raport za
pierwszy kwartał
2023*

GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	1–3/2023	Dynamika	1–3/2022
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	10.018	54 %	6.522
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.424	109 %	1.162
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	504	-40 %	839
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>12.946</i>	<i>52 %</i>	<i>8.523</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-4.241	29 %	-3.276
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>8.705</i>	<i>66 %</i>	<i>5.247</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–
EBITDA	5.599	92 %	2.911
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-322	-92 %	-4.172
EBIT	5.276	–	-1.261
Wynik z działalności finansowej	-3.217	13 %	-2.854
Wynik netto okresu	1.350	–	-4.381
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10.202	362 %	2.210
Suma bilansowa	437.029	18 %	371.132
Kapitał własny	160.924	43 %	112.370
Udział kapitału własnego	37 %	7 pp	30 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,03	–	-0,08
Akcje własne w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	9	1	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	126.300 m ²	28.800 m ²	97.500 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	75.400 m ²	21.600 m ²	53.800 m ²
w % całkowitej powierzchni	60 %	5 pp	55 %
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	831	–	831
	31.12.2022¹	Dynamika	31.12.2021¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	429,3	17 %	365,8
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,78	37 %	2,76
EPRA NTA	3,59	36 %	2,63

¹ Na dzień 31.03.2023 r. i na dzień 31.03.2022 r. nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane..

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W trwającym właśnie roku obrotowym 2023 Warimpex w dalszym ciągu opiera się na dobrej ekonomicznych podstawach. Rozwój działalności operacyjnej jest pomyślny, a realizacja projektów w obszarze nieruchomości biurowych postępuje zgodnie z planem. Kierownictwo nadal koncentruje swoją uwagę na aktualnej sytuacji geopolitycznej związanej z konfliktem w Ukrainie, a także na trendach inflacyjnych i podwyżkach stóp procentowych.

Wyraźna poprawa wyniku finansowego netto okresu

W kontekście aktualnej sytuacji rynkowej Warimpexowi udało się jednak poprawić wynik finansowy okresu z -4,4 mln EUR w analogicznym okresie poprzedniego roku do 1,4 mln EUR. Było to możliwe głównie dzięki wyższym przychodom ze sprzedaży generowanym zarówno przez nieruchomości biurowe, jak i hotele, a także na skutek braku ujemnych wyników z wyceny nieruchomości, które odnotowano jeszcze w pierwszym kwartale 2022 roku.

Przechodząc do szczegółów, przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły rok do roku z 6,5 mln EUR do 10,0 mln EUR. Wynika to z większego obłożenia polskich biurowców, a także z wynajęcia całego obiektu Avior Tower w St. Petersburgu, ukończonego w III kwartale 2022 roku. Przychody hoteli ze sprzedaży udało się podwoić do 2,4 mln EUR - na wynik za ten sam okres 2022 roku miała jeszcze wpływ pandemia koronawirusa. Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 52 % do 12,9 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 29 % do 4,2 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 66 % i wynosi 8,7 mln EUR w porównaniu z 5,2 mln EUR w ubiegłym roku.

Bazując na takich wartościach, wskaźnik EBITDA wzrósł z 2,9 mln EUR do 5,6 mln EUR, a EBIT z -1,3 mln EUR do 5,3 mln EUR. Wynik z działalności finansowej (włącznie z wynikiem z joint ventures) obniżył się z -2,9 mln EUR do -3,2 mln EUR.

Biurowce w fazie budowy lub projektowania

W obszarze deweloperskich projektów biurowych wspomnieć należy o kończącej się latem budowie biurowca Mogilska 35 Office o powierzchni użytkowej netto 11 900 m² w Krakowie, a także o postępującej sukcesywnie, w miarę zwiększania stopnia wynajmu, modernizacji biurowca Red Tower w Łodzi o powierzchni 12 400 m². W planach są kolejne nowe projekty: pozwolenia na budowę biurowca Chopin Office w Krakowie o powierzchni ok. 21 200 m² oraz biurowca MC 55 o powierzchni ok. 38 500 m² w Białymstoku zostały już wydane. Prace nad projektem biurowca West Yard 29 o powierzchni ok. 13 800 m² w niemieckim Darmstadt są bardzo zaawansowane.

Perspektywy

Nasza działalność operacyjna koncentruje się na przygotowywaniach do budowy i uzyskiwaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów deweloperskich, a także na kontynuacji bieżących robót budowlanych i modernizacyjnych w Krakowie i Łodzi. Ponadto naszym celem jest wdrożenie koncepcji zrównoważonego rozwoju w naszych obiektach i odpowiednia certyfikacja tych działań. Niektóre z naszych nieruchomości zostały już sklasyfikowane jako zgodne z taksonomią UE. Ta ścieżka będzie kontynuowana w przyszłości.

Wiedeń, maj 2023 roku



Franz Jurkowitsch

Raport za pierwszy kwartał 2023

Ramowe warunki ekonomiczne

Kryzys ukraiński

W I kwartale 2023 roku w centrum uwagi znajdowały się w dalszym ciągu wydarzenia geopolityczne. W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Rubel, który po początkowym gwałtownym spadku wartości, od kwietnia 2022 r. znowu się ustabilizował, w I kwartale 2023 r. ponownie się nieco osłabił.

Ponadto w 2022 r. nastąpił znaczny wzrost inflacji w strefie euro, częściowo z powodu wzrostu cen i niedoboru energii w

wyniku konfliktu w Ukrainie. EBC zareagował podniesieniem głównej stopy procentowej w kilku etapach, począwszy od lipca 2022 roku.

Informacje na temat wpływu konfliktu w Ukrainie na Grupę znajdują się w komentarzach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku w punkcie 3.4.1 oraz w rozdziale „Perspektywy” w Sprawozdaniu zarządu z działalności.

Covid-19

W I kwartale 2022 roku częściowo obowiązywały jeszcze ograniczenia związane z pandemią, jednak w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem żadne skutki pandemii wywołanej koronawirusem nie były już odczuwalne.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) z 6,5 mln EUR do 10,0 mln EUR wynika z wyższego wskaźnika obłożenia polskich nieruchomości biurowych oraz z dodatkowych przychodów z Avior Tower, który od początku 2023 roku jest w całości wynajęty.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły o 109% do 2,4 mln EUR w I kwartale 2023 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na słabsze wyniki ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2022 r. wpływ miała jeszcze pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 52 % do 12,9 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 29 % do 4,2 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 66 % i wynosi 8,7 mln EUR (w roku ubiegłym: 5,2 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W I kwartale 2023 r. Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach, podobnie jak w I kwartale roku 2022.

EBITDA – EBIT

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 2,9 mln EUR do 5,6 mln EUR, głównie na skutek wyższych przychodów ze sprzedaży.

Wskaźnik EBIT wzrósł wyraźnie z -1,3 mln EUR do 5,3 mln EUR. Jest to z jednej strony efekt wyższego wyniku operacyjnego (EBTIDA), a z drugiej strony braku ujemnych wyników z wyceny rosyjskich nieruchomości, zaksięgowanych w I kwartale 2022 roku.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -2,9 mln EUR do -3,2 mln EUR.

Koszty działalności finansowej dzielą się następująco:

w TEUR	1–3/2023	1–3/2022
Pozycje		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(3.149)	(2.176)
Odsetki od obligacji	(156)	(49)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(22)	(18)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(138)	(66)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(49)	–
Pozostałe	(13)	–
	(3.527)	(2.310)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex wzrósł rok do roku z -4,4 mln EUR do 1,4 mln EUR.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

w TEUR Investment Properties	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	336.835	30.128	21.500	388.463
Zwiększenia / inwestycje	447	3.294	71	3.812
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	57	–	57
Zmniejszenia	(156)	–	–	(156)
Wynik z wyceny netto	121	(19)	(58)	44
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(17.505)	99	(755)	(18.160)
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	319.742	33.560	20.758	374.060

w TEUR Rzeczowy majątek trwały	Hotele	Prawa do użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.362	896	2.149	36.408
Zwiększenia	164	183	40	387
Zmniejszenia	(7)	–	–	(7)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(380)	(78)	(84)	(542)
Zwiększenia wartości	183	–	–	183
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.922)	(1)	(9)	(1.932)
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	31.400	1.000	2.097	34.497

w TEUR Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobo- wiązania z tyt. leasingu	Razem
Dynamika 2023:						
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	4.843	8	–	–	–	4.851
Splata (cashflow)	(2.297)	(5.005)	–	(1.000)	(113)	(8.416)
Zmiana skumulowane odsetki	123	–	223	77	8	431
Zmiany kursowe	(8.389)	–	–	(164)	(12)	(8.564)
Pozostałe zmiany	–	–	–	9	175	184
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	201.034	9.558	12.850	7.819	2.194	233.455
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>10.474</i>	<i>4.550</i>	<i>2.047</i>	<i>1.326</i>	<i>423</i>	<i>18.819</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>190.560</i>	<i>5.008</i>	<i>10.804</i>	<i>6.493</i>	<i>1.771</i>	<i>214.636</i>

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów do dnia 31.12.2021 r. joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności były ujmowane proporcjonalnie. Od grudnia 2021 roku Warimpex posiada udziały tylko w jednym przedsięwzięciu joint venture, prowadzącym działalność operacyjną. W związku z tym od 2022 r. w sprawozdaniach z działalności segmentów będą uwzględniane wszystkie spółki ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym bez proporcjonalnej konsolidacji jednego pozostałego joint venture. W segmencie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są przychody i koszty z wynajmu nieruchomości biurowych oraz wyniki z wyceny nieruchomości. W segmencie hoteli ujmowane są wyniki z działalności hoteli należących do Grupy. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Investment Properties

w TEUR	1–3/2023	1–3/2022
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	10.018	6.522
Segment EBITDA	7.736	5.210
Wynik z wyceny	121	-3.831

Wyższe przychody ze sprzedaży i wskaźnik EBITDA w segmencie nieruchomości inwestycyjnych wynikają głównie z dodatkowych wyników generowanych przez biurowiec Avior oraz z wyższych wskaźników wynajmu w Polsce.

Segment Hotele

w TEUR	1–3/2023	1–3/2022
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.424	1.162
Segment EBITDA	195	-449
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	-199	-178

Na wyniki sprzedaży w pierwszym kwartale 2022 r. nadal miała wpływ pandemia Covid-19, natomiast w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem żadne tego rodzaju ograniczenia nie miały miejsca.

Segment Development & Services

w TEUR	1–3/2023	1–3/2022
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	504	839
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–
Segment EBITDA	-2.322	-1.850
Wynik z wyceny	-77	-14

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. W pierwszych kwartałach 2022 i 2023 r. żadne tego typu transakcje nie miały miejsca.

Perspektywy

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

- biurowiec Mogilska 35 Office o powierzchni ok. 11 900 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m² (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 200 m², Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 13 800 m² (w fazie projektowania)

Działalność operacyjna będzie się nadal koncentrować na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów oraz na kontynuacji bieżących projektów budowlanych. Biurowiec Avior Tower w St. Petersburgu o powierzchni ok. 16 900 m² ukończony został w III kwartale 2022 r. i od stycznia 2023 r. jest już w całości wynajęty. Obiekt Mogilska 35 Office ma być gotowy latem 2023 roku.

Od początku konfliktu w Ukrainie kierownictwo spółki śledzi z uwagą związany z nim rozwój sytuacji geopolitycznej. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie obserwuje rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej (wynajem i prowadzenie hotelu) w Rosji; z dzisiejszej perspektywy nie ma w planach nowych projektów.

Grupa jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 3 biurowce, 1 obiekt wielofunkcyjny) o wartości ok. 189 mln EUR. Obiekty są w całości wynajęte i łącznie z hotelem stanowią ok. 46 % aktywów nieruchomościowych Grupy. W pierwszym kwartale 2023 roku przychody przypadające na Rosję wyniosły 8,3 mln EUR. Na dzień bilansowy środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowią równowartość 9 521 TEUR. Grupa może nimi dysponować jedynie w ograniczonym zakresie ze względu na obowiązujące ograniczenia w przepływie kapitału, ponieważ w zakresie przelewów z Rosji do UE istnieją miesięczne limity dla każdej spółki. Dalsze skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego w związku z inwestycjami w Rosji (por. także noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2022 r. w punkcie 3.4.1) zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

Związany z rosnącą inflacją i wyższymi stopami procentowymi wzrost kosztów finansowania projektów oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który w konsekwencji prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości, są ważnymi tematami w sektorze nieruchomości w 2023 roku. Na dzień

bilansowy jedynie ok. 25% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennym stopom procentowym, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu powinno pozostać umiarkowane.

W oparciu o dane budżetowe na bieżący rok obrotowy Grupa oczekuje dalszego pozytywnego rozwoju działalności operacyjnej. Ze względu na konflikt w Ukrainie oraz na wzrost cen i stóp procentowych należy jednak oczekiwać wymagającej sytuacji rynkowej, na którą Warimpex jest dobrze przygotowany dzięki swojemu doświadczonemu i sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi.

Ponadto intensywnie pracujemy również nad kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. W związku z pierwszym zastosowaniem taksonomii UE w celu wspierania zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, zrównoważony rozwój i ochrona klimatu nabierają jeszcze większego znaczenia. Celem całej Grupy jest potwierdzenie realizacji koncepcji zrównoważonego rozwoju w obszarze naszych nieruchomości poprzez uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla naszego portfela nieruchomości. Niektóre z naszych nieruchomości zostały już sklasyfikowane jako zgodne z taksonomią, czyli zrównoważone środowiskowo. Ta ścieżka będzie kontynuowana w przyszłości.

Wiedeń, dnia 30 maja 2023 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



Red Tower
Łódź, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2023	01–03/2022
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	10.018	6.522
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.424	1.162
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	504	839
Przychody ze sprzedaży	12.946	8.523
Koszty działalności – Investment Properties	(1.747)	(1.168)
Koszty działalności – Hotele	(2.152)	(1.381)
Koszty – Development & Services	(343)	(727)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(4.241)	(3.276)
Wynik brutto ze sprzedaży	8.705	5.247
Pozostałe przychody operacyjne	52	17
Koszty zarządu	(2.700)	(2.215)
Inne koszty	(458)	(138)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	5.599	2.911
Planowa amortyzacja aktywów trwałych	(465)	(369)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(84)	(99)
Zwiększenie wartości środków trwałych	183	140
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	44	(3.845)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(322)	(4.172)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	5.276	(1.261)
Przychody z tytułu odsetek	137	116
Pozostałe przychody finansowe	–	761
Koszty finansowe	(3.527)	(2.310)
Zmiany kursowe	179	(1.418)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	(5)	(2)
Wynik z działalności finansowej	(3.217)	(2.854)
Wynik brutto	2.060	(4.115)
Podatek dochodowy bieżący	(328)	(149)
Podatek dochodowy odroczony	(381)	(117)
Podatki	(709)	(266)
Wynik netto okresu	1.350	(4.381)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	24	12
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	1.326	(4.393)
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	0,03	-0,08
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	0,03	-0,08

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2023	01–03/2022
Wynik netto okresu	1.350	(4.381)
Różnice kursowe	(11.942)	(8.303)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	1.171	308
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(10.772)	(7.995)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	57	39
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	–	(10)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	57	29
Pozostałe przychody i koszty	(10.715)	(7.966)
Całościowy wynik netto okresu	(9.364)	(12.347)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	25	9
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(9.390)	(12.356)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	374.060	388.463	310.787
Rzeczowe aktywa trwałe	34.497	36.408	34.476
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	40	47	69
Joint ventures (at equity)	405	410	413
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	5.278	5.221	5.543
Pochodne instrumenty finansowe	–	85	1.285
Inne aktywa	1.540	1.782	2.132
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.496	1.666	1.597
Aktywa trwałe	417.316	434.081	356.301
Zapasy	152	189	125
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.189	4.873	5.041
Pochodne instrumenty finansowe	29	–	–
Środki pieniężne	15.343	15.924	9.665
Aktywa obrotowe	19.713	20.986	14.831
SUMA AKTYWÓW	437.029	455.068	371.132
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	130.042	128.659	81.739
Akcje własne	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(20.277)	(9.505)	(20.492)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	160.774	170.164	112.256
Udziały nieuprawniające do kontroli	150	125	114
Kapitał własny	160.924	170.289	112.370
Obligacje	10.804	10.785	5.363
Pozostałe zobowiązania finansowe	202.061	203.630	186.239
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.771	1.737	1.818
Pozostałe zobowiązania	11.133	8.408	7.020
Rezerwy	2.373	2.344	2.754
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18.872	19.831	12.183
Bierne rozliczenia międzyokresowe	35	41	64
Zobowiązania długoterminowe	247.049	246.775	215.440
Obligacje	2.047	1.842	1.911
Pozostałe zobowiązania finansowe	16.349	26.577	28.695
Zobowiązania z tytułu leasingu	423	400	304
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	9.995	9.048	9.650
Rezerwy	17	98	2.733
Podatek dochodowy	201	17	6
Bierne rozliczenia międzyokresowe	23	23	23
Zobowiązania krótkoterminowe	29.056	38.004	43.323
Zobowiązania	276.105	284.779	258.763
SUMA PASYWÓW	437.029	455.068	371.132

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2023	01–03/2022
Wpływy		
z wynajmu i działalności hoteli	17.661	8.715
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	396	211
z odsetek	96	76
Wpływy z działalności operacyjnej	18.154	9.002
Wydatki		
projekty deweloperskie	(156)	(55)
zużycie materiałów i usług	(3.513)	(2.782)
świadczenia pracownicze	(2.723)	(1.956)
pozostałe koszty zarządu	(1.483)	(1.551)
podatek dochodowy	(75)	(447)
Wydatki na działalność operacyjną	(7.951)	(6.791)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10.202	2.210
Wpływy		
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	125
ze sprzedaży aktywów trwałych	–	23
z wpływów zwrotnych z joint ventures	–	250
Wpływy z działalności inwestycyjnej	125	398
Wydatki na		
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(3.053)	(3.405)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(213)	(252)
pozostałe aktywa finansowe	(26)	(72)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(3.292)	(3.729)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.167)	(3.331)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	4.859	6.854
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(8.302)	(4.322)
Spłata zobowiązań z tyt. leasingu	(114)	(53)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(3.055)	(1.966)
Koszty pozyskania kredytów	(51)	(113)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6.663)	400
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	372	(720)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7	(8)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(959)	(799)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	15.924	11.192
Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca	15.343	9.665

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 – 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				
Stan na dzień 1 stycznia 2022	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717	
Całościowy wynik netto okresu	–	(4.364)	–	(7.992)	(12.356)	9	(12.347)	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(4.393)	–	–	(4.393)	12	(4.381)	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	29	–	(7.992)	(7.963)	(3)	(7.966)	
Stan na dzień 31 marca 2022	54.000	81.739	(2.991)	(20.492)	112.256	114	112.370	
Stan na dzień 1 stycznia 2023	54.000	128.659	(2.991)	(9.505)	170.164	125	170.289	
Całościowy wynik netto okresu	–	1.383	–	(10.773)	(9.390)	25	(9.364)	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	1.326	–	–	1.326	24	1.350	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	57	–	(10.773)	(10.716)	1	(10.715)	
Stan na dzień 31 marca 2023	54.000	130.042	(2.991)	(20.277)	160.774	150	160.924	

Kalendarium

2023

1 czerwca 2023

*Zwyczajne Walne Zgromadzenie
Akcjonariuszy*

30 sierpnia 2023

Publikacja I półrocze 2023

29 listopada 2023

Publikacja I-III kwartał 2023

UWAGI

W trosce o czytelność raportu zrezygnowaliśmy ze stosowania w pisowni form różnicujących płęć. Zwroty dotyczące osób należy w związku z tym rozumieć w sposób neutralny z punktu widzenia płci.

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.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

IIMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wieden

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

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Anna Jareńko, www.interpreti.pl

www.warimpex.com

warimpex