



warimpex

WARIMPEX
*Raport za
pierwsze półrocze
2023*

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

| w TEUR | 1-6/2023 | Dynamika | 1-6/2022 |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Przychody ze sprzedaży – Investment Properties | 19.415 | 32 % | 14.691 |
| Przychody ze sprzedaży – Hotele | 5.914 | 55 % | 3.826 |
| Przychody ze sprzedaży – Development & Services | 929 | -41 % | 1.585 |
| <i>Przychody ze sprzedaży razem</i> | 26.258 | 31 % | 20.101 |
| Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży | -9.004 | 25 % | -7.207 |
| <i>Wynik brutto ze sprzedaży</i> | 17.254 | 34 % | 12.895 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | – | – | 2.821 |
| EBITDA | 11.264 | 5 % | 10.741 |
| Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości | -4.825 | - | 5.993 |
| EBIT | 6.440 | -62 % | 16.733 |
| Wynik z działalności finansowej | -5.208 | – | 947 |
| Wynik netto okresu | 214 | -98 % | 13.421 |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 16.565 | 162 % | 6.324 |
| Suma bilansowa | 416.074 | -16 % | 495.055 |
| Kapitał własny | 149.085 | -16 % | 176.713 |
| Udział kapitału własnego | 36 % | – | 36 % |
| Liczba akcji w szt. | 54.000.000 | – | 54.000.000 |
| Wynik na jedną akcję w EUR | 0,00 | – | 0,26 |
| Akcje własne w szt. | 1.939.280 | – | 1.939.280 |
| Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych | 9 | 1 | 8 |
| Powierzchnia biurowa do wynajęcia | 126.300 m ² | 21.600 m ² | 104.700 m ² |
| m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju | 75.400 m ² | 18.600 m ² | 56.800 m ² |
| w % całkowitej powierzchni | 60 % | 6 pp | 54 % |
| Liczba hoteli | 4 | – | 4 |
| Liczba pokoi | 831 | – | 831 |
| | 30.06.2023 | Dynamika | 31.12.2022 |
| Gross Asset Value (GAV) w mln EUR | 393,9 | -8 % | 429,3 |
| NNNAV na jedną akcję w EUR | 3,33 | -12 % | 3,78 |
| EPRA NTA na jedną akcję w EUR | 3,16 | -12 % | 3,59 |
| Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR | 0,78 | 20 % | 0,65 |

Spis treści

- 02 Wskaźniki**
- 04 Słowo wstępne**

- 06 Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze**
- 06 Otoczenie gospodarcze
- 06 Rynki
- 08 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 10 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 12 Istotne ryzyka i zagrożenia oraz pozostałe informacje
- 16 Zdarzenia po dniu bilansowym
- 16 Perspektywy

- 18 Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2023**
- 19 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 20 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 21 Skrócony skonsolidowany bilans
- 22 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 23 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 24 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

- 37 Oświadczenie Zarządu**
- 39 Kalendarium**
- 39 Impressum**

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwsze półrocze 2023 oznaczało dla Warimpexu dalszy wzrost dynamiki przychodów, wyniku operacyjnego EBITDA oraz planową realizację prac budowlanych w Krakowie. Jednocześnie nadal borykamy się z podwyżkami stóp procentowych, a także z dużymi wahaniami w zakresie wycen nieruchomości i kursu rosyjskiego rubla, który stracił na wartości w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Przewidzieliśmy to i odpowiednio dostosowaliśmy naszą strategię finansowania. Dzięki temu mimo niższych wartości nieruchomości, strat na działalności finansowej i braku zysków z transakcji sprzedaży możemy przedstawić dodatni wynik za pierwsze półrocze.

Dobre wyniki z działalności operacyjnej

W pierwszej połowie 2023 r. łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 31% do 26,3 mln EUR. Było to efektem wzrostu przychodów z wynajmu biur w Polsce oraz z obiektu Avior Tower w Petersburgu, który od stycznia 2023 r. jest w całości wynajęty, a także dalszego ożywienia w sektorze hotelarskim, którego wynik w 2022 r. wciąż osłabiała pandemia Covid-19. Mimo iż w pierwszym półroczu 2023 nie doszło do żadnych transakcji na rynku nieruchomości – nieruchomość B52 w Budapeszcie została sprzedana z zyskiem w pierwszym półroczu 2022 – udało nam się dzięki wzrostowi przychodów zwiększyć wskaźnik wyniku operacyjnego EBITDA o 5% do 11,3 mln EUR.

Zmiany w otoczeniu gospodarczym uwidoczniły się we wskaźniku EBIT, który spadł o 10,3 mln EUR z 16,7 mln EUR do 6,4 mln EUR na skutek ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości. Odzwierciedla on stratę z wyceny w wys. 5,5 mln EUR i zwiększenia wartości w wys. 1,9 mln EUR – w analogicznym okresie poprzedniego roku udało nam się jeszcze osiągnąć zysk z wyceny w wys. 7,3 mln EUR. Wynik z działalności finansowej spadł z 0,9 mln EUR do -5,2 mln EUR, głównie na skutek zmian kursowych. W ostatecznym rozrachunku wynik finansowy netto okresu wypada na lekkim plusie i wynosi 0,2 mln EUR w porównaniu z 13,4 mln EUR w tym samym okresie ubiegłego roku.

Inwestycje w obiekty biurowe ukierunkowane na zrównoważony rozwój

W realizacji projektów deweloperskich trzymamy się naszej strategii: skupiamy się na nieruchomościach biurowych, dążąc każdorazowo do uzyskania jak najlepszych certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju, spełniających również nowe wymogi taksonomii UE.

W ramach tych założeń na ukończeniu jest projekt Mogilska 35 Office w Krakowie z 11 900 m² powierzchni netto i certyfikatem BREEAM „Excellent”. Na 12 400 m² powierzchni biurowej w Red Tower w Łodzi przy postępującym na bieżąco wynajmie odbywa się stopniowa modernizacja i wdrażane są innowacyjne koncepcje: na przykład w maju otwarto tu drugą przestrzeń coworkingową z nową ofertą dla elastycznych modeli pracy, która spotkała się z dobrym przyjęciem.

Kolejne biurowe projekty deweloperskie w Polsce, a konkretnie w Krakowie (Chopin Office, ok. 21 200 m²) i w Białymstoku (MC 55, ok. 38 500 m²) uzyskały pozwolenia na budowę. Biurowiec West Yard 29 o powierzchni ok. 13 800 m² w niemieckim Darmstadt znajduje się w zaawansowanej fazie projektowej. W Rosji nadal nie są planowane żadne nowe inwestycje deweloperskie.

Perspektywa 2023

W dalszym ciągu z niezwykłą uwagą obserwujemy rozwój sytuacji geopolitycznej w kontekście konfliktu w Ukrainie, wynikające z niego trendy inflacyjne, a także wyższe główne stopy procentowe. Zauważamy wzrost kosztów finansowania projektów w naszej branży. Jako notowana na giełdzie firma rodzinna działamy według strategii długoterminowej i bazując m.in. na dużych przepływach pieniężnych generowanych przez obiekty w naszym portfolio, możemy w sposób elastyczny wykorzystywać sprzyjające ekonomicznie okresy zarówno w celu rozwoju projektów deweloperskich na własnych rezerwowych nieruchomościach gruntowych jak i w celach transakcyjnych.

Dzięki stabilnej działalności operacyjnej i dobrym wskaźnikom obłożenia obiektów w naszym nowoczesnym portfolio, mimo niepewnego otoczenia gospodarczego, w bieżącym roku obrotowym nadal oczekujemy pozytywnego rozwoju działalności.

Wiedeń, sierpień 2023 r.

Franz Jurkowsch



*Franz
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023

Otoczenie gospodarcze

Kryzys ukraiński

W I półroczu 2023 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 półroczu 2023 r. ponownie się osłabił.

Ponadto w 2022 r. nastąpił wyraźny wzrost inflacji w strefie

euro. EBC zareagował, podnosząc główną stopę procentową w kilku krokach od lipca 2022 r., ostatnio do 4% w czerwcu 2023 r. Informacje na temat wpływu konfliktu w Ukrainie na Grupę znajdują się w komentarzach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2023 roku w punkcie 2.2. oraz w rozdziale „Perspektywy” w sprawozdaniu zarządu za I półrocze.

Covid-19

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

Rynki

POLSKA

Portfolio: 4 nieruchomości biurowe, 1 hotel

Pod koniec czerwca 2022 r. Warimpex nabył Red Tower w Łodzi. Prace remontowe rozpoczęto w roku obrotowym 2022 i są one na bieżąco kontynuowane. Położony w samym sercu Łodzi Red Tower to jeden z najwyższych biurowców w mieście, o wysokości 80 metrów i fantastycznej panoramie miasta rozciągającej się z jego okien. Obiekt został wybudowany w 1978 roku i w latach 2006-2008 przeszedł gruntowną modernizację. Całkowita powierzchnia do wynajęcia liczy ponad 12 400 m², dzięki czemu Red Tower oferuje powierzchnie biurowe z elastycznym podziałem i układem pomieszczeń. Typowa kondygnacja ma powierzchnię ok. 650 m² i posiada duże przeszklenia i studnie świetlne, zapewniające dobre doświetlenie wszystkich stanowisk do pracy. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 29%.

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Jest to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Biurowiec Ogrodowa Office otrzymał certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” i na podstawie unijnego rozporządzenia o taksonomii („Rozporządzenie o taksonomii”) został sklasyfikowany jako zgodny z taksonomią. Na dzień 30.06.2023 r. biurowiec był wynajęty w ok. 91%.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy 30.06.2023 r. wynajęte było 100 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 900 m² 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 203 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 In-Use z oceną „excellent”. Zgodnie z Rozporządzeniem o taksonomii biurowiec ten został sklasyfikowany jako zgodny z taksonomią.

W 2017 r. zakupiony został biurowiec w Krakowie (Mogilska 41 Office) o powierzchni ok. 5 100 m², który został następnie wyremontowany i we wrześniu 2019 r. przekazany nowemu najemcy. Od tego czasu budynek jest wynajęty w całości.

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 2040 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło w porównaniu z rokiem poprzednim z 70 % do 78 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 20 %.

Projekty deweloperskie: 3 biurowce, działki rezerwowe

Budowa obiektu Mogilska 35 Office, nowoczesnego biurowca o powierzchni ok. 11 900 m², rozpoczęła się w listopadzie 2021 roku i jest w tej chwili na ukończeniu. Planowane jest uzyskanie certyfikatu BREEAM dla tego budynku. Z uwagi na uwzględnione w fazie rozwoju tej nieruchomości standardy środowiskowe została ona tymczasowo sklasyfikowana jako zgodna z taksonomią w rozumieniu przepisów unijnego Rozporządzenia o taksonomii.

W sąsiedztwie obu już istniejących biurowców Mogilska i projektu Mogilska 35 Warimpex zakupił w ostatnich latach kolejne mniejsze, częściowo zabudowane nieruchomości gruntowe. Ma na nich powstać projekt Mogilska faza IV. Zakończono już wstępne prace rozbiórkowe.

W Krakowie Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 200 m². Pozwolenie na budowę zostało już wydane.

W Białymstoku Warimpex posiada działkę deweloperską. Mają tam powstać trzy budynki o powierzchni ok. 33 400 m² powierzchni biurowej i 5 000 m² powierzchni przeznaczonej pod działalność gospodarczą. Pozwolenie na budowę wydano w marcu 2021.

WĘGRY

Portfolio: 1 nieruchomość biurowa

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowiec Erzsébet o powierzchni użytkowej ok. 14 400 m².

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 95 % powierzchni; w tym 12 700 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

Biuro B52 o powierzchni użytkowej ponad 5 200 m² został w czerwcu 2022 roku sprzedany z zyskiem na rzecz Uniwersytetu Semmelweisa.

AUSTRIA

Portfolio: 1 hotel

W Wiedniu Warimpex posiada ok. 10 % udziałów w spółce właścicielskiej Hotelu Palais Hansen Kempinski Wien. Współdziaławcami są Wiener Städtische Versicherung / Vienna Insurance Group oraz UBM Development AG. Hotel jest pierwszym projektem Warimpexu w Austrii i został otwarty w marcu 2013.

ROSJA

Portfolio:

3 nieruchomości biurowe, 1 obiekt wielofunkcyjny, 1 hotel

W Petersburgu Warimpex posiada 100 %-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 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg został realizowany przez spółkę projektową AO AVIELEN A.G. i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2“. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 500 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty. Biurowiec Zeppelin spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat LEED z oceną „Gold“. Warimpex posiada ponadto obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami odpowiednio o pow. 2 200 m² i 2 500 m²), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

W IV kwartale 2019 r. rozpoczęła się budowa biurowca (Avior Tower 1) z ok. 18 600 m² powierzchni do wynajęcia. Jej ukończenie miało miejsce w III kwartale 2022 r. Od stycznia 2023 r. Avior Tower 1 jest w całości wynajęty. Hotel Airportcity Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 49 % (1-6 2022: 49 %), średnia cena pokoju w euro wzrosła o 10 % w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Projekty deweloperskie: działki rezerwowe

W AIRPORTCITY St. Petersburg znajdują się działki rezerwowe pod ok. 150 000 m² powierzchni biurowych.

NIEMCY

Portfolio: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił hotel w Darmstadt i otworzył go ponownie pod nazwą „greet hotel“. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach związanych z pandemią i generalnym remoncie hotel ponownie przyjmuje więcej gości. Z ofertą łącznie 330 pokoi hotelowych i przeznaczonych na pobyt długoterminowy (long stay) i 37 sal konferencyjnych, eventowych i projektowych na ponad 4 500 m² powierzchni konferencyjnej, eventowej i wystawowej oraz ok. 1 000 m² powierzchni biurowej także na wynajem

krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu w okresie sprawozdawczym wyniosło 51% (1-6 2022: 30%). Średnia cena pokoju wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 15%.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwy teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie. Prace nad nowym projektem zabudowy i projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca (West Yard 29 ok. 13 800 m²) są już mocno zaawansowane.

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 14,7 mln EUR do 19,4 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 55 % do 5,9 mln EUR w I półroczu 2023 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na słabsze wyniki ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2022 wpływ miała jeszcze pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 31 % do 26,3 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 25 % do 9,0 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 34 % i wynosi 17,3 mln EUR (w roku ubiegłym: 12,9 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W I półroczu 2023 Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. W pierwszym półroczu 2022 sprzedana została z zyskiem nieruchomość B52 w Budapeszcie.

EBITDA – EBIT

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 10,7 mln EUR do 11,3 mln EUR, głównie na skutek wyższych przychodów ze sprzedaży.

EBIT spadł z 16,7 mln EUR do 6,4 mln EUR. Jest to głównie efektem ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości w wys. -5,5 mln EUR (w poprzednim roku: zysk z wyceny w wys. 7,3 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 0,9 mln EUR do -5,2 mln EUR. Wynika to głównie z niższych dodatnich różnic kursowych.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z 13,4 mln EUR do 0,2 mln EUR.

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. 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 | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|----------|----------|
| Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę | 19.415 | 14.691 |
| Segment EBITDA | 14.887 | 7.432 |
| Wynik z wyceny nieruchomości | -2.627 | 1.820 |

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 | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|----------|----------|
| Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę | 5.914 | 3.826 |
| Segment EBITDA | 1.177 | 1.324 |
| Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości | 1.034 | -926 |

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

Segment Development & Services

| w TEUR | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|----------|----------|
| Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę | 929 | 1.585 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | -- | 2.821 |
| Segment EBITDA | -4.800 | 1.985 |
| Wynik z wyceny | -2.869 | 5.487 |

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

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

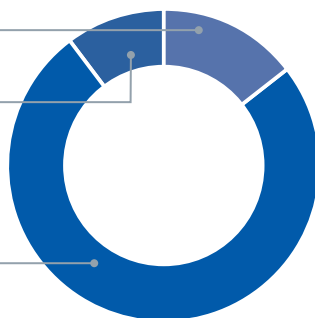
Na dzień bilansowy 30 czerwca 2023 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz dziewięć nieruchomości biurowych oferujących ok. 126 300 m² powierzchni biurowej i komercyjnej na wynajem.

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN EUR

57,4 Projekty deweloperskie

39,5 Istniejące Hotel-Assets

297,0 Istniejące Office-Assets



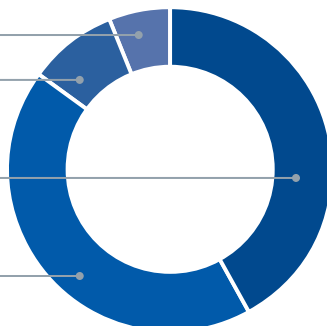
GAV WG KRAJÓW

6 % Węgry

9 % Niemcy

43 % Rosja

42 % Polska



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

Warimpex wykazuje i wycenia swoje rzeczowe aktywa trwałe, takie jak nieruchomości hotelowe, zgodnie z MSR 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z MSR 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) ujmowane są jednak według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40.56 z odniesieniem na wynik.

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 2023 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

| Rzeczoznawca | Wartość godziwa na dzień 30.06.2023 | w % |
|----------------------|-------------------------------------|--------------|
| mln EUR | | |
| Maris (dawniej CBRE) | 151 | 39 % |
| Knight Frank | 162 | 41 % |
| CB Richard Ellis | 61 | 15 % |
| Pozostałe | 17 | 4 % |
| Wewnętrzny | 2 | 1 % |
| | 394 | 100 % |

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute of Chartered Surveyors (RICS). 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. Określając wartość godziwą dla posiadanych przez spółkę nieruchomości, rzeczoznawcy od nieruchomości posługują się metodą dochodową (metodą inwestycyjną lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych) lub w odniesieniu do nieruchomości rezerwowych metodą porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia wartości godziwej odsyłamy do pkt. 7.1.3. (Nieruchomości inwestycyjne) i 7.2.2. (Hotele) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2022.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2023 r. 393,9 mln EUR (na dzień 31.12.2022: 429,3 mln EUR). Spadek ten wynika głównie ze słabszego kursu rubla skompensowanego zwiększeniami wynikającymi z prac budowlanych. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2022 ze 196,9 mln EUR do 173,6 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2023.

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

| w mln EUR | 30.06.2023 | | 31.12.2022 | |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych | | 148,9 | | 170,2 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | -1,2 | | -1,7 | |
| Rezerwa na podatek odroczonego | 17,1 | 15,9 | 19,8 | 18,1 |
| Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets | -30,7 | | -33,3 | |
| Wartość godziwa istniejących Hotel Assets | 39,5 | 8,8 | 41,9 | 8,6 |
| Triple Net Asset Value | | 173,6 | | 196,9 |
| Liczba akcji razem | | 54,0 | | 54,0 |
| Akcje własne | | -1,9 | | -1,9 |
| Liczba akcji w obrocie | | 52,1 | | 52,1 |
| NNNAV na jedną akcję w EUR | | 3,33 | | 3,78 |

| EPRA Net Asset Value Metrics | 30.06.2023 EPRA NRV | 30.06.2023 EPRA NTA | 30.06.2023 EPRA NDV |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| w TEUR | | | |
| MSSF Kapitał własny akcjonariuszy | 148.944 | 148.944 | 148.944 |
| Zwiększenie o: | | | |
| ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych | 8.571 | 8.571 | 8.571 |
| NAV wg wartości godziwej | 157.515 | 157.515 | 157.515 |
| Zmniejszenie o: | | | |
| v) Podatek odroczonego w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej | 14.737 | 7.368 | |
| vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych | -23 | -23 | |
| viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie | | -33 | |
| Zwiększenie o: | | | |
| ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu | | | 41.768 |
| xi) Dodatkowe koszty nabycia | 8.820 | 0 | |
| NAV | 181.049 | 164.827 | 199.283 |
| Liczba akcji w obrocie | 52.100 | 52.100 | 52.100 |
| NAV na jedną akcję w EUR | 3,48 € | 3,16 € | 3,83 € |

| EPRA Net Asset Value Metrics | 31.12.2022 EPRA NRV | 31.12.2022 EPRA NTA | 31.12.2022 EPRA NDV |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| w TEUR | | | |
| MSSF Kapitał własny akcjonariuszy | 170.164 | 170.164 | 170.164 |
| Zwiększenie o: | | | |
| ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych | 8.236 | 8.236 | 8.236 |
| NAV wg wartości godziwej | 178.400 | 178.400 | 178.400 |
| Zmniejszenie o: | | | |
| v) Podatek odroczonego w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej | 17.215 | 8.607 | |
| vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych | -85 | -85 | |
| viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie | | -47 | |
| Zwiększenie o: | | | |
| ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu | | | -22.960 |
| xi) Dodatkowe koszty nabycia | 8.648 | 0 | |
| NAV | 204.178 | 186.875 | 155.440 |
| Liczba akcji w obrocie | 52.100 | 52.100 | 52.100 |
| NAV na jedną akcję w EUR | 3,92 € | 3,59 € | 2,98 € |

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 ryzyk, 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 umożliwia 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 przychodów z 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. Sytuacja konkurencyjna, szczególnie w przypadku zmniejszonego popytu na powierzchnię na skutek nowych modeli pracy, może mieć również wpływ na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele nieruchomości konkurują między sobą o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach może wystąpić presja na obniżenie czynszów. W ten sposób może przede wszystkim pojawić się 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 ograniczenia w podróżowaniu w związku z pandemią czy też zmianą sytuacji geopolitycznej. Istnieje

ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

Zasadniczo w Grupie 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 podażowa 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 polityczne

Obok ryzyka operacyjnego i prawnego działalność Warimpexu obciążona jest także ryzykiem (geo)politycznym, aktualnie przede wszystkim w odniesieniu do nieruchomości biurowych i hotelu w St. Petersburgu. Jak pokazały wydarzenia związane z konfliktem w Ukrainie i nałożonymi w jego następstwie sankcjami na Rosję, ramowe warunki prawne i ekonomiczne mogą ulec w bardzo krótkim czasie gwałtownym zmianom z powodu nieprzewidywalnych działań o charakterze geopolitycznym. Tego rodzaju procesy charakteryzuje silna zmienność i trudno je oceniać pod względem skutków mikro- i makroekonomicznych kompleksowo. Zarząd bardzo dokładnie śledzi rozwój sytuacji, aby w razie potrzeby szybko zareagować i jak najszybciej dostosować strategię działania.

f) Ryzyka związane z klimatem

Warimpex traktuje zrównoważony charakter swoich nieruchomości za kluczowy czynnik sukcesu i w przypadku większości obiektów w swoim portfolio dokumentuje to odpowiednimi certyfikatami, z których część już uzyskano, a otrzymanie pozostałych jest planowane. Mimo to istnieją zagrożenia związane z klimatem.

Budowanie i eksploatacja biurowców lub hoteli w sposób przyjazny dla klimatu może prowadzić do wzrostu kosztów w trakcie budowy / eksploatacji. Istnieje ryzyko, że kosztów tych nie będzie można przerzucić na najemców czy gości lub że w przypadku sprzedaży osiągnięty zysk będzie niższy.

Ponadto istnieje ryzyko związane z unijnym „Zielonym Ładem” i opartą na nim taksonomią UE z jasno zdefiniowanymi celami środowiskowymi. Zgodnie z taksonomią UE nieruchomości biurowe zasadniczo kwalifikują się do objęcia ich taksonomią.

W związku z tym istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z taksonomią mogą być w przyszłości spełnione w

mniej stopniu ze względu na nieruchomości posiadane już w zasobach lub na nowe standardy techniczne. Może to prowadzić do wzrostu kosztów kredytów lub ograniczenia możliwości w ich zaciąganiu. Popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z taksonomią może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości.

Warimpex na bieżąco ocenia ryzyka związane z klimatem, jednak w związku z tym, że prowadzi działalność gospodarczą w przeważającej mierze kwalifikującą się do taksonomii nie spodziewa się w przyszłym roku obrotowym istotnych korekt wartości księgowych z tego tytułu.

Tylko nieliczne nieruchomości posiadają najlepsze certyfikaty niezbędne do spełnienia celów klimatycznych. Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich co najmniej wg kryteriów LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold, np. certyfikat LEED „Gold” dla ukończonego w 2022 r. Avior Tower w St. Petersburgu czy certyfikat BREEAM Excellent dla znajdujących się w budowie Mogilska 35 Office w Krakowie.

Istnieje ryzyko stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w przyszłości tzw. „brown discount” w wysokości nawet jednej trzeciej wartości nieruchomości w przypadku nieruchomości nieefektywnych energetycznie (niezrównoważonych). Ponadto zachodzi ryzyko, że koszty finansowania nieruchomości generujących większe emisje będą wyższe, a czynsze niższe.

g) 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 niekiedy transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony 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 31.12.2022 r. 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). Na dzień bilansowy jedynie ok. 19 % oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu stopom procentowym, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpezu powinno pozostać umiarkowane.

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. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR). W ostatnich latach wszystkie kredyty w euro spółek należących do Grupy, dla których walutą funkcjonalną jest rubel, były sukcesywnie refinansowane w walucie krajowej, w związku z czym na dzień bilansowy nie ma już takich kredytów w euro, a zatem związane z nimi ryzyko zmiany waluty nie występuje.

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 najemców. 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 31.12.2022.

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 Warimpezu 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 przeznaczane są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

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

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2022.

h) 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 nabiera szczególnie dużego znaczenia 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.

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.

Prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych w spółkach zależnych monitorowane jest zarówno przez ich zarządy, jak i przez spółkę holdingową, w szczególności w oparciu o zasady określone przez dział rachunkowości Grupy i o raporty sporządzane dla tego działu. W ten sposób mają zostać wyeliminowane zagrożenia, które prowadzą do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Oprócz działań w ramach systemu kontroli wewnętrznej sprawozdania finansowe wszystkich spółek nieruchomościowych prowadzących działalność operacyjną są badane przez zewnętrznych biegłych rewidentów, w związku z czym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zasadniczo opiera się na zweryfikowanych danych liczbowych lokalnych podmiotów.

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 (w zakresie rocznych i skonsolidowanych 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 MSR 34, Interim Financial Reporting, przez dział rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzone 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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

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. Znajdujący się na dzień bilansowy 30.06.2023 r. w budowie biurowiec Mogilska 35 Office w Krakowie jest już na ukończeniu.

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 biur 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. 169 mln EUR, stanowiących 43% jej majątku nieruchomościowego. Nieruchomości biurowe są w całości wynajęte. W pierwszym półroczu 2023 przychody przypadające na Rosję wyniosły 16,7 mln EUR. Na dzień bilansowy środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowią równowartość 7,5 mln EUR. 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 oraz do okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego w punkcie 2.2) zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania. Warimpex w dalszym ciągu zakłada dynamiczne zmiany kursu rubla.

Związany z rosnącą inflacją i wyższymi stopami procentowymi wzrost kosztów finansowania projektów oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który w konsekwencji może prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości, są w dalszym ciągu ważnymi tematami w sektorze nieruchomości w 2023 roku. Na dzień bilansowy jedynie ok. 19 % 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 pozytywnego rozwoju działalności operacyjnej w drugim półroczu. Ze względu na konflikt w Ukrainie oraz na wzrost cen i stóp procentowych należy w dalszym ciągu 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 29 sierpnia 2023 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023

- 19 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 20 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 21 Skrócony skonsolidowany bilans
- 22 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 23 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 24 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 – NIEBADANY

| w TEUR | Nota | 01–06/2023 | 04–06/2023 | 01–06/2022 | 04–06/2022 |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży – Investment Properties | | 19.415 | 9.397 | 14.691 | 8.169 |
| Przychody ze sprzedaży – Hotele | | 5.914 | 3.490 | 3.826 | 2.664 |
| Przychody ze sprzedaży – Development & Services | | 929 | 425 | 1.585 | 745 |
| Przychody ze sprzedaży | 6.1. | 26.258 | 13.312 | 20.101 | 11.578 |
| Koszty działalności – Investment Properties | | (3.582) | (1.834) | (2.816) | (1.648) |
| Koszty działalności – Hotele | | (4.640) | (2.488) | (2.967) | (1.586) |
| Koszty – Development & Services | | (783) | (440) | (1.424) | (697) |
| Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży | | (9.004) | (4.763) | (7.207) | (3.931) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | | 17.254 | 8.549 | 12.895 | 7.648 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | 5 | – | – | 2.821 | 2.821 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | 157 | 106 | 1.262 | 1.245 |
| Koszty zarządu | 6.2. | (5.441) | (2.741) | (5.060) | (2.845) |
| Inne koszty | 6.3. | (706) | (248) | (1.178) | (1.040) |
| Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) | | 11.264 | 5.666 | 10.741 | 7.829 |
| Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych | | (935) | (470) | (1.086) | (717) |
| Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu | | (174) | (90) | (203) | (104) |
| Odpisy aktualizacyjne środków trwałych | | (152) | (152) | (26) | (26) |
| Zwiększenie wartości środków trwałych | | 1.931 | 1.749 | – | (140) |
| Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne | | (5.496) | (5.540) | 7.307 | 11.152 |
| Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości | 6.4. | (4.825) | (4.502) | 5.993 | 10.165 |
| Wynik na działalności operacyjnej (EBIT) | | 6.440 | 1.163 | 16.733 | 17.995 |
| Przychody z tytułu odsetek | | 287 | 151 | 275 | 159 |
| Pozostałe przychody finansowe | | – | – | – | (761) |
| Koszty działalności finansowej | 6.5. | (6.868) | (3.341) | (5.511) | (3.200) |
| Zmiany kursowe | | 1.361 | 1.182 | 5.858 | 7.276 |
| Wynik z joint ventures (at equity) netto | 7.3. | 11 | 16 | 325 | 327 |
| Wynik z działalności finansowej | | (5.208) | (1.992) | 947 | 3.801 |
| Wynik brutto | | 1.231 | (828) | 17.681 | 21.796 |
| Podatek dochodowy bieżący | | (783) | (454) | (290) | (141) |
| Podatek dochodowy odroczone | | (235) | 146 | (3.970) | (4.047) |
| Podatki | | (1.018) | (308) | (4.260) | (4.187) |
| Wynik netto okresu | | 214 | (1.137) | 13.421 | 17.609 |
| w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli | | 2 | (22) | 11 | (1) |
| w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej | | 212 | (1.114) | 13.410 | 17.610 |
| Zysk na jedną akcję: | | | | | |
| Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR | | 0,00 | -0,02 | 0,26 | 0,34 |
| Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR | | 0,00 | -0,02 | 0,26 | 0,34 |

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 – NIEBADANY

| w TEUR | Nota | 01–06/2023 | 04–06/2023 | 01–06/2022 | 04–06/2022 |
|---|------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| Wynik netto okresu | | 214 | (1.137) | 13.421 | 17.609 |
| Różnice kursowe | | (24.002) | (12.060) | 40.157 | 48.460 |
| <i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i> | | 129 | 129 | – | – |
| (Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach | 6.6. | 2.475 | 1.304 | (1.628) | (1.743) |
| Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach) | | (21.527) | (10.756) | 38.529 | 46.718 |
| Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej | | 110 | 53 | 61 | 22 |
| (Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach | 6.6. | – | – | (15) | (15) |
| Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach) | | 110 | 53 | 46 | 7 |
| Pozostałe przychody i koszty | | (21.417) | (10.703) | 38.575 | 46.724 |
| Całościowy wynik netto okresu | | (21.204) | (11.839) | 51.996 | 64.333 |
| w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli | | 17 | (9) | 7 | (2) |
| w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej | | (21.220) | (11.830) | 51.989 | 64.335 |

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 – NIEBADANY

| w TEUR | Nota | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2022 |
|---|------|----------------|----------------|----------------|
| AKTYWA | | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 7.1. | 355.461 | 388.463 | 406.751 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 7.2. | 33.887 | 36.408 | 46.587 |
| Pozostałe wartości niematerialne i prawne | | 33 | 47 | 62 |
| Inwestycje netto w joint ventures (at equity) | 7.3. | 25 | 410 | 418 |
| Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej | | 5.331 | 5.221 | 5.565 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | – | 85 | 666 |
| Inne aktywa | | 1.448 | 1.782 | 2.573 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | | 1.188 | 1.666 | 1.120 |
| Aktywa trwałe | | 397.373 | 434.081 | 463.742 |
| Zapasy | | 204 | 189 | 230 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 7.4. | 5.762 | 4.873 | 8.876 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | 23 | – | – |
| Środki pieniężne | | 12.712 | 15.924 | 22.208 |
| Aktywa obrotowe | | 18.701 | 20.986 | 31.314 |
| SUMA AKTYWÓW | | 416.074 | 455.068 | 495.055 |
| PASYWA | | | | |
| Kapitał podstawowy | | 54.000 | 54.000 | 54.000 |
| Niepodzielony wynik finansowy | 7.5. | 128.981 | 128.659 | 99.559 |
| Akcje własne | | (2.991) | (2.991) | (2.991) |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | | (31.046) | (9.505) | 26.033 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | 148.944 | 170.164 | 176.601 |
| Udziały nieuprawniające do kontroli | | 142 | 125 | 111 |
| Kapitał własny | | 149.085 | 170.289 | 176.713 |
| Obligacje | 7.5. | 10.858 | 10.785 | 11.660 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 7.5. | 190.738 | 203.630 | 233.551 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 7.5. | 1.682 | 1.737 | 1.895 |
| Pozostałe zobowiązania | | 10.912 | 8.408 | 8.719 |
| Rezerwy | | 2.402 | 2.344 | 2.605 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | | 17.114 | 19.831 | 17.249 |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | | 29 | 41 | 64 |
| Zobowiązania długoterminowe | | 233.736 | 246.775 | 275.745 |
| Obligacje | 7.5. | 1.966 | 1.842 | 1.907 |
| Pozostałe zobowiązania finansowe | 7.5. | 20.204 | 26.577 | 27.384 |
| Pochodne instrumenty finansowe | | – | – | 41 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu | 7.5. | 527 | 400 | 373 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania | | 10.484 | 9.048 | 10.565 |
| Rezerwy | | 10 | 98 | 2.304 |
| Podatek dochodowy | | 39 | 17 | – |
| Bierne rozliczenia międzyokresowe | | 23 | 23 | 23 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | 33.253 | 38.004 | 42.598 |
| Zobowiązania | | 266.989 | 284.779 | 318.343 |
| SUMA PASYWÓW | | 416.074 | 455.068 | 495.055 |

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 – NIEBADANY

| w TEUR | Nota | 01–06/2023 | 04–06/2023 | 01–06/2022 | 04–06/2022 |
|---|------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Wpływy | | | | | |
| z wynajmu i działalności hoteli | | 31.887 | 14.226 | 20.826 | 12.111 |
| z rozwoju projektów deweloperskich i innych | | 837 | 440 | 1.375 | 1.165 |
| z odsetek | | 155 | 59 | 195 | 119 |
| Wpływy z działalności operacyjnej | | 32.879 | 14.725 | 22.397 | 13.395 |
| Wydatki | | | | | |
| projekty deweloperskie | | (267) | (110) | (119) | (64) |
| zużycie materiałów i usług | | (8.055) | (4.541) | (7.066) | (4.283) |
| świadczenia pracownicze | | (5.158) | (2.435) | (4.436) | (2.480) |
| pozostałe koszty zarządu | | (2.140) | (657) | (3.835) | (2.284) |
| podatek dochodowy | | (695) | (620) | (618) | (170) |
| Wydatki na działalność operacyjną | | (16.314) | (8.362) | (16.073) | (9.282) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 16.565 | 6.362 | 6.324 | 4.114 |
| Wpływy | | | | | |
| ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości | 5 | – | – | 12.518 | 12.518 |
| pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia | 5 | – | – | (366) | (366) |
| z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach | | 125 | – | 125 | – |
| ze sprzedaży aktywów trwałych | | – | – | 70 | 46 |
| z pozostałych aktywów finansowych | | 2 | 2 | – | – |
| z wpływów zwrotnych z joint ventures | | 396 | 396 | 322 | 72 |
| Wpływy z działalności inwestycyjnej | | 523 | 398 | 12.668 | 12.270 |
| Wydatki na | | | | | |
| nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne | | (8.389) | (5.336) | (13.856) | (10.451) |
| nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe | | (684) | (471) | (748) | (496) |
| pozostałe aktywa finansowe | | (1.013) | (988) | (69) | 3 |
| Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej | | (10.086) | (6.795) | (14.673) | (10.943) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | | (9.563) | (6.397) | (2.005) | 1.326 |
| Wpływy z tytułu emisji obligacji | | | | | |
| | | – | – | 13.424 | 13.424 |
| Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów | | | | | |
| | | 9.421 | 4.561 | 11.501 | 4.648 |
| Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów | | | | | |
| | | (10.748) | (2.445) | (16.304) | (11.982) |
| Splata zobowiązań z tyt. leasingu | | | | | |
| | | (107) | 8 | (109) | (56) |
| Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów) | | | | | |
| | | (6.645) | (3.590) | (4.862) | (2.896) |
| Zapłacone odsetki (od obligacji) | | | | | |
| | | (243) | (243) | – | – |
| Koszty pozyskania kredytów | | | | | |
| | | (103) | (52) | (959) | (847) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | | (8.425) | (1.762) | 2.692 | 2.291 |
| Zmiana stanu netto środków pieniężnych | | (1.424) | (1.796) | 7.011 | 7.731 |
| Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | | | | | |
| | | 50 | 43 | (30) | (22) |
| Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych | | | | | |
| | | (1.838) | (879) | 4.035 | 4.834 |
| Stan środków pieniężnych na początku okresu | | | | | |
| | | 15.924 | 15.344 | 11.192 | 9.665 |
| Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca | | 12.712 | 12.712 | 22.208 | 22.208 |
| Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje: | | | | | |
| Środki pieniężne Grupy | | 12.712 | 12.712 | 22.208 | 22.208 |

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 – NIEBADANE

| w TEUR | Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | | | | | Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki | Razem kapitał własny |
|---|--|---------------------|----------------|------------------------------|-----------------|--|----------------------|
| | Kapitał podstawowy | Niepodzielony wynik | Akcje własne | Pozostałe kapitały rezerwowe | Razem | | |
| Stan na dzień 1 stycznia 2022 | 54.000 | 86.103 | (2.991) | (12.500) | 124.612 | 105 | 124.717 |
| Całościowy wynik netto okresu | – | 13.456 | – | 38.533 | 51.989 | 7 | 51.996 |
| <i>w tym wynik finansowy netto okresu</i> | – | 13.410 | – | – | 13.410 | 11 | 13.421 |
| <i>w tym pozostałe przychody i koszty</i> | – | 46 | – | 38.533 | 38.579 | (4) | 38.575 |
| Stan na dzień 30 czerwca 2022 | 54.000 | 99.559 | (2.991) | 26.033 | 176.601 | 111 | 176.713 |
| Stan na dzień 1 stycznia 2023 | 54.000 | 128.659 | (2.991) | (9.505) | 170.164 | 125 | 170.289 |
| Całościowy wynik netto okresu | – | 322 | – | (21.542) | (21.220) | 17 | (21.204) |
| <i>w tym wynik finansowy netto okresu</i> | – | 212 | – | – | 212 | 2 | 214 |
| <i>w tym pozostałe przychody i koszty</i> | – | 110 | – | (21.542) | (21.432) | 15 | (21.417) |
| Stan na dzień 30 czerwca 2023 | 54.000 | 128.981 | (2.991) | (31.046) | 148.944 | 142 | 149.085 |

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2023 – 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 2023 zostało w dniu 29 sierpnia 2023 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2023 zostało sporządzone zgodnie z MSR 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 2022 r.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2023 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2023 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022.

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.

2.2. Skutki konfliktu w Ukrainie

W lutym 2022 r. rozpoczął się konflikt zbrojny wywołany inwazją rosyjskich wojsk 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. W pierwszym półroczu 2023 rubel systematycznie tracił na wartości w stosunku do euro; na dzień 30.06.2023 r. kurs wynosił 95,1052

RUB za 1 EUR, w porównaniu z kursami z poprzedniego roku w wys. 53,858 na dzień 30.06.2022 r. i 75,6553 na dzień 31.12.2022 r. Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego, podniesiona w 2022 r. krótkoterminowo do 20%, pozostawała w pierwszym półroczu 2023 na stałym poziomie 7,5% i wzrosła w lipcu 2023 r. do 8,5%. W sierpniu 2023 r. po kolejnych spadkach wartości rubla główną stopę procentową ponownie znacznie podniesiono do 12%.

Grupa jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 3 biurowce i 1 obiekt wielofunkcyjny) o wartości ok. 168 682 TEUR (31.12.2022: ok. 209 156 TEUR). Nieruchomości te są w całości wynajęte i stanowią – głównie na skutek osłabienia rubla na dzień bilansowy – na dzień 30.06.2023 r. ok. 43% majątku nieruchomościowego Grupy (31.12.2022: ok. 49%). Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez rosyjskiego banki, w całości denominowanych w rublach. W umowach kredytowych uzgodniono stałe stopy procentowe lub progi oprocentowania. W St. Petersburgu Warimpex reprezentowany jest przez lokalnych pracowników tamtejszych spółek zależnych, którzy na miejscu zarządzają działalnością operacyjną niezależnie od Warimpexu. Pomijając udostępniane w przeszłości środki kapitałowe czy gwarancje dla kredytów zabezpieczonych hipoteką, pomiędzy rosyjskimi spółkami zależnymi a spółką dominującą Grupy lub innymi spółkami należącymi do Grupy nie istnieją żadne powiązania finansowe ani bieżące relacje handlowe. Pierwotnie planowane nowe inwestycje w St. Petersburgu nie są obecnie realizowane. Na dzień bilansowy 30.06.2023 r. środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowiły równowartość 7 537 TEUR (31.12.2023: 5 726 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. 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 w Rosji. W pierwszym półroczu 2023 roku przychody przypadające na Rosję wyniosły w przeliczeniu 16 672 TEUR (I półrocze 2022: 12 161 TEUR). Przychody rosyjskich hoteli ze sprzedaży wzrosły o ok. 12% rok do roku pomimo wycofania się InterContinental Group (IHG) – spółki wcześniej zarządzającej hotelami – w lipcu 2022 roku. Ponadto w pierwszym półroczu 2023 odnotowano zyski z wyceny rosyjskich nieruchomości w wysokości ok. 502 TEUR (I półrocze 2022: 3 090 TEUR) oraz zwiększenia wartości netto

w wysokości 1 780 TEUR (I półrocze 2022: brak). Innego rodzaju skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego w przyszłości zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, a sankcje zostaną utrzymane, jednak w dalszym ciągu nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

2.3. Skutki pandemii Covid-19

W pierwszym półroczu 2023 pandemia Covid-19 nie wywierała zauważalnego wpływu na Grupę. Według Światowej Organizacji Zdrowia (WHO) od maja 2023 r. pandemia Covid-19 nie stanowi już stanu zagrożenia zdrowia publicznego o znaczeniu międzynarodowym.

W I półroczu 2022 Grupie przyznano pomoc publiczną w związku z pandemią koronawirusa. Środki w ramach przyznanej pomocy obejmowały głównie środki pomostowe dla Hotelu Greet w Darmstadt oraz środki na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy i redukcję podatku od nieruchomości.

| | 01-06/2022 | w tym środki pomostowe 01-03/2022 |
|--|------------|--------------------------------------|
| Zestawienie pomocy publicznej w zw. z pandemią: | | |
| Koszty działalności – Hotele | 184 | 75 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 101 | 77 |
| Koszty zarządu | 91 | 73 |
| Inne koszty | 21 | 18 |
| Koszty działalności finansowej | 41 | 29 |
| | 437 | 271 |

Na dzień 31.12.2022 r. należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa, otrzymane w I półroczu 2023, wynosiły 348 TEUR.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W zakresie wynajmu nieruchomości biurowych wynik nie podlega sezonowym wahaniom. 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. 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: Nieruchomości inwestycyjne (Investment Properties), hotele oraz 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 MSSF 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

Informacje o segmentach działalności

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 2023.

| w TEUR | Investment Properties | | Hotele | | Development & Services | | Segment razem 1 stycznia– 30 czerwca | |
|--|-----------------------|---------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|--|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU | | | | | | | | |
| Przychody ze sprzedaży na zewnątrz | 19.415 | 14.691 | 5.914 | 3.826 | 929 | 1.585 | 26.258 | 20.101 |
| Usługi w ramach Grupy | – | – | – | – | 1.212 | 620 | 1.212 | 620 |
| Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży | (3.582) | (2.816) | (4.640) | (2.967) | (783) | (1.424) | (9.004) | (7.207) |
| Wynik brutto ze sprzedaży | 15.834 | 11.875 | 1.274 | 859 | 1.358 | 782 | 18.466 | 13.515 |
| Wynik ze sprzedaży nieruchomości | – | – | – | – | – | 2.821 | – | 2.821 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 69 | 163 | 64 | 701 | 24 | 398 | 157 | 1.262 |
| Koszty usług związanych z rozwojem projektów | – | – | – | (15) | (139) | (101) | (139) | (116) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | (589) | (184) | – | (8) | (3.208) | (2.707) | (3.797) | (2.899) |
| Pozostałe / inne koszty | 785 | (3.801) | (162) | (213) | (2.835) | 792 | (2.211) | (3.222) |
| Usługi w ramach Grupy | (1.212) | (620) | – | – | – | – | (1.212) | (620) |
| Segment EBITDA | 14.887 | 7.432 | 1.177 | 1.324 | (4.800) | 1.985 | 11.264 | 10.741 |
| Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych | (142) | (55) | (746) | (900) | (47) | (131) | (935) | (1.086) |
| Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu | (22) | (37) | – | – | (152) | (166) | (174) | (203) |
| Odpisy aktualizacyjne środków trwałych | – | – | (152) | (26) | – | – | (152) | (26) |
| Zwiększenia wartości | – | – | 1.931 | – | – | – | 1.931 | – |
| Zysk z wyceny | 2.068 | 11.430 | – | – | 692 | 7.345 | 2.760 | 18.775 |
| Strata z wyceny | (4.695) | (9.610) | – | – | (3.561) | (1.858) | (8.256) | (11.468) |
| Segment EBIT | 12.097 | 9.160 | 2.211 | 398 | (7.868) | 7.175 | 6.440 | 16.733 |
| Przychody z działalności finansowej | 170 | 91 | – | – | 117 | 184 | 287 | 275 |
| Koszty działalności finansowej | (5.007) | (3.875) | (736) | (387) | (1.124) | (1.248) | (6.868) | (5.511) |
| Zmiany kursowe | 308 | – | – | 5.858 | 1.053 | – | 1.361 | 5.858 |
| Wynik z joint ventures | – | – | – | – | 11 | 325 | 11 | 325 |
| Podatek dochodowy bieżący | (646) | (300) | (28) | – | (109) | 10 | (783) | (290) |
| Podatek dochodowy odroczony | (328) | (1.941) | 127 | 13 | (34) | (2.043) | (235) | (3.970) |
| Segment wynik netto okresu | 6.594 | 3.135 | 1.574 | 5.883 | (7.954) | 4.403 | 214 | 13.421 |

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Zmiany konsolidacyjne

W pierwszym półroczu 2023 zlikwidowana została w Polsce spółka nie prowadząca działalności operacyjnej.

Sprzedaż B52 Offices w Budapeszcie (share deal, por. punkt 5.2.) w czerwcu 2022 roku spowodowała w I półroczu 2022 odpowiednie zmniejszenie wartości bilansowych w Grupie. Ponadto w pierwszym półroczu 2022 roku Grupa nabyła w Czechach nową spółkę nie prowadzącą działalności operacyjnej w związku z finansowaniem nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi, zakupionej w czerwcu 2022 roku.

5.2. Sprzedaż nieruchomości

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca żadne transakcje sprzedaży nieruchomości. W pierwszym półroczu 2022 nastąpiła sprzedaż udziałów w Hamza-Office Kft. – spółce właścicielskiej i wynajmującej B52 Office w Budapeszcie – w formie transakcji share deals.

Wpływ sprzedaży nieruchomości/spółek na okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30.06.2022 r.

| Skonsolidowany bilans: | 30.06.2022 | |
|--|-----------------|--------------|
| | Aktywa | Pasywa |
| Nabycie udziałów | (9.949) | – |
| Pozostałe należności | (15) | – |
| Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów | (366) | – |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | – | 252 |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe (= sędowane pożyczki od udziałowców) | – | 3.500 |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | – | 29 |
| | (10.330) | 3.781 |
| Wartość bilansowa zbytych aktywów netto | (6.549) | |

| Skonsolidowany rachunek zysków i strat: | 01–06/2022 |
|--|--------------|
| Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów | 9.427 |
| Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów | (6.549) |
| Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości | (58) |
| Wynik netto ze sprzedaży | 2.821 |

| Przepływy pieniężne Grupy: | |
|---|---------------|
| Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów | 9.427 |
| Cena zakupu cesja pożyczek od wspólników | 3.500 |
| pomniejszone o koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości | (58) |
| pomniejszone o nierozliczone należności z tytułu ceny zakupu | (352) |
| | 12.518 |
| pomniejszone o wydatkowane środki pieniężne | (366) |
| Przepływy pieniężne | 12.151 |

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat**6.1. Przychody ze sprzedaży**

Poniżej dokonano podziału przychodów ze sprzedaży wg przychodów zgodnie z MSSF 15 oraz innych:

| | 1 stycznia do 30 czerwca 2022 | | | Razem |
|--|-------------------------------|--------------|------------------------|---------------|
| | Investment Properties | Hotele | Development & Services | |
| Zestawienie geograficzne: | | | | |
| Rosja | 1.083 | 2.550 | 4 | 3.638 |
| Polska | 648 | – | 1.549 | 2.198 |
| Niemcy | – | 1.023 | – | 1.023 |
| Węgry | 224 | – | 22 | 246 |
| Austria | – | – | 9 | 9 |
| Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15 | 1.955 | 3.573 | 1.585 | 7.114 |
| Rosja | 8.522 | – | – | 8.522 |
| Polska | 2.962 | – | – | 2.962 |
| Niemcy | – | 252 | – | 252 |
| Węgry | 1.251 | – | – | 1.251 |
| Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu) | 12.736 | 252 | – | 12.988 |
| Suma przychodów ze sprzedaży | 14.691 | 3.826 | 1.585 | 20.101 |

| | 1 stycznia do 30 czerwca 2023 | | | Razem |
|--|-------------------------------|--------------|------------------------|---------------|
| | Investment Properties | Hotele | Development & Services | |
| Zestawienie geograficzne: | | | | |
| Rosja | 2.092 | 2.867 | 8 | 4.967 |
| Polska | 753 | – | 887 | 1.641 |
| Niemcy | – | 2.408 | – | 2.408 |
| Węgry | 127 | – | 24 | 152 |
| Austria | – | – | 10 | 10 |
| Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15 | 2.973 | 5.275 | 929 | 9.177 |
| Rosja | 11.706 | – | – | 11.706 |
| Polska | 3.836 | – | – | 3.836 |
| Niemcy | – | 639 | – | 639 |
| Węgry | 901 | – | – | 901 |
| Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu) | 16.443 | 639 | – | 17.082 |
| Suma przychodów ze sprzedaży | 19.415 | 5.914 | 929 | 26.258 |

6.2. Koszty zarządu

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|--|--------------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Pozycje: | | |
| Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych | (3.797) | (2.899) |
| Pozostałe koszty zarządu | (1.645) | (2.160) |
| | (5.441) | (5.060) |

6.3. Inne koszty

Inne koszty obejmują koszty leasingu z tytułu umów krótkoterminowych w wys. 7 TEUR oraz z tytułu leasingu aktywów niskiej wartości w wys. 14 TEUR.

6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|--|--------------------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Pozycje: | | |
| Planowa amortyzacja środków trwałych | (935) | (1.086) |
| Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu | (174) | (203) |
| Odpisy aktualizacyjne środków trwałych | (152) | (26) |
| Zwiększenie wartości środków trwałych | 1.931 | – |
| Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne) | 2.760 | 18.775 |
| Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne) | (8.256) | (11.468) |
| | (4.825) | 5.993 |

Zwiększenie wartości środków trwałych jest skutkiem wyceny hotelu Airportcity Plaza.

Zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą przede wszystkim nieruchomości biurowych Jupiter w St. Petersburgu i Red Tower w Łodzi w związku z rosnącymi przychodami z wynajmu. W segmencie Development & Services zyski z wyceny pochodzą głównie z projektu deweloperskiego Mogilska faza IV w związku z postęпами w jego realizacji.

Straty z wyceny powstały w segmentach Investment Properties oraz Development & Services na wszystkich rynkach (Rosja, Polska, Niemcy i Węgry) ze względu na wyższe kalkulacyjne stopy procentowe i niższe przewidywane przychody z wynajmu.

6.5. Koszty działalności finansowej

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|--|--------------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Pozycje: | | |
| Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów | (6.163) | (4.564) |
| Środki pomocowe z tyt. pandemii na pokrycie kosztów odsetek | – | 41 |
| Odsetki od obligacji | (318) | (56) |
| Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych | (9) | (4) |
| Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu | (43) | (37) |
| Pozostałe koszty działalności finansowej | (283) | (205) |
| Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych | (51) | (685) |
| | (6.868) | (5.511) |

6.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|--|--------------------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na: | | |
| Różnice kursowe | 2.475 | (1.628) |
| Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach) | 2.475 | (1.628) |
| Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej | – | (15) |
| Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach) | – | (15) |
| Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach | 2.475 | (1.643) |

[07] Noty do bilansu

7.1. Nieruchomości inwestycyjne

| | Nieruchomości posiadane | Nieruchomości deweloperskie | Nieruchomości rezerwowe | Razem |
|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------|
| Dynamika 2022: | | | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 257.555 | 48.729 | 18.313 | 324.596 |
| Zmiany konsolidacyjne | (9.949) | – | – | (9.949) |
| Zwiększenia / inwestycje | 6.590 | 6.401 | 52 | 13.042 |
| Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy | – | 723 | – | 723 |
| Zmiana pozycji | – | (1.227) | 1.227 | – |
| Zmniejszenia | (375) | – | – | (375) |
| Wynik z wyceny netto | 2.805 | 2.001 | 3.363 | 8.170 |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie | 51.830 | 15.892 | 2.820 | 70.543 |
| Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca | 308.457 | 72.518 | 25.775 | 406.751 |
| Dynamika 2023: | | | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 336.835 | 30.128 | 21.500 | 388.463 |
| Zwiększenia / inwestycje | 882 | 7.195 | 589 | 8.666 |
| Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy | – | 442 | – | 442 |
| Zmniejszenia | (252) | – | – | (252) |
| Wynik z wyceny netto | (2.627) | (2.976) | 107 | (5.496) |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie | (36.561) | 1.595 | (1.397) | (36.363) |
| Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca | 298.277 | 36.385 | 20.799 | 355.461 |

Zwiększenia w zakresie nieruchomości deweloperskich dotyczą głównie postępów w budowie Mogilska 35 Office w Krakowie, podczas gdy inwestycje w istniejące nieruchomości dotyczą głównie wykończenia pomieszczeń pod najemców. Zmiany konsolidacyjne w poprzednim roku wynikały ze zbycia B52 Office w Budapeszcie (por. pkt. 5.2.). Inwestycje w analogicznym okresie poprzedniego roku dotyczyły zakupu Red Tower w Łodzi jako istniejącej nieruchomości, a także postępów w budowie Avior Tower w St. Petersburgu i Mogilska 35 Office w Krakowie.

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

| | Hotele | Prawa użytkowania z tyt. leasingu | Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe | Razem |
|--|---------------|---|--|---------------|
| Dynamika 2022: | | | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 33.276 | 1.128 | 2.186 | 36.590 |
| Zwiększenia | 520 | 50 | 147 | 718 |
| Zmniejszenia | (67) | – | – | (67) |
| Odpisy amortyzacyjne planowe | (896) | (193) | (182) | (1.270) |
| Koszty związane z utratą wartości | (19) | – | – | (19) |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie | 10.503 | 22 | 111 | 10.635 |
| Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca | 43.318 | 1.008 | 2.262 | 46.587 |
| Stan na dzień 30.06.2022: | | | | |
| Koszt nabycia lub wytworzenia | 76.644 | 1.198 | 3.535 | 81.376 |
| Skumulowane odpisy amortyzacyjne | (33.326) | (190) | (1.273) | (34.789) |
| | 43.318 | 1.008 | 2.262 | 46.587 |
| Dynamika 2023: | | | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 33.362 | 896 | 2.149 | 36.408 |
| Zwiększenia | 291 | 185 | 381 | 857 |
| Zmniejszenia | (7) | – | – | (7) |
| Odpisy amortyzacyjne planowe | (743) | (164) | (188) | (1.095) |
| Koszty związane z utratą wartości | (152) | – | – | (152) |
| Zwiększenia wartości | 1.931 | – | – | 1.931 |
| Efekt przeliczenia pozycji w walucie | (4.142) | 6 | 81 | (4.056) |
| Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca | 30.541 | 923 | 2.423 | 33.887 |
| Stan na dzień 30.06.2023: | | | | |
| Koszt nabycia lub wytworzenia | 49.952 | 1.082 | 3.752 | 54.786 |
| Skumulowane odpisy amortyzacyjne | (19.412) | (159) | (1.329) | (20.899) |
| | 30.541 | 923 | 2.423 | 33.887 |

Prawa użytkowania z tyt. leasingu dotyczą pozostałych środków trwałych.

7.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------|------------|
| Dynamika | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 410 | 415 |
| Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek | (396) | – |
| Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu | 11 | 3 |
| Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca | 25 | 418 |

7.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Pozycje: | | |
| Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów | 125 | 125 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 1.016 | 894 |
| Należności wobec joint ventures | 6 | 6 |
| Należności wobec osób / jednostek powiązanych | 13 | – |
| Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15 | 1.161 | 1.025 |
| Należności wobec organów skarbowych | 1.746 | 1.527 |
| Pozostałe należności krótkoterminowe | 1.090 | 172 |
| Zapłacone zaliczki | 429 | 633 |
| Należności z tytułu umów najmu | 293 | 425 |
| Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa | – | 348 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 1.044 | 742 |
| | 5.762 | 4.873 |

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 MSSF 5).

Zmiany i skład pozycji przedstawiają się następująco:

| | Kredyty projektowe | Kredyty obrotowe | Obligacje | Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe | Zobowiązania z tyt. leasingu | Razem |
|---|--------------------|------------------|---------------|--|------------------------------|----------------|
| Dynamika 2022: | | | | | | |
| Stan na dzień 1 stycznia | 196.399 | 17.676 | 7.221 | 2.675 | 2.163 | 226.134 |
| Zaciągnięte kredyty (cashflow) | 11.389 | 91 | 6.924 | 6.522 | – | 24.925 |
| Splata (cashflow) | (9.409) | (4.228) | – | – | (109) | (13.745) |
| Zmiana skumulowane odsetki | (503) | – | (634) | 166 | 19 | (952) |
| Zmiany kursowe | 38.897 | – | – | 1.316 | 49 | 40.262 |
| Pozostałe zmiany | – | – | – | – | 147 | 147 |
| Stan na dzień 30 czerwca | 236.774 | 13.539 | 13.511 | 10.679 | 2.269 | 276.772 |
| <i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i> | <i>12.269</i> | <i>13.539</i> | <i>1.851</i> | <i>1.632</i> | <i>373</i> | <i>29.665</i> |
| <i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i> | <i>224.504</i> | <i>–</i> | <i>11.660</i> | <i>9.047</i> | <i>1.895</i> | <i>247.107</i> |
| Dynamika 2023: | | | | | | |
| Stan na dzień 1 stycznia | 206.753 | 14.556 | 12.627 | 8.897 | 2.136 | 244.970 |
| Zaciągnięte kredyty (cashflow) | 9.421 | – | – | – | – | 9.421 |
| Splata (cashflow) | (4.798) | (3.949) | – | (2.000) | (105) | (10.852) |
| Zmiana skumulowane odsetki | 179 | – | 197 | (130) | 16 | 263 |
| Zmiany kursowe | (17.648) | – | – | (339) | (7) | (17.994) |
| Pozostałe zmiany | – | – | – | – | 168 | 168 |
| Stan na dzień 30 czerwca | 193.907 | 10.607 | 12.824 | 6.429 | 2.209 | 225.976 |
| <i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i> | <i>9.710</i> | <i>4.988</i> | <i>1.966</i> | <i>5.506</i> | <i>527</i> | <i>22.697</i> |
| <i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i> | <i>184.197</i> | <i>5.618</i> | <i>10.858</i> | <i>923</i> | <i>1.682</i> | <i>203.279</i> |

Zaciągnięte kredyty projektowe dotyczą głównie kredytów na finansowanie budowy w ramach projektu Mogilska 35 Office w Krakowie; w I półroczu 2022 finansowana była budowa zarówno Mogilska 35 Office, jak i Avior Tower w St. Petersburgu. W okresie objętym sprawozdaniem splata kredytów projektowych odbywała się zgodnie z umowami kredytowymi, natomiast w poprzednim roku splata kredytu projektowego na B52 Office w Budapeszcie w związku ze sprzedażą spółki właścicielskiej zawarta była w ratach kapitałowych (por. pkt. 5.2.).

W maju 2022 r. wyemitowano „obligacje podporządkowane” w wysokości 6 500 TEUR, ujęte w okresowym skonsolidowanym bilansie na dzień 30 czerwca 2022 r. jako obligacje. Grupa dokonała weryfikacji tej prezentacji i stwierdziła, że wykazanie ich jako pożyczki pod skrypt dłużny w ramach innych zobowiązań finansowych (pozostałe pożyczki) będzie bardziej odpowiednie. W związku z tym w niniejszym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze na dzień 30 czerwca 2022 r. zostały skorygowane poprzez przeniesienie kwoty 6 500 TEUR z obligacji długoterminowych do pozycji długoterminowych pozostałych zobowiązań finansowych. Splata w wys. 2 000 TEUR dotyczy tej pożyczki.

[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 MSSF 9 | MSSF 13 Poziom | Wartość bilansowa 30.06.2023 | Wartość godziwa 30.06.2023 | Wartość bilansowa 31.12.2022 | Wartość godziwa 31.12.2022 |
|-----------------------------------|--|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Aktywa – klasy | | | | | |
| FVTPL | Pozostałe aktywa finansowe – instrumenty pochodne | 3 | – | 85 | 85 |
| FAAC | Pozostałe inne | | 924 | 924 | 1.048 |
| FVOCI | Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej | 3 | 5.331 | 5.331 | 5.221 |
| | Pozostałe aktywa trwałe | | 391.118 | 427.727 | |
| | Aktywa trwałe razem | | 397.373 | 434.081 | |
| FAAC | Należności | | 2.544 | 2.544 | 1.623 |
| FAAC | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 12.712 | 12.712 | 15.924 |
| FVTPL | Pozostałe aktywa finansowe – instrumenty pochodne | | 23 | 23 | |
| | Pozostałe aktywa obrotowe | | 3.422 | 3.439 | |
| | Suma aktywów obrotowych | | 18.701 | 20.986 | |
| | Suma aktywów | | 416.074 | 455.068 | |
| Pasywa – klasy | | | | | |
| FLAC | Obligacje o stałym oprocentowaniu | 3 | 10.858 | 10.805 | 10.785 |
| FLAC | Kredyty o stałym oprocentowaniu | 3 | 155.392 | 115.862 | 173.151 |
| FLAC | Kredyty o zmiennym oprocentowaniu | 3 | 35.346 | 32.066 | 30.478 |
| FLAC | Zobowiązania z tytułu leasingu | | 1.682 | b.d. | 1.737 |
| FLAC | Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 3 | 8.989 | 8.989 | 6.020 |
| | Pozostałe zobowiązania długoterminowe | | 21.469 | 24.604 | |
| | Zobowiązania długoterminowe razem | | 233.736 | 246.775 | |
| FLAC | Obligacje o stałym oprocentowaniu | 3 | 1.966 | 2.004 | 1.842 |
| FLAC | Kredyty o stałym oprocentowaniu | 3 | 12.938 | 10.716 | 9.691 |
| FLAC | Kredyty o zmiennym oprocentowaniu | 3 | 7.266 | 7.682 | 16.886 |
| FLAC | Zobowiązania z tytułu leasingu | | 526 | b.d. | 400 |
| FLAC | Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 3 | 8.013 | 8.013 | 7.098 |
| | Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | | 2.543 | 2.087 | |
| | Suma zobowiązań krótkoterminowych | | 33.253 | 38.004 | |
| | Zobowiązania razem | | 266.989 | 284.779 | |

30.06.2023 31.12.2022

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

| | | | |
|-------|--|---------|---------|
| FAAC | Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych) | 16.179 | 18.595 |
| FVOCI | at Fair Value through OCI (bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej) | 5.331 | 5.221 |
| FLAC | Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych) | 242.977 | 258.088 |
| FVTPL | at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik) | 23 | 85 |

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2022 r.

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 | |
|--|--------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Dynamika w aktywach: | | | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | 5.306 | 5.903 | | |
| Zwiększenia | – | – | | |
| Zmniejszenia | – | – | | |
| Wynik wyceny rachunek zysków i strat | (51) | (648) | | |
| Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty | 100 | 976 | | |
| Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca | 5.354 | 6.231 | | |
| Dynamika w zobowiązaniach: | | | | |
| Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia | | | – | – |
| Zwiększenia | | | – | – |
| Zmniejszenia | | | – | – |
| Wynik wyceny rachunek zysków i strat | | | – | 37 |
| Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty | | | – | 4 |
| Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca | | | – | 41 |

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 | Ważona wartość średnia |
|--|---|------------------------|
| 31.12.2022: | | |
| 3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej | stopa kapitalizacji | 4,15 % |
| 3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej | Przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR | 3.638 |
| 30.06.2023: | | |
| 3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej | stopa kapitalizacji | 4,15 % |
| 3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej | Przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR | 3.665 |

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 | |
|--|------------------|------------------------------------|----------|
| | | 30.06.23 | 31.12.22 |
| 3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej | | | |
| Stopa kapitalizacji | + 50 b.p. | (877) | (1.027) |
| Stopa kapitalizacji | - 50 b.p. | 1.097 | 1.347 |
| Przepływy pieniężne (pierwszy rok) | + 5 % | 531 | 528 |
| Przepływy pieniężne (pierwszy rok) | - 5 % | (531) | (528) |

[09] Pozostałe informacje

9.1. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi

9.1.1. Transakcje z Ambo GmbH

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|---|--------------------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Przychody z tytułu Performance Management | 11 | 10 |
| | 30.06.23 | 31.12.22 |
| Należności wobec Ambo GmbH | 13 | 35 |

9.1.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|---|--------------------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Koszt wynagrodzenia pana Folia | (3) | (2) |
| Przychody z tyt. prac biurowych na rzecz pana Folia | 10 | 9 |
| | 7 | 7 |
| | 30.06.23 | 31.12.22 |
| Należności wobec pana Folia | 3 | 3 |

9.1.3. Transakcje z Członkami Zarządu

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|---|--------------------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Koszt wynagrodzeń członków zarządu | (641) | (288) |
| Przychody z tyt. wynagrodzeń dr Franza Jurkowitscha | – | 17 |
| | (641) | (271) |
| | 30.06.23 | 31.12.22 |
| Zobowiązania wobec członków zarządu | 1.928 | 1.928 |

9.1.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Koszty tantiem Rady Nadzorczej | (105) | (107) |
| | 30.06.23 | 31.12.22 |
| Zobowiązania wobec członków RN | 93 | 106 |

9.1.5. Transakcje z joint ventures

| | 1 stycznia do 30 czerwca | |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Przychody z transakcji | 91 | 186 |
| | 30.06.23 | 31.12.22 |
| Należności wobec joint ventures | 6 | 6 |
| Zobowiązania wobec joint ventures | 4.033 | 4.114 |

9.3. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń, dnia 29 sierpnia 2023 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folia
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

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



MC55 Office
Białystok, PL

Kalendarium

2023

29 listopada 2023*Publikacja
I-III kwartał 2023***UWAGI**

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.

IIMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
Investor Relations: **Daniel Foliań** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com
Zdjęcia: Warimpex
Tłumaczenie z j. niemieckiego: Anna Jaremko, www.interpreti.pl

www.warimpex.com

warimpex

