WARIMPEX

Raport za trzy pierwsze kwartały 2022

warimpex

GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	**1–9/2022**	Dynamika	1–9/2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	23.912	60 %	14.904
Przychody ze sprzedaży – Hotele	6.613	103 %	3.258
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.908	85 %	1.030
Przychody ze sprzedaży razem	*32.433*	*69 %*	*19.192*
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-11.742	69 %	-6.943
Wynik brutto ze sprzedaży	*20.691*	*69 %*	*12.249*
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	2.821	–	–
EBITDA	15.948	103 %	7.867
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	5.534	1.059 %	477
EBIT	21.482	157 %	8.344
Wynik z działalności finansowej	-5.573	-3 %	-5.393
Wynik netto okresu	13.576	438 %	2.522
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	8.092	96 %	4.128
Suma bilansowa	481.793	43 %	337.779
Kapitał własny	171.414	49 %	115.194
Udział kapitału własnego	36 %	2 pp	34 %
Ilość akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,26	452 %	0,05
Akcje własne w szt. na dzień 30.09.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa na wynajem	104.700 m^2	13 %	92.800 m^2
Powierzchnia biurowa z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowana o udziały częściowe)	53.800 m^2	35 %	40.000 m^2
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	831	29	802

	30.06.2022[1]	Dynamika	31.12.2021[1]
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	457,3	24 %	365,8
EPRA NTA na jedną akcję w EUR	3,68	40 %	2,63
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,84	-25 %	1,12

[1] Na dzień 30.09.2022 i na dzień 30.09.2021 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwsze trzy kwartały 2022 roku przyniosły nam niezmiennie pozytywny rozwój naszej działalności - również w obliczu aktualnych perturbacji geopolitycznych i gospodarczych spowodowanych konfliktem zbrojnym w Ukrainie.

Poprawa wyniku także po trzech kwartałach

Po pierwszych trzech kwartałach wartości niemal wszystkich kluczowych wskaźników finansowych są wyraźnie wyższe w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego: 69%-owy wzrost przychodów ze sprzedaży do 32,4 mln EUR, podwojenie wartości EBITDA do 15,9 mln EUR i poprawa wskaźnika EBIT z 8,3 mln EUR do 21,5 mln EUR. Wynik z działalności finansowej pozostaje stabilny na poziomie -5,6 mln EUR. W ostatecznym rozrachunku wynik finansowy netto okresu wynosi 13,6 mln EUR w porównaniu z 2,6 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Podstawę tej dynamiki stanowią przede wszystkim następujące czynniki: wyższe obłożenie nieruchomości biurowych w Polsce, dodatkowa pełna konsolidacja nieruchomości biurowej w St. Petersburgu, poprawa obłożenia hoteli, szczególnie w porównaniu z poprzednim rokiem dotkniętym jeszcze skutkami Covid-19, i wreszcie silny rosyjski rubel. Ponadto udana sprzedaż biurowca B52 w Budapeszcie wygenerowała wpływ w wysokości 2,8 mln EUR, podczas gdy w porównywalnym okresie poprzedniego roku nie doszło do żadnej transakcji sprzedaży.

Dodatnie są również takie kluczowe wskaźniki jak udział kapitału własnego w wysokości 36 % czy przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (+96 % do 8,1 mln EUR).

Nieruchomości - koncentracja na Polsce, innowacjach i zrównoważonym rozwoju

Pozytywny rozwój działalności opiera się nie tylko na długofalowej strategii, która przewiduje zarówno niezbędną elastyczność, aby szybko reagować na zmiany zachodzące na rynku, jak i długoterminową stabilność, aby pomyślnie realizować projekty nieruchomościowe. W dalszym ciągu koncentrujemy się na innowacyjnych i zrównoważonych projektach deweloperskich w zakresie nieruchomości biurowych.

Kupujemy nieruchomości, które z jednej strony posiadają potencjał i dzięki wynajmom generują przepływy pieniężne, jak na przykład zakupiony pod koniec czerwca Red Tower w Łodzi, poddawany aktualnie stopniowej rewitalizacji. Sprzedajemy z chwilą możliwości realizacji największego zysku, jak ostatnio w przypadku sprzedaży biurowca B52 w Budapeszcie - również pod koniec czerwca. Budujemy, gdy istnieje odpowiedni popyt na najem, jak na przykład biurowiec Mogilska 35 Office w Krakowie, gdzie prace budowlane przebiegają sprawnie, a zakończenie budowy planowane jest na 2023 rok. Również w Krakowie wydano pozwolenie na budowę dla biurowca Chopin Office. Korzystamy także z nieruchomości rezerwowych, jak w polskim mieście Białystok, gdzie niedawno wydano pozwolenie na budowę biurowca MC 55, czy w niemieckim Darmstadt, gdzie projekt biurowca West Yard 29 w bezpośrednim sąsiedztwie naszego hotelu „greet" jest już bardzo zaawansowany.

Wspomniane projekty świadczą o wzmocnieniu naszej koncentracji na Polsce. Zawsze był to jeden z naszych najważniejszych rynków, charakteryzujący się popytem na wysokiej jakości powierzchnie biurowe, zwłaszcza w średniej wielkości miastach oddalonych od Warszawy. Można tu znaleźć doskonale wykwalifikowanych pracowników i świetną infrastrukturę, co z kolei stanowi atrakcyjną zachętę do inwestowania przez międzynarodowe firmy.

Warimpex posiada w Rosji 100% udziałów w spółkach projektowych AIRPORTCITY St. Petersburg - podmiotach o stabilnej i niezależnej pozycji. Nieruchomości są finansowane przez lokalne banki w lokalnej walucie, posiadają spory kapitał i samodzielnie generują środki na zabezpieczenie swojej płynności finansowej. Oznacza to, że nasze rosyjskie spółki-córki są w stanie działać autonomicznie i niezależnie od wsparcia ze strony spółki macierzystej. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej w Rosji. Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 900 m² został ukończony w trzecim kwartale 2022 roku i jest już w całości wynajęty. Wynajem rozpocznie się w styczniu 2023 roku. Pierwotnie planowane nowe inwestycje w tej lokalizacji nie są obecnie realizowane.

Efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcja emisji dwutlenku węgla odgrywają zasadniczą rolę w budowie i rewitalizacji naszych budynków. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach naszych nieruchomości, dążymy do uzyskania odpowiednich certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.

Jednocześnie realizujemy innowacyjne koncepcje w obszarze nieruchomości biurowych, które w szczególny sposób uwzględniają zmieniające się środowisko pracy - nie tylko ze względu na pandemię koronawirusa. W trzech naszych nieruchomościach - Ogrodowa Office i Red Tower w Łodzi, a także Mogilska 43 Office w Krakowie - oferujemy już na przykład strefy coworkingowe, w których można wynajmować stanowiska do pracy na krótszy czas i które oferują doskonałą infrastrukturę niezbędną do pracy w połączeniu z dużą elastycznością. Oferta ta spotyka się z dobrym przyjęciem i dlatego będzie poszerzana.

Perspektywy

Podsumowując, mimo wymagających warunków rynkowych udało nam się w pierwszych trzech kwartałach konsekwentnie realizować naszą strategię, tak więc w kolejny rok wchodzimy z optymizmem. Naszym celem jest w tej chwili doprowadzenie do realizacji zaplanowanych projektów budowlanych oraz stabilny rozwój działalności operacyjnej. Oznacza to zdecydowanie uważną obserwację dynamicznych wydarzeń geopolitycznych oraz rozsądne działanie oparte na istotnych doświadczeniach z poprzednich lat. Nie wolno nam także zapominać o ogromie klęski humanitarnej mieszkańców Ukrainy, którą jesteśmy głęboko poruszeni.

Wiedeń, listopad 2022 r.

Franz Jurkowitsch

RAPORT ZA TRZY PIERWSZE KWARTAŁY 2022

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 14,9 mln EUR do 23,9 mln EUR wynika głównie z uwzględnienia po raz pierwszy przychodów z biurowców Jupiter w St. Petersburgu, które od końca 2021 roku podlegają pełnej konsolidacji, z ponownego umocnienia się rubla po znaczącym spadku jego wartości w lutym i w marcu oraz ze zwiększonego stopnia wynajmu polskich nieruchomości biurowych.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły o 103 % do 6,6 mln EUR w pierwszych dziewięciu miesiącach 2022 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na wyniki ze sprzedaży w poprzednim roku silny wpływ miała wciąż pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 69 % do 32,4 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły także o 69 % do 11,7 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 69 % i wynosi 20,7 mln EUR (w roku ubiegłym: 12,2 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

Pod koniec czerwca 2022 roku biurowiec B52 w Budapeszcie został sprzedany w ramach transakcji share deal, generując wynik w wysokości 2,8 mln EUR. W porównywalnym okresie 2021 roku Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach.

EBITDA – EBIT

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 7,9 mln EUR do 15,9 mln EUR. Główną przyczyną jest wzrost wyniku brutto ze sprzedaży oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości.

EBIT wzrósł z 8,3 mln EUR do 21,5 mln EUR. Wzrost ten jest przede wszystkim efektem wyższego wskaźnika EBITDA i lepszego wyniku z wyceny nieruchomości.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -5,4 mln EUR do -5,6 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 3,0 mln EUR (w roku ubiegłym: 0,9 mln EUR) oraz straty z wyceny instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia oprocentowania wzgl. kursów walutowych w wys. 1,0 mln EUR..

Koszty działalności finansowej w TEUR	**1–9/2022**	1–9/2021
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(7.712)	(4.318)
Środki pomocowe z tyt. pandemii na pokrycie kosztów odsetek	41	175
Odsetki od obligacji	(303)	(185)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(4)	(205)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(80)	(47)
Wyksięgowanie kosztów transakcji z aktywów	(34)	(317)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(369)	(1.389)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(979)	(8)
Utrata wartości aktywów finansowych	–	(115)
	(9.440)	**(6.409)**

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex zwiększył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 2,5 mln EUR do 13,6 mln EUR.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Investment Properties w TEUR	Nieruchomości w zasobach	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	6.636	10.215	74	16.925
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	19	–	19
Zmiana pozycji	–	(1.227)	1.227	–
Zmniejszenia	(516)	–	–	(516)
Wynik z wyceny netto	1.975	1.970	3.348	7.293
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	48.006	13.824	2.333	64.163
Wartość bilansowa na dzień 30 września	**303.706**	**73.530**	**25.295**	**402.531**

Rzeczowy majątek trwały: w TEUR	Hotele	Prawa użytkowania z tytułu leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	**Razem**
Dynamika 2022:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.276	1.128	2.186	36.590
Zwiększenia	765	100	267	1.132
Zmniejszenia	(67)	(15)	(21)	(103)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.355)	(281)	(265)	(1.901)
Zwiększenia wartości	145	–	–	145
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	9.772	12	23	9.807
Wartość bilansowa na dzień 30 września	**42.536**	**944**	**2.189**	**45.669**

Zobowiązania finansowe: w TEUR	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)	29.042	(1.827)	14.200	25	–	41.441
Spłata (cashflow)	(24.714)	(4.242)	(1.800)	–	(206)	(30.962)
Zmiana skumulowane odsetki	(673)	–	(472)	182	29	(934)
Zmiany kursowe	36.836	–	–	1.212	36	38.084
Pozostałe zmiany	–	–	–	(4)	230	226
Stan na dzień 30 września	**236.890**	**11.607**	**19.150**	**4.090**	**2.251**	**273.988**
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	*12.489*	*11.607*	*1.953*	*1.616*	*351*	*28.016*
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	*224.401*	*-*	*17.197*	*2.474*	*1.901*	*245.972*

Analiza segmentów działalności

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

SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU	**Investment Properties**		**Hotele**		**Development & Services**		**Segment razem 1 stycznia – 30 września**	
w TEUR	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Przychody ze sprzedaży	23.912	14.904	6.613	3.258	1.908	1.030	**32.433**	19.192
Wynik brutto ze sprzedaży	19.046	11.218	1.544	557	101	474	**20.691**	12.249
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–	2.821	–	**2.821**	–
EBITDA	14.137	9.912	2.012	806	(201)	(2.851)	**15.948**	7.867
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	1.702	1.381	(1.158)	(1.103)	4.990	199	**5.534**	477
EBIT	15.839	11.293	854	(297)	4.788	(2.652)	**21.482**	8.344
Wynik z działalności finansowej	(6.191)	(4.775)	3.565	345	(2.947)	(962)	**(5.573)**	(5.393)
Podatek dochodowy	(1.484)	(695)	(212)	(45)	(637)	311	**(2.334)**	(430)
Segment wynik netto okresu	**8.164**	**5.823**	**4.207**	**2**	**1.205**	**(3.303)**	**13.576**	**2.522**

Segment Investment Properties

Wyższe przychody ze sprzedaży i wskaźnik EBITDA w segmencie nieruchomości inwestycyjnych wynikają głównie z wyników generowanych przez biurowce Jupiter, z silnego kursu rubla oraz z wyższych wskaźników wynajmu w Polsce.

Segment Hotele

Po rebrandingu hotelu Greet w Darmstadt pod koniec lata 2021 roku do dyspozycji gości w roku 2022 jest znowu więcej pokoi hotelowych lub przeznaczonych na pobyt długoterminowy. Na wyniki ze sprzedaży w poprzednim roku silny wpływ miała wciąż pandemia Covid-19. Wynik z działalności finansowej w segmencie hoteli obejmuje dodatnie różnice kursowe dotyczące hotelu w St. Petersburgu i wynikające z wyceny i refinansowania w rublach kredytu udzielonego w euro.

Segment Development & Services

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. W czerwcu 2022 roku sprzedana została z zyskiem nieruchomość biurowa B52 w Budapeszcie.

W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie

Perspektywy

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)

W 2022 roku działalność operacyjna będzie się koncentrować na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów oraz na kontynuacji bieżących projektów budowlanych. Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 900 m² w St. Petersburgu został ukończony w III kwartale 2022 roku i jest już w całości wynajęty; wynajem rozpocznie się w styczniu 2023 roku.

O ile ekonomiczne skutki pandemii koronawirusa mają z dzisiejszej perspektywy niewielki wpływ na Warimpex, o tyle aktualne wydarzenia geopolityczne skupiają na sobie uwagę kierownictwa spółki.

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, którego wartość gwałtownie spadła pod koniec lutego, od kwietnia 2022 r. ponownie się ustabilizował i na dzień dzisiejszy również znacznie się umocnił w ujęciu rok do roku. Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego, która jeszcze pod koniec lutego była podniesiona do 20%, od września 2022 r. wynosi 7,5%.

Grupa jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 3 nieruchomości biurowe, 1 budynek wielofunkcyjny) o wartości ok. 233 mln EUR. Nieruchomości te są w całości wynajęte i w związku z silnym rublem na dzień 30 września 2022 r. stanowiły ok. 51% majątku nieruchomościowego Grupy; na dzień 31 marca 2022 r. było to 36%. Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez lokalne banki, 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. W okresie trzech pierwszych kwartałów 2022 roku przychody ze sprzedaży przypadające na Rosję wyniosły w przeliczeniu 20,4 mln EUR. 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. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie śledzi 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 pierwszych trzech kwartałach 2022 roku odnotowano zyski z tytułu wyceny nieruchomości rosyjskich w wysokości ok. 3,1 mln EUR oraz zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wysokości około 3,0 mln EUR. W segmencie hoteli przychody ze sprzedaży w okresie objętym sprawozdaniem były o ok. 48% wyższe niż w tym samym okresie 2021 roku. Umowa z dotychczasowym podmiotem zarządzającym hotelami InterContinental Hotel Group (IHG) została rozwiązana w lipcu 2022 roku z powodu wycofania się IHG z Rosji. Z uwagi na to, że z powodu koronawirusa i konfliktu w Ukrainie hotel i tak odwiedza mniej międzynarodowych gości, Grupa nie spodziewa się znaczącego wpływu tego faktu na jego przychody i obłożenie. Inne skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

Warimpex niezmiennie zakłada pozytywny rozwój swojej działalności. Mimo iż sytuacja związana z konfliktem w Ukrainie i inwestycjami w Rosji jest wciąż napięta, to Warimpex dzięki swojej doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze wciąż jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

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. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach naszych nieruchomości, stawiamy sobie za cel uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.

Wiedeń, dnia 28 listopada 2022 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 WRZEŚNIA 2022

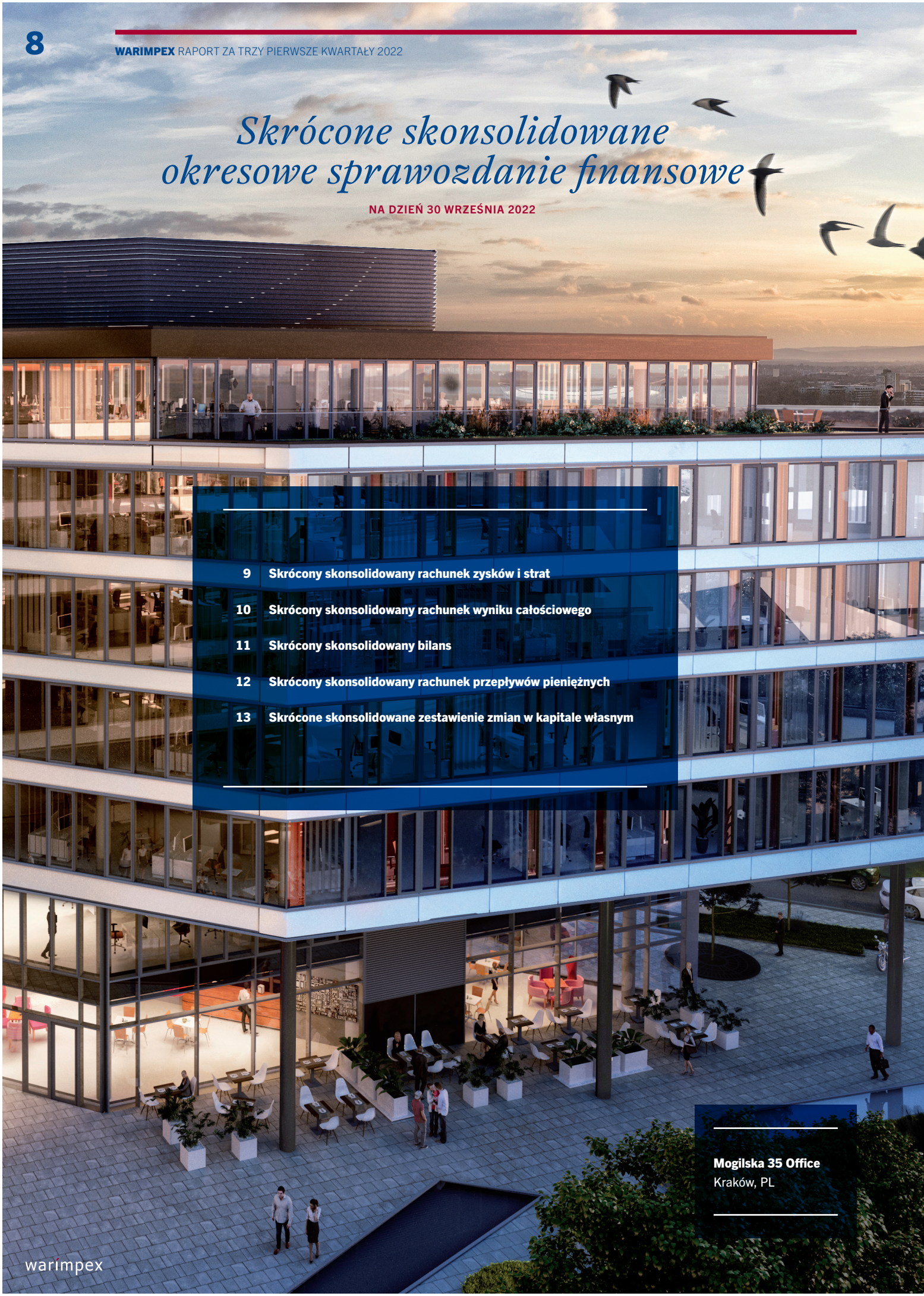
9 **Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat**

10 **Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego**

11 **Skrócony skonsolidowany bilans**

12 **Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

13 **Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**



Mogilska 35 Office
Kraków, PL

warimpex

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	01–09/2022	07–09/2022	01–09/2021	07–09/2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	23.912	9.221	14.904	5.233
Przychody ze sprzedaży – Hotele	6.613	2.787	3.258	1.100
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.908	323	1.030	109
Przychody ze sprzedaży	**32.433**	**12.332**	**19.192**	**6.442**
Koszty działalności – Investment Properties	(4.866)	(2.050)	(3.686)	(1.171)
Koszty działalności – Hotele	(5.068)	(2.102)	(2.701)	(1.330)
Koszty – Development & Services	(1.808)	(384)	(556)	(73)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	**(11.742)**	**(4.535)**	**(6.943)**	**(2.575)**
Wynik brutto ze sprzedaży	**20.691**	**7.797**	**12.249**	**3.867**
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	**2.821**	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	**1.423**	**161**	**448**	–
Koszty zarządu	**(7.883)**	**(2.824)**	**(4.137)**	**(740)**
Inne koszty	**(1.105)**	**73**	**(693)**	**(266)**
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	**15.948**	**5.207**	**7.867**	**2.861**
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.631)	(545)	(1.322)	(450)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(281)	(78)	(282)	(103)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	26	–	17
Zwiększenie wartości środków trwałych	201	201	66	66
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	7.245	(63)	2.015	15
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	**5.534**	**(459)**	**477**	**(454)**
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	**21.482**	**4.748**	**8.344**	**2.406**
Przychody z tytułu odsetek	367	92	320	111
Pozostałe przychody finansowe	–	–	324	226
Koszty finansowe	(9.440)	(3.930)	(6.409)	(2.714)
Zmiany kursowe	2.994	(2.864)	882	204
Wynik z joint ventures (at equity) netto	506	181	(509)	391
Wynik z działalności finansowej	**(5.573)**	**(6.520)**	**(5.393)**	**(1.783)**
Wynik brutto	**15.909**	**(1.772)**	**2.952**	**624**
Podatek dochodowy bieżący	(1.025)	(735)	(611)	(143)
Podatek dochodowy odroczony	(1.308)	2.662	182	317
Podatki	**(2.334)**	**1.926**	**(430)**	**174**
Wynik netto okresu	**13.576**	**155**	**2.522**	**798**
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	23	12	65	62
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	**13.552**	**142**	**2.457**	**735**
Wynik na jedną akcję:				
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	0,26	0,00	0,05	0,01
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	0,26	0,00	0,05	0,01

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	01–09/2022	07–09/2022	01–09/2021	07–09/2021
Wynik netto okresu	**13.576**	**155**	**2.522**	**798**
Różnice kursowe	35.247	(4.911)	3.276	379
w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat	–	–	*(16)*	*(16)*
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	–	–	240	72
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(2.171)	(543)	(139)	(136)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	**33.076**	**(5.453)**	**3.377**	**316**
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	61	–	39	13
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	–	–	562	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(15)	–	(99)	(10)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	**46**	**–**	**502**	**3**
Pozostałe przychody i koszty	**33.122**	**(5.453)**	**3.879**	**319**
Całościowy wynik netto okresu	**46.697**	**(5.299)**	**6.402**	**1.117**
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	11	4	253	95
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	**46.686**	**(5.302)**	**6.148**	**1.022**

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	30.09.22	31.12.21	30.09.21
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	402.531	324.596	267.994
Rzeczowe aktywa trwałe	45.669	36.590	35.533
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	55	75	80
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	417	415	4.817
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	5.565	5.504	5.664
Pochodne instrumenty finansowe	293	399	–
Inne aktywa	2.228	2.347	8.591
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.098	1.187	1.512
Aktywa trwałe	**457.856**	**371.114**	**324.191**
Zapasy	216	140	106
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.546	5.707	6.728
Środki pieniężne	18.174	11.192	6.766
Aktywa obrotowe	**23.937**	**17.039**	**13.599**
SUMA AKTYWÓW	**481.793**	**388.153**	**337.790**
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	99.701	86.103	79.809
Akcje własne	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	20.588	(12.500)	(14.050)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**171.299**	**124.612**	**116.767**
Udziały nieuprawniające do kontroli	115	105	(1.574)
Kapitał własny	**171.414**	**124.717**	**115.194**
Obligacje	17.197	5.360	5.358
Pozostałe zobowiązania finansowe	226.875	189.565	165.930
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.901	1.849	1.621
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	12
Pozostałe zobowiązania	9.033	7.271	6.730
Rezerwy	2.627	2.754	2.391
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15.109	11.955	9.268
Bierne rozliczenia międzyokresowe	64	64	1.969
Zobowiązania długoterminowe	**272.804**	**218.817**	**193.279**
Obligacje	1.953	1.861	1.810
Pozostałe zobowiązania finansowe	25.712	27.185	18.884
Zobowiązania z tytułu leasingu	351	314	188
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	8.301	11.929	6.337
Rezerwy	752	2.942	1.915
Podatek dochodowy	483	292	5
Bierne rozliczenia międzyokresowe	23	95	178
Zobowiązania krótkoterminowe	**37.575**	**44.619**	**29.318**
Zobowiązania	**310.379**	**263.436**	**222.597**
SUMA PASYWÓW	**481.793**	**388.153**	**337.790**

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	01–09/2022	07–09/2022	01–09/2021	07–09/2021
Wpływy				
z wynajmu i działalności hoteli	32.876	12.050	18.558	6.374
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	2.509	1.134	1.759	1.356
z odsetek	248	53	81	29
Wpływy z działalności operacyjnej	**35.634**	**13.237**	**20.398**	**7.759**
Wydatki				
projekty deweloperskie	(214)	(96)	(101)	(87)
zużycie materiałów i usług	(11.368)	(4.302)	(6.033)	(2.027)
świadczenia pracownicze	(7.307)	(2.871)	(5.869)	(2.990)
pozostałe koszty zarządu	(7.594)	(3.759)	(3.596)	(768)
podatek dochodowy	(1.059)	(442)	(671)	(264)
Wydatki na działalność operacyjną	**(27.542)**	**(11.469)**	**(16.270)**	**(6.136)**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**8.092**	**1.768**	**4.128**	**1.624**
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	12.870	352	–	–
pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	(366)	–	–	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	–	125	–
ze sprzedaży aktywów trwałych	75	6	–	–
z pozostałych aktywów finansowych	228	228	2.248	1.088
z wpływów zwrotnych z joint ventures	504	182	–	–
Wpływy z działalności inwestycyjnej	**13.436**	**768**	**2.373**	**1.088**
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(15.304)	(1.448)	(11.162)	(5.259)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.001)	(254)	(2.192)	(983)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	–	–	(22)	(15)
pozostałe aktywa finansowe	(20)	49	–	–
joint ventures	–	–	(2.318)	(1.000)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	**(16.326)**	**(1.653)**	**(15.693)**	**(7.257)**
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(2.889)**	**(885)**	**(13.320)**	**(6.168)**
Wpływy z tytułu emisji obligacji	14.200	776	–	–
Wykup obligacji	(1.800)	(1.800)	(1.800)	(1.800)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	27.237	15.735	72.822	52.917
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(31.623)	(15.320)	(57.903)	(42.853)
Spłata zobowiązań z tyt. leasingu	(206)	(98)	(214)	(55)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(8.169)	(3.307)	(4.292)	(1.549)
Zapłacone odsetki (od obligacji)	(201)	(201)	(251)	(251)
Koszty pozyskania kredytów	(1.075)	(115)	(1.668)	(1.173)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(1.637)**	**(4.329)**	**6.694**	**5.235**
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	**3.565**	**(3.446)**	**(2.498)**	**691**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(35)	(5)	1	4
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	3.453	(582)	332	–
Stan środków pieniężnych na początku okresu	11.192	22.208	8.931	6.072
Stan środków pieniężnych na dzień 30 września	**18.174**	**18.174**	**6.766**	**6.766**
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	**18.174**	**18.174**	**6.766**	**6.766**

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	**Razem**		
Stan na dzień 1 stycznia 2021	**54.000**	**77.307**	**(2.991)**	**(17.697)**	**110.619**	**(1.827)**	**108.792**
Zmiany konsolidacyjne	–	16	–	(16)	–	–	–
Całościowy wynik netto okresu	–	2.486	–	3.662	**6.148**	253	**6.402**
w tym wynik finansowy netto okresu	–	*2.457*	–	–	***2.457***	*65*	***2.522***
w tym pozostałe przychody i koszty	–	*29*	–	*3.662*	***3.691***	*188*	***3.879***
Stan na dzień 30 września 2021	**54.000**	**79.809**	**(2.991)**	**(14.050)**	**116.767**	**(1.574)**	**115.194**
Stan na dzień 1 stycznia 2022	**54.000**	**86.103**	**(2.991)**	**(12.500)**	**124.612**	**105**	**124.717**
Całościowy wynik netto okresu	–	13.598	–	33.088	**46.686**	11	**46.697**
w tym wynik finansowy netto okresu	–	*13.552*	–	–	***13.552***	*23*	***13.576***
w tym pozostałe przychody i koszty	–	*46*	–	*33.088*	***33.134***	*(12)*	***33.122***
Stan na dzień 30 września 2022	**54.000**	**99.701**	**(2.991)**	**20.588**	**171.299**	**115**	**171.414**

warimpex

Kalendarium

2023

27 kwietnia 2023 r.
Publikacja raportu za rok 2022

30 maja 2023 r.
Publikacja I kwartał 2023

22 maja 2023 r.
Dzień weryfikacji prawa do udziału w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

1 czerwca 2023 r.
Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

5 czerwca 2023 r.
Dzień ex-div

6 czerwca 2023 r.
Dzień weryfikacji prawa do dywidendy (Record Date)

7 czerwca 2023 r.
Dzień wypłaty dywidendy

30 sierpnia 2023 r.
Publikacja I półrocze 2023

29 listopada 2023 r.
Publikacja I-III kwartał 2023

UWAGI

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

Sporządziliśmy niniejszy raport z zachowaniem należytej staranności i dokonaliśmy weryfikacji zawartych w nim danych.
Mimo to nie można wykluczyć wystąpienia błędów wynikających z zaokrągleń, składu lub druku.
Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot oraz w przypadku danych procentowych mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.
Niniejszy raport został sporządzony w języku niemieckim, angielskim i polskim.
W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

IIMPRESSUM
Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń
Investor Relations: **Daniel Folian** 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