



warimpex

WARIMPEX
*Raport za
trzy pierwsze
kwartaly
2023*

GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	1–9/2023	Dynamika	1–9/2022
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	28.096	17 %	23.912
Przychody ze sprzedaży – Hotele	8.425	27 %	6.613
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.015	-47 %	1.908
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>37.536</i>	<i>16 %</i>	<i>32.433</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	12.610	7 %	11.742
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>24.926</i>	<i>20 %</i>	<i>20.691</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	2.821
EBITDA	16.745	5 %	15.948
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-2.029	–	5.535
EBIT	14.716	-31 %	21.482
Wynik z działalności finansowej	-8.908	60 %	-5.573
Wynik netto okresu	3.245	-76 %	13.576
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	20.657	155 %	8.092
Suma bilansowa	403.601	-16 %	481.793
Kapitał własny	143.955	-16 %	171.414
Udział kapitału własnego	36 %	0 pp	36 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,06	-76 %	0,26
Akcje własne w szt. na dzień 30.09.	1.939.280	-	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	9	1	8
Powierzchnia biurowa na wynajem	126.300 m ²	21.600 m ²	104.700 m ²
Powierzchnia biurowa z certyfikatami zrównoważonego rozwoju	75.400 m ²	18.600 m ²	53.800 m ²
w % całkowitej powierzchni	60 %	6 pp	54 %
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	831	–	831
	30.06.2023¹	Dynamika	31.12.2022¹
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

¹ Na dzień 30.09.2023 i na dzień 30.09.2022 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W pierwszych trzech kwartałach, w których warunki rynkowe nadal pozostawały wymagające, Warimpex wypracował zdecydowanie pozytywne wyniki. W ostatnim okresie uważyła Spółka skupiała się na uchwale zatwierdzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji w powierzchniowe biurowe w Darmstadt oraz na ukończeniu projektu Mogilska 35 Office w Krakowie już po dniu bilansowym.

Pozytywna dynamika w działalności operacyjnej

Trend z pierwszych dwóch kwartałów utrzymał się w ostatnim czasie, a Warimpex odnotował wzrost całościowych przychodów o 16% do 37,5 mln EUR. Jest to efekt wzrostu przychodów ze sprzedaży dzięki wyższym wskaźnikom wynajmu polskich nieruchomości biurowych oraz biurowca Avior Tower w St. Petersburgu, który od stycznia 2023 roku jest wynajęty w całości. Nie dokonano żadnych transakcji sprzedaży nieruchomości, takich jak w ubiegłym roku w Budapeszcie. Wskaźnik EBITDA wzrósł więc głównie w związku ze wzrostem przychodów ze sprzedaży o 5% z 15,9 mln EUR do 16,7 mln EUR.

EBIT spadł z 21,5 mln EUR do 14,7 mln EUR, co wynika ze spadku wyniku z tytułu amortyzacji i korekty wartości z 5,5 mln EUR do -2 mln EUR. Wynik z działalności finansowej spadł z -5,6 mln EUR do -8,9 mln EUR. Głównym powodem są niższe dodatnie różnice kursowe oraz nieco wyższe koszty z tytułu odsetek. Jedynie 20% zobowiązań finansowych podlega zmiennemu oprocentowaniu, a zatem ryzyko stopy procentowej sklasyfikowano jako umiarkowane. W ostatecznym rozrachunku wynik netto okresu wyniósł 3,2 mln EUR w porównaniu do 13,6 mln EUR w pierwszych trzech kwartałach ubiegłego roku.

Koncentracja na inwestycjach w nieruchomości biurowe w Niemczech i w Polsce

Zgodnie z założonym planem po dniu bilansowym ukończony został biurowiec Mogilska 35 Office w Krakowie o powierzchni użytkowej netto 11 900 m². Niemal połowa powierzchni jest na ten moment wynajęta. Obecnie trwają tam prace nad aranżacją i wykończeniem wnętrz dla najemców.

W przyszłości Waimpex planuje realizację dużego projektu, jakim jest budowa obiektów biurowych w niemieckim mieście Darmstadt. Na terenie „Telekom City” w bezpośrednim sąsiedztwie Hotelu greet, w doskonałej lokalizacji położone są rezerwowe działki przeznaczone na ten cel. Ważnym kamieniem milowym na drodze do realizacji tego projektu było podjęcie we wrześniu uchwały zatwierdzającej plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że można na tym terenie budować obiekty biurowe i handlowe o powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji maks. 77 500 m². Prace projektowe nad pierwszym obiektem „West Yard 29” o powierzchni terenu brutto ok. 13 800 m² są już bardzo zaawansowane. Nowoczesny biurowiec będzie miał 6 kondygnacji i po względem technologii będzie spełniał najwyższe standardy i wymogi w zakresie zrównoważonego rozwoju i taksonomii. Planowane są zielone dachy i fasady, systemy fotowoltaiczne oraz koncepcje mobilności z usługami współdzielenia. Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po dniu bilansowym. Rozpoczęcie budowy uzależnione będzie od korzystnych warunków rynkowych w danym okresie i od zabezpieczenia zainteresowania najemców, a to oznacza, że nastąpi nie wcześniej niż w drugiej połowie 2024 roku.

W przygotowaniu są kolejne inwestycje deweloperskie, takie jak obiekt wielofunkcyjny MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m² oraz obiekt biurowo-mieszkalny Chopin o powierzchni ok. 21 200 m² w Krakowie. Dla obu projektów wydane już zostały pozwolenia na budowę. W Rosji nie są planowane żadne nowe inwestycje deweloperskie.

Perspektywa 2024

Kierownictwo nadal bacznie śledzi rozwój sytuacji geopolitycznej i skutki bieżących wydarzeń, takie jak wzrosty cen i stóp procentowych.

Działalność operacyjna koncentruje się na kontynuowaniu naszych projektów realizowanych na posiadanych gruntach rezerwowych. Celem całej Grupy jest również potwierdzanie wdrażanych koncepcji zrównoważonego rozwoju poprzez uzyskiwanie odpowiednich certyfikatów dla poszczególnych nieruchomości oraz tworzenie warunków dla nowoczesnego środowiska pracy najwyższej jakości.

Wiedeń, listopad 2023 r.

Franz Jurkowitsch

RAPORT ZA TRZY PIERWSZE KWARTAŁY 2023

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 23,9 mln EUR do 28,1 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 27 % do 8,4 mln EUR w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na wyniki ze sprzedaży w poprzednim roku wpływ miała wciąż pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 16 % do 37,5 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 7 % do 12,6 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 20 % i wynosi 24,9 mln EUR (w roku ubiegłym: 20,7 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W pierwszych trzech kwartałach 2023 Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. W analogicznym okresie 2022 roku 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 15,9 mln EUR do 16,7 mln EUR, głównie na skutek wyższych przychodów ze sprzedaży.

EBIT spadł z 21,5 mln EUR do 14,7 mln EUR. Jest to głównie efektem ujemnego wyniku z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości w wys. -2,1 mln EUR (w poprzednim roku: zysk z wyceny w wys. 5,5 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -5,6 mln EUR do -8,9 mln EUR. Wynika to głównie z niższych dodatnich różnic kursowych oraz nieco wyższych kosztów z tytułu odsetek.

Koszty działalności finansowej w TEUR	1–9/2023	1–9/2022
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(9.084)	(7.712)
Środki pomocowe z tyt. pandemii na pokrycie kosztów odsetek	–	41
Odsetki od obligacji	(475)	(303)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(9)	(4)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(68)	(80)
Wyścigowanie kosztów transakcji z aktywów	–	(34)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(476)	(369)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(979)
	(10.112)	(9.440)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w ogólnym rozrachunku w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z 13,6 mln EUR do 3,2 mln EUR.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Investment Properties w TEUR	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	336.835	30.128	21.500	388.463
Zwiększenia / inwestycje	1.212	9.773	767	11.753
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	711	–	711
Zmniejszenia	(382)	–	–	(382)
Wynik z wyceny netto	(2.534)	(2.913)	3.301	(2.146)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(48.280)	253	(2.107)	(50.133)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	286.851	37.952	23.462	348.265

Rzeczowy majątek trwały w TEUR	Hotele	Prawa użytkowania z tytułu leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.362	896	2.149	36.408
Zwiększenia	540	262	477	1.280
Zmniejszenia	(8)	(5)	–	(13)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.099)	(229)	(290)	(1.618)
Zwiększenia wartości	2.024	–	–	2.024
Koszty związane z utratą wartości	(268)	–	–	(268)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(5.493)	(4)	(14)	(5.511)
Wartość bilansowa na dzień 30 września	29.059	921	2.322	32.302

Zobowiązania finansowe: w TEUR	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobo- wiązania z tyt. leasingu	Razem
Dynamika 2023:						
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	10.917	–	–	933	–	11.850
Splata (cashflow)	(6.866)	(1.774)	(1.800)	(2.000)	(204)	(12.644)
Zmiana skumulowane odsetki	266	–	258	(59)	26	491
Zmiany kursowe	(22.894)	–	–	(456)	(35)	(23.385)
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	229	229
Stan na dzień 30 września	188.176	12.782	11.085	7.315	2.153	221.511
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	9.296	12.782	1.962	5.544	516	30.100
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	178.881	–	9.123	1.771	1.637	191.411

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	1–9/2023	1–9/2022
Segment przychody ze sprzedaży	28.096	23.912
Segment EBITDA	19.740	14.137
Wynik z wyceny nieruchomości	-2.534	1.808

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	1–9/2023	1–9/2022
Segment przychody ze sprzedaży	8.425	6.613
Segment EBITDA	1.691	2.012
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	652	-1.158

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

Segment Development & Services

w TEUR	1–9/2023	1–9/2022
Segment przychody ze sprzedaży	1.015	1.908
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	2.821
Segment EBITDA	-4.685	-201
Wynik z wyceny	388	5.436

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. We wrześniu podjęto uchwałę w sprawie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie inwestycji w nieruchomości biurowe i komercyjne na terenie naszych działek w Darmstadt. Spowodowało to wzrost wartości gruntów, a tym samym dodatni wynik z wyceny.

W czerwcu ubiegłego roku sprzedany został z zyskiem biurowiec B52 w Budapeszcie.

Perspektywy

Po dniu bilansowym zgodnie z planem ukończony został biurowiec Mogilska 35 Office w Krakowie o powierzchni ok. 11 900 m². Obecnie trwają tam prace nad aranżacją i wykończeniem wnętrza dla najemców. Biurowiec jest w tej chwili wynajęty w ok. 50%.

W fazie realizacji znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- obiekt wielofunkcyjny MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m² (w fazie planowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- obiekt mieszkalno-biurowy Chopin o powierzchni ok. 21 200 m², Kraków (w fazie planowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 13 800 m² (w fazie planowania, zatwierdzony plan zagospodarowania przestrzennego)

W dalszym ciągu działalność operacyjna koncentruje się na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę, aby w odpowiednim momencie możliwe było rozpoczęcie budowy. We wrześniu wszedł w życie nowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych na inwestycje w powierzchni biurowe w Darmstadt. Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po dniu bilansowym.

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 pomieszczeń biurowych 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. 155 mln EUR, stanowiących ok. 41% jej majątku nieruchomościowego. Nieruchomości biurowe są w całości wynajęte. W trzech kwartałach 2023 roku przychody przypadające na Rosję wyniosły 23,6 mln EUR. Na dzień bilansowy środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowią równowartość 5,9 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 na dzień 30.06.2023 r. w punkcie 2.2) zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania. Warimpex spodziewa się, że kurs rubla będzie podlegał dynamicznym zmianom również w przyszłości.

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. Na dzień bilansowy jedynie ok. 20% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu oprocentowaniu, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu zakwalifikowano jako umiarkowane.

W oparciu o dane budżetowe na bieżący rok obrotowy Grupa oczekuje pozytywnego rozwoju działalności operacyjnej w 2023 roku. 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 listopada 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 WRZEŚNIA 2023

- 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

Red Tower
Łódź, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2023	07-09/2023	01-09/2022	07-09/2022
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	28.096	8.681	23.912	9.221
Przychody ze sprzedaży – Hotele	8.425	2.511	6.613	2.787
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.015	86	1.908	323
Przychody ze sprzedaży	37.536	11.278	32.433	12.332
Koszty działalności – Investment Properties	(5.162)	(1.580)	(4.866)	(2.050)
Koszty działalności – Hotele	(6.574)	(1.934)	(5.068)	(2.102)
Koszty – Development & Services	(875)	(92)	(1.808)	(384)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(12.610)	(3.606)	(11.742)	(4.535)
Wynik brutto ze sprzedaży	24.927	7.673	20.691	7.797
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	2.821	–
Pozostałe przychody operacyjne	253	95	1.423	161
Koszty zarządu	(7.467)	(2.026)	(7.883)	(2.824)
Inne koszty	(967)	(261)	(1.105)	73
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	16.745	5.481	15.948	5.207
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.396)	(461)	(1.631)	(545)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(243)	(69)	(281)	(78)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(268)	(117)	–	26
Zwiększenie wartości środków trwałych	2.024	93	201	201
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	(2.146)	3.349	7.245	(63)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(2.029)	2.796	5.534	(459)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	14.716	8.277	21.482	4.748
Przychody z tytułu odsetek	533	246	367	92
Pozostałe przychody finansowe	110	110	–	–
Koszty działalności finansowej	(10.112)	(3.244)	(9.440)	(3.930)
Zmiany kursowe	551	(811)	2.994	(2.864)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	11	–	506	181
Wynik z działalności finansowej	(8.908)	(3.700)	(5.573)	(6.520)
Wynik brutto	5.808	4.577	15.909	(1.772)
Podatek dochodowy bieżący	(1.202)	(419)	(1.025)	(735)
Podatek dochodowy odroczone	(1.361)	(1.126)	(1.308)	2.662
Podatki	(2.563)	(1.546)	(2.334)	1.926
Wynik netto okresu	3.245	3.032	13.576	155
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	(6)	(8)	23	12
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	3.252	3.040	13.552	142
Zysk na jedną akcję:				
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	0,06	0,06	0,26	0,00
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	0,06	0,06	0,26	0,00

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2023	07-09/2023	01-09/2022	07-09/2022
Wynik netto okresu	3.245	3.032	13.576	155
Różnice kursowe	(33.138)	(9.136)	35.247	(4.911)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>	129	-	-	-
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	3.321	846	(2.171)	(543)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(29.818)	(8.290)	33.076	(5.453)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	239	129	61	-
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	-	-	(15)	(15)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	239	129	46	(15)
Pozostałe przychody i koszty	(29.579)	(8.161)	33.122	(5.469)
Całościowy wynik netto okresu	(26.333)	(5.130)	46.697	(5.314)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	(2)	(19)	11	4
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(26.331)	(5.111)	46.686	(5.318)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	30.09.23	31.12.22	30.09.22
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	348.265	388.463	402.531
Rzeczowe aktywa trwałe	32.302	36.408	45.669
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	26	47	55
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	25	410	417
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	5.460	5.221	5.565
Pochodne instrumenty finansowe	–	85	293
Inne aktywa	1.402	1.782	2.228
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	766	1.666	1.098
Aktywa trwałe	388.246	434.081	457.856
Zapasy	194	189	216
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.711	4.873	5.546
Pochodne instrumenty finansowe	181	–	–
Środki pieniężne	9.268	15.924	18.174
Aktywa obrotowe	15.355	20.986	23.937
SUMA AKTYWÓW	403.601	455.068	481.793
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	132.150	128.659	99.701
Akcje własne	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(39.327)	(9.505)	20.588
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	143.832	170.164	171.299
Udziały nieuprawnijające do kontroli	123	125	115
Kapitał własny	143.955	170.289	171.414
Obligacje	9.123	10.785	10.697
Pozostałe zobowiązania finansowe	180.651	203.630	233.375
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.637	1.737	1.901
Pozostałe zobowiązania	10.335	8.408	9.033
Rezerwy	2.432	2.344	2.627
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.972	19.831	15.109
Bierne rozliczenia międzyokresowe	23	41	64
Zobowiązania długoterminowe	221.173	246.775	272.804
Obligacje	1.962	1.842	1.953
Pozostałe zobowiązania finansowe	27.622	26.577	25.712
Zobowiązania z tytułu leasingu	516	400	351
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	8.279	9.048	8.301
Rezerwy	24	98	752
Podatek dochodowy	46	17	483
Bierne rozliczenia międzyokresowe	23	23	23
Zobowiązania krótkoterminowe	38.472	38.004	37.575
Zobowiązania	259.645	284.779	310.379
SUMA PASYWÓW	403.601	455.068	481.793

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2023 – NIEBADANY

w TEUR	01-09/2023	07-09/2023	01-09/2022	07-09/2022
Wpływy				
z wynajmu i działalności hoteli	42.431	10.543	32.876	12.050
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	996	159	2.509	1.134
z odsetek	360	205	248	53
Wpływy z działalności operacyjnej	43.786	10.908	35.634	13.237
Wydatki				
projekty deweloperskie	(398)	(132)	(214)	(96)
zużycie materiałów i usług	(11.669)	(3.614)	(11.368)	(4.302)
świadczenia pracownicze	(7.226)	(2.068)	(7.307)	(2.871)
pozostałe koszty zarządu	(2.719)	(580)	(7.594)	(3.759)
podatek dochodowy	(1.116)	(421)	(1.059)	(442)
Wydatki na działalność operacyjną	(23.129)	(6.815)	(27.542)	(11.469)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	20.657	4.093	8.092	1.768
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	–	–	12.870	352
pomniejszone o wpływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	–	–	(366)	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	–	125	–
ze sprzedaży aktywów trwałych	24	24	75	6
z pozostałych aktywów finansowych	2	–	228	228
z wpływów zwrotnych z joint ventures	396	–	504	182
Wpływy z działalności inwestycyjnej	547	24	13.436	768
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(12.297)	(3.909)	(15.304)	(1.448)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.006)	(322)	(1.001)	(254)
pozostałe aktywa finansowe	(1.013)	–	(20)	49
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(14.316)	(4.230)	(16.326)	(1.653)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13.769)	(4.206)	(2.889)	(885)
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	11.850	2.429	27.237	15.735
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(10.640)	108	(31.623)	(15.320)
Spłata zobowiązań z tyt. leasingu	(207)	(101)	(206)	(98)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(9.746)	(3.101)	(8.169)	(3.307)
Zapłacone odsetki (od obligacji)	(394)	(151)	(201)	(201)
Koszty pozyskania kredytów	(180)	(77)	(1.075)	(115)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11.118)	(2.692)	(1.637)	(4.329)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(4.230)	(2.806)	3.565	(3.446)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4)	(53)	(35)	(5)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(2.423)	(584)	3.453	(582)
Stan środków pieniężnych na początku okresu	15.924	12.712	11.192	22.208
Stan środków pieniężnych na dzień 30 września	9.268	9.268	18.174	18.174
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	9.268	9.268	18.174	18.174

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe				
Stan na dzień 1 stycznia 2022	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717	
Całociowy wynik netto okresu	–	13.598	–	33.088	46.686	11	46.697	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	13.552	–	–	13.552	23	13.576	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	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	
Stan na dzień 1 stycznia 2023	54.000	128.659	(2.991)	(9.505)	170.164	125	170.289	
Całociowy wynik netto okresu	–	3.491	–	(29.822)	(26.331)	(2)	(26.333)	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	3.252	–	–	3.252	(6)	3.245	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	239	–	(29.822)	(29.583)	4	(29.579)	
Stan na dzień 30 września 2023	54.000	132.150	(2.991)	(39.327)	143.832	123	143.955	

warimpex

Kalendarium

2024

29 kwietnia 2024

Publikacja raportu za rok 2023

27 maja 2024

*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

29 maja 2024

Publikacja I kwartał 2024

6 czerwca 2024

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

10 czerwca 2024

Dzień ex-div

11 czerwca 2024

*Dzień weryfikacji prawa do dywidendy
(Record Date)*

14 czerwca 2024

Dzień wypłaty dywidendy

30 sierpnia 2024

Publikacja I półrocze 2024

29 listopada 2024

Publikacja I-III kwartał 2024

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.

IMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien
Investor Relations: **Daniel Folián**
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