

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

warimpex

WARIMPEX

*Raport za
pierwsze półrocze
2021*

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1-6/2021	Dynamika	1-6/2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	9.672	-9 %	10.597
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.158	-9 %	2.379
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	920	38 %	665
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>12.750</i>	<i>-7 %</i>	<i>13.642</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-4.368	-33 %	-6.506
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>8.382</i>	<i>17 %</i>	<i>7.136</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-
EBITDA	5.006	1.350 %	345
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	932	-	-9.580
EBIT	5.938	-	-9.235
Wynik z joint ventures	-900	-	-2.520
Wynik z działalności finansowej	-3.610	-	-10.563
Wynik netto okresu	1.724	-	-21.731
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	1.721	-	-20.543
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2.504	655 %	332
Suma bilansowa	331.078	0 %	330.309
Kapitał własny	114.070	-10 %	126.074
Udział kapitału własnego	34 %	-4 pp	38 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	-	54.000.000
Akcje własne w szt.	1.939.280	-	1.939.280
Liczba hoteli	4	-	4
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	802	6	796
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	-	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800m ²	-	92.800m ²
Powierzchnie biurowe z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	40.000 m ²	-	40.000 m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	11.402	-10 %	12.617
EBITDA – Investment Properties	7.686	-10 %	8.498
Przychody ze sprzedaży – Hotele	2.913	-35 %	4.460
Net Operating Profit (NOP) Hotele	380	-	-1.116
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	538	-	-1.496
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	920	38 %	665
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-
EBITDA – Development & Services	-2.412	-	-5.223
	30.06.2021	Dynamika	31.12.2020
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	314,2	4 %	301,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	133,4	4 %	128,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,56	4 %	2,46
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,23	7 %	1,15

OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 30.06.2021

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	9 000 000 EUR

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
- 11** Istotne ryzyka i zagrożenia oraz pozostałe informacje
- 14** Zdarzenia po dniu bilansowym
- 14** Perspektywy
- 16** **Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2021**
- 17** Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 18** Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 19** Skrócony skonsolidowany bilans
- 20** Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 21** Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 22** Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego
- 37** **Oświadczenie Zarządu**
- 39** **Kalendarium**
- 39** **Impressum**

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Zgodnie z prognozami Międzynarodowego Funduszu Walutowego (MFW) gospodarka światowa wychodzi z kryzysu wywołanego pandemią Covid-19. Wiele ograniczeń związanych z powstrzymaniem pandemii zostało zniesionych dzięki postępującej akcji szczepień, a prognozy wzrostu gospodarczego w lipcu ponownie się poprawiły w porównaniu z kwietniem. Korzystają na tym również rynki w naszym obszarze działalności.

W bieżącym roku obrotowym 2021 Warimpex nadal opiera się na solidnych podstawach ekonomicznych, wyniki naszej działalności operacyjnej są dodatnie, a nasze projekty deweloperskie w segmencie biurowym realizowane są zgodnie z planem.

Otwarcie greet Hotel Darmstadt

Szczególnie cieszy nas fakt nadchodzącego otwarcia naszego świeżo wyremontowanego hotelu w Darmstadt pod marką greet Hotel Darmstadt, które odbędzie się 30 sierpnia. Zakupiliśmy ten hotel w 2019 roku i podczas zamknięcia spowodowanego pandemią poddaliśmy go rewalizacji oraz adaptacji do marki „greet“ sieci Accor. Z łącznie 330 pokojami hotelowymi i longstay oraz z ponad 4 500 m² powierzchni konferencyjnej, eventowej i wystawienniczej i 800 m² powierzchni biurowej również na wynajem krótkoterminowy, „greet Hotel Darmstadt” prezentuje się jako jedno z największych centrów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men.

Dodatni wynik finansowy netto za I półrocze 2021

W pierwszym półroczu 2021 roku wynik naszej działalności operacyjnej nadal jest dodatni. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych spadły o 9 % do 9,7 mln EUR na skutek spadku wartości rubla o ok. 20 % w porównaniu rok do roku. Pandemia spowodowała spadek przychodów w segmencie hoteli o 9 % do 2,2 mln EUR. W II kwartale hotele zanotowały znowu wzrost obrotów do 1,5 mln EUR (II kwartał 2020: 0,2 mln EUR). Łączne przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 7 % do 12,8 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się zredukować o 33 % do 4,4 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 8,4 mln EUR, co oznacza wzrost w porównaniu rok do roku o 17 %.

Wskaźnik EBITDA wzrósł dzięki wyższym wynikom ze sprzedaży brutto i niższym kosztom zarządu z 0,3 mln EUR

do 5,0 mln EUR. EBIT zanotował wzrost z -9,2 mln EUR do 5,9 mln EUR. Wzrost ten wynika z wyższego wyniku operacyjnego, ale także z dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości (2,0 mln EUR) w porównaniu ze stratą z wyceny (-5,4 mln EUR) w tym samym okresie ubiegłego roku.

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -10,6 mln EUR do -3,6 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 0,7 mln EUR (w roku ubiegłym: -4,7 mln EUR) oraz straty z joint ventures związane z ujemnymi wynikami hoteli w wys. -0,9 mln EUR (w roku ubiegłym: -2,5 mln EUR).

W sumie wynik finansowy netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w pierwszym półroczu 2021 z -21,7 mln EUR na 1,7 mln EUR, a Triple Net Asset Value wzrosła również z 2,46 EUR / akcję do 2,56 EUR / akcję.

Realizacja projektów w segmencie biurowym i hotelarskim

W segmencie deweloperskim pracujemy aktualnie nad kontynuowaniem bieżących projektów. W Polsce wydane zostały pozwolenia na budowę dla biurowców w ramach projektu Mogilska faza III w Krakowie jak i dla obiektów w Białymstoku. Zgodnie z naszą strategią rozpoczniemy budowę jak tylko zapewnimy sobie zainteresowanie potencjalnych najemców na odpowiednim poziomie. Również w Krakowie obok hotelu Chopin planowana jest budowa biurowca o powierzchni 21 000 m² na wynajem.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg trwają prace nad ukończeniem biurowca Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m² na wynajem. Stan surowy jest już gotowy, otwarcie planowane jest na II kwartał 2022 roku.

W niemieckim mieście Darmstadt obok Hotelu greet ma powstać biurowiec o powierzchni ok. 13 800 m² na wynajem, który pod względem kryteriów zrównoważonego rozwoju ma odpowiadać najnowszym trendom. Prace nad nowym projektem zabudowy i projektem budowlanym są już mocno zaawansowane.

Perspektywy

W roku 2021 koncentrujemy się na przygotowaniach do budowy w ramach realizowanych projektów i na uzyskaniu pozwoleń na budowę, a także na kontynuacji prowadzonych już prac budowlanych. Kwestia zrównoważonego rozwoju

wciąż zyskuje w tym kontekście na znaczeniu. Efektywność energetyczna, stosowanie energii z odnawialnych źródeł czy redukcja emisji dwutlenku węgla są bowiem istotnym warunkiem uwzględnianym podczas budowy i eksploatacji budynków. W związku z tym dążymy do uzyskania kolejnych certyfikatów zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości w naszym portfolio. W Polsce na przykład oba nasze biurowce Mogilska 43 Office w Krakowie i Ogrodowa Office w Łodzi uzyskały certyfikację BREEAM In-use „Excellent”, potwierdzającą wysoki standard tych obiektów pod względem przyjazności dla środowiska.

Po odwołaniu wielu ograniczeń związanych z pandemią koronawirusa, w drugiej połowie 2021 roku spodziewamy się tendencji wzrostowej w segmencie hotelarskim i dalszego stabilnego rozwoju w segmencie obiektów biurowych. Opierając się na uzyskanym – pomimo zamknięcia hoteli i ograniczeń związanych z pandemią – dodatnim wyniku za I półrocze, Warimpex przewiduje wygenerowanie zysku na działalności operacyjnej również za cały rok obrotowy 2021. Jesteśmy dobrze przygotowani do realizacji przyszłych zadań zarówno pod względem finansowym, jak i personalnym i z radością będziemy kontynuować nasze projekty.

Wiedeń, sierpień 2021 roku

Franz Jurkowitsch



*Franz
Jurkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021

Otoczenie gospodarcze

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w lipcu 2021 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze w porównaniu z kwietniem 2021 w następujący sposób: dla strefy euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 4,6 % (prognoza z kwietnia 2021: 4,4 %) na rok 2021, na 2022 zakłada się wzrost w wysokości 4,3 % (3,8 %). Prognoza dla Rosji na rok 2021 została skorygowana o 0,6 % na 4,4 % wzgl. z 3,8 %

na 3,1 % w roku 2022. Dla obszaru Emerging and Developing Europe¹ wzrost gospodarczy w roku 2021 ma wynieść 4,9 % (4,4 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2022 wynosi 3,6 % (3,9 %). Prognozy te zależą od dalszego rozwoju pandemii Covid-19, w której aktualnie z jednej strony można obserwować postępującą akcję szczepień, a z drugiej rozprzestrzenianie się wariantu delta wirusa.

Rynki

POLSKA

Zasób: 3 nieruchomości biurowe, 1 hotel

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 2039 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental spadło z 29 % do 15 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 44 %. Hotel był zamknięty od końca marca do początku czerwca 2020 r. i od 20 grudnia 2020 r. do 12 lutego 2021 r. Czynsz z tytułu dzierżawy w porozumieniu z wydzierżawiającym został w okresie objętym sprawozdaniem częściowo umorzony, a umowa dzierżawy została przedłużona o kolejne 1,5 roku.

W 2017 r. zakupiony został biurowiec w Krakowie (Mogilska 41) o powierzchni ok. 5 800 m², który został następnie wyremontowany i we wrześniu 2019 r. przekazany nowemu najemcy. Od tego czasu budynek jest wynajęty w całości.

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt OgrodowaOffice w Łodzi. OgrodowaOffice to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród dotychczasowych najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Na dzień 30.06.2021 pomieszczenia biurowe były wynajęte w 83 %.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było ok. 90 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 000 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 poziomów 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 204 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”.

Realizacje: 3 biurowce, działki rezerwowe

Razem z budynkiem Mogilska 41 zakupiono również działki rezerwowe. W marcu 2021 r. wydane zostało pozwolenie na budowę dla biurowca o powierzchni ok. 9 700 m² (Mogilska faza III).

W sąsiedztwie obu już istniejących biurowców Mogilska i projektu Mogilska faza III 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. 21 000 m². Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Mają tam powstać nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych. Przewidziane są dwa budynki o powierzchni ok. 24 000 m² powierzchni biurowej i 8 000 m² powierzchni przeznaczonej pod działalność gospodarczą. Pozwolenie na budowę wydano w marcu 2021.

¹ Emerging and Developing Europe

W skład grupy wchodzi 13 krajów: Albania, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Węgry, Kosowo, Litwa, Republika Macedonii Północnej, Czarnogóra, Polska, Rumunia, Serbia i Turcja

WĘGRY

Zasób: 2 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i B52 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 20 200 m².

Biurowiec B52 został kupiony pod koniec maja 2018, oferuje ponad 5 200 m² powierzchni użytkowej i jest w 96% wynajęty.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 96 % powierzchni; w tym 12 250 m² (z 14 500 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co.Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

W czerwcu 2021 r. zakupiono działkę o pow. ok. 600 m² na dodatkowe miejsca parkingowe dla Erzsébet Office.

AUSTRIA

Zasób: 1 hotel

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

ROSJA

Zasób: 1 hotel, 2 nieruchomości biurowe, 1 obiekt wielofunkcyjny

W Petersburgu Warimpex posiada 90 %-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 realizowany jest przez spółkę projektową AO AVIELEN A.G. i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo”. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Warimpex posiada pośrednio 40 % udziałów w biurowcach Jupiter 1 i 2 w AIRPORTCITY St. Petersburg.

Biurowiec Zeppelin (udział 90%) w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 600 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty.

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 39 % (1-6 2020: 32 %), średnia cena pokoju w euro wzrosła o 41 %.

Warimpex posiada 100% udziałów w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m²), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

Realizacje: 1 nieruchomość biurowa, działki deweloperskie

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

W kwietniu 2018 Warimpex przejął w 100 % poprzez spółkę projektową część tych rezerwowych działek (ok. 17 000 m²) od AO AVIELEN A.G.. W IV kwartale 2019 rozpoczęła się budowa biurowca Avior Tower I z ok. 16 000 m² powierzchni do wynajęcia. Otwarcie planowane jest na II kwartał 2022 roku.

NIEMCY

Zasób: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił zamknięty od połowy 2018 roku hotel w Darmstadt (330 pokoi) i otworzył go ponownie we wrześniu pod nazwą „The Hotel Darmstadt”. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. W związku z wybuchem pandemii hotel zamknięto na początku kwietnia 2020 r. i przeprowadzono tam remont. Ponowne otwarcie nastąpi 30 sierpnia 2021 roku pod marką „greet” sieci Accor.

Realizacje: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwowy 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 są już mocno zaawansowane.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży – Investment Properties) spadły w związku z osłabieniem wartości rubla w I półroczu 2021 w porównaniu rok do roku (średni spadek o ok. 20 %) z 10,6 mln EUR do 9,7 mln EUR.

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w I półroczu 2021 w porównaniu rok do roku o ok. 9% do 2,2 mln EUR. W ubiegłym roku miesiące styczeń i luty nie były jeszcze dotknięte pandemią. Hotel w Darmstadt był w I półroczu 2021 przez większość czasu zamknięty i wygenerował niewielkie obroty, natomiast Hotel Crowne Plaza uzyskał w porównaniu rok do roku wyższe przychody.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 7 % do 12,8 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się – również dzięki środkom pochodzącym z pomocy publicznej – zredukować o 2,1 mln EUR do 4,4 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 8,4 mln EUR (w roku ubiegłym: 7,1 mln EUR).

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

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

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 0,3 mln EUR do 5,0 mln EUR z powodu wyższego wyniku brutto i spadku kosztów zarządu.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości wykazują wzrost z -9,6 mln EUR do 0,9 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wynosił 2,0 mln EUR, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku w związku z pandemią koronawirusa spółka zaksięgowała korekty wartości rynkowych w wys. -5,4 mln EUR. Korekta wartości hoteli zmniejszyła się z -3,2 mln EUR w porównywalnym okresie ubiegłego roku do zera.

EBIT

Wskaźnik EBIT wzrósł z -9,2 mln EUR do 5,9 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z wyższego wyniku operacyjnego (EBITDA) i z dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości (w poprzednim roku: strata z wyceny).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -10,6 mln EUR do -3,6 mln EUR. Obejmuje on niewielki zysk z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 0,7 mln EUR (w roku ubiegłym: -4,7 mln EUR) oraz straty z joint ventures w wys. -0,9 mln EUR (w roku ubiegłym: -2,5 mln EUR). Straty z joint ventures są efektem uwarunkowanego pandemią koronawirusa ujemnego wyniku hotelu Intercontinental w Warszawie.

Wynik netto okresu

Wynik finansowy netto okresu Grupy Warimpex wzrósł wyraźnie w porównaniu rok do roku z -21,7 mln EUR do 1,7 mln EUR, ponieważ z jednej strony brak jest strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie, a z drugiej uzyskano wyższy wynik z działalności operacyjnej.

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności zostały ujęte proporcjonalnie. Segment Hotele jest porównywalny z hotelami wzgl. pokojami hotelowymi posiadanymi przez Grupę w trakcie roku obrotowego (wraz z joint ventures odpowiednio do udziału). W segmencie Investment Properties ujmowane są wpływy z czynszu za wynajem nieruchomości biurowych. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.).

Segment Investment Properties*

w TEUR	1-6/2021	1-6/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	11.402	12.617
Segment EBITDA	7.686	8.498
Wynik z wyceny	718	-5.753

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties spadły na skutek utraty wartości rubla w I półroczu 2021 w porównaniu z I półroczem 2020 r.

Segment Hotele*

w TEUR	1-6/2021	1-6/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.913	4.460
Średnio pokoje przypadające na Grupę	828	828
GOP przypadający na Grupę	73	-588
NOP przypadający na Grupę	380	-1.116
NOP/dostępny pokój w EURO	538	-1.496

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wyniki w segmencie hoteli nadal podlegają negatywnemu wpływowi pandemii koronawirusa, wykazują jednak ogólną poprawę w porównaniu rok do roku.

Segment Development & Services*

w TEUR	1-6/2021	1-6/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	920	665
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-
Segment EBITDA	-2.412	-5.223

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

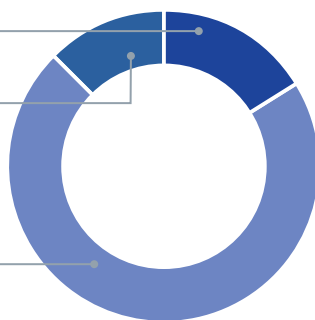
Na dzień bilansowy 30 czerwca 2021 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz osiem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 104 600 m² (skorygowane o udziały częściowe 92 800 m²).

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN EUR

51,1 Projekty deweloperskie

39,0 Istniejące Hotel-Assets

224,1 Istniejące Office-Assets



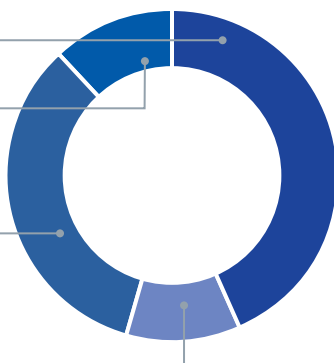
GAV WG KRAJÓW

44 % Polska

12 % Niemcy

34 % Rosja

11 % Węgry



Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value w mln EUR

Warimpex wykazuje i wycenia swoje rzeczowe aktywa trwałe, takie jak nieruchomości hotelowe, zgodnie z IAS 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z IAS 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) ujmowane są jednak według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 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 2021 r. dokonano następującej wyceny portfolio nieruchomości Warimpexu:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 30.06.2021	w %
CB Richard Ellis	143 mln EUR	46 %
Knight Frank	137 mln EUR	43 %
Wycena wewnętrzna	34 mln EUR	11 %
	314 mln EUR	100 %

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors. 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 rzeczoznawcy posługują się metodą dochodową (metodą inwestycyjną lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych), a w odniesieniu do nieruchomości rezerwowych metodą porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2021 r. 314,2 mln EUR (na dzień 31.12.2020: 301,8 mln EUR), w tym 16,7 mln EUR (na dzień 31.12.2020: 16,5 mln EUR) z joint ventures. Wzrost ten wynika głównie z postępów w realizacji nieruchomości w budowie oraz z wyższego kursu rubla. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2020 z 128,4 mln EUR do 133,4 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2021.

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

w mln EUR	06/2021	12/2020
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	115,8	110,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,3	-1,0
Rezerwa na podatek odroczonego	9,3	8,7
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-31,2	-30,2
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	40,8	40,3
Triple Net Asset Value	133,4	128,4
Ilość akcji	54,0	54,0
Akcje własne	-1,9	-1,9
Liczba akcji bez akcji własnych	52,1	52,1
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,56	2,46

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 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. Istnieje ryzyko, że konkurencja 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 podaży 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.

e) 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 transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależnienie 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 31.12.2020 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).

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 roku obrotowym 2020 nastąpiła znaczna redukcja zobowiązań w EUR spółek należących do Grupy, których walutą funkcjonalną jest rubel, dzięki czemu zmniejszyło się wynikające z tej okoliczności ryzyko kursowe.

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 najemcy. Wiarygodność płatnicza najemcy, szczególnie w okresie spadku koniunktury, może spaść 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.

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 Warimpexu 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 przeznaczone są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

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

(f) 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.

Dla jednostek zależnych Grupa określiła jednolite standardy dla realizacji i dokumentacji całego systemu kontroli wewnętrznej, a tym samym także przede wszystkim dla procesu rachunkowości. W ten sposób mają zostać wyeliminowane ryzyka, które mogą prowadzić do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

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.

Rzetelność rachunkowości w spółkach zależnych jest nadzorowana przez lokalne kierownictwo oraz przez koncern. Ponadto sprawozdania finansowe wszystkich nieruchomościowych spółek operacyjnych są badane przez zewnętrznych rewidentów.

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 (tylko w zakresie 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 IAS 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

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 9.3 do okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m², St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska faza III o powierzchni ok. 11 200 m², Kraków (w fazie projektowania, pozwolenie na budowę udzielone)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 31 600 m² (w fazie projektowania, pozwolenie na budowę udzielone)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Darmstadt o powierzchni ok. 13 800 m² (w fazie projektowania)

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

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

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

Pandemia dotyka w większym stopniu hoteli niż nieruchomości biurowych. Hotel w Darmstadt był przez większość czasu zamknięty i po kolejnym lockdownie na początku 2021 roku zostanie ponownie otwarty w dniu 30 sierpnia 2021 roku. Hotel Crowne Plaza w Petersburgu był i jest – przy niewielkim, lecz stale rosnącym obciążeniu – przez cały czas otwarty. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach 50%-owego joint venture, był zamknięty do połowy lutego

2021 r. i zanotował odpowiedni spadek przychodów. Na segment Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia Covid-19 miała stosunkowo niewielki wpływ.

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

Obecnie, dzięki postępującej akcji szczepień, pojawiają się już oznaki poprawy sytuacji pandemicznej wraz z ożywieniem wzrostu gospodarczego. Z dzisiejszej perspektywy nie należy oczekiwać dalszych drastycznych obostrzeń, ale nie można ich też wykluczyć. Warimpex zakłada w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok obrotowy 2021 wciąż wynika dodatni wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) oraz wystarczający poziom płynności finansowej. Dzięki solidnym podstawom finansowym oraz doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

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

Wiedeń, dnia 30 sierpnia 2021 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



AirportCity
St. Petersburg, RU

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021

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

Mogilska 41 Office
Kraków, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2021	04-06/2021	01-06/2020	04-06/2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		9.672	4.742	10.597	5.218
Przychody ze sprzedaży – Hotele		2.158	1.488	2.379	228
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		920	469	665	283
Przychody ze sprzedaży	6.1.	12.750	6.700	13.642	5.729
Koszty działalności – Investment Properties		(2.515)	(1.279)	(2.651)	(1.179)
Koszty działalności – Hotele		(1.371)	(361)	(3.509)	(1.010)
Koszty – Development & Services		(483)	(184)	(346)	(224)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		(4.368)	(1.824)	(6.506)	(2.414)
Wynik brutto ze sprzedaży		8.382	4.875	7.136	3.315
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne		448	422	1	–
Koszty zarządu	6.2.	(3.397)	(1.689)	(6.024)	(3.697)
Inne koszty	6.3.	(427)	(225)	(768)	(203)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		5.006	3.384	345	(585)
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(872)	(434)	(772)	(379)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(179)	(81)	(193)	(87)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(17)	(17)	(3.229)	(1.623)
Zwiększenie wartości środków trwałych		–	(220)	–	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		2.000	1.169	(5.386)	(4.154)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.4.	932	417	(9.580)	(6.242)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		5.938	3.801	(9.235)	(6.827)
Przychody z tytułu odsetek		209	101	258	123
Pozostałe przychody finansowe		99	60	305	305
Koszty finansowe	6.5.	(3.695)	(1.583)	(3.902)	(2.046)
Zmiany kursowe		677	408	(4.704)	3.458
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.	(900)	(117)	(2.520)	560
Wynik z działalności finansowej		(3.610)	(1.130)	(10.563)	2.400
Wynik brutto		2.328	2.671	(19.798)	(4.427)
Podatek dochodowy bieżący		(468)	(289)	(227)	(132)
Podatek dochodowy odroczone		(136)	(122)	(1.706)	1.550
Podatki		(604)	(411)	(1.933)	1.418
Wynik netto okresu		1.724	2.259	(21.731)	(3.009)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		3	(41)	(1.189)	255
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		1.721	2.300	(20.543)	(3.265)
Zysk na jedną akcję:					
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		0,03	0,05	-0,39	-0,06
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		0,03	0,05	-0,39	-0,06

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2021	04-06/2021	01-06/2020	04-06/2020
Wynik netto okresu		1.724	2.259	(21.731)	(3.009)
Różnice kursowe		2.897	2.111	(7.979)	4.508
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(16)	(16)	1	1
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		168	110	(401)	150
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	(3)	41	(210)	234
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		3.062	2.262	(8.590)	4.891
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		26	13	(25)	85
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych		562	562	–	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	(95)	(92)	6	(21)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)		492	482	(19)	64
Pozostałe przychody i koszty		3.554	2.744	(8.609)	4.955
Całościowy wynik netto okresu		5.278	5.004	(30.340)	1.946
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		158	65	(1.752)	568
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		5.120	4.939	(28.588)	1.378

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.21	31.12.20	30.06.20
AKTYWA				
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	263.096	251.337	261.361
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	34.725	33.877	33.261
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		78	80	104
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.3.	4.346	5.077	7.712
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.4.	5.651	5.625	6.217
Inne aktywa		9.972	11.158	11.035
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		1.334	978	341
Aktywa trwałe		319.203	308.132	320.031
Zapasy		108	154	81
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		5.767	3.448	3.197
Środki pieniężne		5.999	8.931	7.001
Aktywa obrotowe		11.875	12.533	10.278
SUMA AKTYWÓW		331.078	320.665	330.309
PASYWA				
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.5.	79.064	77.307	88.601
Akcje własne		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe		(14.333)	(17.697)	(10.420)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		115.739	110.619	129.190
Udziały nieuprawniające do kontroli		(1.669)	(1.827)	(3.116)
Kapitał własny		114.070	108.792	126.074
Obligacje	7.5.	7.155	7.137	8.948
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	148.592	152.624	142.367
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	1.628	1.709	1.066
Pochodne instrumenty finansowe		248	320	329
Pozostałe zobowiązania		6.412	6.731	7.074
Rezerwy		4.129	4.700	4.906
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9.269	8.679	8.377
Bierne rozliczenia międzyokresowe		1.978	1.957	2.360
Zobowiązania długoterminowe		179.411	183.857	175.425
Obligacje	7.5.	2.001	1.890	200
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	25.603	14.546	17.726
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	179	217	319
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		7.408	8.881	8.236
Rezerwy		2.115	2.241	2.107
Podatek dochodowy		115	12	31
Bierne rozliczenia międzyokresowe		176	229	190
Zobowiązania krótkoterminowe		37.596	28.016	28.810
Zobowiązania		217.007	211.873	204.235
SUMA PASYWÓW		331.078	320.665	330.309

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	01-06/2021	04-06/2021	01-06/2020	04-06/2020
Wpływy				
z hoteli i wynajmu	12.184	6.326	13.399	5.238
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	403	38	255	169
z odsetek	52	22	43	23
Wpływy z działalności operacyjnej	12.639	6.387	13.697	5.430
Wydatki				
projekty deweloperskie	(15)	217	(220)	(37)
zużycie materiałów i usług	(4.007)	(2.154)	(4.343)	(1.738)
świadczenia pracownicze	(2.878)	(1.536)	(4.711)	(2.500)
pozostałe koszty zarządu	(2.828)	(1.175)	(3.839)	(1.652)
podatek dochodowy	(407)	(339)	(251)	(163)
Wydatki na działalność operacyjną	(10.135)	(4.988)	(13.365)	(6.091)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.504	1.399	332	(661)
Wpływy				
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	–	510	506
z pozostałych aktywów finansowych	1.160	65	630	503
z wpływów zwrotnych z joint ventures	–	–	330	223
Wpływy z działalności inwestycyjnej	1.285	65	1.470	1.231
Wydatki na				
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(5.902)	(3.108)	(5.470)	(2.738)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(1.209)	(589)	(1.615)	(575)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(7)	(7)	(2)	–
pozostałe aktywa finansowe	–	–	(633)	(599)
joint ventures	(1.318)	(300)	–	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(8.436)	(4.004)	(7.720)	(3.913)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7.151)	(3.939)	(6.251)	(2.681)
Wydatki na nabycie akcji własnych	–	–	(654)	–
Wykup obligacji	–	–	(5.500)	(5.500)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	19.906	2.788	31.536	25.758
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(15.050)	(87)	(16.819)	(15.563)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(159)	(74)	(181)	(68)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(2.743)	(1.383)	(1.720)	(703)
Zapłacone odsetki (od obligacji)	–	–	(275)	(275)
Koszty pozyskania kredytów	(494)	(125)	(440)	(406)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1.459	1.120	5.947	3.242
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(3.188)	(1.420)	27	(100)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(3)	5	(5)	7
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	259	162	(540)	261
Stan środków pieniężnych na początku okresu	8.931	7.252	7.519	6.833
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca	5.999	5.999	7.001	7.001
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:				
Środki pieniężne Grupy	5.999	5.999	7.001	7.001

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 1 stycznia 2020	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068
Wykup akcji	–	–	(654)	–	(654)	–	(654)
Zmiany konsolidacyjne	–	(1)	–	1	–	–	–
Całociowy wynik netto okresu	–	(20.553)	–	(8.035)	(28.588)	(1.752)	(30.340)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(20.543)	–	–	(20.543)	(1.189)	(21.731)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(10)	–	(8.035)	(8.045)	(563)	(8.609)
Stan na dzień 30 czerwca 2020	54.000	88.601	(2.991)	(10.420)	129.190	(3.116)	126.074
Stan na dzień 1 stycznia 2021		77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
Całociowy wynik netto okresu		1.757	–	3.363	5.120	158	5.278
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	1.721	–	–	1.721	3	1.724
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	36	–	3.363	3.399	155	3.554
Stan na dzień 30 czerwca 2021	54.000	79.064	(2.991)	(14.333)	115.739	(1.669)	114.070

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 – NIEBADANE

w TEUR	Investment Properties		Hotele	
	2021	2020	2021	2020
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	11.402	12.617	3.067	4.553
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	8
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(2.771)	(3.042)	(2.686)	(5.669)
Wynik brutto ze sprzedaży	8.632	9.575	380	(1.108)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	24	–	423	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(117)	(136)	–	–
Pozostałe / inne koszty	(496)	(408)	(112)	(231)
Usługi w ramach Grupy	(357)	(532)	(1)	–
Segment EBITDA	7.686	8.498	690	(1.339)
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(5)	(4)	(1.064)	(1.015)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(36)	(21)	(972)	(1.130)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(17)	(3.229)
Zysk z wyceny	2.143	1.193	–	–
Strata z wyceny	(1.424)	(6.946)	–	–
Segment EBIT	8.364	2.720	(1.363)	(6.713)
Przychody z działalności finansowej	137	261	–	4
Koszty finansowe	(3.344)	(3.665)	(1.155)	(1.140)
Zmiany kursowe	674	(4.880)	677	(1.568)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy bieżący	(460)	(220)	(72)	–
Podatek dochodowy odroczony	(225)	2.725	39	(1.364)
Segment wynik netto okresu	5.145	(3.058)	(1.874)	(10.781)

	Development & Services		Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca		Rozliczenie przejsiowe		Grupa razem 1 stycznia – 30 czerwca	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	920	665	15.390	17.836	(2.639)	(4.194)	12.750	13.642
	358	524	358	532	(358)	(532)	–	–
	(483)	(346)	(5.940)	(9.057)	1.571	2.551	(4.368)	(6.506)
	796	843	9.808	9.310	(1.426)	(2.175)	8.382	7.136
	–	–	–	–	–	–	–	–
	1	1	448	1	–	–	448	1
	(17)	(70)	(17)	(70)	–	–	(17)	(70)
	(2.089)	(2.875)	(2.207)	(3.012)	–	–	(2.207)	(3.012)
	(1.103)	(3.122)	(1.710)	(3.761)	110	51	(1.600)	(3.710)
	–	–	(358)	(532)	358	532	–	–
	(2.412)	(5.223)	5.964	1.937	(958)	(1.592)	5.006	345
	(98)	(88)	(1.167)	(1.108)	295	336	(872)	(772)
	(143)	(172)	(1.151)	(1.322)	972	1.130	(179)	(193)
	–	–	(17)	(3.229)	–	–	(17)	(3.229)
	1.169	1.508	3.312	2.701	–	(59)	3.312	2.642
	(593)	(1.082)	(2.017)	(8.028)	706	–	(1.312)	(8.028)
	(2.077)	(5.056)	4.924	(9.049)	1.014	(185)	5.938	(9.235)
	204	327	341	592	(33)	(30)	307	562
	(549)	(482)	(5.049)	(5.288)	1.354	1.386	(3.695)	(3.902)
	–	–	1.351	(6.448)	(674)	1.744	677	(4.704)
	18	–	18	–	(917)	(2.520)	(900)	(2.520)
	(61)	(7)	(593)	(227)	125	–	(468)	(227)
	70	(2.674)	(115)	(1.312)	(20)	(394)	(136)	(1.706)
	(2.396)	(7.892)	876	(21.731)	849	–	1.724	(21.731)

w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	1 stycznia – 30 czerwca 2021	2020	1 stycznia – 30 czerwca 2021	30 czerwca 2020	1 stycznia – 30 czerwca 2021	2020
SEGMENT HOTELE – RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	2.913	4.460	(909)	(2.174)	2.004	2.286
Pomoc publiczna w zw. z pandemią w GOP	71	–	–	–	71	–
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.881)	(2.532)	703	846	(1.178)	(1.686)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.030)	(2.516)	441	1.156	(589)	(1.361)
Gross Operating Profit (GOP)	73	(588)	235	(173)	308	(761)
Przychody after GOP	154	93	–	–	154	93
Pomoc publiczna w zw. z pandemią w NOP	784	–	–	–	784	–
Managementfee	(208)	(213)	63	97	(145)	(116)
Różnice kursowe	5	(58)	8	(12)	13	(69)
Property Costs	(427)	(351)	100	74	(327)	(277)
Net Operating Profit (NOP)	380	(1.116)	407	(14)	787	(1.130)
Przychody after NOP	12	–	–	–	12	–
Pomoc publiczna w zw. z pandemią after NOP	411	–	–	–	411	–
Pozostałe koszty after NOP	(112)	(231)	38	36	(74)	(195)
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(1.064)	(1.015)	295	336	(769)	(679)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(972)	(1.130)	972	1.130	–	–
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	(17)	(3.229)	–	–	(17)	(3.229)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	(1.362)	(6.721)	1.712	1.488	350	(5.233)
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	(1)	8	1	(8)	–	–
Segment EBIT	(1.363)	(6.713)	1.713	1.480	350	(5.233)
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Zatrudnienie Hotele	133	235	(52)	(89)	81	145
Pokoje razem	828	828	(207)	(207)	621	621
Pokoje dostępne	706	746	(207)	(194)	499	552
Pokoje sprzedane	146	202	(30)	(59)	116	143
Obłożenie	21 %	27 %	3 %	-1 %	23 %	26 %
REVPAR (w EUR)	15,83	30,44	(1,33)	(13,49)	14,5	16,95
Zestawienie NOP (geograficznie):						
Polska	(407)	14	407	(14)	–	–
Rosja	652	(428)	–	–	652	(428)
Niemcy	135	(702)	–	–	135	(702)

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2021 – 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 2020 zostało w dniu 30 sierpnia 2021 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2021 zostało sporządzone zgodnie z IAS 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 2020.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2021 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2021 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2020.

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 pandemii Covid-19

Pandemia Covid-19 w dalszym ciągu wywiera wpływ na rzeczywistość gospodarczą. Po kolejnej fali zachorowań na początku roku, której towarzyszyły daleko idące restrykcje, w pierwszym półroczu 2021 nastąpiło złagodzenie obostrzeń dzięki postępującej akcji szczepień i efektem sezonowym, a tym samym ożywienie gospodarcze na wielu rynkach, które jednak nie osiągnęło jeszcze poziomu z okresu przed kryzysem.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) na chwilę obecną widoczne są jedynie nieznaczące skutki operacyjne. Najemcy biur niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą, zaległości w płatnościach lub brak płatności odnotowano tylko w pojedynczych przypadkach. Hotele silniej odczuwają skutki tej sytuacji. Hotel w Darmstadt w roku 2021 pozostawał przez większość czasu zamknięty, przeprowadzono w nim remont, a 30 sierpnia nastąpi ponowne otwarcie pod marką „Greet”. Hotel Crowne Plaza w Petersburgu był przez cały czas otwarty i w porównaniu rok do roku zanotował lepsze wyniki. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach 50%-owego joint venture, był zamknięty do połowy lutego 2021 r. i zanotował odpowiedni spadek przychodów. Na segment Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia Covid-19 miała w pierwszym półroczu 2021 stosunkowo niewielki wpływ.

Grupie przyznano za I półrocze 2021 pomoc publiczną w związku z pandemią koronawirusa. Środki w ramach przyznanej pomocy obejmują głównie środki pomostowe III (Überbrückungshilfe III) dla zamkniętego hotelu w Darmstadt oraz środki na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy i redukcję podatku od nieruchomości.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym środki z pomocy publicznej zostały odpowiednio odliczone od kosztów, z tytułu których zostały przyznane - o ile możliwe było ich przyporządkowanie. Dopłaty do inwestycji zmniejszają wartość majątku trwałego i w każdym przypadku rozkładają się w czasie całego okresu użytkowania. Poniższa tabela prezentuje poszczególne kwoty dla każdej pozycji. Przypadające na I kwartał 2021 kwoty ze środków pomostowych III, które zgodnie z IAS 20 zostały wykazane w sprawozdaniu za II kwartał 2021, prezentowane są osobno.

	w tym środki pomostowe	
	za 01-06/2021	za 01-03/2021
Zestawienie pomocy publicznej w zw. z pandemią:		
Koszty działalności – Hotele	856	333
Pozostałe przychody operacyjne	411	191
Koszty zarządu	58	–
Inne koszty	19	15
Koszty z tytułu odsetek	175	88
Środki trwałe	80	–
	1.598	627

Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa wynosiły na dzień 30.06.2021 roku 1 758 TEUR. Pandemia Covid-19 dotyczy również odpowiedzialności w Grupie opisanych w notach w pkt. 9.1..

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

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. Wynik z wynajmu nieruchomości biurowych nie podlega sezonowym wahaniami. 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: Hotele, Investment Properties i 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 IFRS 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

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 2021 wzgl. na dzień 30 czerwca 2021.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem, podobnie jak w porównywalnym okresie poprzedniego roku, nie dokonano żadnych transakcji sprzedaży nieruchomości ani zmian konsolidacyjnych.

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

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

	1 stycznia do 30 czerwca 2020			Razem
	Hotele	Investment Properties	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	1.459	1.078	66	2.604
Polska	–	747	565	1.312
Niemcy	861	–	8	869
Węgry	–	237	26	264
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15	2.320	2.063	665	5.048
Rosja	–	4.944	–	4.944
Polska	–	2.430	–	2.430
Niemcy	58	–	–	58
Węgry	–	1.161	–	1.161
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 16 (Przychody z wynajmu)	58	8.535	–	8.593
Suma przychodów ze sprzedaży	2.379	10.597	665	13.642

	1 stycznia do 30 czerwca 2021			Razem
	Hotele	Investment Properties	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	1.935	965	328	3.228
Polska	–	768	528	1.296
Niemcy	150	–	–	150
Węgry	–	236	25	261
Austria	–	–	18	18
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15	2.085	1.969	899	4.953
Rosja	–	4.114	–	4.114
Polska	–	2.508	21	2.529
Niemcy	73	–	–	73
Węgry	–	1.080	–	1.080
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 16 (przychody z wynajmu)	73	7.702	21	7.797
Suma przychodów ze sprzedaży	2.158	9.672	920	12.750

6.2. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca 2021	2020
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.207)	(3.012)
Pozostałe koszty zarządu	(1.190)	(3.012)
	(3.397)	(6.024)

6.3. Inne koszty

Inne koszty obejmują koszty leasingu z tytułu umów krótkoterminowych w wys. 17 TEUR oraz z tytułu leasingu aktywów niskiej wartości w wys. 5 TEUR.

6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2021	2020
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(872)	(772)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(179)	(193)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(17)	(3.229)
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	3.312	2.642
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(1.312)	(8.028)
	932	(9.580)

Odpis aktualizacyjny podobnie jak w roku ubiegłym dotyczy Hotelu Crowne Plaza w Petersburgu i jest skutkiem planowanych niższych przychodów w związku z pandemią Covid-19. Możliwa do uzyskania kwota z tytułu tych nieruchomości, dla których utworzono odpisy aktualizacyjne, wynosi 17 829 TEUR.

Zyski z wyceny w segmencie Investment Properties dotyczą głównie obiektu Bykovskaya w związku z rosnącymi wpływami z wynajmu oraz biurowca B52 Office w związku z pozyskaniem nowych najemców. W segmencie Development & Services zyski z wyceny wykazano głównie w związku z udzieleniem pozwolenia na budowę dla projektu Mogilska Faza III.

Straty z wyceny wykazano głównie w segmencie Investment Properties i dotyczyły one Mogilska 43 Office w związku ze wzrostem kosztów inwestycji.

6.5. Koszty finansowe

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2021	2020
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(2.846)	(2.411)
Środki pomocowe z tyt. pandemii na pokrycie kosztów odsetek	175	–
Odsetki od obligacji	(125)	(173)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(137)	(200)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(31)	(30)
Wyksięgowanie kosztów transakcji z aktywów	(147)	(404)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(453)	(354)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(16)	(330)
Utrata wartości aktywów finansowych	(115)	–
	(3.695)	(3.902)

6.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2021	2020
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	(3)	(210)
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(3)	(210)
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 16	(89)	–
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	(7)	6
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	(95)	6
Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach	(99)	(203)

[07] Noty do bilansu**7.1. Nieruchomości inwestycyjne**

	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2020:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	232.738	19.498	20.219	272.455
Zwiększenia / inwestycje	2.185	2.536	669	5.391
Zmniejszenia	(112)	–	–	(112)
Wynik z wyceny netto	(5.861)	(85)	512	(5.434)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(8.948)	(1.297)	(694)	(10.939)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	220.003	20.653	20.706	261.361
Pozycje 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	206.746	28.280	16.311	251.337
Zwiększenia / inwestycje	1.079	2.898	1.349	5.326
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	57	–	57
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	329	440	769
Zmniejszenia	(420)	–	–	(420)
Wynik z wyceny netto	1.424	1.566	(990)	2.000
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.886	919	223	4.028
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	211.714	34.048	17.334	263.096

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2020:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	35.567	1.113	2.196	38.876
Zwiększenia	1.242	10	261	1.512
Zmniejszenia	–	–	(16)	(16)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(672)	(243)	(91)	(1.006)
Koszty związane z utratą wartości	(3.229)	–	–	(3.229)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2.710)	(34)	(133)	(2.876)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	30.198	846	2.216	33.261
Stan na dzień 30.06.2020:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	53.202	1.121	3.007	57.330
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(23.003)	(275)	(791)	(24.069)
	30.198	846	2.216	33.261

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika zmian: 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.218	1.384	2.275	33.877
Zwiększenia	1.095	49	16	1.161
Zmniejszenia	–	(7)	–	(7)
Aktualizacja wyceny IAS 16 w zw. z IAS 40 (przed przeniesieniem do innej pozycji)	562	–	–	562
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(769)	–	–	(769)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(762)	(179)	(101)	(1.042)
Koszty związane z utratą wartości	(17)	–	–	(17)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	897	10	54	961
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	31.224	1.257	2.244	34.725
Stan na dzień 30.06.2021:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	51.905	1.439	3.232	56.576
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(20.682)	(181)	(987)	(21.851)
	31.224	1.257	2.244	34.725

Prawa użytkowania z tyt. leasingu dotyczą pozostałych środków trwałych.

7.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

	2021	2020
Dynamika zmian:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.077	10.671
Zwiększenie udziałów kapitałowych	–	7
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(917)	(2.520)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	187	(446)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	4.346	7.712

7.4. Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej

Aktywa te obejmują wyłącznie 9,98%-owy udział w Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH, Wiedeń.

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 IFRS 5).

Zmiany i skład pozycji przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Pozycje 2020:						
Stan na dzień 1 stycznia	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	19.939	11.597	–	–	(60)	31.476
Splata (cashflow)	(16.416)	–	(5.500)	(403)	(181)	(22.500)
Zmiana skumulowane odsetki	774	–	(97)	206	–	883
Zmiany kursowe	(1.287)	–	–	(50)	–	(1.337)
Pozostałe zmiany	–	–	–	3	–	3
Stan na dzień 30 czerwca	132.936	14.322	9.148	12.834	1.384	170.625
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	4.394	12.825	200	507	319	18.245
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	128.542	1.497	8.948	12.327	1.066	152.380
Pozycje 2021:						
Stan na dzień 1 stycznia	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	18.318	1.588	–	–	–	19.906
Splata (cashflow)	(15.050)	–	–	–	(159)	(15.209)
Zmiana skumulowane odsetki	252	–	130	151	20	552
Zmiany kursowe	1.263	–	–	547	16	1.826
Pozostałe zmiany	(42)	–	–	–	3	(39)
Stan na dzień 30 czerwca	143.380	19.217	9.156	11.599	1.806	185.158
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	5.978	19.217	2.001	408	179	27.783
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	137.401	–	7.155	11.191	1.628	157.375

Zaciągnięcie kredytu projektowego dotyczy głównie zmiany struktury finansowania obiektu Elsbet Office w Budapeszcie oraz w mniejszym stopniu kolejnych zaciągniętych kredytów na sfinansowanie projektu Avior Tower w Petersburgu. Splata kredytów projektowych dotyczy również w przeważającej części zmiany struktury finansowania biurowca Elsbet.

[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 IFRS 9	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2021	Wartość godziwa 30.06.2021	Wartość bilansowa 31.12.2020	Wartość godziwa 31.12.2020	
Aktywa – klasy						
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)	676	676	997	997	
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	4.723	5.230	4.417	4.772
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe	2.772	2.772	4.155	4.155	
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	5.651	5.651	5.625	5.625
	Pozostałe aktywa trwałe	305.381		292.938		
	Aktywa trwałe razem	319.203		308.132		
FAAC	Należności	2.145	2.145	944	944	
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5.999	5.999	8.931	8.931	
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	–	–	–	
	Pozostałe aktywa obrotowe	3.731		2.658		
	Suma aktywów obrotowych (wraz z IFRS 5)	11.875		12.533		
	Suma aktywów	331.078		320.665		
Pasywa – klasy						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	7.155	7.002	7.137	7.348
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	77.516	79.271	74.295	78.695
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	71.076	72.489	78.329	80.394
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu	1.628	n/a	1.709	n/a	
FLAC	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3	4.652	4.652	5.059	5.059
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	248	248	320	320
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17.135		17.009		
	Zobowiązania długoterminowe razem	179.411		183.857		
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	2.001	1.984	–	–
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	7.423	7.488	6.471	6.553
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	18.180	18.073	8.075	8.089
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu	179	n/a	210	210	
FLAC	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3	6.211	6.211	6.040	6.040
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.602		7.220		
	Suma zobowiązań krótkoterminowych (wraz z IFRS 5)	37.596		28.016		
	Zobowiązania razem	217.007		211.873		

	30.06.2021	31.12.2020
--	------------	------------

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	15.638	18.446
FVOCI	at Fair Value through OCI (bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej)	5.651	5.625
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	196.021	187.324
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	248	320

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2020.

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	
	2021	2020	2021	2020
Dynamika zmian w aktywach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.625	6.242	320	–
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	26	(25)	20	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	5.651	6.217	248	329
Dynamika zmian w zobowiązaniach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia			320	–
Zwiększenia			20	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat			(92)	329
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca			248	329

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	Zakres	Ważona wartość średnia
31.12.2020:			
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.689	3.689
30.06.2021:			
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	2.879	2.879

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	
		30.06.21	31.12.20
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej			
Stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	(1.131)	(1.222)
Stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.512	1.633
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	837	744
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	(281)	(439)

[09] Pozostałe informacje

9.1. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

Z prowadzonymi hotelami związane są następujące gwarancje, na które wpływ wywiera również pandemia Covid-19:

- gwarancja GOP z tytułu sprzedaży Angelo Praga
- gwarancja dzierżawy Hotelu Intercontinental, Warszawa

Na skutek słabszych wyników hoteli w związku z pandemią Covid-19 istnieje możliwość skorzystania z gwarancji. W związku z nadzwyczajną sytuacją pandemii Covid-19 istnieją jednak różne opinie prawne w kwestii zakresu, w jakim można skorzystać z gwarancji. Dlatego też Grupa na bieżąco monitoruje sytuację prawną i ekonomiczną i utworzyła rezerwy w wysokości prawdopodobnego skorzystania z gwarancji.

9.2. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązаныmi

9.2.1. Transakcje z Ambo GmbH

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2021	2020
Przychody z tytułu Performance Management	10	10
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 30 czerwca	12	–

9.2.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2021	2020
Honorarium z tytułu usług doradczych	(3)	(3)
Prace biurowe na rzecz pana Foliańa	7	12
	4	8

9.2.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2021	2020
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 30 czerwca	565	532
	30.06.21	31.12.20
Zobowiązania wobec członków zarządu	1.586	1.586

9.2.4. Transakcje z joint ventures

	2021	2020
Przychody z transakcji 1 stycznia – 30 czerwca	513	275
	30.06.21	31.12.20
Należności wobec joint ventures	5.847	4.429
Zobowiązania wobec joint ventures	4.673	5.190

9.3. Zdarzenia po dniu bilansowym

W okresie sporządzania sprawozdania nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

Wiedeń, dnia 30 sierpnia 2021 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



AirportCity
St. Petersburg, RU

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



Mogilska 43 Office
Kraków, PL

Kalendarium

2021

4 września 2021*Dzień weryfikacji prawa do udziału w
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***14 września 2021***Walne Zgromadzenie
Akcjonariuszy***29 listopada 2021***Publikacja
I-III kwartał 2021***IMPRESSUM:**

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeň
www.warimpex.com

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

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j.niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jareńko, www.frilanser.pl

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex

