
WARIMPEX
*Raport za
pierwszy kwartał
2022*



warimpex

GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	1–3/2022	Dynamika	1–3/2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.522	32 %	4.929
Przychody ze sprzedaży – Hotele	1.162	73 %	670
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	839	86 %	451
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	8.523	41 %	6.051
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-3.276	29 %	-2.544
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	5.247	50 %	3.506
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–
EBITDA	2.911	79 %	1.623
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-4.172	–	515
EBIT	-1.261	–	2.138
Wynik z działalności finansowej	-2.854	15 %	-2.480
Wynik netto okresu	-4.381	–	-535
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2.210	–	1.106
Suma bilansowa	371.132	15 %	322.448
Kapitał własny	112.370	3 %	109.067
Udział kapitału własnego	30 %	-4 pp	34 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,08	–	-0,01
Akcje własne w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia	97.500 m ²	4.700 m ²	92.800 m ²
Powierzchnie biurowe z certyfikatami zrównoważonego rozwoju	53.800 m ²	13.800 m ²	40.000 m ²
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	831	32	799
	31.12.2021¹	Dynamika	31.12.2020¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	365,8	21 %	301,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	143,7	12 %	128,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,76	12 %	2,46
EPRA NTA	2,63	10 %	2,39
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,12	-3 %	1,15

¹ Na dzień 31.03.2022 i na dzień 31.03.2021 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Po złagodzeniu obostrzeń związanych z pandemią Covid-19, które nastąpiło w marcu 2022 roku, wydawało się, że kryzys mamy już za sobą. W przypadku pandemii może to być na ten moment prawdą, ale co przyniesie jesień, tego wiosną na razie nie wiadomo. Niewiadomą pozostaje również kwestia dalszego rozwoju obecnej sytuacji geopolitycznej. Konflikt zbrojny w Ukrainie nie tylko przynosi niewyobrażalne cierpienie ludziom w tym kraju, ale powoduje też reperkusje na skalę globalną i – co nie mniej ważne – prowadzi do poważnych perturbacji gospodarczych ze względu na międzynarodowe sankcje wobec Rosji, a także rosyjskie reakcje na te działania.

Wynik netto okresu na minusie na skutek strat z wyceny i ujemnych różnic kursowych

Przejdźmy teraz do wyników finansowych za pierwszy kwartał 2022 roku: Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły w ciągu pierwszych trzech miesięcy roku z 4,9 mln EUR do 6,5 mln EUR. Wynika to z uwzględnienia przychodów z biurowców Jupiter w AIRPORTCITY St. Petersburg, które od końca 2021 r. podlegają pełnej konsolidacji. Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli również wzrosły po słabszym na skutek pandemii pierwszym kwartale 2021 roku z 0,7 mln EUR do 1,2 mln EUR. Łączne przychody ze sprzedaży zwiększyły się z 6,1 mln EUR do 8,5 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły z 2,5 mln EUR do 3,3 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 5,2 mln EUR w porównaniu z 3,5 mln EUR w ubiegłym roku.

Wskaźnik EBITDA wzrósł na skutek wyższych wyników brutto ze sprzedaży z 1,6 mln EUR do 2,9 mln EUR. EBIT spadł z 2,1 mln EUR do -1,3 mln EUR ze względu na ujemny wynik wyceny nieruchomości w Rosji po zyskach z wyceny w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Wynik z działalności finansowej (wraz z joint ventures) spadł z -2,5 mln EUR do -2,9 mln EUR. Obejmuje on straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 1,4 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,3 mln EUR) oraz zyski z wyceny instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia oprocentowania w wys. 0,8 mln EUR.

Mimo lepszych wyników z działalności operacyjnej, straty z wyceny netto nieruchomości rosyjskich oraz straty z tytułu zmian wartości kursu rubla doprowadziły do ujemnego wyniku finansowego za pierwszy kwartał 2022 roku w wysokości -4,4 mln EUR (I kwartał 2021.: -0,5 mln EUR).

Nowe biurowce w fazie budowy lub projektowania

W segmencie deweloperskim niektóre z naszych nowych projektów są już w budowie, inne jeszcze w fazie projektowania. W Krakowie trwa budowa biurowca Mogilska 35 Office o

powierzchni ok. 12 000 m² na wynajem. Ukończenie jest planowane na 2023 rok. Pozwolenie na budowę otrzymał zarówno krakowski biurowiec Chopin o powierzchni na wynajem ok. 21 200 m², jak i biurowiec MC 55 w Białymstoku o powierzchni na wynajem ok. 38 500 m². Zgodnie z naszą strategią w przypadku obu projektów rozpoczniemy budowę, jak tylko zapewnimy sobie odpowiednie zainteresowanie ze strony potencjalnych najemców.

W niemieckim mieście Darmstadt faza projektowa biurowca West Yard 29 o powierzchni do wynajęcia ok. 13 800 m² jest już bardzo zaawansowana.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg ukończono stan surowy biurowca Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 900 m². Pierwotnie planowane nowe inwestycje w tej lokalizacji nie są obecnie realizowane. Warimpex posiada w Rosji 100 % udziałów w spółkach projektowych AIRPORTCITY St. Petersburg – podmiotach o silnej i niezależnej pozycji. Projekty te są finansowane przez lokalne banki w przeważającej części w lokalnej walucie, posiadają spory kapitał i samodzielnie generują środki na zabezpieczenie swojej płynności finansowej. Oznacza to, że nasze rosyjskie spółki-córki są w stanie działać autonomicznie i niezależnie od wsparcia ze strony spółki macierzystej. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej w Rosji. Naturalnie bardzo uważnie śledzimy rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia.

Perspektywy

W 2022 roku nasza działalność operacyjna oprócz przygotowań do budowy i uzyskania pozwoleń na budowę będzie się koncentrować na kontynuacji bieżących projektów budowlanych. Wszystkim naszym działaniom towarzyszy kwestia zrównoważonego rozwoju w sensie ogólnym oraz efektywność energetyczna, stosowanie odnawialnych źródeł energii i redukcje emisji dwutlenku węgla w szczególności. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach naszych nieruchomości, dążymy do uzyskania odpowiednich certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.

Mimo iż sytuacja związana z konfliktem w Ukrainie i inwestycjami w Rosji jest dla Warimpexu trudna, to dzięki naszej doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze jesteśmy wciąż dobrze przygotowani na bieżące i przyszłe wyzwania.

Wiedeń, maj 2022 roku

Franz Jurkowsch



Raport za pierwszy kwartał 2022

Ramowe warunki ekonomiczne

Covid-19

Wprawdzie w roku 2021 wciąż – nawet jeśli w mniejszym stopniu niż w 2020 – obowiązywały administracyjne obostrzenia, takie jak ograniczenia w poruszaniu się, w podróżach czy zamykanie hoteli i sklepów, to od marca 2022 roku zostały one złagodzone, dając nadzieję na powrót do normalności.

Kryzys ukraiński

Oprócz pandemii w centrum uwagi znajdują się bieżące wydarzenia geopolityczne. W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal.

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 4,9 mln EUR do 6,5 mln EUR wynika z uwzględnienia przychodów z biurowców Jupiter w St. Petersburgu, które od końca 2021 roku podlegają pełnej konsolidacji.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły o 73% do 1,2 mln EUR w I kwartale 2022 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na słabsze wyniki ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2021 r. większy wpływ miała pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 41% do 8,5 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 29% do 3,3 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 50% i wynosi 5,2 mln EUR (w roku ubiegłym: 3,5 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W I kwartale 2022 r. Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach, podobnie jak w roku 2021.

EBITDA – EBIT

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 1,6 mln EUR do 2,9 mln EUR. Główną przyczyną jest wzrost wyniku brutto ze sprzedaży.

EBIT spadł z 2,1 mln EUR do -1,3 mln EUR. Spadek ten jest spowodowany głównie ujemnym wynikiem z wyceny nieruchomości rosyjskich (w roku poprzednim: zysk z wyceny).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -2,5 mln EUR do -2,9 mln EUR. Obejmuje on straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 1,4 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,3 mln EUR) oraz zyski z wyceny instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia oprocentowania w wys. 0,8 mln EUR.

Koszty działalności finansowej dzielą się następująco:

w TEUR	1–3/2022	1–3/2021
Pozycje		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(2.176)	(1.411)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	–	(68)
Odsetki od obligacji	(49)	(63)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(18)	(13)
Wyksięgowanie rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	–	(147)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(66)	(345)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(65)
	(2.310)	(2.112)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -0,5 mln EUR do -4,4 mln EUR. Mimo poprawy wyniku z działalności operacyjnej, straty z tytułu wyceny netto nieruchomości rosyjskich oraz straty wynikające ze zmian kursu rubla doprowadziły do ujemnego wyniku za bieżący okres.

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

w TEUR Investment Properties	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Dynamika 2022:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	257.555	48.729	18.313	324.596
Zmiana pozycji	–	(1.227)	1.227	–
Zwiększenia / inwestycje	803	3.962	17	4.782
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	(207)	–	(207)
Zmniejszenia	(169)	–	–	(169)
Wynik z wyceny netto	(3.831)	(2.498)	2.484	(3.845)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(11.290)	(3.122)	41	(14.371)
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	243.067	45.637	22.083	310.787

w TEUR Rzeczowy majątek trwały	Hotele	Prawa do użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2022:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.276	1.128	2.186	36.590
Zwiększenia	180	6	21	207
Zmniejszenia	(21)	–	–	(21)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(314)	(92)	(51)	(457)
Zwiększenia wartości	140	–	–	140
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.919)	(9)	(55)	(1.983)
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	31.343	1.033	2.101	34.476

w TEUR Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobo- wiązania z tyt. leasingu	Razem
Dynamika 2022:						
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	5.304	1.550	–	–	–	6.854
Splata (cashflow)	(1.655)	–	–	(2.667)	(53)	(4.375)
Zmiana skumulowane odsetki	135	–	52	44	9	240
Zmiany kursowe	(6.961)	–	–	(234)	(17)	(7.211)
Pozostałe zmiany	–	–	–	2.667	20	2.687
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	193.222	19.226	7.273	2.485	2.122	224.329
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	8.507	19.226	1.911	962	304	30.910
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	184.715	–	5.363	1.523	1.818	193.419

Analiza segmentów działalności

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

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	1-3/2022	1-3/2021	1-3/2021 w ujęciu proporcjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	6.522	4.929	5.786
Segment EBITDA	5.210	670	3.341
Wynik z wyceny	-3.831	171	171

Wyższe przychody ze sprzedaży i EBITDA segmentu wynikają z wyników generowanych przez biurowce Jupiter.

Segment Hotele

w TEUR	1-3/2022	1-3/2021	1-3/2021 w ujęciu proporcjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.162	670	876
GOP przypadający na Grupę	-106	-202	-443
NOP przypadający na Grupę	-219	-340	-609

Po rebrandingu hotelu Greet w Darmstadt pod koniec lata 2021 roku do dyspozycji gości jest znowu więcej pokoi hotelowych lub przeznaczonych na pobyt długoterminowy.

Segment Development & Services

w TEUR	1-3/2022	1-3/2021	1-3/2021 w ujęciu proporcjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	839	451	451
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-
Segment EBITDA	-1.850	-311	-313

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

Perspektywy

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 900 m², St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska 35 Office o powierzchni ok. 11 900 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec MC 55 o powierzchni ok. 38 500 m², Białystok (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 200 m², Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec West Yard 29 o powierzchni ok. 13 800 m², Darmstadt (w fazie projektowania)

W 2022 roku działalność operacyjna będzie się koncentrować na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów oraz na kontynuacji bieżących projektów budowlanych.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. Po dwóch latach od wybuchu pandemii jej wpływ na działalność operacyjną w segmencie wynajmu jest nadal niewielki, natomiast hotele zostały dotknięte bardziej niż nieruchomości biurowe. W 2021 r. i w I kwartale 2022 r. dało się już zaobserwować nieznaczne ożywienie.

Oprócz pandemii w centrum zainteresowania zarządu znajdują się bieżące wydarzenia geopolityczne. W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Kurs rubla, który pod koniec lutego gwałtownie spadł, ustabilizował się ponownie w kwietniu 2022 roku; główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego, która pod koniec lutego została podniesiona do 20%, w maju 2022 roku została obniżona do 11%.

Grupa jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 2 biurowce, 1 obiekt wielofunkcyjny oraz biurowiec w końcowej fazie budowy) o wartości ok. 117 mln EUR. Z wyjątkiem nieruchomości w budowie, obiekty te są w całości wynajęte i stanowią ok. 36% aktywów nieruchomościowych Grupy. Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez lokalne banki, w większości denominowanych w rublach. W umowach kredytowych uzgodniono stałe stopy procentowe lub progi oprocentowania. W St. Petersburgu Warimpex reprezentowany jest przez lokalnych pracowników tamtejszych spółek zależnych, którzy na miejscu zarządzają działalnością operacyjną. W pierwszym kwartale 2022 roku przychody przypadające na Rosję wyniosły 4 mln EUR. Pomijając udostępniane w przeszłości środki kapitałowe czy gwarancje dla kredytów zabezpieczonych hipoteką, pomiędzy rosyjskimi spółkami zależnymi a spółką dominującą Grupy lub

innymi spółkami należącymi do Grupy nie istnieją żadne powiązania finansowe ani bieżące relacje handlowe. Pierwotnie planowane nowe inwestycje w St. Petersburgu nie są obecnie realizowane. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie śledzi rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia.

Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej w Rosji. W pierwszym kwartale odnotowano straty z tytułu wyceny nieruchomości rosyjskich w wysokości ok. 3,9 mln EUR oraz straty z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wysokości około 1,4 mln EUR. W segmencie hoteli nie widać obecnie żadnych negatywnych skutków – przychody ze sprzedaży były o ok. 36% wyższe niż w pierwszym kwartale 2021 roku. Dalsze skutki finansowe tego kryzysu dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

Warimpex zakłada mimo wszystko pozytywny rozwój swojej działalności. Ze zaktualizowanych kalkulacji na rok obrotowy 2022 wynika dodatni wskaźnik EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości) oraz wystarczający poziom płynności finansowej. Mimo iż sytuacja związana z konfliktem w Ukrainie i inwestycjami w Rosji jest dla Warimpexu trudna, to dzięki doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Spółka jest wciąż dobrze przygotowana na bieżące i przyszłe wyzwania.

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

Wiedeń, dnia 30 maja 2022 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Daniel Folan
Zastępca Prezesa Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu



Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2022	01–03/2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	6.522	4.929
Przychody ze sprzedaży – Hotele	1.162	670
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	839	451
Przychody ze sprzedaży	8.523	6.051
Koszty działalności – Investment Properties	(1.168)	(1.236)
Koszty działalności – Hotele	(1.381)	(1.010)
Koszty – Development & Services	(727)	(299)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(3.276)	(2.544)
Wynik brutto ze sprzedaży	5.247	3.506
Pozostałe przychody operacyjne	17	26
Koszty zarządu	(2.215)	(1.708)
Inne koszty	(138)	(201)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	2.911	1.623
Planowa amortyzacja aktywów trwałych	(369)	(438)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(99)	(98)
Zwiększenie wartości środków trwałych	140	220
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	(3.845)	831
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(4.172)	515
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	(1.261)	2.138
Przychody z tytułu odsetek	116	108
Pozostałe przychody finansowe	761	38
Koszty finansowe	(2.310)	(2.112)
Zmiany kursowe	(1.418)	269
Wynik z joint ventures (at equity) netto	(2)	(783)
Wynik z działalności finansowej	(2.854)	(2.480)
Wynik brutto	(4.115)	(342)
Podatek dochodowy bieżący	(149)	(179)
Podatek dochodowy odroczony	(117)	(14)
Podatki	(266)	(193)
Wynik netto okresu	(4.381)	(535)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	12	44
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(4.393)	(578)
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	-0,08	-0,01
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	-0,08	-0,01

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2022	01–03/2021
Wynik netto okresu	(4.381)	(535)
Różnice kursowe	(8.303)	786
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	–	58
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	308	(45)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(7.995)	800
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	39	13
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(10)	(3)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	29	10
Pozostałe przychody i koszty	(7.966)	809
Całościowy wynik netto okresu	(12.347)	275
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli	9	93
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(12.356)	181

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2021
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	310.787	324.596	254.426
Rzeczowe aktywa trwałe	34.476	36.590	34.527
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	69	75	77
Joint ventures (at equity)	413	415	4.358
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	5.543	5.504	5.638
Pochodne instrumenty finansowe	1.285	399	-
Inne aktywa	2.132	2.347	10.524
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1.597	1.187	994
Aktywa trwałe	356.301	371.114	310.543
Zapasy	125	140	99
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.041	5.673	4.553
Środki pieniężne	9.665	11.192	7.253
Aktywa obrotowe	14.831	17.004	11.904
SUMA AKTYWÓW	371.132	388.118	322.448
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	81.739	86.103	76.738
Akcje własne	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(20.492)	(12.500)	(16.947)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	112.256	124.612	110.801
Udziały nieuprawniające do kontroli	114	105	(1.734)
Kapitał własny	112.370	124.717	109.067
Obligacje	5.363	5.360	7.139
Pozostałe zobowiązania finansowe	186.239	189.565	154.962
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.818	1.849	1.614
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	347
Pozostałe zobowiązania	7.020	7.271	6.639
Rezerwy	2.754	2.754	4.700
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12.183	11.955	8.757
Bierne rozliczenia międzyokresowe	64	64	1.958
Zobowiązania długoterminowe	215.440	218.817	186.117
Obligacje	1.911	1.861	1.952
Pozostałe zobowiązania finansowe	28.695	27.185	15.274
Zobowiązania z tytułu leasingu	304	314	215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	9.650	11.894	7.384
Rezerwy	2.733	2.942	2.144
Podatek dochodowy	6	292	123
Bierne rozliczenia międzyokresowe	23	95	171
Zobowiązania krótkoterminowe	43.323	44.584	27.264
Zobowiązania	258.763	263.401	213.381
SUMA PASYWÓW	371.132	388.118	322.448

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2022	01–03/2021
Wpływy		
z wynajmu i działalności hoteli	8.715	5.857
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	211	365
z odsetek	76	30
Wpływy z działalności operacyjnej	9.002	6.252
Wydatki		
projekty deweloperskie	(55)	(231)
zużycie materiałów i usług	(2.782)	(1.853)
świadczenia pracownicze	(1.956)	(1.342)
pozostałe koszty zarządu	(1.551)	(1.652)
podatek dochodowy	(447)	(68)
Wydatki na działalność operacyjną	(6.791)	(5.146)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.210	1.106
Wpływy		
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	125
ze sprzedaży aktywów trwałych	23	–
z pozostałych aktywów finansowych	–	1.095
z wpływów zwrotnych z joint ventures	250	–
Wpływy z działalności inwestycyjnej	398	1.220
Wydatki na		
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(3.405)	(2.794)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(252)	(620)
pozostałe aktywa finansowe	(72)	–
joint ventures	–	(1.018)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(3.729)	(4.432)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.331)	(3.212)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	6.854	17.118
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(4.322)	(14.963)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(53)	(85)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(1.966)	(1.360)
Koszty pozyskania kredytów	(113)	(370)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	400	339
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(720)	(1.768)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(8)	(8)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	(799)	97
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	11.192	8.931
Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca	9.665	7.253
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:		
Środki pieniężne Grupy	9.665	7.253

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 – 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 2021	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
Całościowy wynik netto okresu	–	(569)	–	750	181	93	275
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(578)	–	–	(578)	44	(535)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	10	–	750	760	50	809
Stan na dzień 31 marca 2021	54.000	76.738	(2.991)	(16.947)	110.801	(1.734)	109.067
Stan na dzień 1 stycznia 2022	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717
Całościowy wynik netto okresu	–	(4.364)	–	(7.992)	(12.356)	9	(12.347)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(4.393)	–	–	(4.393)	12	(4.381)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	29	–	(7.992)	(7.963)	(3)	(7.966)
Stan na dzień 31 marca 2022	54.000	81.739	(2.991)	(20.492)	112.256	114	112.370

Kalendarium

2022

30 maja 2022 r.

Publikacja I kwartał 2022

30 sierpnia 2022 r.

Publikacja I półrocze 2022

29 listopada 2022 r.

Publikacja I-III kwartał 2022

UWAGI

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

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

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

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

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

IIMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń

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

Zdjęcia: Warimpex

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

www.warimpex.com

warimpex