
WARIMPEX
*Raport za
pierwsze półrocze
2022*



warimpex

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1-6/2022	Dynamika	1-6/2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	14.691	52 %	9.672
Przychody ze sprzedaży – Hotele	3.826	77 %	2.158
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.585	72 %	920
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>20.101</i>	<i>58 %</i>	<i>12.750</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-7.207	65 %	-4.368
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>12.895</i>	<i>54 %</i>	<i>8.382</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	2.821	–	–
EBITDA	10.741	115 %	5.006
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	5.993	543 %	932
EBIT	16.733	182 %	5.938
Wynik z działalności finansowej	947	–	-3.610
Wynik netto okresu	13.421	–	1.724
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	6.324	153 %	2.504
Suma bilansowa	495.055	50 %	331.078
Kapitał własny	176.713	54 %	114.070
Udział kapitału własnego	36 %	2 pp	34 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,26	–	0,03
Akcje własne w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa na wynajem	104.700 m ²	13 %	92.800 m ²
Powierzchnie biurowe z certyfikatami zrównoważonego rozwoju	53.800 m ²	35 %	40.000 m ²
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi	831	29	802
	30.06.2022	Dynamika	31.12.2021
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	457,3	24 %	365,8
EPRA NTA na akcję w EUR	3,68	40 %	2,63
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,84	-25 %	1,12

Spis treści

- 02 Wskaźniki**
- 04 Słowo wstępne**

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

- 18 Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2022**
- 19 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 20 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 21 Skrócony skonsolidowany bilans
- 22 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 23 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 24 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

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

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Konflikt w Ukrainie oraz sankcje Zachodu wobec Rosji i rosyjskie reakcje na te działania wciąż mają decydujący wpływ na kształtowanie się sytuacji gospodarczej. Niedawno Międzynarodowy Fundusz Walutowy skorygował swoje prognozy gospodarcze dla krajów europejskich, przewidując spadek wskaźników. Dla Rosji oczekiwany jest ujemny wzrost gospodarczy w tym i przyszłym roku. Z kolei rubel, którego wartość gwałtownie spadła pod koniec lutego, od kwietnia 2022 r. się ustabilizował, a w czerwcu 2022 r. również znacznie się umocnił w ujęciu rok do roku.

Po stronie Grupy odnotowaliśmy dodatnie wyniki operacyjne naszych nieruchomości biurowych i hoteli za pierwsze półrocze 2022 roku. Ponadto w czerwcu zawarliśmy dwie transakcje: pierwsza to sprzedaż biurowca B52 w Budapeszcie z ponad 5 200 m² powierzchni użytkowej w ramach transakcji share deal, a druga to zakup Red Tower w Łodzi z ponad 12 400 m² powierzchni na wynajem. W planach jest remont biurowca i jego rozbudowa o strefę coworkingową i sale konferencyjne. Aktualnie obiekt jest wynajęty w ok. 40%.

Znacząca poprawa zysku finansowego netto okresu

Przyjrzyjmy się teraz dokładniej wskaźnikom finansowym za pierwsze półrocze 2022 r.: Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły w ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku z 9,7 mln EUR do 14,7 mln EUR. Wynika to głównie z uwzględnienia przychodów z biurowców Jupiter w AIRPORTCITY St. Petersburg, które od końca 2021 r. podlegają pełnej konsolidacji, oraz z wyraźnego umocnienia się rubla. Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli wzrosły po słabszym na skutek pandemii pierwszym półroczu 2021 roku z 2,2 mln EUR do 3,8 mln EUR. Łączne przychody ze sprzedaży zwiększyły się z 12,8 mln EUR do 20,1 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły z 4,4 mln EUR do 7,2 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 12,9 mln EUR w porównaniu z 8,4 mln EUR w ubiegłym roku.

Wskaźnik EBITDA wzrósł z 5,0 mln EUR do 10,7 mln EUR. Wzrost ten wynika przede wszystkim z poprawy wyniku ze sprzedaży brutto oraz ze sprzedaży biurowca B52 w Budapeszcie, która przyniosła przychód w wys. 2,8 mln EUR. Wskaźnik EBIT wzrósł wskutek wyższego wyniku EBITDA i dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości z 5,9 mln EUR do 16,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej (wraz z joint ventures) wzrósł z -3,6 mln EUR do 0,9 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 5,9 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,7 mln EUR) oraz straty z wyceny instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia oprocentowania wzgl. kursów walutowych w wys. 0,7 mln EUR.

W związku z powyższym wynik finansowy netto okresu Grupy Warimpex był dodatni i wyniósł 13,4 mln EUR w porównaniu z 1,7 mln EUR w ubiegłym roku.

Nowe biurowce w fazie budowy lub projektowania

W segmencie projektów deweloperskich w pierwszym półroczu główny nacisk kładziony był na kontynuację prac budowlanych i projektowych. 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 posiada 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 stabilnej i niezależnej pozycji. Nieruchomości są finansowane przez lokalne banki w lokalnej walucie, posiadają spory kapitał i samodzielnie generują środki na zabezpieczenie swojej płynności finansowej. Oznacza to, że nasze rosyjskie spółki-córki są w stanie działać autonomicznie i niezależnie od wsparcia ze strony spółki macierzystej. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej w Rosji. Naturalnie bardzo uważnie śledzimy rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia.

Perspektywy

W drugim półroczu 2022 roku nasza działalność operacyjna będzie się w dalszym ciągu koncentrować na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę oraz na kontynuacji bieżących projektów budowlanych. Efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcja emisji dwutlenku węgla odgrywają zasadniczą rolę w budowie i rewitalizacji naszych budynków. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach naszych nieruchomości, dążymy do uzyskania odpowiednich certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.

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

Wiedeń, sierpień 2022 r.

Franz Jurkowitsch

*Franz
Jurkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022

Otoczenie gospodarcze

Kryzys ukraiński

W centrum uwagi znajdują się w tej chwili szczególnie aktualne 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. Informacje na temat wpływu konfliktu w Ukrainie na Grupę znajdują się w komentarzach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2022 roku w punkcie 2.2. oraz w rozdziale „Perspektywy” w sprawozdaniu zarządu za I półrocze.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w lipcu 2022 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze w porównaniu z kwietniem 2022 w następujący sposób: Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy

wynosi 2,6 % (prognoza z kwietnia 2022: 2,8 %) na rok 2022, na 2023 zakłada się wzrost w wysokości 1,2 % (2,3 %). Prognoza dla Rosji na rok 2022 została skorygowana o 2,0 % na -6,0 % wzgl. z -2,3 % na -3,5 % w roku 2023. Dla obszaru Emerging and Developing Europe¹ wzrost gospodarczy w roku 2022 ma wynieść -1,4 % (-2,9 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2023 wynosi 0,9 % (1,3 %).

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 były one stopniowo znoszone, w związku z czym w życiu codziennym większości obywateli pandemia odgrywa już tylko rolę podrzędną.

Rynki

POLSKA

Portfolio: 4 nieruchomości biurowe, 1 hotel

Pod koniec czerwca 2022 r. Warimpex nabył Red Tower w Łodzi. Planowany jest remont biurowca. Położony w samym sercu Łodzi Red Tower to jeden z najwyższych biurowców w mieście, o wysokości 80 metrów i fantastycznej panoramie miasta rozciągającej się z jego okien. Obiekt został wybudowany w 1978 roku i w latach 2006-2008 przeszedł gruntowną modernizację. Całkowita powierzchnia do wynajęcia liczy 12 400 m², dzięki czemu Red Tower oferuje powierzchnie biurowe z elastycznym podziałem i układem pomieszczeń. Typowa kondygnacja ma powierzchnię ok. 650 m² i posiada duże przeszklenia i studnie świetlne, zapewniające dobre oświetlenie wszystkich miejsc pracy. W przyszłości strefa coworkingowa będzie oferowała kolejne elastyczne powierzchnie dostosowane do potrzeb małych i średnich przedsiębiorstw, a także sale konferencyjne i strefę relaksu. Aktualnie biurowiec jest wynajęty w ok. 40%.

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

najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Na dzień 30.06.2022 r. biurowiec był wynajęty w ok. 87%.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy 30.06.2022 r. wynajęte było 100 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 900 m² powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 203 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, przebieralnię 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”.

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

¹ Emerging and Developing Europe
Obejmuje 13 krajów: Albania, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Węgry, Kosowo, Litwa, FYR Macedonia, Czarnogóra, Polska, Rumunia, Serbia i Turcja

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. W ramach umowy dzierżawy hotel ten jest wynajmowany za czynsz o stałej wartości i do roku 2040 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło w porównaniu z I półroczem 2021 z 15 % do 70 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 12 %. Czynsz z tytułu dzierżawy w porozumieniu z wdzierżawiającym został częściowo umorzony, a umowa dzierżawy została przedłużona o kolejne 18 miesięcy do 31 maja 2040 r.

Realizacje: 3 biurowce, działki rezerwowe

Wraz z budynkiem Mogilska 41 Office zakupiono również rezerwowe działki. W marcu 2021 r. wydano pozwolenie na budowę biurowca o powierzchni ok. 11 900 m² (Mogilska 35 Office, wcześniej „Faza III”), która rozpoczęła się w listopadzie 2021 r., a jej zakończenie planowane jest na rok 2023.

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

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

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

WĘGRY

Portfolio: 1 nieruchomość biurowa

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

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

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 99 % powierzchni; w tym 12 700 m² (z 14 400 m²)

wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

AUSTRIA

Portfolio: 1 hotel

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

ROSJA

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

Po zakupie udziałów mniejszościowych w grudniu 2021 roku i nabyciu pozostałych udziałów w biurowcach Jupiter 1 i 2 Warimpex posiada w St. Petersburgu 100 % udziałów 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 2“. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

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

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 49 % (1-6 2021: 39 %), średnia cena pokoju w euro wzrosła o 28 %.

Po wycofaniu się Grupy InterContinental Hotel z Rosji w lipcu 2022 roku i rebrandingu, hotel będzie kontynuował działalność pod nową nazwą „Airportcity Plaza”.

Realizacje: 1 nieruchomości biurowa, działki deweloperskie

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

W IV kwartale 2019 r. rozpoczęła się budowa biurowca (Avior Tower) z ok. 16 900 m² powierzchni do wynajęcia. Ukończenie planowane jest na III kwartał 2022 roku.

Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superiorpowierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach związanych z pandemią odnowiony hotel pod marką „greet” ponownie przyjmuje więcej gości. Z ofertą łącznie 330 pokoi hotelowych i przeznaczonych na pobyt długoterminowy (long stay) i 37 sal konferencyjnych, eventowych i projektowych na ponad 4 500 m² powierzchni konferencyjnej, eventowej i wystawowej oraz ok. 1 000 m² powierzchni biurowej także na wynajem krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu w okresie sprawozdawczym wyniosło 30 %.

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 (West Yard 29 o pow. ok. 13 800 m²) są już mocno zaawansowane.

NIEMCY

Portfolio: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił zamknięty od połowy 2018 roku hotel w Darmstadt i otworzył go ponownie we wrześniu 2019 r. pod nazwą „The Hotel Darmstadt”.

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 9,7 mln EUR do 14,7 mln EUR wynika głównie z uwzględnienia po raz pierwszy przychodów z biurowców Jupiter w St. Petersburgu, które od końca 2021 roku podlegają pełnej konsolidacji, oraz z wyraźnego umocnienia się rubla po znaczącym spadku jego wartości w lutym i w marcu.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły o 77 % do 3,8 mln EUR w I półroczu 2022 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na wyniki ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2021 r. silny wpływ miała wciąż pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 58 % do 20,1 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 65 % do 7,2 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 54% i wynosi 12,9 mln EUR (w roku ubiegłym: 8,4 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

Pod koniec czerwca 2022 roku biurowiec B52 w Budapeszcie został sprzedany w ramach transakcji share deal, generując wynik w wysokości 2,8 mln EUR.

W I półroczu 2021 Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach.

EBITDA – EBIT

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 5,0 mln EUR do 10,7 mln EUR. Główną przyczyną jest wzrost wyniku brutto ze sprzedaży oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości.

Wskaźnik EBIT wzrósł z 5,9 mln EUR do 16,7 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z wyższego wyniku operacyjnego EBITDA i z dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -3,6 mln EUR do 0,9 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 5,9 mln EUR (w roku ubiegłym: +0,7 mln EUR) oraz straty z wyceny instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia oprocentowania wzgl. kursów walutowych w wys. 0,7 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 1,7 mln EUR do 13,4 mln EUR.

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, określane 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	1-6/2022	1-6/2021	1-6/2021 w ujęciu propor- cjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	14.691	9.672	11.402
Segment EBITDA	7.432	6.300	7.686
Wynik z wyceny nieruchomości	1.820	1.424	718

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

Segment Hotele

w TEUR	1-6/2022	1-6/2021	1-6/2021 w ujęciu propor- cjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	3.826	2.158	2.913
GOP przypadający na Grupę	717	308	73
NOP przypadający na Grupę	859	787	380

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	1-6/2022	1-6/2021	1-6/2021 w ujęciu propor- cjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.585	920	920
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	2.821	-	-
Segment EBITDA	1.985	-2.429	-2.412

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

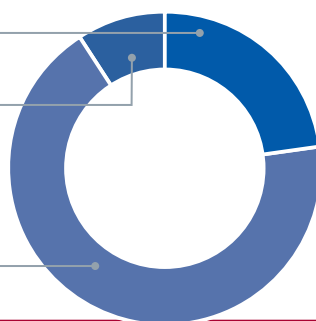
Na dzień bilansowy 30 czerwca 2022 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz osiem nieruchomości biurowych oferujących ok. 104 700 m² (skorygowane o udziały częściowe 104 700 m²) powierzchni biurowej i komercyjnej na wynajem.

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN EUR

98,3 Projekty deweloperskie

51,9 Istniejące Hotel-Assets

307,2 Istniejące Office-Assets



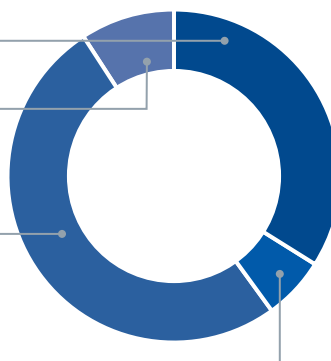
GAV WG KRAJÓW

34 % Polska

9 % Niemcy

51 % Rosja

6 % 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 MSR 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z MSR 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) ujmowane są jednak według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40.56 z odniesieniem na wynik.

Większość nieruchomości i projektów deweloperskich jest wyceniana dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 30 czerwca 2022 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 30.06.2022	w %
Maris (wcześniej CBRE)	209 mln EUR	46 %
Knight Frank	153 mln EUR	33 %
CB Richard Ellis	39 mln EUR	9 %
Inni	29 mln EUR	6 %
Wewnętrznie	27 mln EUR	6 %
	457 mln EUR	100 %

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. Określając wartość godziwą dla posiadanych przez spółkę nieruchomości, rzeczoznawcy posługują się metodą dochodową (metodą inwestycyjną lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych) lub w odniesieniu do nieruchomości rezerwowych metodą porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezidualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia wartości godziwej odsyłamy do pkt. 7.1.3. (Nieruchomości inwestycyjne) i 7.2.2. (Hotele) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2021.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2022 r. 457,3 mln EUR (na dzień 31.12.2021: 365,8 mln EUR). Zwiększenie to wynika głównie z kolejnych zakupów, działalności budowlanej i wyższego kursu rubla. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2021 r. ze 143,7 mln EUR do 201,2 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2022.

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

w mln EUR	30.06.2022		31.12.2021	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		176,6		124,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,1		-1,2	
Rezerwa na podatek odroczoney	17,2	16,1	12,0	10,8
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-42,8		-33,1	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	51,3	8,5	41,4	8,3
Triple Net Asset Value		201,2		143,7
Liczba akcji łącznie		54		54,0
Akcje własne		-1,9		-1,9
Liczba akcji w obrocie		52,1		52,1
NNNAV na jedną akcję w EUR		3,86		2,76

EPRA Net Asset Value Metrics	30.06.2022	30.06.2022	30.06.2022
w TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	176.601	176.601	176.601
Rozwodniona NAV	176.601	176.601	176.601
Wzrost o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.509	8.509	8.509
NAV wg wartości godziwej	185.110	185.110	185.110
Spadek o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wynikami z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	14.579	7.290	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	-666	-666	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne wg bilansu MSSF		-62	
Wzrost o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			-28.240
xi) Podatek z tyt. sprzedaży nieruchomości (wraz z dodatkowymi kosztami nabycia)	11.400		
NAV	210.423	191.672	156.870
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	4,04	3,68	3,01

EPRA Net Asset Value Metrics	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
w TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	124.612	124.612	124.612
Rozwodniona NAV	124.612	124.612	124.612
Wzrost o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.282	8.282	8.282
NAV wg wartości godziwej	132.894	132.894	132.894
Spadek o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wynikami z wyceny nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	9.687	4.844	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	-399	-399	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne wg bilansu MSSF		-75	
Wzrost o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			2.136
xi) Podatek z tyt. sprzedaży nieruchomości (wraz z dodatkowymi kosztami nabycia)	6.793		
NAV	148.975	137.263	135.030
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	2,86	2,63	2,59

Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem

Jako koncern międzynarodowy w ramach swojej bieżącej działalności Warimpex jest narażony na różne ryzyka gospodarcze i finansowe.

a) Ryzyka ogólne

W ramach zarządzania ryzykiem Warimpex zdefiniował wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowuje je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

Na poziomie organizacyjnym kompetencje w ramach Warimpexu, a szczególnie Zarządu, są jasno przypisane, co umożliwia wczesne rozpoznawanie zagrożeń i odpowiednią reakcję. Wytyczne dla Zarządu i Rady Nadzorczej określają zakresy kompetencji i obowiązków organów spółki.

b) Ryzyka operacyjne

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem przychodów z czynszów lub odejściem najemcy. Ryzyko wynajmu jest ściśle związane z ogólną sytuacją gospodarczą panującą na poszczególnych rynkach, a tym samym również z niepewną sytuacją w zakresie planowania. Zasadniczo zawsze istnieje pewne ryzyko związane z wynajmem, które wiąże się ze zróżnicowaną sytuacją polityczną i ekonomiczną na poszczególnych rynkach. Sytuacja konkurencyjna, szczególnie w przypadku zmniejszonego popytu na powierzchnię na skutek nowych modeli pracy, może mieć również wpływ na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele nieruchomości konkurują między sobą o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach może wystąpić presja na obniżenie czynszów. W ten sposób może przede wszystkim pojawić się konieczność akceptowania cen najmu niższych niż pierwotnie prognozowane.

W segmencie Hotele Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi lub ograniczenia w podróżowaniu w związku z pandemią. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

Zasadniczo w Grupie istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka 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 określane są okresowe obszary informacji poufnych związanych z poszczególnymi projektami oraz terminy lock out wzgl. zakazy handlu.

d) Ryzyka prawne

Jako podmiot działający na rynku międzynarodowym Warimpex narażony jest na szereg ryzyk prawnych. Zaliczają się do nich m.in. ryzyka związane z nabywaniem lub sprzedażą nieruchomości i sporami prawnymi z najemcami lub partnerami joint venture.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

e) Ryzyka polityczne

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

f) Ryzyka związane z klimatem

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

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

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

W związku z tym istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z taksonomią mogą być w przyszłości spełnione w mniejszym stopniu ze względu na nieruchomości posiadane już w zasobach lub na nowe standardy techniczne. Może to prowadzić do wzrostu kosztów kredytów lub ograniczenia możliwości w ich zaciąganiu. Popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z taksonomią może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości.

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

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

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

g) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, obligacje i obligacje zamienne, środki pieniężne oraz depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2021 r. w pkt. 8.2..

1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym.

Podwyżki stóp procentowych mogą wpływać na wynik Grupy poprzez wyższe koszty z tytułu odsetek od istniejących kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu ma bezpośredni wpływ na wynik podmiotu z działalności finansowej.

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe).

2. Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (np. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR). W ostatnich latach nastąpiła znaczna redukcja zobowiązań w EUR spółek należących do Grupy, których walutą funkcjonalną jest rubel, dzięki czemu wyraźnie 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 najemców. Wiarygodność płatnicza najemcy, szczególnie w okresie spadku koniunktury, może

spadać krótko- lub średnioterminowo. Ponadto może powstać ryzyko związane z tym, że najemca stanie się niewypłacalny lub z jakichkolwiek innych przyczyn nie będzie w stanie regulować zobowiązań z tytułu umowy najmu. Dzięki precyzyjnemu monitorowaniu i działaniom wyprzedzającym (np. żądaniu wnoszenia zabezpieczeń, weryfikacji najemców pod względem wiarygodności płatniczej i reputacji) można stale redukować ryzyko utraty wpływów z czynszu.

Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest w segmencie hoteli raczej niewielkie, ponieważ należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

Na ryzyko kredytowe dot. pożyczek dla joint ventures lub jednostek stowarzyszonych Grupa może wpływać częściowo samodzielnie w ramach swoich wpływów na zarządzanie, jednak istnieją ryzyka kredytowe związane z ryzykiem operacyjnym i ewentualnie politycznym.

Ryzyko kredytowe w związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako bez znaczenia, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej. Ryzyko kredytowe dot. pozostałych należności należy określić jako raczej niewielkie, gdyż w tym przypadku istotna jest wiarygodność płatnicza kontrahentów. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.3. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2021.

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.

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2021.

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.

h) Sprawozdania z istotnych cech systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w związku z rachunkowością

Całościową odpowiedzialność w związku z zarządzaniem ryzykiem w Grupie ponosi Zarząd, podczas gdy bezpośrednia odpowiedzialność leży po stronie członków zarządu jednostek operacyjnych.

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu nabiera szczególnie dużego znaczenia dla wczesnej identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych wzgl. miesięcznych raportów zawierających niezbędne informacje, sporządzanych przez jednostki operacyjne dla Zarządu.

Raporty wewnętrzne sporządzane przez jednostki zależne są sprawdzane w centrali koncernu pod względem ich prawidłowości i porównywane z planami, aby w razie różnic można było podjąć odpowiednie działania. W tym celu spółki są zobowiązane do sporządzania rocznych budżetów i planów średniookresowych, zatwierdzanych przez Zarząd.

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

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

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania kwartalnych i rocznych sprawozdań finansowych realizację celów i metod zarządzania ryzykiem gwarantują następujące jednostki/osoby.

- cały Zarząd, szczególnie Chief Financial Officer
- dział rachunkowości koncernu
- Komisja Audytorska (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 MSR 34, Interim Financial Reporting, przez dział rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzone przez cały Zarząd do publikacji. Roczne sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską.

Zdarzenia po dniu bilansowym

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

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

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. W trzecim roku pandemii jej wpływ na działalność operacyjną w segmencie wynajmu jest nadal niewielki, natomiast hotele zostały dotknięte bardziej niż nieruchomości biurowe.

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

30.06.2022 wynosiła 9,5 %, a pod koniec lipca 2022 r. została obniżona do 8 %.

Grupa jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 2 biurowce, 1 obiekt wielofunkcyjny oraz biurowiec w końcowej fazie budowy) o wartości ok. 238,5 mln EUR. Z wyjątkiem nieruchomości w budowie, obiekty te są w całości wynajęte i w związku z bardzo silnym rublem na dzień 30.06.2022 r. stanowią ok. 53 % aktywów nieruchomościowych Grupy. Na dzień 31.03.2022 r. było to jeszcze 36 %. Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez lokalne banki denominowanych w rublach. W umowach kredytowych uzgodniono stałe stopy procentowe lub progii oprocentowania. W St. Petersburgu Warimpex reprezentowany jest przez lokalnych pracowników tamtejszych spółek zależnych, którzy na miejscu zarządzają działalnością operacyjną niezależnie od Warimpexu. W pierwszym półroczu 2022 roku przychody przypadające na Rosję wyniosły w przeliczeniu 12,2 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 półroczu 2022 roku odnotowano zyski z tytułu wyceny nieruchomości rosyjskich w wysokości ok. 3,1 mln EUR oraz zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wysokości około 5,9 mln EUR. W segmencie hoteli przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2022 roku były o ok. 32 % wyższe niż w tym samym okresie 2021 roku. Umowa z dotychczasowym podmiotem

zarządzającym hotelami InterContinental Hotel Group (IHG) została rozwiązana w lipcu 2022 roku z powodu wycofania się IHG z Rosji. Z uwagi na to, że z powodu koronawirusa i konfliktu w Ukrainie hotel i tak odwiedza mniej międzynarodowych gości, Grupa nie spodziewa się znaczącego wpływu tego faktu na jego przychody i obłożenie. Inne skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

Warimpex zakłada w sumie pozytywny rozwój swojej działalności. Z 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 pozostaje napięta, to dzięki doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Spółka jest wciąż dobrze przygotowana na bieżące i przyszłe wyzwania.

Ponadto intensywnie pracujemy również nad kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach naszych nieruchomości, stawiamy sobie za cel uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.

Wiedeń, dnia 29 sierpnia 2022 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022

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

Mogilska 35 Office
Kraków, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2022	04-06/2022	01-06/2021	04-06/2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		14.691	8.169	9.672	4.742
Przychody ze sprzedaży – Hotele		3.826	2.664	2.158	1.488
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.585	745	920	469
Przychody ze sprzedaży	6.1.	20.101	11.578	12.750	6.700
Koszty działalności – Investment Properties		(2.816)	(1.648)	(2.515)	(1.279)
Koszty działalności – Hotele		(2.967)	(1.586)	(1.371)	(361)
Koszty – Development & Services		(1.424)	(697)	(483)	(184)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		(7.207)	(3.931)	(4.368)	(1.824)
Wynik brutto ze sprzedaży		12.895	7.648	8.382	4.875
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5	2.821	2.821	–	–
Pozostałe przychody operacyjne		1.262	1.245	448	422
Koszty zarządu	6.2.	(5.060)	(2.845)	(3.397)	(1.689)
Inne koszty	6.3.	(1.178)	(1.040)	(427)	(225)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		10.741	7.829	5.006	3.384
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(1.086)	(717)	(872)	(434)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(203)	(104)	(179)	(81)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(26)	(26)	(17)	(17)
Zwiększenie wartości środków trwałych		–	(140)	–	(220)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		7.307	11.152	2.000	1.169
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.4.	5.993	10.165	932	417
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		16.733	17.995	5.938	3.801
Przychody z tytułu odsetek		275	159	209	101
Pozostałe przychody finansowe		–	(761)	99	60
Koszty finansowe	6.5.	(5.511)	(3.200)	(3.695)	(1.583)
Zmiany kursowe		5.858	7.276	677	408
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.	325	327	(900)	(117)
Wynik z działalności finansowej		947	3.801	(3.610)	(1.130)
Wynik brutto		17.681	21.796	2.328	2.671
Podatek dochodowy bieżący		(290)	(141)	(468)	(289)
Podatek dochodowy odroczony		(3.970)	(4.047)	(136)	(122)
Podatki		(4.260)	(4.187)	(604)	(411)
Wynik netto okresu		13.421	17.609	1.724	2.260
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		11	(1)	3	(41)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		13.410	17.610	1.722	2.300
Zysk na jedną akcję:					
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		0,26	0,34	0,03	0,04
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		0,26	0,34	0,03	0,04

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2022	04-06/2022	01-06/2021	04-06/2021
Wynik netto okresu		13.421	17.609	1.724	2.260
Różnice kursowe		40.157	48.460	2.897	2.111
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	–	(16)	(16)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		–	–	168	110
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	(1.628)	(1.743)	(3)	41
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		38.529	46.718	3.062	2.262
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		61	22	26	13
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych		–	–	562	562
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	(15)	(6)	(95)	(95)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)		46	17	492	479
Pozostałe przychody i koszty		38.575	46.734	3.554	2.741
Całościowy wynik netto okresu		51.996	64.343	5.278	5.001
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		7	(2)	158	65
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		51.989	64.345	5.120	4.936

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.22	31.12.21	30.06.21
AKTYWA				
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	406.751	324.596	263.096
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	46.587	36.590	34.725
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		62	75	78
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.3.	418	415	4.346
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej		5.565	5.504	5.651
Pochodne instrumenty finansowe		666	399	-
Inne aktywa		2.573	2.347	9.972
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		1.120	1.187	1.334
Aktywa trwałe		463.742	371.114	319.203
Zapasy		230	140	108
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.4.	8.876	5.673	5.767
Środki pieniężne		22.208	11.192	5.999
Aktywa obrotowe		31.314	17.004	11.875
SUMA AKTYWÓW		495.055	388.118	331.078
PASYWA				
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.5.	99.559	86.103	79.064
Akcje własne		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe		26.033	(12.500)	(14.333)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		176.601	124.612	115.739
Udziały nieuprawniające do kontroli		111	105	(1.669)
Kapitał własny		176.713	124.717	114.070
Obligacje	7.5.	18.160	5.360	7.155
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	227.051	189.565	148.592
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	1.895	1.849	1.628
Pochodne instrumenty finansowe		-	-	248
Pozostałe zobowiązania		8.719	7.271	6.412
Rezerwy		2.605	2.754	4.129
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		17.249	11.955	9.269
Bierne rozliczenia międzyokresowe		64	64	1.978
Zobowiązania długoterminowe		275.745	218.817	179.411
Obligacje	7.5.	1.907	1.861	2.001
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	27.384	27.185	25.603
Pochodne instrumenty finansowe		41	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	373	314	179
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		10.565	11.894	7.408
Rezerwy		2.304	2.942	2.115
Podatek dochodowy		-	292	115
Bierne rozliczenia międzyokresowe		23	95	176
Zobowiązania krótkoterminowe		42.598	44.584	37.596
Zobowiązania		318.343	263.401	217.007
SUMA PASYWÓW		495.055	388.118	331.078

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2022	04-06/2022	01-06/2021	04-06/2021
Wpływy					
z wynajmu i działalności hoteli		20.826	12.111	12.184	6.326
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		1.375	1.165	403	38
z odsetek		195	119	52	22
Wpływy z działalności operacyjnej		22.397	13.395	12.639	6.387
Wydatki					
projekty deweloperskie		(119)	(64)	(15)	217
zużycie materiałów i usług		(7.066)	(4.283)	(4.007)	(2.154)
świadczenia pracownicze		(4.436)	(2.480)	(2.878)	(1.536)
pozostałe koszty zarządu		(3.835)	(2.284)	(2.828)	(1.175)
podatek dochodowy		(618)	(170)	(407)	(339)
Wydatki na działalność operacyjną		(16.073)	(9.282)	(10.135)	(4.988)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		6.324	4.114	2.504	1.399
Wpływy					
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5	12.518	12.518	–	–
pomniejszone o wypływy z tytułu sprzedanych grup do zbycia	5	(366)	(366)	–	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		125	–	125	–
ze sprzedaży aktywów trwałych		70	46	–	–
z pozostałych aktywów finansowych		–	–	1.160	65
z wpływów zwrotnych z joint ventures		322	72	–	–
Wpływy z działalności inwestycyjnej		12.668	12.270	1.285	65
Wydatki na					
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(13.856)	(10.451)	(5.902)	(3.108)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(748)	(496)	(1.209)	(589)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		–	–	(7)	(7)
pozostałe aktywa finansowe		(69)	3	–	–
joint ventures		–	–	(1.318)	(300)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej		(14.673)	(10.943)	(8.436)	(4.004)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2.005)	1.326	(7.151)	(3.939)
Wpływy z tytułu emisji obligacji					
		13.424	13.424	–	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów					
		11.501	4.648	19.906	2.788
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów					
		(16.304)	(11.982)	(15.050)	(87)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu					
		(109)	(56)	(159)	(74)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)					
		(4.862)	(2.896)	(2.743)	(1.383)
Koszty pozyskania kredytów					
		(959)	(847)	(494)	(125)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2.692	2.291	1.459	1.120
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		7.011	7.731	(3.188)	(1.421)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych					
		(30)	(22)	(3)	5
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych					
		4.035	4.834	259	162
Stan środków pieniężnych na początku okresu					
		11.192	9.665	8.931	7.253
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca		22.208	22.208	5.999	5.999
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:					
Środki pieniężne Grupy		22.208	22.208	5.999	5.999

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 – 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 2021	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
Całościowy wynik netto okresu	–	1.757	–	3.363	5.120	158	5.278
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	1.722	–	–	1.722	3	1.724
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	35	–	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
Stan na dzień 1 stycznia 2022	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717
Całościowy wynik netto okresu	–	13.456	–	38.533	51.989	7	51.996
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	13.410	–	–	13.410	11	13.421
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	46	–	38.533	38.579	(4)	38.575
Stan na dzień 30 czerwca 2022	54.000	99.559	(2.991)	26.033	176.601	111	176.713

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 – NIEBADANE

w TEUR	Investment Properties		Hotele	
	2022	2021	2022	2021
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	14.691	9.672	3.826	2.158
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(2.816)	(2.515)	(2.967)	(1.371)
Wynik brutto ze sprzedaży	11.875	7.157	859	787
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	163	24	701	423
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(15)	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(184)	(117)	(8)	–
Pozostałe / inne koszty	(3.801)	(407)	(213)	(74)
Usługi w ramach Grupy	(620)	(357)	–	(1)
Segment EBITDA	7.432	6.300	1.324	1.135
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(55)	(5)	(900)	(769)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(37)	(36)	–	–
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(26)	(17)
Zysk z wyceny	11.430	2.143	–	–
Strata z wyceny	(9.610)	(719)	–	–
Segment EBIT	9.160	7.683	398	349
Przychody z działalności finansowej	91	108	–	–
Koszty finansowe	(3.875)	(2.800)	(387)	(356)
Zmiany kursowe	–	–	5.858	677
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy bieżący	(300)	(334)	–	(72)
Podatek dochodowy odroczony	(1.941)	(245)	13	39
Segment wynik netto okresu	3.135	4.413	5.883	638

	Development & Services		Segment razem 1 stycznia – 30 czerwca	
	2022	2021	2022	2021
	1.585	920	20.101	12.750
	620	358	620	358
	(1.424)	(483)	(7.207)	(4.368)
	782	796	13.515	8.740
	2.821	–	2.821	–
	398	1	1.262	448
	(101)	(17)	(116)	(17)
	(2.707)	(2.089)	(2.899)	(2.207)
	792	(1.119)	(3.222)	(1.600)
	–	–	(620)	(358)
	1.985	(2.429)	10.741	5.006
	(131)	(98)	(1.086)	(872)
	(166)	(143)	(203)	(179)
	–	–	(26)	(17)
	7.345	1.169	18.775	3.312
	(1.858)	(593)	(11.468)	(1.312)
	7.175	(2.094)	16.733	5.938
	184	199	275	307
	(1.248)	(539)	(5.511)	(3.695)
	–	–	5.858	677
	325	(900)	325	(900)
	10	(62)	(290)	(468)
	(2.043)	70	(3.970)	(136)
	4.403	(3.326)	13.421	1.724

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2022 – 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 2022 zostało w dniu 29 sierpnia 2022 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2022 zostało sporządzone zgodnie z MSR 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak roczne sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2021.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2022 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2022 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2021.

W stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2021 dokonano zmiany w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z działalności segmentów. Do dnia 31.12.2021 r. w sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności były prezentowane proporcjonalnie. Od grudnia 2021 roku Warimpex posiada udziały tylko w jednym przedsięwzięciu joint venture, prowadzącym działalność operacyjną. W związku z tym od 2022 r. sprawozdawczość wewnętrzna i sprawozdania z działalności segmentów zostały zmienione w taki sposób, że teraz zawierają wszystkie spółki ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym bez proporcjonalnej konsolidacji jednego pozostałego joint venture.

Ze swej natury okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe opiera się w większym stopniu na szacunkach niż

roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Oprócz zidentyfikowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym znaczących niepewności szacunkowych w okresowym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub zwiększenia wartości.

2.2. Skutki konfliktu w Ukrainie

W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Rubel, którego wartość gwałtownie spadła pod koniec lutego, od kwietnia 2022 r. ponownie się ustabilizował, a w czerwcu 2022 r. również znacznie się umocnił w ujęciu rok do roku. Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego, która jeszcze pod koniec lutego była podniesiona do 20%, na dzień 30.06.2022 wynosiła 9,5%, a pod koniec lipca 2022 r. została obniżona do 8%.

Grupa jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 2 biurowce, 1 obiekt wielofunkcyjny oraz biurowiec w końcowej fazie budowy) o wartości ok. 238,5 mln EUR. Z wyjątkiem nieruchomości w budowie, obiekty te są w całości wynajęte i w związku z bardzo silnym rublem na dzień 30.06.2022 r. stanowią ok. 53% aktywów nieruchomościowych Grupy. Na dzień 31.03.2022 r. było to jeszcze 36%. Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez lokalne banki, w ok. 90% denominowanych w rublach. W umowach kredytowych uzgodniono stałe stopy procentowe lub progi oprocentowania. W St. Petersburgu Warimpex reprezentowany jest przez lokalnych pracowników tamtejszych spółek zależnych, którzy na miejscu zarządzają działalnością operacyjną niezależnie od Warimpexu. W pierwszym półroczu 2022 roku przychody przypadające na Rosję wyniosły w przeliczeniu 12,2 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 półroczu 2022 roku odnotowano zyski z tytułu wyceny nieruchomości rosyjskich w wysokości ok. 3,1 mln EUR oraz zyski z tytułu

przeliczenia pozycji w walucie w wysokości około 5,9 mln EUR. W segmencie hoteli przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2022 roku były o ok. 32% wyższe niż w tym samym okresie 2021 roku. Umowa z dotychczasowym podmiotem zarządzającym hotelami InterContinental Hotel Group (IHG) została rozwiązana w lipcu 2022 roku z powodu wycofania się IHG z Rosji. Z uwagi na to, że z powodu koronawirusa i konfliktu w Ukrainie hotel i tak odwiedza mniej międzynarodowych gości, Grupa nie spodziewa się znaczącego wpływu tego faktu na przychody i obłożenie. Inne skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

2.3. Skutki pandemii Covid-19

W trzecim roku pandemii Covid-19 w obszarze wynajmu nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) w dalszym ciągu widoczne są jedynie nieznaczące skutki operacyjne. W mocniej dotkniętym pandemią segmencie hotelowym widać oznaki ożywienia, ale nadal nie osiągnęło ono poziomu sprzed pandemii. Na obszar Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia Covid-19 nie miała wpływu także w pierwszym półroczu 2022 r.

Grupie przyznano za I półrocze 2022 pomoc publiczną w związku z pandemią koronawirusa. Środki w ramach przyznanej pomocy obejmują głównie środki pomostowe dla Hotelu Greet 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. Poniższa tabela prezentuje poszczególne kwoty dla każdej pozycji. Środki z pomocy pomostowej przypadające na I kwartał 2022 roku, które zostały zgodnie z MSR 20 ujęte w II kwartale 2022 roku w sprawozdaniu finansowym, zaprezentowano osobno.

	w tym środki z pomocy pomostowej			
	01-06/ 2022	01-06/ 2021	01-03/ 2022	01-03/ 2021
Zestawienie pomocy publicznej w zw. z pandemią:				
Koszty działalności – hotele	184	856	75	333
Pozostałe przychody operacyjne	101	411	77	191
Koszty zarządu	91	58	73	–
Inne koszty	21	19	18	15
Koszty finansowe	41	175	29	88
Rzeczowe aktywa trwałe	–	80	–	–
	437	1.598	271	627

Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa wynosiły na dzień 30.06.2022 roku 436 TEUR (31.12.2021: 910 TEUR).

Pandemia Covid-19 dotyczy również odpowiedzialności w Grupie opisanych w notach w pkt. 9.1..

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W zakresie wynajmu nieruchomości biurowych wynik nie podlega sezonowym wahaniami. W związku z sezonowymi wahaniami w branży turystycznej, szczególnie w turystyce miejskiej, w segmencie hotelowym wyniki uzyskiwane w drugim półroczu są zwykle wyższe niż w pierwszym. Wyniki ze sprzedaży nieruchomości, podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają za to żadnym określonym cyklom.

[04] Informacje o segmentach działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na trzy segmenty operacyjne: Nieruchomości inwestycyjne (Investment Properties), hotele oraz Development & Services. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z MSSF 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

Transakcje międzysegmentami 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 2022 wzgl. na dzień 30 czerwca 2022.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Sprzedaż nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem dokonano sprzedaży udziałów w spółce Hamzsa-Office Kft., będącej właścicielem i wynajmującej B52 Office w Budapeszcie. Sprzedaż miała formę transakcji share deals. W porównywalnym okresie poprzedniego roku nie doszło do sprzedaży żadnych nieruchomości.

5.2. Zmiany konsolidacyjne

Sprzedaż B52 Offices w Budapeszcie (share deal, por. punkt 5.1. powyżej) w czerwcu 2022 roku spowodowała odpowiednie zmniejszenie wartości bilansowych w Grupie. Ponadto w pierwszym półroczu 2022 roku Grupa nabyła nową spółkę nieoperacyjną w Czechach w związku z finansowaniem nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi, zakupionej w czerwcu 2022 roku.

Wpływ sprzedaży nieruchomości/spółek na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Nieruchomości inwestycyjne	(9.949)	
Pozostałe należności	(15)	–
Środki pieniężne	(366)	–
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	–	252
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (= scedowane pożyczki od udziałowców)	–	3.500
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	–	29
Wartość bilansowa zbytych aktywów netto	(10.330)	3.781

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

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

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

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

	1 stycznia do 30 czerwca 2021			Razem
	Investment Properties	Hotele	Development & Services	

Zestawienie geograficzne:

Rosja	965	1.935	328	3.228
Polska	768	–	528	1.296
Niemcy	–	150	–	150
Węgry	236	–	25	261
Austria	–	–	18	18
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	1.969	2.085	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 MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	7.702	73	21	7.797
Suma przychodów ze sprzedaży	9.672	2.158	920	12.750

	1 stycznia do 30 czerwca 2022			Razem
	Investment Properties	Hotele	Development & Services	

Zestawienie geograficzne:

Rosja	1.083	2.550	4	3.638
Polska	648	–	1.549	2.198
Niemcy	–	1.023	–	1.023
Węgry	224	–	22	246
Austria	–	–	9	9
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	1.955	3.573	1.585	7.114
Rosja	8.522	–	–	8.522
Polska	2.962	–	–	2.962
Niemcy	–	252	–	252
Węgry	1.251	–	–	1.251
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	12.736	252	–	12.988
Suma przychodów ze sprzedaży	14.691	3.826	1.585	20.101

6.2. Koszty zarządu

Pozycje:	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.899)	(2.207)
Pozostałe koszty zarządu	(2.160)	(1.190)
	(5.060)	(3.397)

6.3. Inne koszty

Inne koszty obejmują koszty leasingu z tytułu umów krótkoterminowych w wys. 14 TEUR oraz z tytułu leasingu aktywów niskiej wartości w wys. 8 TEUR.

6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(1.086)	(872)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(203)	(179)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(26)	(17)
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	18.775	3.312
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(11.468)	(1.312)
	5.993	932

Zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą przede wszystkim nieruchomości biurowych Jupiter w St. Petersburgu i Red Tower w Łodzi w związku z rosnącymi przychodami z wynajmu. W segmencie Development & Services zyski z wyceny pochodzą głównie z Avior Tower w St. Petersburgu w związku z postępującą realizacją budowy.

Straty z wyceny powstały przede wszystkim w segmencie nieruchomości inwestycyjnych, konkretnie z nieruchomości w St. Petersburgu (Zeppelin i Bykovskaya) z uwagi na niższe planowane w przyszłości wpływy z wynajmu.

6.5. Koszty finansowe

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(4.564)	(2.846)
Środki pomocowe z tyt. pandemii na pokrycie kosztów odsetek	41	175
Odsetki od obligacji	(56)	(125)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(4)	(137)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(37)	(31)
Wyścigowanie kosztów transakcji z aktywów	–	(147)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(205)	(453)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(685)	(16)
Utrata wartości aktywów finansowych	–	(115)
	(5.511)	(3.695)

6.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	(1.984)	(3)
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(1.984)	(3)
Wynik z aktualizacji wyceny wg MSR 16	–	(89)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	(15)	(7)
Podatek od pozostałych pozycji wyniku (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	(15)	(95)
Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach	(1.999)	(99)

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

	Nieruchomości posiadane	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Dynamika 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
Dynamika 2022:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	257.555	48.729	18.313	324.596
Zmiany konsolidacyjne	(9.949)	–	–	(9.949)
Zwiększenia / inwestycje	6.590	6.401	52	13.042
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	723	–	723
Zmiana pozycji	–	(1.227)	1.227	–
Zmniejszenia	(375)	–	–	(375)
Wynik z wyceny netto	2.805	2.001	3.363	8.170
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	51.830	15.892	2.820	70.543
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	308.457	72.518	25.775	406.751

Zmiany konsolidacyjne dotyczą B52 Office w Budapeszcie, który został sprzedany w okresie sprawozdawczym w ramach transakcji share deal (por. punkt 5.1.). Zwiększenia w zakresie posiadanych nieruchomości wynikają w dużej mierze z zakupu biurowca Red Tower w Łodzi w czerwcu 2022 r., natomiast inwestycje w obszarze nieruchomości deweloperskich są głównie efektem postępów w realizacji budowy biurowca Mogilska 35 Offices w Krakowie oraz Avior Tower w St. Petersburgu.

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 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 MSR 16 w zw. z MSR 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
Dynamika 2022:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.276	1.128	2.186	36.590
Zwiększenia	520	50	147	718
Zmniejszenia	(67)	–	–	(67)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(896)	(193)	(182)	(1.270)
Koszty związane z utratą wartości	(19)	–	–	(19)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	10.503	22	111	10.635
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	43.318	1.008	2.262	46.587
Stan na dzień 30.06.2022:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	76.644	1.198	3.535	81.376
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(33.326)	(190)	(1.273)	(34.789)
	43.318	1.008	2.262	46.587

Prawa użytkowania z tyt. leasingu dotyczą pozostałych środków trwałych.

7.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

	2022	2021
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	415	5.077
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	3	(917)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	–	187
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	418	4.346

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

	30.06.22	30.06.21
Pozycje:		
Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów	477	125
Należności z tytułu dostaw i usług	1.125	888
Należności wobec joint ventures	6	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	35	23
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	1.643	1.042
Należności wobec organów skarbowych	3.516	2.531
Zapłacone zaliczki	1.491	584
Należności z tytułu umów najmu	268	195
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa	436	910
Pozostałe należności krótkoterminowe	829	147
Rozliczenia międzyokresowe	693	264
	8.876	5.673

7.5. Zobowiązania z działalności finansowej

Zobowiązania z działalności finansowej (oprocentowane zobowiązania finansowe) obejmują obligacje, inne zobowiązania z działalności finansowej, zobowiązania z tytułu leasingu i ewentualnie zobowiązania finansowe związane z grupami do zbycia (wg MSSF 5)

Zmiany i skład pozycji przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Dynamika 2021:						
Stan na dzień 1 stycznia	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	18.318	1.588	–	–	40	19.945
Splata (cashflow)	(15.050)	–	–	–	(159)	(15.209)
Zmiana skumulowane odsetki	252	–	130	149	–	531
Zmiany kursowe	1.263	–	–	547	–	1.809
Pozostałe zmiany	(42)	–	–	2	–	(40)
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
Dynamika 2022:						
Stan na dzień 1 stycznia	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	11.389	91	13.424	22	–	24.925
Splata (cashflow)	(9.409)	(4.228)	–	–	(109)	(13.745)
Zmiana skumulowane odsetki	(503)	–	(578)	110	19	(952)
Zmiany kursowe	38.897	–	–	1.316	49	40.262
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	147	147
Stan na dzień 30 czerwca	236.774	13.539	20.068	4.123	2.269	276.772
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	12.269	13.539	1.907	1.576	373	29.665
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	224.504	–	18.160	2.547	1.895	247.107

Zaciągnięte kredyty projektowe dotyczą głównie kredytów na finansowanie projektów Mogilska 35 Office w Krakowie oraz Avior Tower w St. Petersburgu. Splata kredytów projektowych dotyczy w dużej mierze spłaty kredytu projektowego dla B52 Office w Budapeszcie w związku ze sprzedażą spółki właścicielskiej (por. pkt. 5.1.).

W okresie sprawozdawczym wyemitowane zostały dwie nowe obligacje o stałym oprocentowaniu z terminem wykupu do 05/2024 i 05/2025. Obligacja z terminem wykupu w roku 2025 została wyemitowana w celu sfinansowania zakupu i rewitalizacji nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi (patrz także pkt. 7.1.).

[08] Informacje o instrumentach finansowych

8.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny

Poniżej zaprezentowano wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych w podziale na klasy.

Kategoria wyceny zgodnie z MSSF 9	MSSF 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2022	Wartość godziwa 30.06.2022	Wartość bilansowa 31.12.2021	Wartość godziwa 31.12.2021
Aktywa – klasy					
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe	1.489	1.489	1.543	1.543
FVTPL	Pozostałe aktywa finansowe – instrumenty pochodne	666	344.713	399	399
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	5.565	5.504	5.504
	Pozostałe aktywa trwałe	456.022		363.667	
	Aktywa trwałe razem	463.742		371.114	
FAAC	Należności	2.740	2.740	1.384	1.384
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22.208	22.208	11.192	11.192
	Pozostałe aktywa obrotowe	6.365		4.428	
	Suma aktywów obrotowych (wraz z MSSF 5)	31.314		17.004	
	Suma aktywów	495.056		388.118	

Pasywa – klasy

FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	18.160	18.157	5.360	5.521
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	195.632	168.164	152.539	154.583
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	31.419	33.120	37.026	37.489
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.895	n/a	1.849	n/a
FLAC	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3	5.903	5.903	5.466	5.466
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		22.735		16.577	
	Zobowiązania długoterminowe razem		275.745		218.817	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	1.907	1.944	1.861	1.899
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	11.489	10.684	11.982	11.895
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	15.896	16.368	15.203	15.231
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		373	n/a	314	314
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe	3	41	41	–	–
FLAC	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3	7.470	7.470	10.029	10.029
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		5.422		5.195	
	Suma zobowiązań krótkoterminowych (wraz z MSSF 5)		42.598		44.584	
	Zobowiązania razem		318.343		263.401	

30.06.2022 31.12.2021

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	26.437	14.119
FVOCI	at Fair Value through OCI (bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej)	5.565	5.504
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	290.145	241.629
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	707	399

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2021 r.

8.2. Przejście poziom 3 wyceny (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Instrumenty finansowe wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	1 stycznia do 30 czerwca		1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021	2022	2021
Dynamika w aktywach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.903	5.625	–	320
Zwiększenia	–	–	–	20
Zmniejszenia	–	–	–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(648)	–	37	(92)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	976	26	4	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	6.231	5.651	41	248
Dynamika w zobowiązaniach:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	–	–	320
Zwiększenia	–	–	–	20
Zmniejszenia	–	–	–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	–	37	(92)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	–	–	4	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	–	–	41	248

8.3. Technika wyceny i dane wejściowe (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Poniżej zaprezentowano technikę wyceny i dane wejściowe powtarzalnej wyceny instrumentów finansowych wg wartości godziwej:

Poziom Klasa	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	metoda dochodowa	stopa kapitalizacji, przepływy pieniężne

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

Poniżej zaprezentowano dane ilościowe dot. znaczących, nieobserwowalnych danych wejściowych określonych podczas wyceny wg wartości godziwej.

Poziom Klasa	Istotne dane wejściowe	Ważona wartość średnia
--------------	------------------------	------------------------

31.12.2021:

3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	3,5 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR	3.323

30.06.2022:

3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	3,5 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR	3.488

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	
		30.06.22	31.12.21
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej			
Stopa kapitalizacji	+ 50 b.p.	(1.027)	(1.131)
Stopa kapitalizacji	- 50 b.p.	1.347	1.512
Przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %	528	837
Przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %	(528)	(281)

[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

W odniesieniu do gwarancji udzielonej przez Grupę w ramach sprzedaży hotelu w celu osiągnięcia określonego wskaźnika GOP (Gross Operating Profit), istniały różne opinie prawne co do tego, w jakim stopniu uzasadnione było skorzystanie z gwarancji w związku z negatywnymi skutkami pandemii dla działalności hotelowej. Kontrahent wszczął więc postępowanie arbitrażowe, w którym pod koniec czerwca 2022 roku zapadł wyrok. Na jego podstawie Warimpex zobowiązany jest zapłacić połowę żądanej sumy gwarancyjnej wraz z odsetkami oraz połowę kosztów postępowania arbitrażowego. Część rezerwy bilansowej pozostała po odliczeniu ww. kwot mogła więc zostać rozwiązana w okresie sprawozdawczym.

Umowa dzierżawy hotelu Intercontinental w Warszawie, w którego spółce operacyjnej Grupa posiada 50% udziałów, została zmieniona w czerwcu 2022 r. w związku z negatywnymi skutkami pandemii koronawirusa. Na podstawie dokonanej zmiany umowy Warimpex udzielił w sierpniu 2022 roku nowej gwarancji na kwotę 841 TEUR (wcześniej 1 377 TEUR).

9.2. Transakcje z osobami i podmiotami powiązanimi

9.2.1. Transakcje z Ambo GmbH

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Przychody z tytułu Performance Management	10	10
	30.06.22	31.12.21
Należności wobec Ambo GmbH	35	23

9.2.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Wynagrodzenie z tytułu konsultacji dla pana Folia	(2)	(3)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	9	7
	7	4
	30.06.22	31.12.21
Wierzytelności wobec pana Folia	3	–

9.2.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Wynagrodzenia członków zarządu 1.01.-30.06.	(288)	(565)
Wynagrodzenia dr Franza Jurkowitscha	17	–
	(271)	(565)

	30.06.22	31.12.21
Zobowiązania wobec członków zarządu	257	551

9.2.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2022	2021
Tantiemy Rady Nadzorczej 1 stycznia – 30 czerwca	(288)	(565)

	30.06.22	31.12.21
Zobowiązania wobec członków RN	107	–

9.2.5. Transakcje z joint ventures

	2022	2021
Przychody z transakcji 1 stycznia – 30 czerwca	186	513

	30.06.22	31.12.21
Należności wobec joint ventures	6	6
Zobowiązania wobec joint ventures	4.068	4.141

9.3. Zdarzenia po dniu bilansowym

W sierpniu 2022 roku rosyjska spółka zależna dokonała lokalnie refinansowania na ruble kredytu projektowego denominowanego w euro i przedłużyła okres kredytowania. Tym samym wszystkie rosyjskie kredyty projektowe są obecnie denominowane w rublach. Ze względu na wahania kursu rubla z tytułu przeliczenia waluty kredytu w okresie od 1.01. do 30.09.2022 r. oraz za rok obrotowy 2022 oczekiwane są zyski w kwocie 4,2 mln EUR, natomiast za sam III kwartał 2022 r. strata z przeliczenia pozycji w walucie w wys. ok. 1,5 mln EUR.

Wiedeń, dnia 29 sierpnia 2022 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy oraz że sprawozdanie zarządu z działalności za I półrocze przedstawia możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy w odniesieniu do najważniejszych zdarzeń w pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz ich wpływu na skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe, jak również w odniesieniu do istotnych ryzyk i zagrożeń w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz do podlegających ujawnieniu istotnych transakcji z podmiotami i osobami powiązanymi.



Franz Jurkowitsch

Prezes zarządu

Zakres kompetencji:
Strategia i komunikacja
w organizacji



Daniel Folian

Z-ca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:
Finanse i rachunkowość,
zarządzanie finansami i Investor Relations



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:
Planowanie, kwestie budowlane,
zarządzanie informacjami i IT



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:
Zarządzanie transakcjami,
organizacja, sprawy kadrowe i prawne



Mogilska 43 Office
Kraków, PL

Kalendarium

2022

29 listopada 2022

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

