

warimpex

WARIMPEX
*Raport za
pierwsze półrocze
2024*

GRUPA WARIMPEX

Główne wskaźniki

w TEUR	1-6/2024	Dynamika	1-6/2023
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties	18.410	-5 %	19.415
Przychody ze sprzedaży - Hotele	6.253	6 %	5.914
Przychody ze sprzedaży - Development & Services	1.314	41 %	929
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	25.977	-1 %	26.258
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-9.514	6 %	-9.004
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	16.463	-5 %	17.254
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-
EBITDA	8.581	-24 %	11.264
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-10.719	122 %	-4.825
EBIT	-2.139	-133 %	6.440
Wynik z działalności finansowej	-6.609	27 %	-5.208
Wynik netto okresu	-8.783	-	214
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	4.673	-72 %	16.565
Suma bilansowa	375.062	-10 %	416.074
Kapitał własny	117.744	-21 %	149.085
Udział kapitału własnego	31 %	-5 pp	36 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	-	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,17	-	0,00
Akcje własne w szt.	1.939.280	-	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	10	1	9
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	138.200 m ²	11.900 m ²	126.300 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	118.700 m ²	43.300 m ²	75.400 m ²
w % całkowitej powierzchni	86 %	26 pp	60 %
Liczba hoteli	3	-1	4
Liczba pokoi	831	-	831
	30.06.2024	Dynamika	31.12.2023
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	363,8	1 %	360,1
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,60	-3 %	2,68
EPRA NTA na jedną akcję w EUR	2,47	-4 %	2,56
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,742	-	0,745

Spis treści

- 02** Wskaźniki
- 04** Słowo wstępne

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

- 20** Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2024
- 21 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 22 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 23 Skrócony skonsolidowany bilans
- 24 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 25 Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 26 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

- 39** Oświadczenie Zarządu
- 40** Kalendarium
- 40** Impressum

Red Tower
Łódź, PL

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwsze półrocze 2024 roku niezmiennie stało pod znakiem wymagającej sytuacji rynkowej, czyli wysokich stóp procentowych, wzrostu cen oraz niższych niekiedy wartości z wyceny nieruchomości. Pierwszy zwrot trendu dało się zaobserwować wraz z obniżeniem głównej stopy procentowej EBC w czerwcu 2024 roku. Mimo to działalność operacyjna Warimpexu rozwijała się stabilnie, a realizacja projektów przebiega zgodnie z planem. Działania skupiają się na projektach deweloperskich realizowanych aktualnie w Krakowie i w Darmstadt.

Stabilność działalności operacyjnej

W pierwszym półroczu 2024 r. całkowite przychody ze sprzedaży osiągnęły 26,0 mln EUR, czyli mniej więcej ten sam poziom (-1%), natomiast koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 6% do 9,5 mln EUR. Mimo słabszego kursu rubla, przychody ze sprzedaży w segmencie hotelowym były w pierwszej połowie 2024 r. dodatnie, a przychody z wynajmu nieruchomości biurowych nieznacznie spadły. Wynik brutto ze sprzedaży był niższy o 5% i wyniósł 16,5 mln EUR.

Nieco niższe przychody ze sprzedaży i odpisy aktualizacyjne z tytułu należności spowodowały spadek EBITDA do 8,6 mln EUR w porównaniu z 11,3 mln EUR w analogicznym okresie poprzedniego roku. EBIT spadł z 6,4 mln EUR do -2,1 mln EUR na skutek niższej wartości EBITDA i ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Wynik z działalności finansowej spadł z -5,2 mln EUR do -6,6 mln EUR ze względu na brak przychodów z tytułu różnic kursowych w wyniku z działalności finansowej. W ostatecznym rozrachunku wynik finansowy netto Warimpexu za ten okres wyniósł -8,8 mln EUR w porównaniu z 0,2 mln EUR w tym samym okresie ubiegłego roku.

Realizacja deweloperskich obiektów biurowych przebiega planowo

W realizacji projektów deweloperskich trzymamy się naszej strategii: skupiamy się na realizacji biurowców z certyfikatami zrównoważonego rozwoju, zgodnych również z systematyką UE.

Pozyskiwanie najemców dla otwartego pod koniec 2023 r. nowego obiektu Mogilska 35 Office przebiega zgodnie z planem i spodziewamy się wynajęcia całej powierzchni do końca tego roku.

Prace projektowe związane z biurowcem West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni 12 500 m² na wynajem są bardzo zaawansowane. Oczekujemy, że pozwolenie na budowę zostanie wydane jeszcze w tym roku.

Obiekt Red Tower w Łodzi otrzymał w kwietniu 2024 r. certyfikat zrównoważonego rozwoju BREEAM In-Use z oceną „Very Good”. Z kolei biurowiec Mogilska 35 w Krakowie uzyskał certyfikację WELL Health-Safety w zakresie zdrowego i bezpiecznego środowiska pracy. Odnowione zostały też certyfikaty WELL Health-Safety wydane już wcześniej dla biurowców Mogilska 43 Office w Krakowie i Ogrodowa Office w Łodzi. W związku z rosnącym zainteresowaniem oferta powierzchni coworkingowych Memos została niedawno poszerzona o kolejne 600 m². Po dniu bilansowym Warimpex sprzedał nieruchomość deweloperską w Białymstoku.

Perspektywa 2024

Ze względu na trwający konflikt w Ukrainie oraz na słaby wzrost gospodarczy spodziewamy się, że sytuacja rynkowa będzie w dalszym ciągu wymagająca. Mimo to zakładamy, że nasza działalność operacyjna będzie się rozwijała pozytywnie i kontynuujemy realizację bieżących projektów zgodnie z planem. Nasza aktywność w dalszym ciągu koncentruje się na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów deweloperskich, aby rozpocząć ich realizację w optymalnym momencie. Kontynuujemy również wdrażanie koncepcji zrównoważonego rozwoju w naszych nieruchomościach w drodze uzyskiwania odpowiednich certyfikatów.

Wiedeń, sierpień 2024 r.

Franz Jurkowsch



*Franz
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za I półrocze

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024

Otoczenie gospodarcze

Ramowe warunki ekonomiczne

W pierwszym półroczu 2024 roku uwaga koncentrowała się w dalszym ciągu na wydarzeniach geopolitycznych. 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 sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 roku w punkcie 3.4.1 oraz w okresowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w rozdziale „Perspektywy” Sprawozdania zarządu z działalności.

Ponadto od 2022 r. postępował znaczny wzrost inflacji w strefie euro, częściowo z powodu wzrostu cen i niedoboru energii w wyniku konfliktu w Ukrainie. EBC zareagował podniesieniem głównej stopy procentowej w kilku etapach, począwszy od lipca 2022 do września 2023 roku. W rezultacie tych działań inflacja w strefie euro ponownie spadła w ciągu roku, jednak cel EBC wynoszący 2% nie został jeszcze osiągnięty. W pierwszym półroczu 2024 r. EBC po raz pierwszy obniżył główną stopę procentową.

Rynki

POLSKA

Portfolio: 4 nieruchomości biurowe, 1 hotel

Pod koniec czerwca 2022 r. Warimpex nabył Red Tower w Łodzi. Prace remontowe rozpoczęto w roku obrotowym 2022 i są one na bieżąco kontynuowane. 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 ponad 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 doświetlenie wszystkich stanowisk do pracy. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 36%.

W 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Jest 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. Biurowiec Ogrodowa Office otrzymał certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” i na podstawie unijnego rozporządzenia w sprawie systematyki („Rozporządzenie w sprawie systematyki”) został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 81%.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy 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, przebieralnie i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie systematyki biurowiec ten został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką.

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.

W listopadzie 2023 r. nastąpiło uroczyste otwarcie Mogilska 35 Office, biurowca o powierzchni ok. 11 900 m². Planowane jest uzyskanie certyfikatu BREEAM In-Use „Excellent” dla tego budynku. Z uwagi na uwzględnianie w fazie rozwoju tej nieruchomości standardy środowiskowe została ona sklasyfikowana jako zgodna z systematyką w rozumieniu przepisów unijnego rozporządzenia w sprawie systematyki. Na dzień bilansowy wynajęte było już 66% powierzchni biurowej.

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 spadło w porównaniu z rokiem poprzednim z 78% do 72%, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 4 %.

Projekty deweloperskie: 2 biurowce, działki rezerwowe

W sąsiedztwie trzech już istniejących biurowców Mogilska 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 powstać obiekt biurowo-mieszkalny o powierzchni ok. 20 600 m². Pozwolenie na budowę zostało już wydane.

Po dniu bilansowym Warimpex sprzedał nieruchomość deweloperską w Białymstoku.

WĘGRY

Portfolio: 1 nieruchomość biurowa

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

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 96% powierzchni; w tym 12 700 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

ROSJA

Portfolio: 3 nieruchomości biurowe, 1 obiekt wielofunkcyjny, 1 hotel

W Petersburgu Warimpex posiada 100 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz dwa biurowce (Jupiter 1 + 2) z 16 800 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg został zrealizowany 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 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.

Biurowiec Avior Tower o powierzchni na wynajem ok. 18 600 m² ukończony został w III kwartale 2022 r. i od stycznia 2023 r. jest już w całości wynajęty.

Hotel Airportcity Plaza (wcześniej Crowne Plaza) uzyskał obłożenie w wysokości 55% (1-6 2023: 49%), średnia cena pokoju w euro spadła o ok. 3% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

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

NIEMCY

Portfolio: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił hotel w Darmstadt i utworzył go później ponownie pod nazwą „greet hotel“. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach związanych z pandemią i generalnym remoncie hotel 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 (bez pokoi przeznaczonych na pobyt długoterminowy - long stay) w okresie sprawozdawczym wyniosło 58% (1-6 2023: 51%). Średnia cena pokoju nie uległa zmianie.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, zapewnia dodatkowo teren rezerwowy pod kolejne projekty wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez miasto Darmstadt we wrześniu 2023 roku. Prace nad projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca (West Yard 29 ok. 12 500 m²) są już mocno zaawansowane.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Spadek przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) z 19,4 mln EUR do 18,4 mln EUR wynika z osłabienia kursu rubla w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły o 6% do 6,3 mln EUR w I półroczu 2024 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 1% do 26,0 mln EUR, natomiast koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 6% do 9,5 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest niższy o 5% i wynosi 16,5 mln EUR (w roku ubiegłym: 17,3 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W I półroczu 2024 r. Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach, podobnie jak w I półroczu roku 2023.

EBITDA – EBIT

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) spadł z 11,3 mln EUR do 8,6 mln EUR, głównie na skutek niższych przychodów ze sprzedaży wynikających ze zmian kursowych oraz zaksięgowanych odpisów aktualizacyjnych z tytułu należności. EBIT spadł z 6,4 mln EUR do -2,1 mln EUR na skutek niższej wartości EBITDA i ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -5,2 mln EUR do -6,6 mln EUR ze względu na brak przychodów z tytułu różnic kursowych w wyniku z działalności finansowej.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex spadł w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z 0,2 mln EUR do -8,8 mln EUR.

Analiza segmentów działalności

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. W segmencie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są przychody i koszty z wynajmu nieruchomości biurowych oraz wyniki z wyceny nieruchomości. W segmencie hoteli ujmowane są wyniki z działalności hoteli należących do Grupy. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Investment Properties

w TEUR	1-6/2024	1-6/2023
Segment przychody ze sprzedaży	18.410	19.415
Segment EBITDA	9.358	14.887
Wynik z wyceny nieruchomości	-9.203	-2.791

Niższe przychody ze sprzedaży i niższy wskaźnik EBITDA w segmencie nieruchomości inwestycyjnych wynikają przede wszystkim ze zmian kursu rubla i odpisów aktualizacyjnych z tytułu należności.

Segment Hotele

w TEUR	1-6/2024	1-6/2023
Segment przychody ze sprzedaży	6.253	5.914
Segment EBITDA	1.568	1.177
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	-630	1.034

Pomimo słabszego kursu rubla odnotowano wzrost przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli w pierwszym półroczu 2024 r.

Segment Development & Services

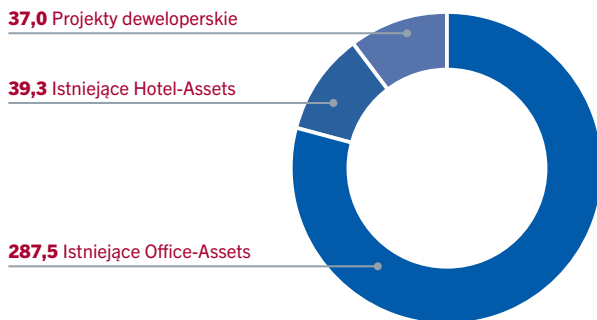
w TEUR	1-6/2024	1-6/2023
Segment przychody ze sprzedaży	1.314	929
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-
Segment EBITDA	-2.345	-4.800
Wynik z wyceny	-887	-3.068

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. W pierwszym półroczu 2023 r. i w pierwszym półroczu 2024 r. żadne tego typu transakcje nie miały miejsca.

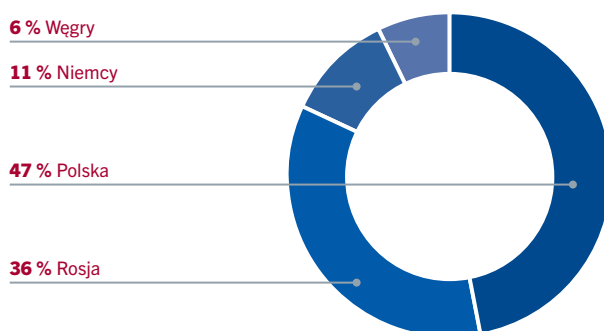
Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało trzy hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz dziesięć nieruchomości biurowych oferujących ok. 138 000 m² powierzchni biurowej i komercyjnej na wynajem.

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN EUR



GAV WG KRAJÓW



Kalkulacja Gross Asset Value – Triple 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 2024 r. portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 30.06.2024	
	w mln EUR	w %
Knight Frank	166	46 %
CB Richard Ellis	62	17 %
Wewnętrzny	131	36 %
Brak	5	1 %
	364	100 %

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insitute 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 rezydualnego 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 pkt. 7.2.2. (Hotele) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r. 363,8 mln EUR (na dzień 31.12.2023: 360,1 mln EUR). Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2023 ze 139,8 mln EUR do 135,3 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 r.

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

w mln EUR	6/2024		12/2023	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		117,6		121,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,1		-1,0	
Rezerwa na podatek odroczoney	10,8	9,7	11,2	10,2
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-30,9		-30,0	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	39,3	8,4	37,7	7,7
Triple Net Asset Value		135,7		139,8
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
Akcje własne		-1,9		-1,9
Liczba akcji na dzień 31.12.		52,1		52,1
NNNAV na jedną akcję w EUR		2,60		2,68

	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	117.604	117.604	117.604
Zwiększenie o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.194	8.194	8.194
NAV wg wartości godziwej	125.798	125.798	125.798
Zmniejszenie o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	6.204	3.102	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie		-9	
Zwiększenie o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			23.957
xi) Dodatkowe koszty nabycia	6.325	0	
NAV	138.326	128.890	149.754
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	2,66 €	2,47€	2,87 €

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
EPRA Net Asset Value Metrics	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	121.904	121.904	121.904
Zwiększenie o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	7.542	7.542	7.542
NAV wg wartości godziwej	129.446	129.446	129.446
Zmniejszenie o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	7.550	3.775	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie		-13	
Zwiększenie o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			26.973
xi) Dodatkowe koszty nabycia	7.625	0	
NAV	144.621	133.208	156.420
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	2,78 €	2,56 €	3,00 €

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 czy też zmianą sytuacji geopolitycznej. 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 sporządzania sprawozdania finansowego toczyła się sprawa sądowa z powództwa Grupy dotycząca dwóch zaległych miesięcznych czynszów. Szczegóły w tym zakresie zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pkt. 2.2.

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 systematyką UE z jasno zdefiniowanymi celami środowiskowymi. Zgodnie z systematyką UE nieruchomości biurowe zasadniczo kwalifikują się do systematyki.

W związku z tym istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z systematyką 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. Poza tym popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z systematyką może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości.

Warimpex na bieżąco ocenia ryzyka związane z klimatem, jednak w związku z tym, że Grupa prowadzi działalność gospodarczą w przeważającej mierze kwalifikującą się do systematyki, 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 dla wszystkich nowych projektów deweloperskich planowana jest certyfikacja zgodna co najmniej z wymogami LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold.

Istnieje ryzyko stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w przyszłości 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 oraz środki pieniężne i 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 niekiedy 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 w pkt. 8.2.

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

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).

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.

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 operacyjnymi.

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

Więcej informacji znajduje się w pkt. pkt 8.2.3. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r.

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.

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

Więcej informacji znajduje się w pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r.

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 sporządzone 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 (w zakresie rocznych i skonsolidowanych 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 zatwierdzane 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 kwestii istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do informacji zawartych w pkt. 9.2 w notach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

W fazie realizacji znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- budynek biurowo-mieszkalny Chopin o powierzchni ok. 20 600 m², Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 12 500 m² (w fazie projektowania, zatwierdzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego)

W dalszym ciągu działalność operacyjna koncentruje się na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę, aby w odpowiednim momencie możliwe było rozpoczęcie budowy.

Od początku konfliktu w Ukrainie kierownictwo spółki śledzi z uwagą związany z nim rozwój sytuacji geopolitycznej, prawnej i ekonomicznej. Szczegóły w tym zakresie zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r. w pkt. 3.4.1 oraz w okresowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pkt. 2.2. Warimpex spodziewa się, że kurs rubla będzie podlegał dynamicznym zmianom również w przyszłości.

Związany z rosnącą inflacją i wyższymi stopami procentowymi wzrost kosztów finansowania projektów oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który już spowodował spadek wartości nieruchomości, są w dalszym ciągu ważnymi tematami w sektorze nieruchomości. Na dzień bilansowy jedynie ok. 20% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu oprocentowaniu, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpezu zakwalifikowano jako umiarkowane.

W oparciu o dane budżetowe Grupa oczekuje pozytywnego wyniku z bieżącej działalności operacyjnej w 2024 roku. Ze względu na trwający konflikt w Ukrainie oraz na słabnący wzrost gospodarczy należy w dalszym ciągu liczyć się z wymagającą sytuacją rynkową, na którą Warimpex jest dobrze przygotowany dzięki swojemu doświadczonemu i sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi.

Ponadto intensywnie pracujemy również nad kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. Dzięki systematyce UE, która przyczynia się do wspierania zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, zrównoważony rozwój i łagodzenie zmian klimatycznych nabierają jeszcze większego znaczenia. Celem całej Grupy jest potwierdzenie realizacji koncepcji zrównoważonego rozwoju w obszarze naszych nieruchomości poprzez uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla naszego portfela nieruchomości. Niektóre z naszych nieruchomości zostały już sklasyfikowane jako zgodne z systematyką, czyli zrównoważone środowiskowo. Ta ścieżka będzie kontynuowana w przyszłości.

Wiedeń, dnia 29 sierpnia 2024 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 2024

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

Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01–06/2024	04–06/2024	01–06/2023	04–06/2023
Przychody ze sprzedaży - Investment Properties		18.410	9.322	19.415	9.397
Przychody ze sprzedaży - Hotele		6.253	3.716	5.914	3.490
Przychody ze sprzedaży - Development & Services		1.314	811	929	425
Przychody ze sprzedaży	6.1.	25.977	13.848	26.258	13.312
Koszty działalności - Investment Properties		(3.678)	(1.773)	(3.582)	(1.834)
Koszty działalności - Hotele		(4.681)	(2.402)	(4.640)	(2.488)
Koszty - Development & Services		(1.154)	(803)	(783)	(440)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		(9.514)	(4.977)	(9.004)	(4.763)
Wynik brutto ze sprzedaży		16.463	8.871	17.254	8.549
Pozostałe przychody operacyjne		156	88	157	106
Koszty zarządu	6.2.	(5.076)	(2.623)	(5.441)	(2.741)
Inne koszty	6.3.	(2.962)	(1.550)	(706)	(248)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		8.581	4.786	11.264	5.666
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(858)	(447)	(935)	(470)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(176)	(143)	(174)	(90)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(59)	(46)	(152)	(152)
Zwiększenie wartości środków trwałych		166	106	1.931	1.749
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(9.793)	(9.858)	(5.496)	(5.540)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.4.	(10.719)	(10.388)	(4.825)	(4.502)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		(2.139)	(5.603)	6.440	1.163
Przychody z tytułu odsetek		433	215	287	151
Koszty działalności finansowej	6.5.	(7.055)	(3.649)	(6.868)	(3.341)
Zmiany kursowe		–	–	1.361	1.182
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.	14	7	11	16
Wynik z działalności finansowej		(6.609)	(3.427)	(5.208)	(1.992)
Wynik brutto		(8.748)	(9.030)	1.231	(828)
Podatek dochodowy bieżący		(870)	(506)	(783)	(454)
Podatek dochodowy odroczone		835	1.548	(235)	146
Podatki		(35)	1.042	(1.018)	(308)
Wynik netto okresu		(8.783)	(7.988)	214	(1.137)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		5	(13)	2	(22)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(8.788)	(7.975)	212	(1.114)
Zysk na jedną akcję:					
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR		-0,17	-0,15	0,00	-0,02
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR		-0,17	-0,15	0,00	-0,02

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01-06/2024	04-06/2024	01-06/2023	04-06/2023
Wynik netto okresu		(8.783)	(7.988)	214	(1.137)
Różnice kursowe		4.810	4.921	(24.002)	(12.189)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	–	129	129
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	6.6.	(319)	(332)	2.475	1.304
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		4.491	4.589	(21.527)	(10.885)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		–	–	110	53
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)		–	–	110	53
Pozostałe przychody i koszty		4.491	4.589	(21.417)	(10.832)
Całościowy wynik netto okresu		(4.292)	(3.399)	(21.204)	(11.968)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		7	(14)	17	(9)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(4.300)	(3.386)	(21.220)	(11.959)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
AKTYWA				
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	321.546	323.235	355.461
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	34.165	33.106	33.887
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		9	13	33
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.3.	448	435	25
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej		–	–	5.331
Inne aktywa		1.225	1.650	1.448
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		1.099	1.011	1.188
Aktywa trwałe		358.493	359.450	397.373
Zapasy		157	161	204
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.4.	7.131	4.806	5.762
Pochodne instrumenty finansowe		–	–	23
Środki pieniężne		5.335	6.857	12.712
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	5.1.	3.946	–	–
Aktywa obrotowe		16.570	11.824	18.701
SUMA AKTYWÓW		375.062	371.273	416.074
PASYWA				
Kapitał podstawowy		54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.5.	96.126	104.914	128.981
Akcje własne		(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe		(29.530)	(34.019)	(31.046)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		117.604	121.904	148.944
Udziały nieuprawniające do kontroli		140	133	142
Kapitał własny		117.744	122.036	149.085
Obligacje	7.5.	9.285	9.178	10.858
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	176.844	179.184	190.738
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	1.473	1.649	1.682
Pozostałe zobowiązania		7.929	7.946	10.912
Rezerwy		2.368	2.315	2.402
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		10.798	11.225	17.114
Bierne rozliczenia międzyokresowe		6	17	29
Zobowiązania długoterminowe		208.703	211.517	233.736
Obligacje	7.5.	1.923	1.870	1.966
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.5.	35.110	24.818	20.204
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.5.	630	485	527
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania		10.780	10.340	10.484
Rezerwy		–	85	10
Podatek dochodowy		102	99	39
Bierne rozliczenia międzyokresowe		23	23	23
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	5.1.	46	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe		48.616	37.720	33.253
Zobowiązania		257.318	249.237	266.989
SUMA PASYWÓW		375.062	371.273	416.074

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 – NIEBADANY

w TEUR	Nota	01–06/2024	04–06/2024	01–06/2023	04–06/2023
Wpływy					
z wynajmu i działalności hoteli		21.332	11.632	31.887	14.226
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		34	–	837	440
z odsetek		350	174	155	59
Wpływy z działalności operacyjnej		21.716	11.806	32.879	14.725
Wydatki					
projekty deweloperskie		34	42	(267)	(110)
zużycie materiałów i usług		(9.222)	(5.186)	(8.055)	(4.541)
świadczenia pracownicze		(4.592)	(2.445)	(5.158)	(2.435)
pozostałe koszty zarządu		(2.353)	(708)	(2.140)	(657)
podatek dochodowy		(911)	(412)	(695)	(620)
Wydatki na działalność operacyjną		(17.043)	(8.710)	(16.314)	(8.362)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		4.673	3.096	16.565	6.362
Wpływy					
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		125	–	125	–
z pozostałych aktywów finansowych		932	–	2	2
z wpływów zwrotnych z joint ventures		2	–	396	396
Wpływy z działalności inwestycyjnej		1.058	–	523	398
Wydatki na					
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(3.320)	(2.067)	(8.389)	(5.336)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(555)	(292)	(684)	(471)
pozostałe aktywa finansowe		–	–	(1.013)	(988)
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej		(3.875)	(2.359)	(10.086)	(6.795)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2.817)	(2.359)	(9.563)	(6.397)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów					
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów		(10.823)	(4.503)	(10.748)	(2.445)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu		(135)	(24)	(107)	8
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(6.016)	(3.090)	(6.645)	(3.590)
Zapłacone odsetki (od obligacji)		(243)	(243)	(243)	(243)
Koszty pozyskania kredytów		(88)	(43)	(103)	(52)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(3.815)	(2.399)	(8.425)	(1.762)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		(1.959)	(1.662)	(1.424)	(1.796)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych					
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		19	3	50	43
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		418	412	(1.838)	(879)
Stan środków pieniężnych na początku okresu		6.857	6.582	15.924	15.344
Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca		5.335	5.335	12.712	12.712
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:					
Środki pieniężne Grupy		5.335	5.335	12.712	12.712

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 – 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 2023	54.000	128.659	(2.991)	(9.505)	170.164	125	170.289
Całościowy wynik netto okresu	–	322	–	(21.542)	(21.220)	17	(21.204)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	212	–	–	212	2	214
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	110	–	(21.542)	(21.432)	15	(21.417)
Stan na dzień 30 czerwca 2023	54.000	128.981	(2.991)	(31.046)	148.944	142	149.085
Stan na dzień 1 stycznia 2024	54.000	104.914	(2.991)	(34.019)	121.904	133	122.036
Całościowy wynik netto okresu	–	(8.788)	–	4.489	(4.300)	7	(4.292)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(8.788)	–	–	(8.788)	5	(8.783)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	4.489	4.489	2	4.491
Stan na dzień 30 czerwca 2024	54.000	96.126	(2.991)	(29.530)	117.604	140	117.744

Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2024 – 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 2024 zostało w dniu 29 sierpnia 2024 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

2.1. Informacje ogólne

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2024 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 2023 r.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2024 r. nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2024 r. nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 r.

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 lutym 2022 r. rozpoczął się konflikt zbrojny wywołany inwazją rosyjskich wojsk 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. W pierwszym półroczu 2024 r. kurs rubla w stosunku do euro utrzymywał się zasadniczo na stabilnym poziomie. Na dzień 30.06.2024 r. kurs wynosił 92,4184 RUB za 1 EUR, a w poprzednim roku na dzień 30.06.2023 r. 95,1052 RUB oraz na dzień 31.12.2023 r. 99,1919 RUB za 1 EUR. Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego w pierwszym półroczu 2024 r. została utrzymana na stałym poziomie 16% i podniesiona w lipcu 2024 r. do 18%.

Za pośrednictwem samodzielnych rosyjskich spółek zależnych Grupa jest właścicielem nieruchomości w Sankt Petersburgu, w tym 1 hotelu, 3 nieruchomości biurowych i 1 budynku wielofunkcyjnego. Nieruchomości biurowe i budynek wielofunkcyjny są w całości wynajęte, natomiast hotel jest prowadzony przez rosyjską spółkę zarządzającą należącą do Grupy. Nieruchomości były finansowane z kredytów udzielonych przez rosyjskie banki, w całości 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. 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. Nowe projekty nie są obecnie w Rosji planowane.

Nie ma wciąż istotnych ograniczeń w prowadzeniu działalności operacyjnej w Rosji (wynajem i działalność hoteli). Mimo wynajęcia wszystkich powierzchni w biurach, jeden z najemców wstrzymał płatności czynszu za wynajmowany przez niego w całości budynek i jednostronnie zredukował miesięczne płatności za dwa inne wynajmowane obiekty. W okresowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dokonano w związku z tym odpowiednich odpisów bilansowych (por. noty 7.4. i 6.3.). Sąd pierwszej instancji wydał w sprawie zaskarżonych wcześniej dwóch niezapłaconych miesięcznych czynszów z 2023 r. orzeczenie korzystne dla naszej rosyjskiej spółki zależnej, jednak kontrahent odwołał się od wyroku. W sprawie nieuregulowanych należności z tytułu czynszu przed i po dniu bilansowym toczyły się negocjacje z najemcą. Po dniu bilansowym zostały złożone wzgl. przygotowane kolejne pozwody dotyczące niezapłaconych należności. Szczegóły dot. wyceny rosyjskich nieruchomości zawarte są w pkt. 6.4.

Na dzień bilansowy rosyjskie spółki zależne posiadały na rachunkach bankowych środki o równowartości łącznie 4 734 TEUR (31.12.2023: 3 843 TEUR). Są one wykazywane w bilansie jako środki pieniężne i mogą być wykorzystane do realizacji lokalnych zobowiązań płatniczych rosyjskich spółek zależnych. W dalszym ciągu obowiązują rosyjskie ograniczenia w przepływie kapitału, jak wyjaśniono w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2023 r.

Inne skutki bilansowe lub finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego w przyszłości zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak wciąż nie ma możliwości ich precyzyjnego oszacowania.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W zakresie wynajmu nieruchomości biurowych wynik nie podlega sezonowym wahaniom. 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 między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Sprawozdanie z działalności segmentów prezentuje informacje dotyczące przychodów i wyników segmentów Grupy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r. wzgl. na dzień 30 czerwca 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

w TEUR	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Segment razem 1.01. – 30.06.	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU								
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	18.410	19.415	6.253	5.914	1.314	929	25.977	26.258
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–	1.855	1.212	1.855	1.212
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(3.678)	(3.582)	(4.681)	(4.640)	(1.154)	(783)	(9.514)	(9.004)
Wynik brutto ze sprzedaży	14.732	15.834	1.572	1.274	2.015	1.358	18.319	18.466
Pozostałe przychody operacyjne	54	69	89	64	13	24	156	157
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–	(76)	(139)	(75)	(139)
Koszty świadczeń pracowniczych	(159)	(589)	–	–	(3.079)	(3.208)	(3.238)	(3.797)
Pozostałe / inne koszty	(3.414)	785	(93)	(162)	(1.218)	(2.835)	(4.725)	(2.211)
Usługi w ramach Grupy	(1.855)	(1.212)	–	–	–	–	(1.855)	(1.212)
Segment EBITDA	9.358	14.887	1.568	1.177	(2.345)	(4.800)	8.581	11.264
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(65)	(142)	(737)	(746)	(56)	(47)	(858)	(935)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(21)	(22)	–	–	(155)	(152)	(176)	(174)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	–	(59)	(152)	–	–	(59)	(152)
Zwiększenia wartości	–	–	166	1.931	–	–	166	1.931
Zysk z wyceny	4.536	2.068	–	–	795	692	5.330	2.760
Strata z wyceny	(13.652)	(4.695)	–	–	(1.471)	(3.561)	(15.123)	(8.256)
Segment EBIT	155	12.097	938	2.211	(3.232)	(7.868)	(2.139)	6.440
Przychody z działalności finansowej	164	170	–	–	268	117	433	287
Koszty działalności finansowej	(4.835)	(5.007)	(713)	(736)	(1.507)	(1.124)	(7.055)	(6.868)
Zmiany kursowe	–	308	–	–	–	1.053	–	1.361
Wynik z joint ventures	–	–	–	–	14	11	14	11
Podatek dochodowy bieżący	(556)	(646)	–	(28)	(314)	(109)	(870)	(783)
Podatek dochodowy odroczony	844	(328)	–	127	(10)	(34)	835	(235)
Segment wynik netto okresu	(4.228)	6.594	226	1.574	(4.780)	(7.954)	(8.783)	214

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Aktywa trwale sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (MSSF 5)

Na dzień 30.06.2024 r. położone w Białymstoku nieruchomości wraz z prawami do użytkowania z tytułu leasingu zostały zgodnie z MSSF 5 sklasyfikowane jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży. W związku z tym związane z nimi zobowiązania z tytułu leasingu zostały również wykazane zgodnie z MSSF 5 jako krótkoterminowe. Transakcja sprzedaży została ostatecznie sfinalizowana po dniu bilansowym.

5.2. Zmiany konsolidacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem nie miały miejsca żadne zmiany konsolidacyjne. W pierwszym półroczu 2023 r. zlikwidowana została w Polsce spółka nie prowadząca działalności operacyjnej.

[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 2023			Suma
	Investment Properties	Hotele	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	2.092	2.867	8	4.967
Polska	753	–	887	1.641
Niemcy	–	2.408	–	2.408
Węgry	127	–	24	152
Austria	–	–	10	10
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	2.973	5.275	929	9.177
Rosja	11.706	–	–	11.706
Polska	3.836	–	–	3.836
Niemcy	–	639	–	639
Węgry	901	–	–	901
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	16.443	639	–	17.082
Suma przychodów ze sprzedaży	19.415	5.914	929	26.258

	1 stycznia do 30 czerwca 2024			Suma
	Investment Properties	Hotele	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	1.749	3.270	4	5.022
Polska	879	–	1.256	2.135
Niemcy	–	2.467	–	2.467
Węgry	145	–	31	175
Austria	–	–	24	24
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	2.772	5.737	1.314	9.823
Rosja	10.628	–	–	10.628
Polska	4.060	–	–	4.060
Niemcy	–	516	–	516
Węgry	950	–	–	950
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	15.638	516	–	16.154
Suma przychodów ze sprzedaży	18.410	6.253	1.314	25.977

6.2. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(3.238)	(3.797)
Pozostałe koszty zarządu	(1.838)	(1.645)
	(5.076)	(5.441)

6.3. Inne koszty

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Pozycje:		
Odpisy aktualizujące należności z tytułu umów najmu (por. pkt. 2.2.)	(2.535)	–
Property Costs	(1.424)	(1.522)
Reklama	(152)	(189)
Pozostałe koszty deweloperskie	(75)	(139)
Pozostałe inne koszty	(195)	(392)
	(4.381)	(2.242)
pomniejszone o inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.419	1.536
	(2.962)	(706)

Inne koszty obejmują koszty leasingu z tytułu umów krótkoterminowych w wys. 31 TEUR oraz z tytułu leasingu aktywów niskiej wartości w wys. 17 TEUR.

6.4. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(858)	(935)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(176)	(174)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(59)	(152)
Zwiększenie wartości środków trwałych	166	1.931
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	5.330	2.760
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(15.123)	(8.256)
	(10.719)	(4.825)

Zwiększenie wartości środków trwałych jest skutkiem wyceny hotelu Airportcity Plaza.

Zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą głównie nieruchomości biurowej i budynku wielofunkcyjnego w St. Petersburgu w związku ze wzrostem czynszów na rynku. W segmencie Development & Services odnotowano zyski z wyceny nieruchomości w Białymstoku (por. pkt. 5.1).

Straty z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych przypadają głównie na dwie nieruchomości biurowe w St. Petersburgu, które w przyszłości będą generować niższe przychody z wynajmu (por. również noty w pkt. 2.2.) oraz częściowo wymagać wyższych nakładów inwestycyjnych. W Polsce straty z wyceny wynikały z wyższych kosztów inwestycji.

6.5. Koszty działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(6.413)	(6.163)
Odsetki od obligacji	(293)	(318)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(7)	(9)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(47)	(43)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(294)	(283)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(51)
	(7.055)	(6.868)

6.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:		
Różnice kursowe	(319)	2.475

[07] Noty do bilansu

7.1. Nieruchomości inwestycyjne

	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Suma
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	336.835	30.128	21.500	388.463
Zwiększenia / inwestycje	882	7.195	589	8.666
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	442	–	442
Zmniejszenia	(252)	–	–	(252)
Wynik z wyceny netto	(2.627)	(2.976)	107	(5.496)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(36.561)	1.595	(1.397)	(36.363)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	298.277	36.385	20.799	355.461
Dynamika 2024:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	286.536	12.946	23.753	323.235
Zwiększenia / inwestycje	4.173	81	61	4.315
Zmniejszenia	(208)	–	–	(208)
Zmiana pozycji wg MSSF 5	–	(3.946)	–	(3.946)
Wynik z wyceny netto	(9.117)	445	(1.122)	(9.793)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	7.389	63	491	7.944
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	288.774	9.590	23.182	321.546

Zwiększenia dotyczą głównie wykończenia pomieszczeń pod najemców w otwartym w 2023 r. biurcu Mogilska 35 Office w Krakowie oraz w mniejszym stopniu biurców w Łodzi. W poprzednim roku koszty budowy obiektu Mogilska 35 Office zostały ujęte w realizowanych nieruchomościach deweloperskich, natomiast koszty wykończenia pomieszczeń pod najemców przypisano do nieruchomości znajdujących się w zasobach spółki. Przeniesienie zgodnie z MSSF 5 dotyczy nieruchomości deweloperskich w Białymstoku (por. pkt. 5.1.).

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Suma
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.362	896	2.149	36.408
Zwiększenia	291	185	381	857
Zmniejszenia	(7)	–	–	(7)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(743)	(164)	(188)	(1.095)
Koszty związane z utratą wartości	(152)	–	–	(152)
Zwiększenia wartości	1.931	–	–	1.931
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(4.142)	6	81	(4.056)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	30.541	923	2.423	33.887
Pozycje na dzień 30.06.2023				
Koszt nabycia lub wytworzenia	49.952	1.082	3.752	54.786
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(19.412)	(159)	(1.329)	(20.899)
	30.541	923	2.423	33.887
Dynamika 2024:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.033	834	2.239	33.106
Zwiększenia	356	141	204	700
Zmniejszenia	(1)	–	–	(1)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(748)	(167)	(114)	(1.029)
Zwiększenia wartości	166	–	–	166
Koszty związane z utratą wartości	(59)	–	–	(59)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.265	2	15	1.282
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	31.012	810	2.344	34.165
Stan na dzień 30.06.2024:				
Pozycje nabycia lub wytworzenia	51.902	1.193	3.910	57.005
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(20.891)	(383)	(1.566)	(22.840)
	31.012	810	2.344	34.165

Prawa użytkowania z tyt. leasingu dotyczą pozostałych rzeczowych środków trwałych.

7.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

	2024	2023
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	435	410
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	–	(396)
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	14	11
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	448	25

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

	30.06.2024	31.12.2023
Pozycje:		
Należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości/udziałów	125	125
Należności z tytułu dostaw i usług	1.124	878
Należności wobec joint ventures	6	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	47	30
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	1.303	1.039
Należności wobec organów skarbowych	1.138	896
Pozostałe należności krótkoterminowe	50	1.033
Zapłacone zaliczki	170	278
Należności z tytułu umów najmu	6.133	361
Odpisy aktualizujące wartość należności z tyt. czynszu	(2.636)	–
Rozliczenia międzyokresowe	974	1.198
	7.131	4.806

Odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu wynajmu zostały objaśnione w pkt. 2.2. Skutki konfliktu w Ukrainie.

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	Suma
Dynamika 2023:						
Stan na dzień 1 stycznia	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	9.421	–	–	–	–	9.421
Splata (cashflow)	(4.798)	(3.949)	–	(2.000)	(105)	(10.852)
Zmiana skumulowane odsetki	179	–	197	(130)	16	263
Zmiany kursowe	(17.648)	–	–	(339)	(7)	(17.994)
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	168	168
Stan na dzień 30 czerwca	193.907	10.607	12.824	6.429	2.209	225.976
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	9.710	4.988	1.966	5.506	527	22.697
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	184.197	5.618	10.858	923	1.682	203.279
Dynamika 2024:						
Stan na dzień 1 stycznia	188.089	9.420	11.049	6.494	2.134	217.185
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	–	6.021	–	7.470	–	13.491
Splata (cashflow)	(5.030)	(2.486)	–	(3.308)	(135)	(10.959)
Zmiana skumulowane odsetki	400	75	159	33	17	684
Zmiany kursowe	4.408	–	–	370	9	4.786
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	78	78
Stan na dzień 30 czerwca	187.867	13.030	11.208	11.059	2.102	225.265
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	11.225	13.030	1.923	10.856	630	37.663
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	176.642	–	9.285	203	1.473	187.602

W pierwszym półroczu 2024 r. nie zaciągnięto żadnych kredytów projektowych ani nie dokonano przedterminowych spłat takich kredytów; w analogicznym okresie poprzedniego roku zaciągnięte kredyty dotyczyły kredytów na budowę biurowca Mogilska 35 Office. Zaciągnięte kredyty obrotowe są głównie efektem wykorzystania przyznanych linii kredytowych. W przypadku pozostałych pożyczek zaciągnięte i spłacone kwoty dotyczą prefinansowania należności z tytułu czynszu oraz pożyczki udzielonej przez pana Georga Foliańa (por. pkt. 9.1.2). W pierwszym półroczu 2023 r. dokonano częściowej przedterminowej spłaty pożyczki pod skrypt dłużny.

[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 30.06.2024	Wartość godziwa 30.06.2024	Wartość bilansowa 31.12.2023	Wartość godziwa 31.12.2023
Aktywa - klasy						
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		856	856	981	981
	Pozostałe aktywa trwałe		357.636		358.468	
	Aktywa trwałe razem		358.493		359.450	
FAAC	Należności		4.850	4.850	2.433	2.433
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5.335	5.335	6.857	6.857
	Pozostałe aktywa obrotowe		6.385		2.533	
	Suma aktywów obrotowych		16.570		11.824	
	Suma aktywów		375.062		371.273	
Pasywa - klasy						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	9.285	9.316	9.178	9.356
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	148.483	125.538	150.086	130.948
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	28.362	27.471	29.099	27.398
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.473	n/a	1.649	n/a
FLAC	Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3	6.450	6.450	6.417	6.417
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		14.651		15.088	
	Zobowiązania długoterminowe razem		208.703		211.517	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	1.923	1.895	1.870	1.805
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	20.735	19.719	14.097	12.876
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	14.376	14.325	10.720	10.761
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		630	n/a	485	n/a
FLAC	Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3	7.926	7.926	7.228	7.228
IFRS 5	Zobowiązania finansowe zw. z aktywami przeznaczonymi do zbycia	3	46	46	–	–
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		2.980		3.319	
	Suma zobowiązań krótkoterminowych		48.616		37.720	
	Zobowiązania razem		257.318		249.237	
					30.06.2024	31.12.2023

Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:

FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)		11.041	10.272
FLAC	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)		239.641	230.831
IFRS 5	Instrumenty finansowe zw. z aktywami przeznaczonymi do zbycia		(46)	–

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2023 r.

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

Instrumenty finansowe wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Dynamika w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	5.306
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	(51)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	–	100
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	–	5.354

[09] Pozostałe informacje**9.1. Transakcje z osobami i podmiotami powiązаныmi****9.1.1. Transakcje z Ambo GmbH**

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Przychody z tytułu Performance Management	15	11
	30.06.24	31.12.23
Należności wobec Ambo GmbH	44	27

9.1.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Koszt honorarium na rzecz pana Folia	(6)	(3)
Przychody z tyt. prac biurowych na rzecz pana Folia	9	10
	3	6
	30.06.24	31.12.23
Należności wobec pana Folia	3	3
Zobowiązania wobec pana Folia	(1.516)	–

9.1.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Koszt wynagrodzeń Członków Zarządu	(682)	(641)
Przychody z tyt. honorariów na rzecz dr Franza Jurkowscha	–	17
	(682)	(624)
	30.06.24	31.12.23
Zobowiązania wobec Członków Zarządu	2.057	1.928

9.1.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Koszty tantiem Rady Nadzorczej	(122)	(105)
	30.06.24	31.12.23
Zobowiązania wobec członków RN	116	119

9.1.5. Transakcje z joint ventures

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2024	2023
Przychody z tyt. transakcji	93	91
	30.06.24	31.12.23
Należności wobec joint ventures	6	6
Zobowiązania wobec joint ventures	4.039	4.101

9.2. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym dokonano finalizacji sprzedaży nieruchomości w Białymstoku (por. pkt. 5.1.). Transakcja pozwoliła już w okresie sprawozdawczym wygenerować zysk z wyceny w wys. 795 TEUR z tytułu korekty wartości godziwej oraz wpływy środków pieniężnych w wysokości ceny kupna 3 900 TEUR w trzecim kwartale 2024 r.

Wiedeń, dnia 29 sierpnia 2024 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

Kalendarium

2024

29 listopada 2024

*Publikacja
I-III kwartał 2024*

UWAGI

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

IIMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń
Investor Relations: **Daniel Follan** Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com
Zdjęcia: Warimpex
Tłumaczenie z j. niemieckiego: Anna Jaremko, www.interpreti.pl

www.warimpex.com

warimpex