

An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the buildings and streets. In the foreground, a modern office building with a glass facade and a flat roof with various HVAC units is prominent. The building has a white frame and dark window panes. To the right, there are older, multi-story residential buildings. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds.

warimpex

WARIMPEX

*Raport za
pierwszy kwartał
2021*

GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	1–3/2021	Dynamika	1–3/2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	4.929	-8 %	5.379
Przychody ze sprzedaży – Hotele	670	-69 %	2.151
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	451	18 %	383
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>6.051</i>	<i>-24 %</i>	<i>7.913</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-2.544	-38 %	-4.092
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>3.506</i>	<i>-8 %</i>	<i>3.821</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–
EBITDA	1.623	75 %	930
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	515	–	-3.337
EBIT	2.138	–	-2.407
Wynik z joint ventures	-783	–	-3.080
Wynik z działalności finansowej	-2.480	-81 %	-12.963
Wynik netto okresu	-535	-97 %	-18.722
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	-578	-97 %	-17.278
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1.106	11 %	997
Suma bilansowa	322.448	-1 %	325.070
Kapitał własny	109.067	-12 %	124.128
Udział kapitału własnego	34 %	4 pp	38 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Akcje własne w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	799	3	796
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800 m ²	–	92.800 m ²
Powierzchnie biurowe z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	40.000 m ²	–	40.000 m ²

Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):

Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	5.786	-10 %	6.436
EBITDA – Investment Properties	3.341	-20 %	4.183
Przychody ze sprzedaży – Hotele	876	-79 %	4.117
Net Operating Profit (NOP) Hotele	-609	–	-27
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	-1.209	–	-34
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	451	18 %	383
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–
EBITDA – Development & Services	-313	–	-1.876

	31.12.2020 ¹	Dynamika	31.12.2019 ¹
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	301,8	-9 %	333,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	128,4	-28 %	178,8
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,46	-28 %	3,41
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,15	-32 %	1,63

¹ Na dzień 31.03.2021 i na dzień 31.03.2020 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane..

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Wraz z pierwszymi otwarciem i ciągłym rozwojem akcji szczepień w większości krajów europejskich pojawiają się oznaki poprawy sytuacji społecznej i gospodarczej. Niemniej jednak walka z pandemią Covid-19 pozostaje globalnym wyzwaniem także w roku 2021. Skutków kryzysu nie da się jeszcze w pełni oszacować, ale eksperci prognozują ożywienie gospodarcze i wzrost w niemal wszystkich sektorach w tym i przyszłym roku - również na naszych rynkach, co oczywiście napawa nas optymizmem.

U progu roku obrotowego 2021 Warimpex w dalszym ciągu opiera się na solidnych ekonomicznych podstawach. Przeważającą część naszego portfolio stanowią nieruchomości biurowe z zabezpieczonymi umowami długoterminowym najmem, generujące bieżące przepływy finansowe. W maju 2021 r., a więc już po zakończeniu okresu objętego sprawozdaniem, zawarliśmy kolejną umowę najmu na 900 m² powierzchni w biurowcu Mogilska 43 Office w Krakowie. Tym samym 98 % obiektu jest wynajęte, co niezmiernie nas cieszy w obliczu trudnych wyzwań stawianych przez rynek.

Wyraźna poprawa wyniku finansowego okresu w porównaniu rok do roku

Wynik operacyjny spółki również w I kwartale 2021 jest dodatni. Na skutek niższej wartości rubla w porównaniu z I kwartałem 2020 r. o 8 % spadły jednak przychody z wynajmu nieruchomości biurowych do wartości 4,9 mln EUR. Przychody w segmencie hoteli spadły w związku z pandemią Covid-19 i okresowym zamknięciem hoteli o 69 % do 0,7 mln EUR. Łączne przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 24 % do 6,1 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży udało się zredukować o 38 % do 2,5 mln EUR. Pozwoliło to uzyskać wynik brutto ze sprzedaży niższy o 8 % w wys. 3,5 mln EUR.

Wskaźnik EBITDA wzrósł z 0,9 mln EUR do 1,6 mln EUR, a powodem tego wzrostu jest głównie redukcja kosztów. EBIT wzrósł zdecydowanie z -2,4 mln EUR do 2,1 mln EUR. Poza wyższym wskaźnikiem EBITDA wynika to przede wszystkim z dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości w porównaniu do straty z wyceny w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) uległ zmianie z -13,0 mln EUR do -2,5 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 0,3 mln EUR (w roku ubiegłym: -8,2 mln EUR) oraz straty z joint ventures związane z ujemnymi wynikami hoteli w wys. -0,8 mln EUR (w roku ubiegłym: -3,1 mln EUR).

W sumie wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -18,7 mln EUR do -0,5 mln EUR.

Realizacja projektów w segmencie biurowym i hotelarskim

Nasze aktualne projekty są realizowane zgodnie z planem. W Polsce są już ważne pozwolenia na budowę dla biurowców w ramach projektu Mogilska faza III w Krakowie oraz dla obiektów w Białymstoku. Zgodnie z naszą strategią rozpoczniemy budowę jak tylko zapewnimy sobie zainteresowanie potencjalnych najemców na odpowiednim poziomie. Również w Krakowie planowana jest budowa biurowca obok hotelu Chopin o powierzchni 21 000 m² na wynajem.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg biurowiec Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m² jest obecnie w trakcie dalszej rozbudowy. Stan surowy jest już gotowy, otwarcie planowane jest na II kwartał 2022 roku.

W niemieckim mieście Darmstadt trwa remont hotelu zakupionego w 2019 roku. Jego ponowne otwarcie pod nową marką powinno nastąpić jesienią 2021 roku. Obok hotelu planowana jest ponadto budowa biurowca do wynajęcia o powierzchni ok. 13 800 m².

Perspektywy

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

Jednocześnie coraz intensywniej pracujemy nad kwestią zrównoważonego rozwoju. Efektywność energetyczna, stosowanie energii z odnawialnych źródeł czy redukcja emisji dwutlenku węgla już dawno przestały być kwestią marginalną, lecz istotnym warunkiem uwzględnianym podczas budowy i eksploatacji budynków. W związku z tym dążymy do uzyskania kolejnych certyfikatów zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości w naszym portfolio.

Warimpex nadal spodziewa się stabilnego rozwoju działalności w ujęciu ogólnym - w szczególności w branży hotelarskiej można oczekiwać ożywienia w związku ze stopniowym otwieraniem hoteli w Europie. Nasze aktualizowane na bieżąco założenia finansowe wykazują więc na rok 2021 również dodatni wynik z działalności operacyjnej (EBITDA) i wystarczającą płynność finansową. Dzięki sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze, mocnej pozycji na głównych rynkach, doskonałym relacjom z silnymi partnerami oraz ekonomicznej sile własnego modelu biznesowego i solidnym podstawom finansowym jesteśmy dobrze przygotowani, aby stawić czoła obecnym i przyszłym wyzwaniom.

Franz Jurkowitsch

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży – Investment Properties) spadły w związku z niższym kursem rubla w I kwartale 2021 w porównaniu rok do roku (spadek o ok. 15 %) z 5,4 mln EUR do 4,9 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli zmniejszyły się w I kwartale 2021 w porównaniu do I kwartału 2020 na skutek pandemii Covid-19 o 69 % do 0,7 mln EUR. Obroty hoteli wykazywały tendencję spadkową. Wprowadzie Hotel Crowne Plaza w Petersburgu był otwarty i zanotował obłożenie na poziomie nieco ponad 30%, ale hotel w Darmstadt pozostawał zamknięty.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 24 % do 6,1 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się zredukować o 1,5 mln EUR do 2,5 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 3,5 mln EUR (w roku ubiegłym: 3,8 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W I kwartale 2021 Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach, podobnie jak w roku 2020.

EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 0,9 mln EUR do 1,6 mln EUR, głównie z powodu spadku kosztów działalności operacyjnej.

EBIT wzrósł z -2,4 mln EUR do 2,1 mln EUR. Wzrost ten jest przede wszystkim efektem wyższego wskaźnika EBITDA i dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości (w roku ubiegłym: strata z wyceny).

Sytuacja majątkowa

Zmiany w zakresie najistotniejszych aktywów i zobowiązań:

Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	206.746	27.270	17.321	251.337
Zwiększenia / inwestycje	459	723	31	1.212
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	9	–	9
Zmniejszenia	(218)	–	–	(218)
Wynik z wyceny netto	171	688	(28)	831
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.118	103	32	1.254
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	208.276	28.793	17.357	254.426

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) uległ zmianie z -13,0 mln EUR do -2,5 mln EUR. Obejmuje on zyski z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w wys. 0,3 mln EUR (w roku ubiegłym: -8,2 mln EUR) oraz straty z joint ventures związane z ujemnymi wynikami hoteli w wys. -0,8 mln EUR (w roku ubiegłym: -3,1 mln EUR).

Koszty działalności finansowej dzielą się następująco:

w TEUR	1–3/2021	1–3/2020
Pozycje		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(1.411)	(1.243)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(68)	(99)
Odsetki od obligacji	(63)	(96)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(13)	(15)
Wyksięgowanie rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	(147)	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(345)	(129)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(65)	(275)
	(2.112)	(1.856)

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -18,7 mln EUR do -0,5 mln EUR.

Rzeczowy majątek trwały	Hotele	Prawa do użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.218	1.384	2.275	33.877
Zwiększenia	605	16	8	629
Zmniejszenia	–	(7)	–	(7)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(393)	(98)	(42)	(533)
Zwiększenia wartości	220	–	–	220
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	352	–	(11)	341
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	31.001	1.295	2.230	34.527

Zobowiązania finansowe	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Pozycje 2021:						
Stan na dzień 1 stycznia	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	16.389	729	–	–	–	17.118
Spłata (cashflow)	(13.744)	(1.220)	–	–	(85)	(15.049)
Zmiana skumulowane odsetki	180	–	65	74	7	327
Różnice kursowe	452	–	–	209	6	668
Pozostałe zmiany	(3)	–	–	–	(25)	(29)
Stan na dzień 31 marca	141.913	17.138	9.092	11.185	1.829	181.157
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	5.638	9.228	1.952	408	215	17.442
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	136.275	7.910	7.139	10.777	1.614	163.715

Analiza segmentów działalności

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

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, 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	1–3/2021	1–3/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	5.786	6.436
Segment EBITDA	3.341	4.183
Wynik z wyceny	171	-898

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Segment Hotele*

w TEUR	1–3/2021	1–3/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	876	4.117
Średnio pokoje przypadające na Grupę	503	791
GOP przypadający na Grupę	-443	332
NOP przypadający na Grupę	-609	-27
NOP/dostępny pokój w EUR	-1.209	-34

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie objętym sprawozdaniem zmniejszyła się liczba pokoi średnio przypadających na Grupę wskutek uwarunkowanego pandemią koronawirusa zamknięcia hotelu w Darmstadt, które wykorzystano na prace remontowe i renowację.

Segment Development & Services*

w TEUR	1–3/2021	1–3/2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	451	383
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–
Segment EBITDA	-313	-1.877
Wynik z wyceny	660	-335

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Perspektywy

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m², St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska faza III o powierzchni ok. 9 700 m², Kraków (w fazie projektowania, pozwolenie na budowę udzielone)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 31 600 m² (w fazie projektowania, pozwolenie na budowę udzielone)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Darmstadt o powierzchni ok. 13 800 m² (w fazie projektowania)

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

Również w obliczu panującej pandemii Covid-19 spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Firma wykorzystwała ubiegłe lata na opracowanie nowych założeń strategicznych i na dywersyfikację portfolio: o ile jeszcze kilka lat temu spółka była zaangażowana głównie w segmencie hoteli, który został szczególnie dotknięty aktualną sytuacją, to dzisiaj wartość godziwa hoteli stanowi jedynie 13 % jej całego portfolio. 73 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

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

Pandemia dotyka w większym stopniu hoteli niż nieruchomości biurowych. Hotel w Darmstadt został zamknięty w marcu 2020 r. i wcześniej niż planowano, rozpoczął się tam remont, który pierwotnie miał być prowadzony w trakcie bieżącej działalności obiektu. Ponowne otwarcie – po kolejnym lockdownie ogłoszonym na początku 2021 roku – planowane jest teraz na wrzesień 2021 roku. Hotel Crowne Plaza w Petersburgu był i jest przez cały czas otwarty, miał jednak niewielkie obłożenie i generował niższe przychody. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach 50%-owego joint venture, był zamknięty od marca do początku czerwca 2020 r. i od połowy grudnia 2020 r. do połowy lutego 2021 r. i zanotował odpowiedni spadek przychodów. Na segment Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia Covid-19 miała stosunkowo niewielki wpływ.

W celu zminimalizowania jej wpływu na Grupę, firma skorzystała z różnych dostępnych środków, w tym z pomocy publicznej w formie środków na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy czy zwrotu przychodów.

Zwalczanie pandemii Covid-19 nadal pozostaje wyzwaniem. Obecnie, dzięki postępującej akcji szczepień, pojawiają się już oznaki poprawy sytuacji pandemicznej wraz z ożywieniem wzrostu gospodarczego. Ze względu na dynamiczny rozwój sytuacji nie można jeszcze dokonać jednoznacznej oceny wszystkich konsekwencji wywołanych przez pandemię oraz jej skutków ekonomicznych, ale Warimpex na bieżąco je monitoruje. Warimpex zakłada w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok obrotowy 2021 wciąż wynika dodatni wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) oraz wystarczający poziom płynności finansowej. Dzięki solidnym podstawom finansowym oraz doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

Poza pandemią Covid-19 w 2021 r. będziemy również intensywniej pracować nad zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa, dlatego też będziemy dążyć do uzyskiwania kolejnych certyfikatów dla nieruchomości w naszym portfolio.

Wiedeń, dnia 27 maja 2021 r.



Franz Jurkowsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2021	01–03/2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	4.929	5.379
Przychody ze sprzedaży – Hotele	670	2.151
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	451	383
Przychody ze sprzedaży	6.051	7.913
Koszty działalności – Investment Properties	(1.236)	(1.472)
Koszty działalności – Hotele	(1.010)	(2.499)
Koszty – Development & Services	(299)	(122)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(2.544)	(4.092)
Wynik brutto ze sprzedaży	3.506	3.821
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	26	–
Koszty zarządu	(1.708)	(2.318)
Inne koszty	(201)	(572)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	1.623	930
Planowa amortyzacja aktywów trwałych	(438)	(393)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(98)	(106)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	(1.607)
Zwiększenie wartości środków trwałych	220	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	831	(1.232)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	515	(3.337)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	2.138	(2.407)
Przychody z tytułu odsetek	108	135
Pozostałe przychody finansowe	38	–
Koszty finansowe	(2.112)	(1.856)
Zmiany kursowe	269	(8.162)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	(783)	(3.080)
Wynik z działalności finansowej	(2.480)	(12.963)
Wynik brutto	(342)	(15.371)
Podatek dochodowy bieżący	(179)	(95)
Podatek dochodowy odroczony	(14)	(3.256)
Podatki	(193)	(3.351)
Wynik netto okresu	(535)	(18.722)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli	44	(1.444)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	(578)	(17.278)
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	-0,01	-0,33
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	-0,01	-0,33

Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	01-03/2021	01-03/2020
Wynik netto okresu	(535)	(18.722)
Różnice kursowe	786	(12.487)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	58	(551)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(45)	(444)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	800	(13.481)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	13	(110)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(3)	28
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	10	(83)
Pozostałe przychody i koszty	809	(13.564)
Całościowy wynik netto okresu	275	(32.286)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli	93	(2.320)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej	181	(29.966)

Skrócony skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 MARCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	254.426	251.337	256.547
Rzeczowe aktywa trwałe	34.527	33.877	32.851
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	77	80	108
Joint ventures (at equity)	4.358	5.077	6.979
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	5.638	5.625	6.132
Inne aktywa	10.524	11.158	10.714
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	994	978	746
Aktywa trwałe	310.543	308.132	314.077
Zapasy	99	154	76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4.553	3.448	4.079
Środki pieniężne	7.253	8.931	6.837
Aktywa obrotowe	11.904	12.533	10.993
SUMA AKTYWÓW	322.448	320.665	325.070
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	76.738	77.307	91.795
Akcje własne	(2.991)	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	(16.947)	(17.697)	(14.992)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	110.801	110.619	127.812
Udziały nieuprawniające do kontroli	(1.734)	(1.827)	(3.683)
Kapitał własny	109.067	108.792	124.128
Obligacje	7.139	7.137	8.945
Pozostałe zobowiązania finansowe	154.962	152.624	134.811
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.614	1.709	1.120
Pochodne instrumenty finansowe	347	320	268
Pozostałe zobowiązania	6.639	6.731	6.963
Rezerwy	4.700	4.700	4.722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8.757	8.679	10.332
Bierne rozliczenia międzyokresowe	1.958	1.957	2.203
Zobowiązania długoterminowe	186.117	183.857	169.365
Obligacje	1.952	1.890	5.898
Pozostałe zobowiązania finansowe	15.274	14.546	14.047
Zobowiązania z tytułu leasingu	215	217	341
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	7.384	8.881	10.174
Rezerwy	2.144	2.241	881
Podatek dochodowy	123	12	57
Bierne rozliczenia międzyokresowe	171	229	177
Zobowiązania krótkoterminowe	27.264	28.016	31.576
Zobowiązania	213.381	211.873	200.941
SUMA PASYWÓW	322.448	320.665	325.070

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 MARCA 2021 – NIEBADANY

w TEUR	01–03/2021	01–03/2020
Wpływy		
z wynajmu i działalności hoteli	5.857	8.161
z rozwoju projektów deweloperskich i innych	365	85
z odsetek	30	23
Wpływy z działalności operacyjnej	6.252	8.270
Wydatki		
projekty deweloperskie	(231)	(182)
zużycie materiałów i usług	(1.853)	(2.605)
świadczenia pracownicze	(1.342)	(2.211)
pozostałe koszty zarządu	(1.652)	(2.186)
podatek dochodowy	(68)	(88)
Wydatki na działalność operacyjną	(5.146)	(7.273)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.106	997
Wpływy		
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	125	–
z pozostałych aktywów finansowych	1.095	126
z wpływów zwrotnych z joint ventures	–	108
Wpływy z działalności inwestycyjnej	1.220	234
Wydatki na		
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne	(2.794)	(2.732)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	(620)	(1.040)
nakłady inwestycyjne w wartości niematerialne i prawne	–	(2)
pozostałe aktywa finansowe	–	(35)
joint ventures	(1.018)	–
Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(4.432)	(3.808)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.212)	(3.575)
Wydatki na nabycie akcji własnych	–	(654)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	17.118	5.778
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(14.963)	(1.256)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	(85)	(113)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)	(1.360)	(1.012)
Koszty pozyskania kredytów	(370)	(34)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	339	2.709
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(1.768)	132
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(8)	(12)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych	97	(801)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	8.931	7.519
Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca	7.253	6.837
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:		
Środki pieniężne Grupy	7.253	6.837

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

NA DZIEŃ 31 MARCA 2021 – NIEBADANE

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 1 stycznia 2020	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068
Wykup akcji	–	–	(654)	–	(654)	–	(654)
Całościowy wynik netto okresu	–	(17.360)	–	(12.606)	(29.966)	(2.320)	(32.285)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(17.278)	–	–	(17.278)	(1.444)	(18.722)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(83)	–	(12.606)	(12.688)	(876)	(13.564)
Stan na dzień 31 marca 2020	54.000	91.795	(2.991)	(14.992)	127.812	(3.683)	124.128
Stan na dzień 1 stycznia 2021	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
Całościowy wynik netto okresu	–	(569)	–	750	181	93	275
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(578)	–	–	(578)	44	(535)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	10	–	750	760	50	809
Stan na dzień 31 marca 2021	54.000	76.738	(2.991)	(16.947)	110.801	(1.734)	109.067

Kalendarium

2021

30 sierpnia 2021

Publikacja I półrocze 2021

4 września 2021

*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

14 września 2021

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

29 listopada 2021

Publikacja I-III kwartał 2021

IMPRESSUM:

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

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

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex