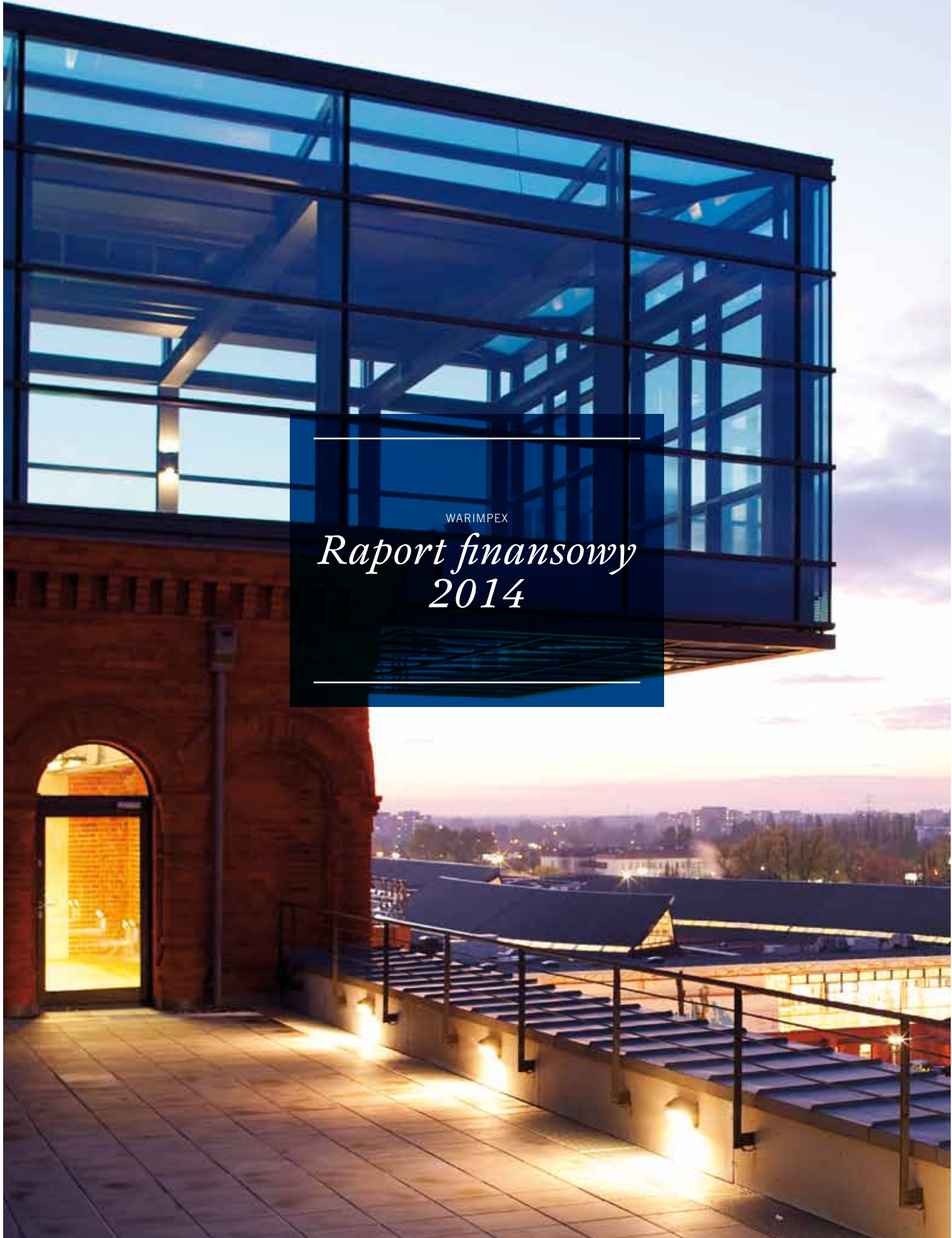


warimpex

WARIMPEX

*Raport finansowy*  
2014



GRUPY WARIMPEX

## Wskaźniki

w TEUR	2014	Zmiana	2013
			korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele	61.559	-11 %	69.435
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	9.813	-9 %	10.731
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.476	-75 %	10.019
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>73.848</i>	<i>-18 %</i>	<i>90.185</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-45.559	-25 %	-60.382
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>28.289</i>	<i>-5 %</i>	<i>29.803</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-30	–	2.030
EBITDA	17.114	-9 %	18.835
EBIT	-5.160	–	35.647
Wynik z joint ventures	1.531	-31 %	2.213
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	-35.306	–	7.116
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	20.542	11 %	18.448
Suma bilansowa	493.404	-2 %	506.052
Kapitał własny	57.676	-35 %	88.711
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	12 %	-6 pp	18 %
Adaptowany udział kapitału własnego <sup>1</sup>	24 %	-4 pp	28 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,38	–	0,06
Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Ilość hoteli	18	-1	19
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3.169	-58	3.227
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	–	5
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – hotele	106.316	-5 %	112.289
Net Operating Profit (NOP)	30.992	-1 %	31.262
NOP na jeden dostępny pokój	8.954	2 %	8.796
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	10.560	-9 %	11.555
EBITDA – Investment Properties	5.994	43 %	4.197
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.866	-72 %	10.223
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	367	-91 %	4.240
EBITDA – Development & Services	-3.022	–	1.811
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.498	-7 %	1.620
	<b>31.12.2014</b>	Zmiana	<b>31.12.2013</b>
			korekta
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	498,0	-2 %	508,0
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	160,1	-6 %	169,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,0	–	3,1
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,705	-62 %	1,88

<sup>1</sup> przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego wg wartości godziwej

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2014

# Spis treści

**02 Wskaźniki Grupy Warimpex**

- 06 Warimpex w skrócie
- 08 Najważniejsze projekty 2014
- 09 Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
- 10 Organy Spółki
- 16 Słowo wstępne Prezesa Zarządu
- 20 Investor Relations

**23 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności**

- 24 Rynki
- 38 Portfolio obiektów hotelowych
- 39 Rozwój działalności
- 40 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 44 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 45 Istotne ryzyka i zagrożenia
- 48 Pracownicy
- 48 Długotrwałość
- 50 Zdarzenia po dniu bilansowym
- 50 Perspektywy

**52 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG**

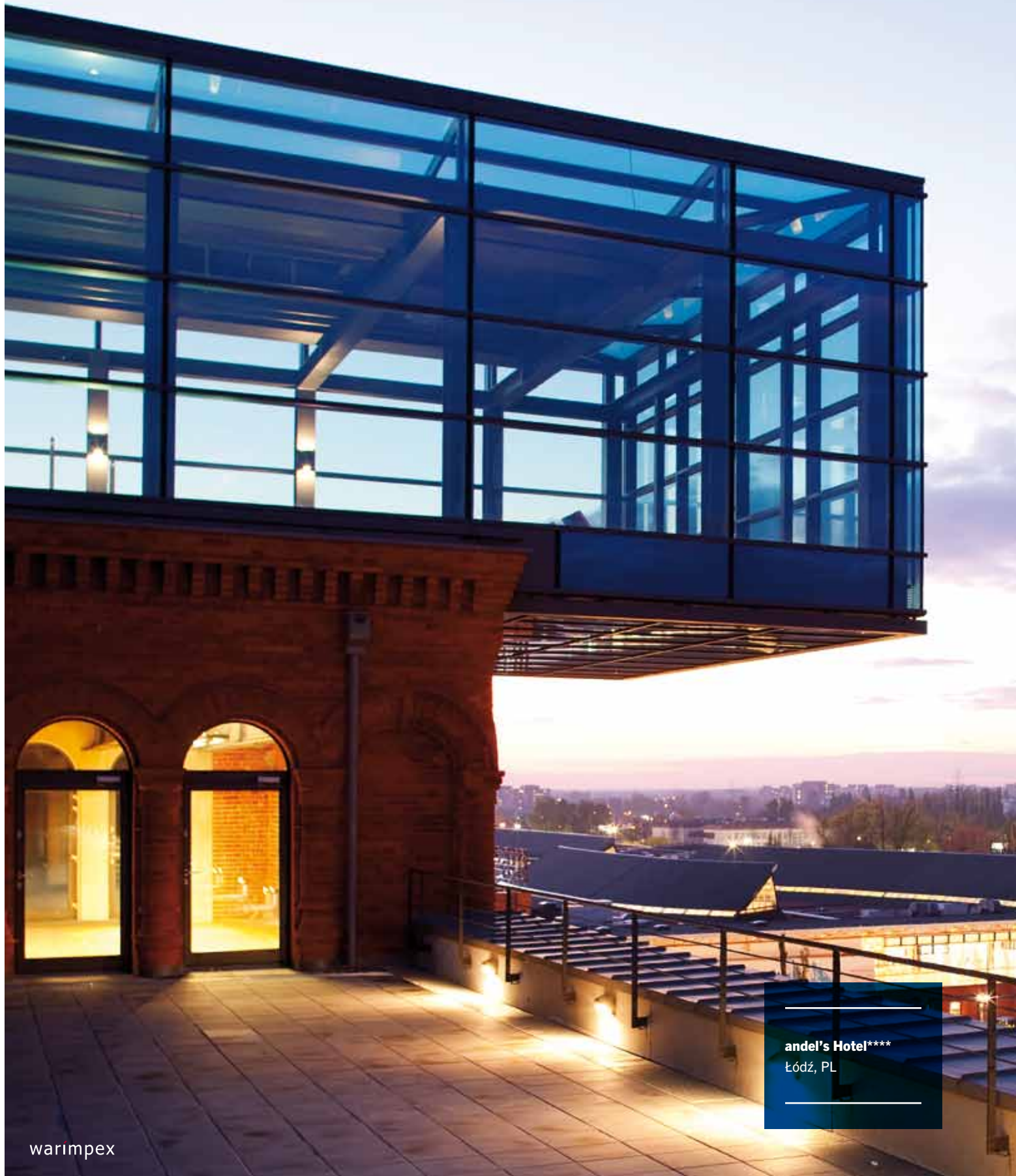
- 53 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 54 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 55 Skonsolidowany bilans
- 56 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 57 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 64 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 135 Opinia biegłego rewidenta

## 136 Sprawozdanie Rady Nadzorczej

## 138 Oświadczenie Zarządu

## 139 Kalendarium

## 139 Impressum



andel's Hotel\*\*\*\*  
Łódź, PL

# Warimpex

Warimpex jest „hybrydową“ spółką nieruchomościową, która jako Asset Manager i właściciel nieruchomości prowadzi projekty do momentu, w którym sprzedaż umożliwia uzyskanie najwyższej wartości dodanej, a jako deweloper rozwija projekty koncentrujące się na Europie Środkowej i Wschodniej.

W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z prowadzenia hoteli wzgl. wynajmu nieruchomości biurowych, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

Swoją działalnością w zakresie prowadzenia i rozwoju nieruchomości Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej firmy, ale również jako trzon naszego sukcesu.

WARIMPEX

# Warimpex w skrócie

## Rozwój Grupy Warimpex

Warimpex powstała w roku 1959 jako spółka zajmująca się eksportem, importem i handlem towarami tranzytowymi. Jej założycielem był dr Stefan Folian. Pod kierownictwem dyplomowanego kupca Georga Folia i dr Franza Jurkowitscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 1 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym. Ponadto Warimpex zajmuje się także realizacją biurów i innych nieruchomości.

## Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Pradze, St. Petersburgu i Warszawie. Vienna International Hotelmanagement AG prowadzi większość hoteli. Ponadto Warimpex opiera się na długoletniej, owocnej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak InterContinental Group czy Sheraton.

Na koniec roku 2014 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 18 hoteli z łączną liczbą 4 600 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 3 200) oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 43 000 m<sup>2</sup> (po korekcie o udziały częściowe ok. 30 000 m<sup>2</sup>) w Polsce, Niemczech, Czechach, w Rosji, na Węgrzech, w Rumunii, we Francji i w Austrii.



**andel's Hotel\*\*\*\***  
Kraków, PL

# Najważniejsze projekty

2014

## Najważniejsze projekty operacyjne

### 2/2014

AIRPORTCITY St. Petersburg:  
Podpisanie dokumentu term sheet dot. sprzedaży

### 2/2014

Emisja obligacji w Polsce w wys. 9,0 mln PLN  
(ok. 2,15 mln EUR)

### 3/2014

Nowy najemca biurowca Erzsébet Office w Budapeszcie

### 4/2014

Emisja obligacji w wys. 2,0 mln EUR

### 5/2014

Florian Petrowsky nowym Członkiem Zarządu  
w firmie Warimpex

### 5/2014

AIRPORTCITY St. Petersburg:  
całkowite wynajęcie Zeppelin Tower

### 6/2014

Warimpex sprzedaje Hotel Savoy w Pradze

### 6/2014

Emisja obligacji zamiennej w wys. 5,0 mln EUR

### 11/2014

AIRPORTCITY St. Petersburg:  
Zakończenie negocjacji umowy sprzedaży dwóch biurowców

### 12/2014

Emisja obligacji w wys. 14,0 mln PLN (ok. 3,3 mln EUR)

## Najważniejsze dane finansowe

\_Spadek przychodów ze sprzedaży o 18 %

\_Spadek wyniku brutto ze sprzedaży o 5 %

\_Spadek EBITDA z 18,8 mln EUR do 17,1 mln EUR

\_EBIT w wysokości -5,2 mln EUR

\_Strata finansowa netto w wys. 35,3 mln EUR

\_Wyniki operacyjne hoteli niedotkniętych kryzysem  
rubla na plusie, wzrost NOP na jeden pokój o 2 %

\_Wzrost przepływów pieniężnych z  
działalności operacyjnej o 11 % do 20,5 mln EUR

\_Wartość majątku nieruchomościowego  
wg wyceny 498,0 mln EUR

\_Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 3,0 EUR



WARIMPEX

# Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

## Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, jak również polski kodeks „Dobre praktyki w spółkach publicznych”. Zarząd deklaruje przestrzeganie obu zbiorów wytycznych w możliwie najlepszy sposób i publikuje raport w zakresie ładu korporacyjnego na stronie [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com) – O nas – Ład korporacyjny. Spółka spełnia wszystkie wymogi ustawowe, a ponadto postępuje w zgodzie z niemal wszystkimi zasadami Comply-or-Explain kodeksu austriackiego.

Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulacjami austriackimi.

Szczegółowe informacje dot. ładu korporacyjnego znajdują się na stronie internetowej firmy pod adresem [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com).

## Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, wersja z 1 lipca 2012 r.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji z 1 lipca 2012 r., obowiązującej w roku obrotowym 2014, [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L”), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C”) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie i których nieprzestrzeganie nie wymaga żadnego uzasadnienia („zasady R”). Ogólnie statuty spółki i wewnętrzny regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej są w pełni zgodne z zasadami L, natomiast zasady C spełniane są poza wyjątkami opisanymi poniżej:

- Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności audytorskich, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, jak określa zasada nr 18 i na razie nie planuje takich zmian. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza wdrażać zasady nr 18 w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Audytorzy nie dokonali oceny funkcjonowania zarządzania ryzykiem zgodnie z zasadą nr 83, ponieważ zarządzanie ryzykiem w przedsiębiorstwie osadzone jest na poziomie jednostek zależnych, a w związku z pełnioną przez spółkę funkcją holdingu zarządzanie ryzykiem typowe dla jednostek zależnych stanowi i tak część systemu zarządzania tymi jednostkami.

## Polska – „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW”

Spółka zdecydowała o stosowaniu wyżej wymienionych polskich zasad ładu korporacyjnego z pewnymi zastrzeżeniami wynikającymi z charakteru spółki oraz pewnych przepisów prawa austriackiego, którym Spółka podlega. W szczególności, Spółka zdecydowała o nie stosowaniu poniższych zasad zawartych w kodeksie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” (w wersji z listopada 2012) z następujących powodów:

- **Zasada I.1, I.12 i IV.10:** Spółka w komunikacji z akcjonariuszami, inwestorami i analitykami stosuje tradycyjne metody komunikacji, a także nowoczesne technologie komunikacji, takie jak Internet. Komunikaty ad hoc, uzgodnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i inne publikacje są dostępne na stronie internetowej Spółki [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com) w sekcji „Strefa Inwestora”. Transmisja online obrad Walnego Zgromadzenia nie została jeszcze wprowadzona, jednak Spółka wprowadzi ją wraz z przyszłymi wymogami prawnymi.
- **Zasada I.4:** Zdarzenia korporacyjne związane z nabyciem praw po stronie akcjonariusza będą miały miejsce w tych samych terminach w Austrii i w Polsce, z oczywistym wyjątkiem obrad Walnego Zgromadzenia, które odbywać się może jedynie na terenie Austrii.
- **Zasada I.9:** GPW rekomenduje podmiotom notowanym na giełdzie i ich akcjonariuszom zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru. W centrali koncernu Warimpex stosunek zatrudnionych kobiet i mężczyzn wynosi 1:1. Jedna kobieta pełni funkcję prokurenta.
- **Zasada II.**
  - **1.:** Statut Spółki jest publikowany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty wewnętrzne, w tym regulaminy organów Spółki, nie są przez Spółkę ujawniane.
  - **2.:** Na stronie internetowej Spółki publikowane są jedynie życiorysy zawodowe kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółki.
  - **7.:** Pytania akcjonariuszy dot. punktów porządku obrad będą odnotowywane w protokole z Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zgodnie z wymogami prawa austriackiego, nie będą jednak publikowane na stronie internetowej Spółki.
  - **9 a.:** Nie sporządza się nagrań audio ani video z posiedzeń Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, a tym samym nie są one publikowane na stronie internetowej firmy
  - **14.:** Nie ma żadnych wewnętrznych wytycznych dot. zmian biegłego rewidenta

ORGANY I WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW

*Zarząd*

---

**Franz Jurkowitsch**

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: w dniu 02 września 1986

Mandat do 02 września 2016

Zakres kompetencji:

Strategia, Investor Relations

i komunikacja w organizacji

Przewodniczący Rady Nadzorczej Vienna

International Hotelmanagement AG, Wiedeń

---

**Georg Folian**

Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: w dniu 02 września 1986

Mandat do 02 września 2016

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość,

zarządzanie finansami i sprawy personalne

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Vienna

International Hotelmanagement AG, Wiedeń

---

**Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967

Po raz pierwszy powołany: w dniu 01 maja 2014

Mandat do 01 maja 2017

Zakres kompetencji:

Zarządzanie transakcjami,

organizacja i sprawy prawne

---

**Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: w dniu 31 lipca 2006

Mandat do 31 lipca 2016

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane

i IT oraz zarządzanie informacjami

## ORGANY I WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW

*Rada Nadzorcza***Günter Korp**

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Przewodniczący Komisji  
Audytorskiej/Ekspert ds. finansów  
Przewodniczący Komisji Kadrowej  
Zastępca Przewodniczącego  
Komitetu Projektowego

Rok urodzenia: 1945  
Po raz pierwszy powołany:  
w dniu 16 października 2009  
Koniec bieżącej kadencji 2016

**Thomas Aistleitner**

Zastępca Przewodniczącego RN  
Zastępca Przewodniczącego  
Komisji Audytorskiej  
Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1953  
Po raz pierwszy powołany:  
w dniu 11 czerwca 2012  
Koniec bieżącej kadencji 2016

**Hannes Palfinger**

Członek RN  
Członek Komitetu Projektowego  
Członek Komisji Audytorskiej

Rok urodzenia: 1973  
Po raz pierwszy powołany:  
w dniu 03 maja 2011  
Koniec bieżącej kadencji 2017  
Zastępca Przewodniczącego RN  
Palfinger AG

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są członkami niezależnymi w myśl zasady C 53 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Wytyczne dotyczące niezależności stanowią wytyczne zgodne z załącznikiem 1 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Obowiązuje ubezpieczenie D&O.

W zakresie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej i poszczególnych Członków Zarządu oraz zasad polityki wynagrodzeń odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 9.3.2.2. i 9.3.2.3.).

**Informacje o trybie pracy Zarządu i Rady Nadzorczej****Zarząd**

Regulamin Zarządu określa skład i tryb pracy Zarządu, współdziałanie Zarządu i Rady Nadzorczej, sposób postępowania w przypadku konfliktu interesów, obowiązki informacyjne i sprawozdawcze Zarządu oraz zastrzeżenia Rady Nadzorczej w zakresie wyrażania zgody, obejmujące również istotne zdarzenia gospodarcze w najważniejszych jednostkach zależnych. Posiedzenia Zarządu odbywają się z reguły co najmniej raz na dwa tygodnie w celu wymiany informacji i podejmowania uchwał.

**Tryb pracy Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza w ramach wypełniania swoich obowiązków, w szczególności nadzoru i strategicznego wsparcia Zarządu, omawia sytuację i cele przedsiębiorstwa oraz podejmuje uchwały. Regulamin Rady Nadzorczej oprócz jej składu, trybu



### William Henry Marie de Gelsey, KCSG

Członek RN

Rok urodzenia: 1921  
Po raz pierwszy powołany:  
w dniu 31 maja 2007  
Koniec bieżącej kadencji 2016  
Członek Board of Directors w  
Gedeon Richter Ltd, Budapeszt



### Harald Wengust

Członek RN  
Przewodniczący Komitetu  
Projektowego  
Zastępca Przewodniczącego  
Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1969  
Po raz pierwszy powołany:  
w dniu 16 października 2009  
Koniec bieżącej kadencji 2016  
Przewodniczący RN Informica  
Real Estate AG



### Tomasz Mazurczak

Członek RN

Rok urodzenia: 1968  
Po raz pierwszy powołany:  
w dniu 19 czerwca 2013  
Koniec bieżącej kadencji 2017  
Członek RN Kredyt Inkaso S.A.  
Członek RN Globe  
Trade Centre S.A.  
Członek RN Tell S.A.

pracy i zadań oraz sposobu postępowania w przypadku konfliktu interesów, określa również szczegółowo wszystkie komisje (Komisję Audytorską, Komisję Kadrową i Komisję Projektową) i ich kompetencje. W roku obrotowym odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące głównych działań oraz liczby posiedzeń Komisji w roku obrotowym zawarte są w sprawozdaniu Rady Nadzorczej.

Ponadto odbywały się spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, na których omawiano kwestie kierowania przedsiębiorstwem. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w okresie sprawozdawczym osobiście w ponad połowie posiedzeń Rady Nadzorczej.

#### Komisje

Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komisję Audytorską oraz Komisję Projektową i Kadrową.

Nie utworzono odrębnej Komisji Strategicznej; agendy w tym zakresie określa Rada Nadzorcza w całym składzie. Członkowie Komisji wybierani są odpowiednio na okres swojej kadencji jako członkowie Rady Nadzorczej. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę. Szczegóły zawarte są w części „Organy Spółki“.

#### Działania wspierające kobiety

W firmie Warimpex nie różnicuje się wynagrodzeń kobiet i mężczyzn, wykonujących taką samą pracę, posiadających takie samo wykształcenie, a ponadto w centrali koncernu Warimpex stosunek zatrudnionych kobiet i mężczyzn wynosi 1:1. Jedna kobieta pełni funkcję prokurenta. Aktualnie nie podejmuje się konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych.

## andelsart

Andelsart.com powstał w hotelu andel's w Łodzi.

Hotel andel's w Łodzi jest miejscem wyjątkowym, w którym polska sztuka współczesna spotyka się z niezwykłą architekturą. Pomnik europejskiej architektury przemysłowej, przędzalnia z XIX wieku, która została przekształcona w jedyny w swoim rodzaju hotel. Wszystkie elementy, które miały wartość historyczną, pozostawiono w trakcie rewitalizacji nienaruszone, dzięki czemu stary budynek definiuje sposób użytkowania, nie szkodząc mu. andel's Łódź to nie tylko hotel, to także miejsce, w którym regularnie prezentowane są projekty związane ze sztuką współczesną. Po sukcesie, jaki odniósł andelsart w Łodzi, projekt ten został przeniesiony także do innych hoteli andel's.

andel's Berlin to hotel z 580 pokojami w dzielnicy Prenzlauer Berg. Ten ogromny budynek – zaprojektowany przez Studio Aldo Rossi jako centrum handlowo-biurowe – przez wiele lat stał nieukończony i pusty w środku miasta. Niezwykle udana transformacja obiektu w design hotel jest dziełem brytyjskiego duetu dizajnerów Jestico + Whiles. W hotelu znajdują się dzieła Rivki Rinn, artystki, która tworzy zdjęcia w pędzących samolotach i pociągach, a także wideo-instalacja Dominika Lejmana, łączącego malarstwo z nowoczesnymi technikami rejestracji i projekcji obrazu.

andel's Kraków charakteryzuje się nowoczesną architekturą, wyrazistymi liniami i niepowtarzalnym wystrojem wnętrz autorstwa brytyjskiego duetu Jestico + Whiles. W hotelu znajduje się zbiór prac uznanych polskich artystów, takich jak Iwona Siwek-Front, Leszek Misiak, Teresa Tula-Pajak, Jacek Sroka, Małgorzata Borek, Leszek Bartkiewicz i Sabina Woźnica.



andel's Hotel\*\*\*\*  
Łódź, PL

A portrait of Franz Furkowitz, a middle-aged man with grey hair, wearing round glasses, a white shirt, a striped tie, and a light-colored suit jacket. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a plain, light color.

*Franz  
Furkowitz*

PREZES ZARZĄDU



## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

*Szanowni Akcjonariusze!*

W ubiegłym roku mieliśmy do czynienia w zasadzie z dwoma światami – działalnością w Rosji i poza Rosją. Ta ostatnia przebiegała pozytywnie, co widać szczególnie po wskaźniku NOP na jeden dostępny pokój, który w całym portfolio, a więc nawet po uwzględnieniu ujemnych wyników naszych hoteli rosyjskich, wzrósł o 2 %. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej naszych aktywów także wzrosły o 11% do 20,5 mln Euro.

**Rosja**

Działalność w Rosji stała pod znakiem strat z tytułu wyceny i kursów walutowych. Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 – mniej więcej w szczytowym okresie spadku wartości rubla – płacono ok. 68 rubli za 1 Euro. Rok wcześniej było to tylko 45, a dzisiaj ok. 55 rubli. Sytuacja ta dotknęła w IV kwartale 2014 w szczególności nasze hotele rosyjskie w Jekaterynburgu i Petersburgu, w których obłożenie było co prawda względnie stabilne, jednak stosunkowo niskie ceny pokoi na skutek spadku wartości rubla spowodowały spadek przychodów ze sprzedaży o 10 % w stosunku do roku 2013. Jednocześnie kryzys dotknął także hotele poza Rosją, odwiedzane głównie przez gości rosyjskich i ukraińskich. Należy tu przede wszystkim wspomnieć o hotelu Dvorak w czeskich Karlowych Warach, który zanotował spadek przychodów o 20 %. W zakresie wycen w Rosji dotknęły nas szczególnie spadki wartości nieruchomości biurowych, które w przeciwieństwie do naszych hoteli od 2013 roku ujmowane są w bilansie wg wartości rynkowej. Ostatecznie spadł także wynik z działalności finansowej na skutek spadków rubla.

Należy jednak podkreślić, że straty z tytułu ujemnych różnic kursowych nie odnoszą się na przepływy pieniężne i tym samym są chwilowe. Wraz ze wzrostem wartości waluty, który obserwujemy w tej chwili, poprawią się także odpowiednio nasze wyniki. Jednocześnie zakończona sukcesem sprzedaż części AIRPORTCITY St. Petersburg po dniu bilansowym pokazuje, że nawet w tak trudnych czasach możliwe są w Rosji pomyślne transakcje. Ważną oznaką zaufania do tego projektu jest dla nas także długoterminowy wynajem biurowca „Zeppelin“, który sfinalizowaliśmy w maju 2014 z renomowanym, międzynarodowym koncernem.

**Działalność operacyjna**

Wpływ kryzysu rosyjskiego widać wyraźnie w wyniku finansowym netto: W związku ze spadkami obrotów we wspomnianych hotelach, których nie udało się wyróżnić wzrostem przychodów w innych hotelach, oraz na skutek sprzedaży hoteli w Pradze i związanej z tym niższej liczby pokoi przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły o 11 % do 61,6 mln Euro. Wskaźnik EBITDA spadł o 9 % do 17,1 mln EUR. Jest to głównie skutkiem braku zysków ze sprzedaży

nieruchomości, ponieważ praski hotel Savoy został sprzedany w czerwcu 2014 r. niemal w wartości bilansowej. Szczególnie straty z wyceny nieruchomości biurowych, wycenianych od 2013 roku wg wartości rynkowej, spowodowały spadek wskaźnika EBIT z 35,6 mln Euro w 2013 r. do -5,2 mln Euro. Wynik z działalności finansowej na skutek ujemnych różnic kursowych również się obniżył do -31,6 mln Euro, co ostatecznie doprowadziło do ujemnego wyniku finansowego netto w wysokości -35,3 mln Euro.

**Transakcje i działalność deweloperska**

Zasadniczo obserwujemy w regionie CEE od roku 2013 ponowne ożywienie rynku transakcyjnego, chociaż widzimy także, że gotowość banków do finansowania inwestycji wciąż jest ograniczona i mało elastyczna. Tym bardziej cieszy więc fakt, że oprócz wspomnianej już sprzedaży części obiektów AIRPORTCITY St. Petersburg w pierwszym półroczu 2014 udało nam się zakończyć strategiczne wycofywanie się z praskiego rynku hoteli luksusowych. Oprócz sprzedaży obu hoteli Palace i Le Palais w roku 2013 w czerwcu 2014 sprzedany został również ostatni z tamtejszych hoteli pięciogwiazdkowych – hotel Savoy. Dzięki naszym dwóm świetnie prosperującym hotelom 4-gwiazdkowym angelo i Diplomat pozostaniemy jednak wierni temu rynkowi i oczekujemy jego pozytywnego rozwoju.

Przed transakcją z reguły prowadzimy działalność deweloperską i także w tym obszarze mogą przekazać nieco pozytywnych informacji: Długoterminowy wynajem powierzchni 12 250 m<sup>2</sup> w Erzsébet Office w Budapeszcie stanowił w roku 2014 jedną z największych transakcji wynajmu ostatnich lat na rynku węgierskich nieruchomości biurowych. W związku z tym kompleks tych obiektów zostanie teraz poddany rewitalizacji, zostanie ukończony prawdopodobnie w czerwcu 2015 i przekazany najemcy. W Rosji w AIRPORTCITY St. Petersburg roboty budowlane związane z już wynajętym biurowcem „Zeppelin“ oraz parkingiem wielopoziomym zostaną zakończone prawdopodobnie jeszcze w tym roku. We wcześniejszej, ale bardzo konkretnej fazie rozwoju znajduje się biurowiec na działce graniczącej z hotelem Chopin w Krakowie, a w Berlinie prace projektowe związane z rozwojem powierzchni komercyjnych i konferencyjnych na wolnej na razie działce obok hotelu andel's postępują dynamicznie.

Mimo iż aktualnie zajmujemy się rozwojem kilku nieruchomości biurowych i komercyjnych, to jednak pozostajemy ekspertami w dziedzinie hotelarstwa. Właśnie dlatego potrafimy realizować dobre projekty deweloperskie w otoczeniu hoteli, ponieważ wiemy, jakiej infrastruktury potrzebuje hotel i przede wszystkim, jaką infrastrukturę tworzy, a mianowicie między innymi doskonale otoczenie dla biur i nieruchomości komercyjnych.

**Perspektywy**

W krótkich słowach sytuacja przedstawia się następująco: Rosja nas dotknęła, ale AIRPORTCITY St. Petersburg pozostaje dla nas ważnym projektem i widzimy, że sytuacja makroekonomiczna w Rosji już teraz ulega powoli poprawie. Z drugiej strony na bieżąco poprawia się jakość naszych aktywów – 2 % na plusie dla NOP na jeden dostępny pokój, plus 7 % w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej.

Jasnym celem na ten rok obrotowy jest z jednej strony kontynuacja bieżących projektów deweloperskich w Berlinie, Krakowie, Budapeszcie i Petersburgu, z drugiej zaś rozpoczęcie starań w zakresie zawarcia jednej lub dwóch dobrych transakcji. Już w kwietniu na przykład udało nam się podpisać list intencyjny z międzynarodowym inwestorem. Równolegle pracujemy bez przerwy nad wzmocnieniem naszych fundamentów finansowych, nad poprawą warunków finansowania i zamierzamy dalej optymalizować bieżące przepływy pieniężne z naszych aktywów.

Na koniec chciałbym podziękować wszystkim, którzy także w 2014 roku wspierali nas ze wszystkich sił, głównie naszym inwestorom i pracownikom. Cieszę się bardzo, że będziemy dalej razem kroczyć tą ścieżką!



**Franz Jurkowitsch**



andel's Hotel\*\*\*\*\*  
Berlin, D

## Investor Relations

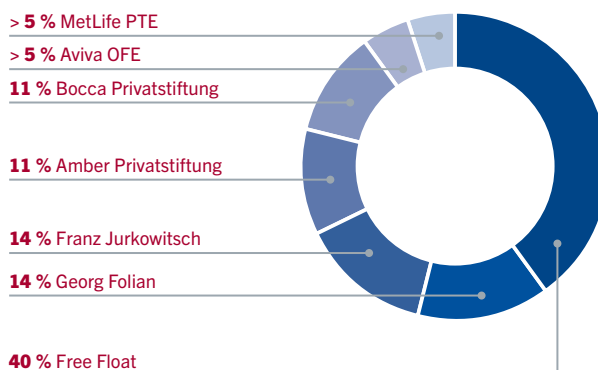
Kryzys na Ukrainie, spadek cen ropy i wartości rubla oraz powolny rozwój koniunktury w Europie kładą się cieniem także na kurs akcji. Po 1,88 EUR wzgl. 7,99 PLN na koniec roku 2013 kurs akcji spadł wyraźnie w 2014 roku. Kurs zamknięcia na dzień 31 grudnia 2014 wyniósł 0,705 EUR wzgl. 3,13 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2014 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs, Warszawie, Frankfurt, Sztokholmie i Wiedniu. Akcje Warimpexu analizowane są regularnie przez następujących analityków: Raiffeisen Centro Bank, Wood & Company, SRC Research und Investors.

W roku 2014 Warimpex wyemitował dwie obligacje oraz jedną obligację zamienną. Przychody z tytułu tych emisji w wysokości ok. 9 mln EUR zostały przeznaczone z jednej strony na refinansowanie istniejących zobowiązań, a z drugiej na finansowanie przyszłych projektów deweloperskich.

### STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2015



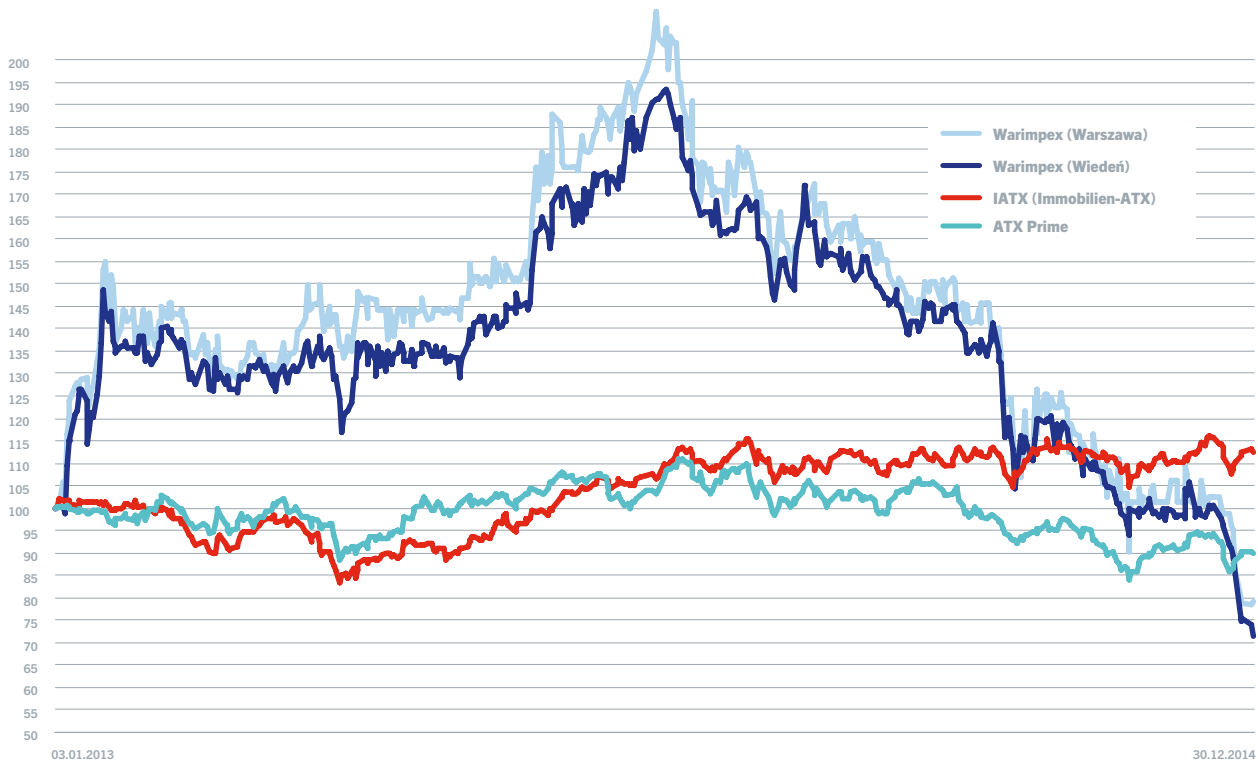
### WSKAŹNIKI AKCJI

<b>ISIN</b>	AT0000827209
<b>Liczba akcji na dzień 31-12-2014</b>	54.000.000
<b>Ticker</b>	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
<b>Najwyższy kurs*</b>	EUR 1,91   PLN 8,32
<b>Najniższy kurs*</b>	EUR 0,705   PLN 3,10
<b>Kurs na 31-12-2014</b>	EUR 0,705   PLN 3,13
* ostatnie 52 tygodnie	

### Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

<b>Wiedeń</b>	ATX Prime, Immobilien-ATX
<b>Warszawa</b>	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
<b>100-dniowy <math>\sigma</math> handel</b>	w Wiedniu ok. 32 000 akcji w Warszawie ok. 13 000 akcji

## ZMIANY KURSU


**POZOSTAŁE PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI  
WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 31.12.2014**

	ISIN	Premia konwersyjna	Kwota należna
Obligacja 03/16	PLWRMFB00016	-	PLN 63.065.000
Obligacja zamienna 03/16	AT0000A100Y0	PLN 7,06	PLN 26.500.000
Obligacja zamienna 10/16	AT0000A139E0	PLN 7,65	PLN 16.500.000
Obligacja 10/17	AT0000A139F7	-	PLN 8.500.000
Obligacja 02/18	PLWRMFB00024	-	PLN 9.000.000
Obligacja 10/15	-	-	2 000 000 EUR
Obligacja zamienna 06/17	AT0000A18Q78	1,80 EUR	5 000 000 EUR



**Crowne Plaza\*\*\*\***  
Airportcity  
St. Petersburg, RU

*Skonsolidowane  
sprawozdanie  
z działalności*

ZA ROK OBROTOWY OD  
1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

*Rynki*





8

KRAJÓW

18

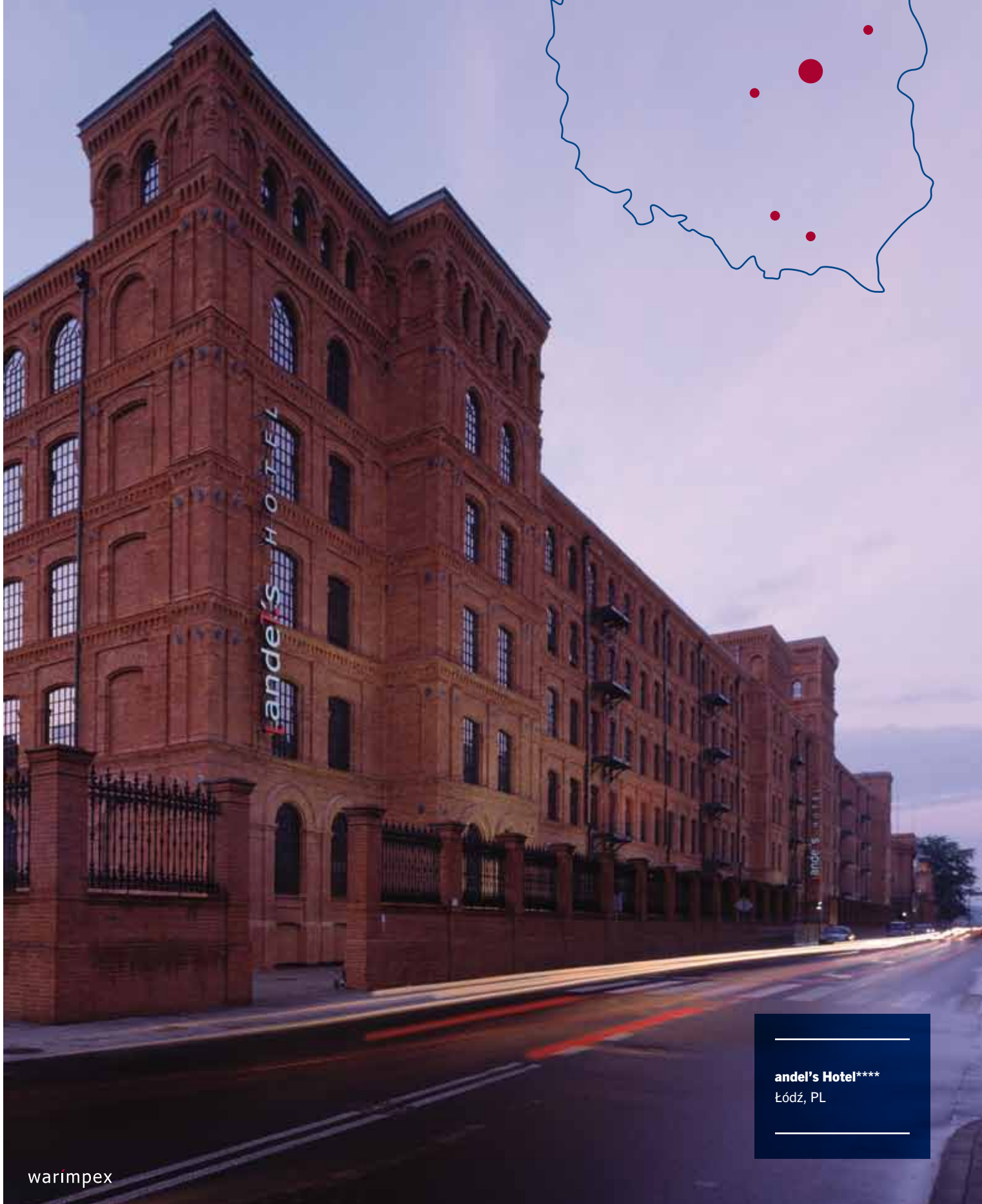
HOTELI

5

BUDYNKÓW  
BIUROWYCH

5

NIERUCHOMOŚCI W  
FAZIE ROZWOJU



andel's Hotel\*\*\*\*  
Łódź, PL

RYNKI  
*Polska*

## Środowisko gospodarcze

Mimo negatywnych tendencji zewnętrznych realny wzrost PKB w Polsce w roku 2014 był znaczący. Wzrost gospodarczy zakładany w całym roku 2014 wynosi 3,3 %, czyli znacznie powyżej roku ubiegłego (2013: 1,3 %). Wzrost ma być stabilny i opiera się na solidnym popycie wewnętrznym, będącym wynikiem poprawy sytuacji na rynku pracy i wzrostu realnych wynagrodzeń. Kryzys rosyjsko-ukraiński i słaby popyt w strefie Euro będą wywierały skutki mniej dotkliwe od oczekiwanych. Na rok 2015 i 2016 oczekuje się dalszego silnego wzrostu gospodarczego w wysokości 3,2 % wzgl. 3,4 %.<sup>1</sup>

Wartość transakcji nieruchomościowych spadła w 2014 r. o 9% do ok. 3 mld EUR.<sup>2</sup> Najwyższe zwroty z inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych w Warszawie wyniosły 6,0 % (2013: 6,0 %), jest to obok Pragi najwyższa wartość w regionie CEE na koniec 2014 roku<sup>3</sup>. W branży hotelarskiej wskaźniki obłożenia spadły o 1 pp do 78 %, średnia cena pokoju w EUR spadła o 3 % do 84 EUR.<sup>4</sup>

### Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. Warimpex i UBM wspólnie zrealizowały ten obiekt i w ostatnim czasie posiadały po 50% udziałów w hotelu, posiadającym 414 pokoi. Pod koniec grudnia 2012 Warimpex i UBM sprzedały hotel. Kupujący zawarł umowę dzierżawy ze spółką zależną Warimpexu i UBM, na podstawie której hotel w ramach transakcji będzie wynajmowany w zamian za stały czynsz i do 2027 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental. W Krakowie od 2006 r. Warimpex jest właścicielem trzygwiazdkowego hotelu Chopin, a od 2007 podmiotem prowadzącym hotel czterogwiazdkowy plus marki andel's (do 2009 jako właściciel, później jako dzierżawca). W Łodzi Warimpex otworzył w czerwcu 2009 kolejny Hotel andel's, a w Katowicach w ramach joint venture z UBM dokonano w marcu 2010 otwarcia pierwszego Hotelu angelo w Polsce. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Obłożenie Hotelu InterContinental spadło w roku obrotowym z 81 % do 80 %, średnia cena pokoju w Euro spadła nieznacznie. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 58 % (2013: 55 %), średnia cena pokoju w Euro spadła nieznacznie. Obłożenie Hotelu Chopin w Krakowie spadło z 67 % do 65 %, średnia cena pokoju w Euro lekko spadła. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie wyniosło 75 % (2013: 74 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 52 % (2013: 47 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 9%. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w

przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardziej uzależnione od sezonu i nieporównywalne z hotelem miejskim.

Oprócz ww. hoteli Warimpex posiada 50%-owy udział w wierzowcu biurowym Parkur Tower w Warszawie, wynajętym w ok. 90 %.

### Projekty deweloperskie: 2 biurowce

Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>. Prace projektowe są w toku.

Ponadto planowana jest rozbiorka będącego w posiadaniu Warimpexu biurowca w Krakowie, na miejscu którego ma powstać nowy biurowiec o powierzchni ok. 15 000 m<sup>2</sup>. Prace projektowe są w toku.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Planowana jest sprzedaż tego projektu w sprzyjających warunkach rynkowych.

<sup>1</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“

<sup>2</sup> CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2014

<sup>3</sup> CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2014

<sup>4</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



**angelo Hotel\*\*\*\***  
Praga, CZ

RYNKI

## Czechy

### Środowisko gospodarcze

Najnowsze dane z Republiki Czeskiej potwierdzają kontynuację poprawy sytuacji gospodarczej, w dużym stopniu w oparciu o popyt wewnętrzny, oraz wzrost PKB o 2,3 % (2013: - 0,7 %). Wprawdzie konsumpcja i inwestycje były prawdopodobnie głównym źródłem wzrostu w roku 2014 i trend ten ma się utrzymać, to jednak oczekuje się mniejszego wzrostu eksportu, który był wysoki w ubiegłym roku. W roku 2015 i 2016 zakłada się wzrost o 2,5 % wzgl. 2,6 %.<sup>5</sup>

Praga jest wiodącą destynacją turystyczną w regionie CEE i zajmuje obecnie szóstą pozycję pod względem noclegów w Europie. Po dużym spadku liczby noclegów w roku 2009 spowodowanym kryzysem finansowym, w roku 2011 Praga ponownie uzyskała wskaźniki sprzed kryzysu, w 2012 zanotowano 13,6 mln noclegów.<sup>6</sup> Mimo to praski rynek hotelarski charakteryzuje się wciąż nadpodażą. W 2013 r. wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 0,1 pp do 68,9 %, średnia cena pokoju w EUR spadła jednak o 1 %<sup>7</sup>. Od 2012 roku z rynku wycofywane są pokoje. Od 2013 r. w Pradze dokonywano znowu większej liczby transakcji w zakresie nieruchomości hotelowych. W 2014 roku wskaźniki obłożenia wzrosły o 1 pp do 71 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 6 % do 83 EUR.<sup>8</sup>

### Zasób: 4 hotele

W Czechach Warimpex posiada hotel Diplomat (Praga) i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z przepisami IFRS hotel uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach. Praskie hotele 5-gwiazdkowe Palace (124 pokoje) i Le Palais (72 pokoje) zostały sprzedane w lipcu wzgl. grudniu 2013 roku. Hotel Savoy (61 pokoi) w Pradze został sprzedany pod koniec czerwca 2014 r.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach Diplomat i angelo wyniosło 69 % wzgl. 68 % (2013: 73 % wzgl. 67 %). Średnie ceny pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach spadło do 60 % (2013: 77 %). Średnia cena pokoju lekko spadła. Odsetek gości z Rosji i Ukrainy w Karlovych Varach jest bardzo wysoki, a silny spadek wartości Rubla wpływa na ich decyzje o podróżowaniu. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 59 % do 65 %, średnia cena pokoju także lekko wzrosła.

<sup>5</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“

<sup>6</sup> Cushman & Wakefield, Hospitality Newsletter, Czech Hotel Market 1Q 2014

<sup>7</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

<sup>8</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

RYNKI

## Węgry

### Środowisko gospodarcze

Po wzroście ok. 3,3 % w roku 2014 gospodarka węgierska w 2015 roku prawdopodobnie spowolni do 2,4 %, a w 2016 do 1,9 %.<sup>9</sup>

W Budapeszcie w porównaniu z ubiegłym rokiem najwyższe czynsze pozostały niezmiennie, prime-yields spadły o 25 punktów bazowych do 7,25 %<sup>10</sup>, pustostany są nadal bardzo wysokie. Pozytywnym jest fakt, że w Budapeszcie nie ma w tej chwili niemal żadnych nowych realizacji.

<sup>9</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“

<sup>10</sup> CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2014

### Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m<sup>2</sup>.

Biurowiec Dioszegi z 800 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia był na dzień bilansowy w większości wynajęty. Biurowiec Sajka z ok. 600 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia był w okresie sprawozdawczym częściowo wynajęty, a od listopada 2014 będzie znowu wynajęty w przeważającej części.

W marcu 2014 Warimpex pozyskał długoterminowego nowego najemcę dla 12 250 m<sup>2</sup> (z 14,500 m<sup>2</sup>) powierzchni w biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie – wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierski oddział międzynarodowego koncernu Groupama. W ten sposób Warimpex zawarł jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku powierzchni biurowych. Groupama wprowadzi się do odnowionego budynku „A“ w połowie 2015 roku. Wynajem wciąż wolnych powierzchni jest w trakcie realizacji.



RYNKI

## Rumunia

### Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy w Rumunii w roku 2015 i 2016 prawdopodobnie pozostanie stabilny, czego powodem jest silny popyt wewnętrzny oparty na stabilnym rynku pracy. Po silnym spadku w roku 2014 inflacja będzie raczej stonowana. Na rok 2014, 2015 i 2016 oczekuje się wzrostu w wysokości 3,0 %, 2,7 % wzgl. 2,9 %.<sup>11</sup>

W branży hotelarskiej wskaźniki obłożenia wzrosły o 6 pp do 74 %, średnia cena pokoju w EUR spadła o 3 % do 87 EUR.<sup>12</sup>

### Zasób: 1 hotel

W hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował na angelo, obłożenie wzrosło z 44 % do 56 %. Średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 9 %.

<sup>11</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“

<sup>12</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



RYNKI

## Niemcy

### Środowisko gospodarcze

Wzrost w roku 2014 wyniósł 1,5 %. Wzrost gospodarczy w Niemczech powinien się stopniowo poprawiać przy wsparciu silnego rynku pracy i korzystnych warunków kredytowych. Utrzymujący się spadek cen ropy powinien wywierać korzystny wpływ na wzrost. W efekcie ma się on zwiększyć do 1,5 % w 2015 r. i 2,0 % w 2016 roku.<sup>13</sup>

W Berlinie wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 3 pp do 76 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 2 % do 125 EUR.<sup>14</sup>

### Zasób: 1 hotel

W Niemczech Warimpex był w roku obrotowym właścicielem połowy udziałów w hotelu andel's w Berlinie. W hotelu andel's obłożenie wyniosło 72 % (2013: 69 %). Średnia cena pokoju lekko wzrosła.

### Projekty deweloperskie:

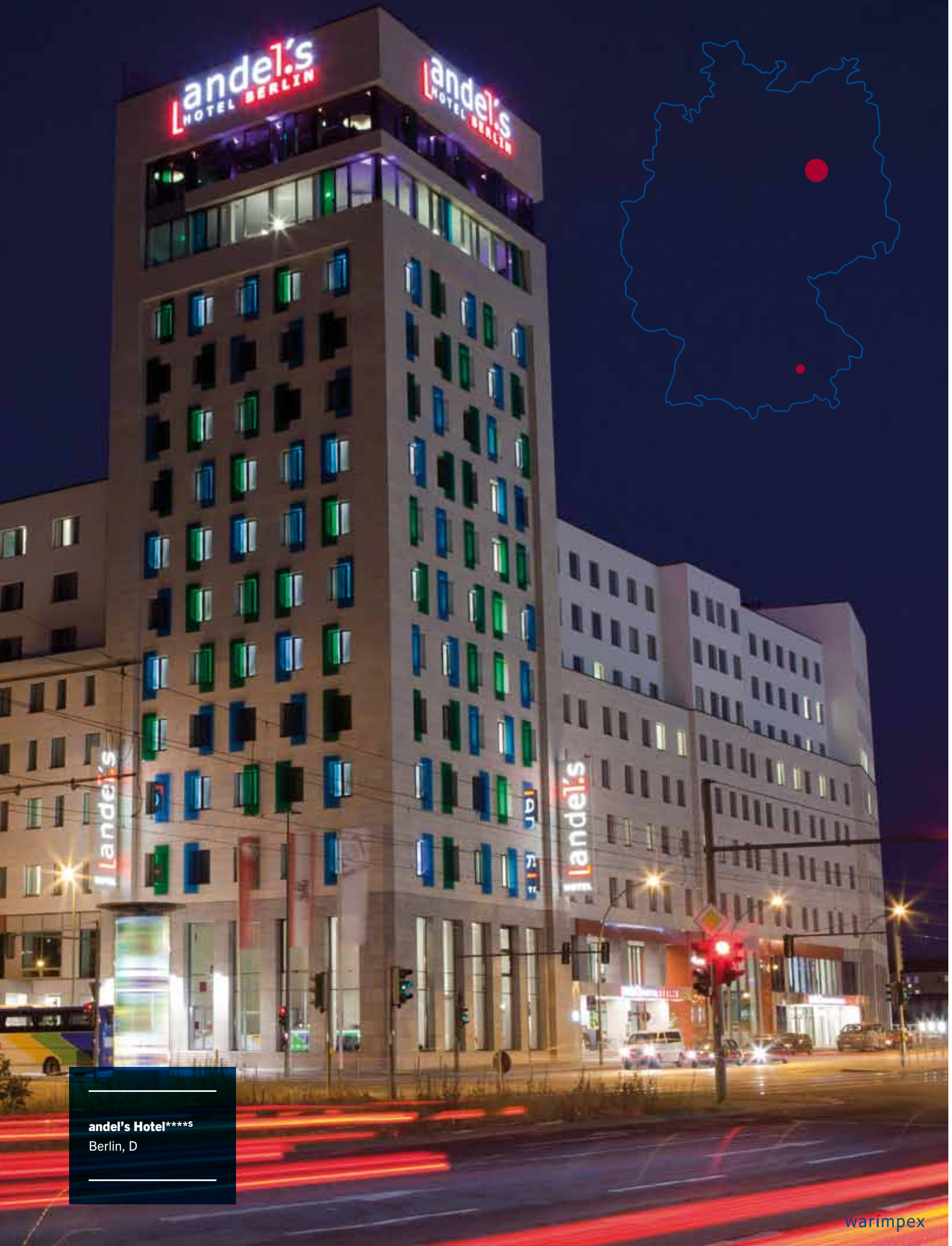
#### powierzchnie komercyjne i centrum konferencyjne

W sąsiedztwie Hotelu andel's w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego oraz powierzchni komercyjnych. Prace projektowe są w toku.

<sup>13</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“

<sup>14</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex





andel's Hotel\*\*\*\*\*  
Berlin, D

RYNKI

## Francja

### Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy w 2014 roku zatrzymał się na 0,4 %, jednak koniunktura we Francji prawdopodobnie powoli przyspieszy, osiągając w roku 2015 1,0 % i w 2016 1,8 %. Wzrost będzie się opierał w pierwszej kolejności na indywidualnych gospodarstwach domowych.<sup>15</sup>

### Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wyniosło 77 % wzgl. 71 % (2013: 74 % wzgl. 69 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosła.

<sup>15</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“



RYNKI

*Austria***Środowisko gospodarcze**

Cały rok 2014 przyniósł niewielki wzrost o 0,2 %. Na rok 2015 i 2016 przewiduje się – głównie w związku z wyższym popytem wewnętrznym opartym na stabilnym rynku pracy – wzrost gospodarczy o 0,8 % wzgl. 1,5 %.<sup>16</sup>

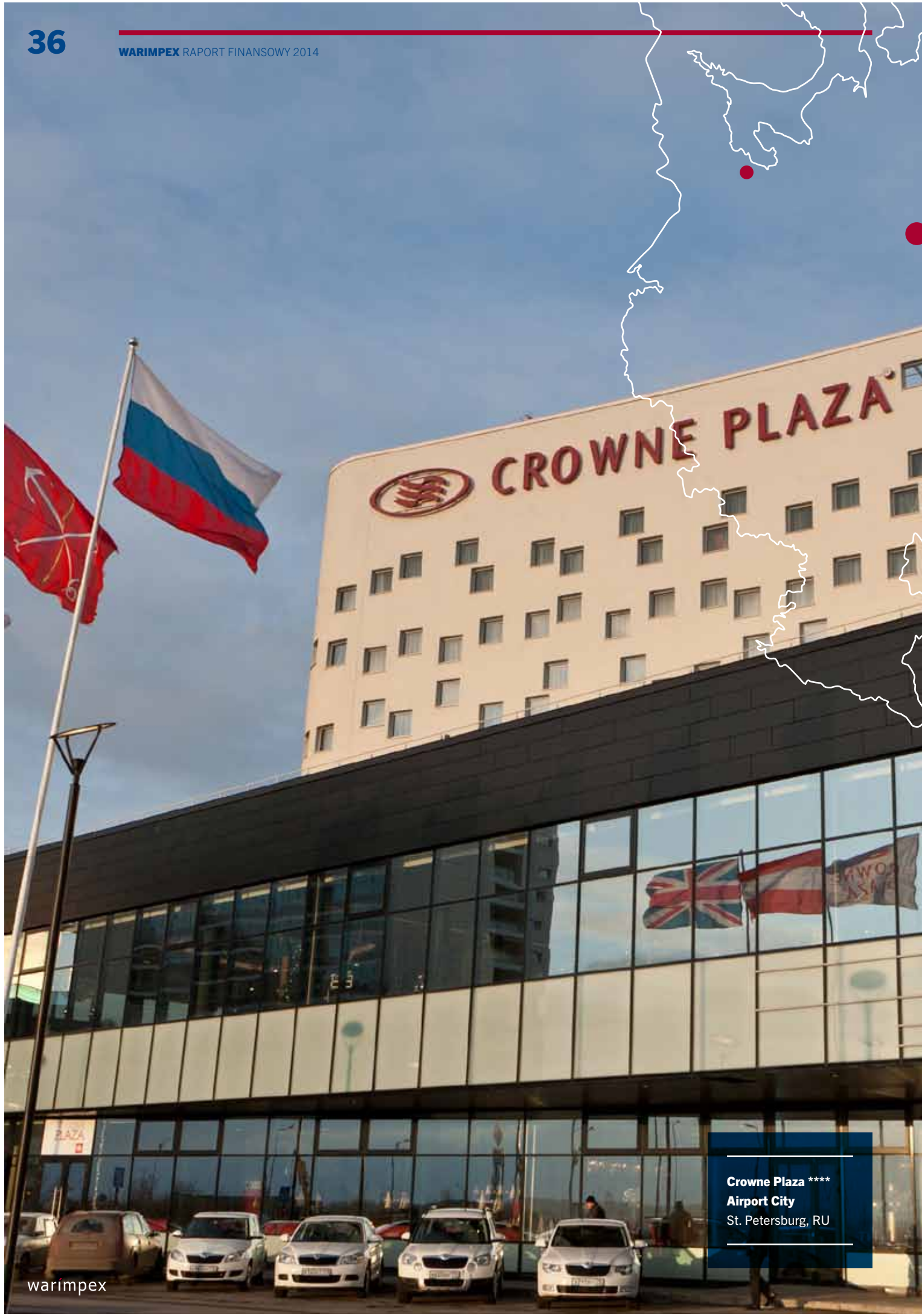
**Zasób: 1 hotel**

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung/Vienna Insurance Group oraz Strauss&Partner Warimpex posiada ok. 10 % udziałów w spółce projektowej realizującej Hotel Palais Hansen Kempinski w Wiedniu. Hotel jest pierwszym projektem Warimpexu w Austrii i został otwarty w marcu 2013.

<sup>16</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“



**Palais Hansen  
Kempinski\*\*\*\*\***  
Wiedeń, A



**Crowne Plaza \*\*\*\***  
**Airport City**  
St. Petersburg, RU

RYNKI

## Rosja

### Środowisko gospodarcze

Gospodarka rosyjska znajduje się pod silną presją wywołaną kompleksowym oddziaływaniem załamania cen ropy, sankcji gospodarczych i słabości strukturalnych. Po niewielkim wzroście 0,5 % w roku 2014 oczekuje się, że w roku 2015 Rosja pogrąży się w głębokiej recesji (- 3,5 %), po której nastąpi pewna stabilizacja w 2016 r. (0,2 %). Uspokojenie sytuacji wynika z tego, że prawdopodobnie napięcia geopolityczne stopniowo ustąpią, a cena ropy lekko wzrośnie.<sup>17</sup>

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji spadła w 2014 r. o 57 % do ok. 2,3 mld EUR.<sup>18</sup> Najwyższe zwroty z inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych w St. Petersburgu wyniosły 12,25 % (2013: 11,00 %), najwyższe czynsze spadły o 34% do ok. 438 EUR na rok w przeliczeniu na m<sup>2</sup>.<sup>19</sup>

W St. Petersburgu wskaźniki obłożenia spadły średnio o 5 pp do 60 %, średnia cena pokoju w Euro spadła o 7 % do 88 EUR.<sup>20</sup> W „Peer Group“ (Compset) w Jekaterynburgu obłożenie spadło o 0,5 pp do 50 %, średnie ceny pokoi także spadły o ok. 3 % do 4 174 RUB.<sup>21</sup>

### Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel angelo Jekaterynburg, przyłączony bezpośrednio do nowych terminali, został otwarty w 2009 roku. W St. Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec z 16 800 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2“. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

W listopadzie 2014 potwierdzona została umową sprzedaż obu biurowców Jupiter 1 i Jupiter 2 w AIRPORT CITY St. Petersburg; zamknięcie transakcji nastąpiło w lutym 2015.

Istniejący Liner Hotel zanotował zadowalające wskaźniki obłożenia w wys. 65 %, natomiast obłożenie w droższym angelo Hotel wzrosło z 56 % do 64 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro była niższa o ok. 20 % w związku ze słabszym rublem. Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 72 % (2013: 79 %), średnia cena pokoju w Euro spadła nieznacznie. Nowo ukończone biurowce (Jupiter 1 i 2) w St. Petersburgu są wynajęte w 100 %.

### Projekty deweloperskie: 1 biurowiec

Na terenie AIRPORTCITY znajduje się w budowie kolejny biurowiec o nazwie Zeppelin z 16 000 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Planuje się jego ukończenie w połowie roku 2015. Biurowiec jest już w całości wstępnie wynajęty.

<sup>17</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2015“

<sup>18</sup> CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, styczeń 2014

<sup>19</sup> CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2013

<sup>20</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

<sup>21</sup> CompSet dla angelo Airporthotel Jekaterynburg

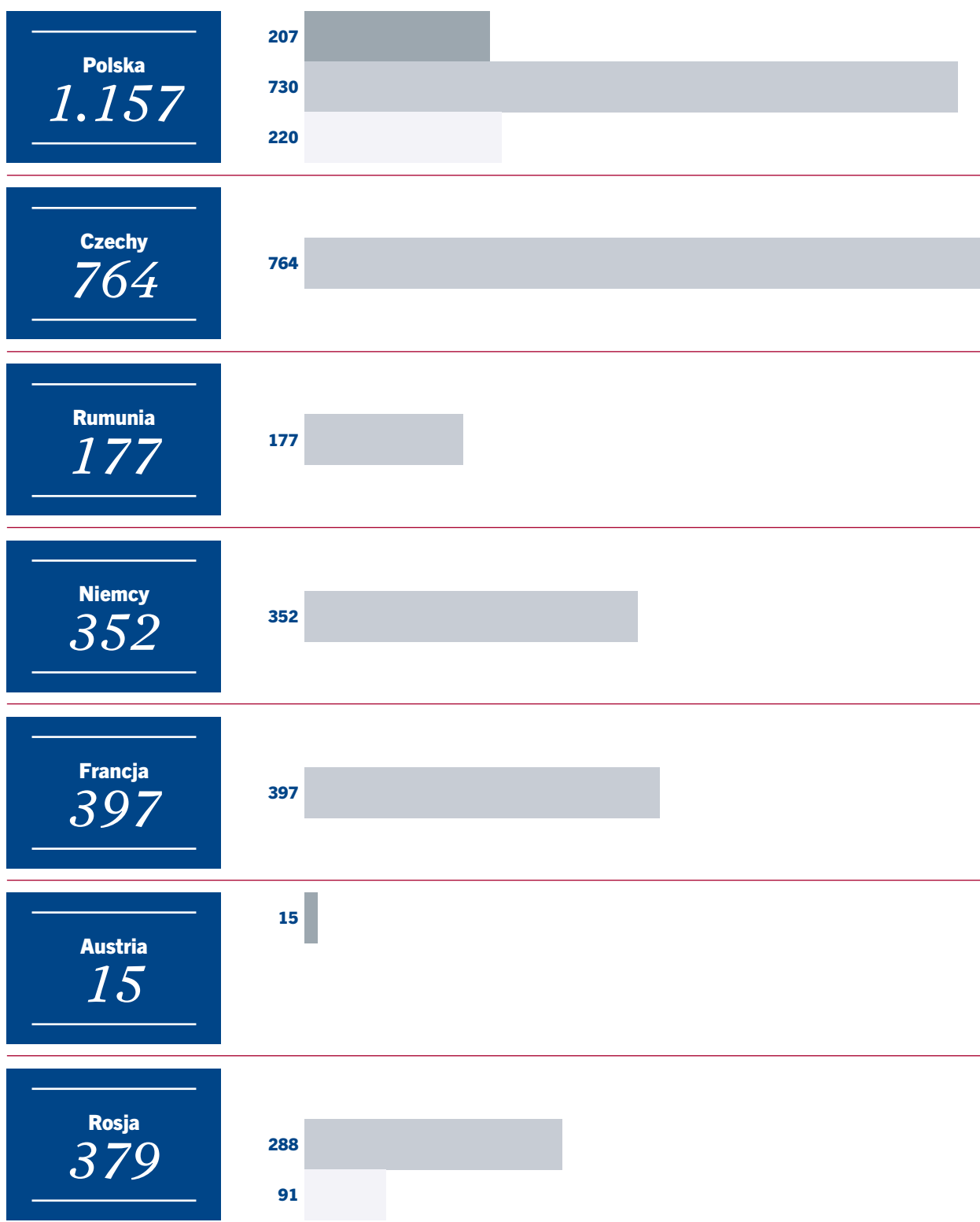
RYNKI

## Portfolio obiektów hotelowych

### PORTFOLIO OBIEKTÓW HOTELOWYCH

(LICZBA POKOI SKORYGOWANA O UDZIAŁY CZĘŚCIOWE) NA DZIEŃ 31.12.2014

5-star (Luxury)  
4-star (mid market)  
3-star(others)



RYNKI

## Rozwój działalności

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec grudnia 2014 r. łącznie 23 nieruchomości, w tym 18 hoteli i 5 budynków biurowych. Ponadto majątek spółki uzupełniają liczne nieruchomości gruntowe oraz projekty rozwojowe prowadzone w ośmiu krajach Europy Środkowej i przede wszystkim Wschodniej. Działalność jest skoncentrowana w głównej mierze na Polsce, Niemczech, Czechach i Rosji.

Skuteczne działania, uwzględniające potrzeby danego rynku, zapewniają miejscowi pracownicy, których Warimpex zatrudnia we wszystkich krajach, w których jest obecny.

### MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY WG KRAJÓW

(UDZIAŁ W GAV)

GROSS ASSET VALUE (GAV) NA DZIEŃ 31.12.2014

27 % Polska

23 % Rosja

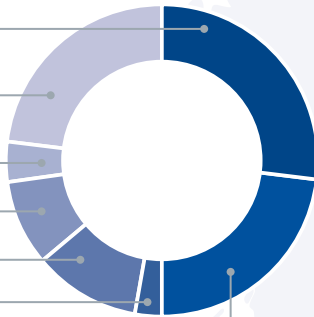
4 % Węgry

9 % Francja

11 % Niemcy

3 % Rumunia

23 % Czechy



## Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Informacje dotyczące zmian w składzie Grupy i wynikających z nich korekt wstecznych porównywalnych okresów zawarte są w notach w pkt. 5. skonsolidowanej informacji dodatkowej.

### Przychody ze sprzedaży

Na działalność operacyjną hoteli w roku obrotowym 2014 wpływ wywarły skutki kryzysu rosyjskiego i spadku wartości rubla. Podczas gdy hotele niezwiązane z Rosją w 2014 roku uzyskiwały z reguły wyższe przychody, to hotele Dvorak (Karlove Vary), Liner (Jekaterynburg), angelo Jekaterynburg i Crowne Plaza (St. Petersburg) zanotowały po części wyraźne spadki wyników. Hotel Dvorak w Karlovych Varach wykazał w związku z brakiem gości rosyjskich spadek przychodów ze sprzedaży o 20%. Przychody hoteli rosyjskich w Euro były niższe niż w ubiegłym roku o ok. 10%.

Spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli z 69,4 mln EUR w 2013 do 61,6 mln EUR wynika głównie ze sprzedaży hoteli w Pradze (Palace, Le Palais, Savoy) oraz z faktu, że wzrost przychodów w innych hotelach nie był w stanie wyrównać spadków w Rosji i Karlovych Varach.

Przychody Grupy spadły o 18 % z 90,2 mln EUR do 73,8 mln EUR. Ok. 83 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 13 % dotyczy wynajmu nieruchomości biurowych, ok. 3 % należy przypisać segmentowi Development & Services.

Przychody z działalności deweloperskiej i usługowej spadły na skutek ukończenia i sprzedaży biurowca Le Palais w Warszawie w ubiegłym roku o 75% do 2,5 mln EUR. Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowej zmniejszyły się w tym roku o 0,9 mln EUR.

### Sytuacja w zakresie wyniku

#### Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W porównywalnym okresie roku ubiegłego nastąpiła sprzedaż 50%-owego udziału w hotelu angelo w Monachium (wraz z sąsiadującą działką deweloperską). Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą ok. 1,6 mln EUR. W 2014 roku dokonano sprzedaży hotelu Savoy niemal w wartości bilansowej.

Zmiany stanu w okresie porównywalnym dotyczą głównie rozliczeń rozbudowy przez najemców w biurowcu Le Palais w Warszawie.

#### EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (=EBITDA) spadł z 18,8 mln EUR w roku 2013 o 9 % do 17,1 mln EUR w roku 2014. Spadek ten wynika przede wszystkim z braku zysków z tytułu sprzedaży nieruchomości.

#### EBIT

Na rynkach nieruchomościowych w Europie Wschodniej w związku z kryzysem gospodarki rosyjskiej widoczne jest swego rodzaju poczucie niepewności co do rozwoju sytuacji w przyszłości. W roku objętym sprawozdaniem wykazano nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne w wys. 7 mln EUR (2013: 1,5 mln EUR); planowe odpisy amortyzacyjne wyniosły 11,5 mln EUR (2013: 11,9 mln EUR). Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł ok. -1,4 mln EUR (2013: 23,4 mln EUR). Odpisy aktualizacyjne i straty z wyceny dotyczą w przeważającej mierze nieruchomości rosyjskich; zyski z wyceny wynikają z wyceny nowych projektów deweloperskich.

W sumie EBIT spadł z 35,6 mln EUR do -5,2 mln EUR.

#### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem joint ventures) uległ zmianie z -23,6 mln EUR na -31,6 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek oraz odsetki od obligacji zamiennych spadły w roku obrotowym 2014 w porównaniu z 2013 nieznacznie.

Wynik z działalności finansowej obciążają w roku 2014 nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w związku ze zmianą kursów w wys. 14,4 mln EUR (2013: 3,7 mln EUR).

Wynik z joint ventures spadł z 2,2 mln EUR do 1,5 mln EUR.

#### Wynik netto za rok obrotowy

Wynik netto Grupy Warimpex zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 7,1 mln EUR do -35,3 mln EUR. Spadek ten jest głównie skutkiem nieodnoszących się do przepływów pieniężnych strat na wartości nieruchomości oraz ujemnych różnic kursowych, również bez wpływu na przepływy pieniężne.



## Analiza segmentów działalności

Por. także szczegółowe informacje w nocie pkt. 2. Sprawozdanie z działalności segmentów, do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Hotele, Investment Properties 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.

### Segment Hotele\*

w TEUR	2014	2013
		korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	106.316	112.289
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	3.461	3.554
GOP przypadający na Grupę	41.351	41.859
NOP przypadający na Grupę	30.992	31.262

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

\*\* por. także sprawozdanie skonsolidowane z działalności hoteli w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W roku objętym sprawozdaniem w związku ze sprzedażą hoteli o 2,6 % do 3 461 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły z 112,3 mln EUR o 5 % do 106,3 mln EUR.

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.). NOP spadł nieznacznie o 1 % do 31,0 mln EUR; na każdy dostępny pokój NOP wzrósł o 2 % do 8.954 EUR.

### Segment Investment Properties\*

w TEUR	2014	2013
		korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	10.560	11.555
Segment EBITDA	5.994	4.197

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody segmentu Investment Properties ze sprzedaży spadły o 9 % do 10,6 mln EUR. Spadek ten wynika głównie z braku przychodów z tytułu Office-Fit-Out w związku z wynajęciem biurowców Jupiter w AIRPORTCITY St. Petersburg. Wskaźnik EBITDA dla segmentu wzrósł o 43 % do 5,9 mln EUR na skutek związanych z tym niższych kosztów usług.

### Segment Development & Services\*

w TEUR	2014	2013
		korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.866	10.223
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	367	4.240
Segment EBITDA	-3.022	1.811

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. W minionym 2013 roku dokonano sprzedaży 50 %-owego udziału w hotelu angelo w Monachium, ostatecznego rozliczenia biurowca Le Palais w Warszawie i sprzedaży działki w Berlinie. W roku 2014 zaś sprzedano hotel Savoy w wartości bilansowej i uzyskano poprawę ceny sprzedaży hotelu Intercontinental w Warszawie. Po uwzględnieniu stałych kosztów uzyskano ujemny wskaźnik EBITDA dla segmentu w wysokości – 3.022 TEUR.

## Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
		korekta	korekta
<b>AKTYWA</b>			
Aktywa trwałe	389.247	403.825	464.535
Aktywa obrotowe	104.157	102.227	53.652
<b>Suma aktywów</b>	<b>493.404</b>	<b>506.052</b>	<b>518.187</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	18.143	36.151	33.808
Udziały mniejszościowe	-14.467	-1.440	-5.305
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>57.676</b>	<b>88.711</b>	<b>82.503</b>
Zobowiązania długoterminowe	352.447	340.064	302.722
Zobowiązania krótkoterminowe	83.280	77.277	132.963
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>435.737</b>	<b>417.341</b>	<b>435.684</b>
<b>Suma kapitału własnego i zobowiązań</b>	<b>493.404</b>	<b>506.052</b>	<b>518.187</b>

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują przede wszystkim środki trwałe i nieruchomości inwestycyjne. Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości z reguły w dwóch trzecich finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, po stronie pasywów dominują zobowiązania długoterminowe.

Udział kapitału własnego według bilansu spadł w porównaniu z rokiem poprzednim o 7 pp do 12 %. Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, porównanie udziału kapitału własnego z innymi spółkami nieruchomościowymi jest możliwe tylko pod pewnymi warunkami. Przyjmując za podstawę wycenę majątku trwałego (hotelii) według wartości godziwych, udział kapitału własnego wyniósłby 24 % (2013: 27 %) (NAV/skorygowana suma bilansowa).

## Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2014	2013
		korekta
Betriebliche Einzahlungen	76.073	88.066
Betriebliche Auszahlungen	-55.531	-69.618
<b>Nettogeldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>20.542</b>	<b>18.448</b>
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	-7.221	-957
Nettogeldfluss für Finanzierungstätigkeit	-8.848	-18.869
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>9.765</b>	<b>6.618</b>

### Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły o 11 % z 18,4 mln EUR w porównywalnym okresie 2013 roku do 20,5 mln EUR.

Podczas gdy wydatki na działalność operacyjną z prowadzenia hoteli i wynajmu biurowców zachowują się względnie linearnie w stosunku do wpływów z działalności operacyjnej, to wydatki na działalność operacyjną dot. rozwoju projektów mogą podlegać silnym rocznym wahaniom.

Por. także szczegółowe wyjaśnienia w informacji dodatkowej w pkt. 2. Informacje o segmentach działalności.

### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy z działalności inwestycyjnej dotyczą głównie sprzedaży spółek hotelarskich w 2013 i 2014 roku (Hotel Le Palais i Savoy, oba w Pradze), otrzymanych zaliczek z tytułu sprzedaży biurowca Jupiter oraz spłat z joint ventures. Wpłaty z tytułu inwestycji wzrosły znacznie w roku 2014 w związku ze wzmożoną działalnością budowlaną (Erzsebet Offices w Budapeszcie i biurowiec Zeppelin w St. Petersburgu) z 13,9 mln EUR do 23,7 mln EUR.

### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika głównie z niższych w porównaniu rocznym zaciągniętych kredytów i niższych spłat pożyczek i kredytów w wys. Przepływy pieniężne związane z zapłaconymi odsetkami spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem z 17,6 mln EUR do 15,9 mln EUR. W sumie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły -8,8 mln EUR (2013: -18,9 mln EUR).

## Wskaźniki majątku nieruchomościowego

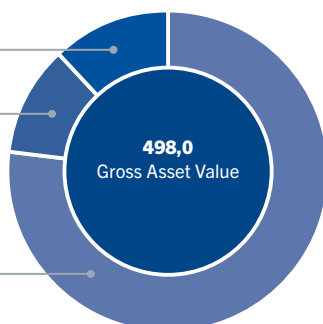
Na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 18 hoteli łącznie z liczbą ok. 4 600 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 3 200) oraz pięć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 43 000 m<sup>2</sup> (skorygowane o udziały częściowe 30 000 m<sup>2</sup>).

### KALKULACJA GROSS ASSET VALUE – NET ASSET VALUE W MLN EUR

54,7 Projekty Development

60,6 Istniejące Office Assets

382,6 Istniejące Hotel Assets



Warimpex wykazuje i wycenia swoje rzeczowe aktywa trwałe, takie jak nieruchomości hotelowe, zgodnie z IAS 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z IAS 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) realizowane są jednak co roku według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40.56 z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty rozwojowe są wyceniane dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2014 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31-12-2014	in %
w mln EUR		
CB Richard Ellis	416	84 %
PricewaterhouseCoopers	7	1 %
Knight Frank	17	3 %
Inni	22	5 %
Nieruchomości ujęte w bilansie wg ceny sprzedaży	36	7 %
	<b>498</b>	<b>100 %</b>

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insitute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania.

Do określenia wartości godziwych rzeczoznawca stosuje dla nieruchomości istniejących zasobach metodę dyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) wzgl. porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia wartości godziwej odsyłamy do pkt. 6.5. (Rzeczowe aktywa trwałe) i 8.1.3f (Nieruchomości inwestycyjne) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2014 498,0 mln EUR (w roku poprzednim po korekcie: 508,0 mln EUR), w tym 130,0 mln EUR (w roku poprzednim po korekcie: 127,2 mln EUR) z joint ventures. Spadek ten wynika przede wszystkim ze sprzedaży hotelu Savoy oraz odpisów aktualizacyjnych i strat z wyceny głównie na rosyjskich nieruchomościach. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 169,4 mln EUR do 160,1 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2014.

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

w mln EUR	12/2014	12/2013	korekta	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	72,1			90,1
Wartości firmy	-0,9			-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	–		–	
Rezerwa na podatek odroczonego	10,6	10,6	12,7	12,7
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-242,1		-279,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	291,5	49,4	321,0	41,5
Wartość bilansowa projektów deweloperskich	-75,8		-64,9	
Wartość godziwa projektów deweloperskich	76,5	0,7	66,5	1,6
Wartość bilansowa joint ventures	-36,2		-36,8	
Wartość godziwa joint ventures	64,4	28,2	61,2	24,4
<b>Triple Net Asset Value</b>		<b>160,1</b>		<b>169,4</b>
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
<b>NNNAV na jedną akcję w EUR</b>		<b>3,0</b>		<b>3,1</b>

# *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 określone, 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 Hotele Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

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

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

Utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowią istotny aspekt trwałego rozwoju gospodarczego Grupy Warimpex. Pracownicy działu zarządzania aktywami regularnie dostarczają Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

## **c) Ryzyko rynku kapitałowego**

Refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

Aby uniknąć ryzyk związanych z brakiem zgodności na rynkach kapitałowych, Warimpex dysponuje wytycznymi compliance, zabezpieczającymi spełnianie zobowiązań wynikających z rynku kapitałowego i przede wszystkim zapobiegającymi nadużyciom w zakresie wykorzystania lub przekazywania informacji poufnych. W Wiedniu istnieje stały obszar informacji poufnych dla wszystkich pracowników, a ponadto określone są okresowe obszary informacji poufnych związanych z poszczególnymi projektami oraz terminy lock out wzgl. zakazy handlu.

## **d) Ryzyka prawne**

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

## **e) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi**

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

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

Szczegółowe informacje dot. zarządzania ryzykiem, w szczególności dane ilościowe, zamieszczono w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pkt. 8.2..

### 1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych i 6M-WIBOR dla obligacji), 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). Pochodne instrumenty finansowe wykazywane są jako samodzielne transakcje, a nie jako zabezpieczenia. Nie stosuje się hedge accounting w rozumieniu IAS 39.85 i nast., gdyż nie ma ku temu przesłanek. Szczegóły prezentacji bilansowej pochodnych instrumentów finansowych zawarte są w rozdziale 7.13.2. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 2. Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (CHF, 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.

Poza ryzykiem walutowym z tytułu zobowiązań finansowych w odniesieniu do wszystkich hotelowych spółek Grupy z EUR jako walutą funkcjonalną istnieje ryzyko kursowe związane z kosztami świadczeń pracowniczych oraz kosztami materiałów i usług w walucie krajowej, natomiast przychody związane są w większości z Euro, finansowanie projektów również obsługiwane jest głównie w Euro.

### 3. Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania należności. Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest raczej niewielkie, ponieważ szczególnie w segmencie hoteli należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

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

### 4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych. Poza tym refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne. W roku obrotowym w Grupie wyemitowano trzy obligacje i jedną obligację zamienną.

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 ponad 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.

Skutki kryzysu na rynkach finansowych i nieruchomości z roku 2008, kryzys związany z zadłużeniem państwa w latach ubiegłych oraz załamanie gospodarki rosyjskiej prowadzą do niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W przypadku powtórzenia się tych procesów wzgl. ich trwania możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości lub otrzymać kredyty od

instytucji finansowych. Ryzyko to łagodzą bieżące działania na rynku kapitałowym.

W tej chwili możliwe i prawdopodobne są znowu transakcje sprzedaży na rozsądnych warunkach. Aktualnie planowanych jest kilka transakcji sprzedaży.

W roku obrotowym Grupa obsłużyła, zrefinansowała lub prolongowała zobowiązania krótkoterminowe. W maju wykupiona została obligacja zamienna w wys. ok. 3 mln EUR.

W celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, nadal konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych i projektowych w długoterminowe oraz generowanie dodatkowych źródeł wpływów. W związku z tym Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił w lutym 2014 roku dwuletni program obligacji. W jego ramach dwie pierwsze transze w wys. 9 mln PLN (2,25 mln EUR) wzgl. 2 mln EUR oraz obligacja zamienna na 5 mln EUR zostały już wyemitowane. Ponadto jedna ze spółek Grupy w grudniu 2014 wyemitowała obligację zerokuponową. Obligacja zerokuponowa oraz inne obligacje w łącznej wys. ok. 8,75 mln EUR zostały wykupione w marcu 2015. Środki na ten cel pochodzą z emisji kolejnych obligacji przez polskie spółki koncernu. Cena emisji tych obligacji wyniosła 51,5 mln PLN (ok. 12,9 mln EUR) (por. pkt. 9.4.).

W celu pokrycia płynności finansowej na bieżącą działalność w okresie kolejnych 12 miesięcy plan płynności przewiduje zwiększenie kredytów projektowych/linii kredytów obrotowych w wys. ok. 7,5 mln EUR oraz sprzedaż nieruchomości. W marcu 2016 przypada termin wykupu obligacji i obligacji zamiennych w wys. 89,57 mln PLN (ok. 22 mln EUR). Środki na ten cel mają być pozyskane głównie w drodze emisji nowych obligacji. W tym zakresie prowadzone są już stosowne rozmowy.

W odniesieniu do dwóch krótkoterminowych linii kredytów obrotowych z kwotą do spłaty w wys. ok. 15,3 mln EUR po dniu bilansowym dla jednej z nich (ok. 50%) ustalono przedłużenie terminu spłaty do połowy 2017 roku; prolongata spłaty drugiej linii kredytowej jest przedmiotem negocjacji. Dla jednej linii kredytu obrotowego (ok. 50%) przygotowano już do podpisu porozumienie o prolongacie do 2017 roku.

Ponadto planuje się uzyskanie dodatkowej płynności dzięki strategicznym transakcjom sprzedaży nieruchomości oraz dzięki emisji obligacji. Jeżeli realizacja planowanych transakcji sprzedaży oraz emisji obligacji będzie niemożliwa w planowanym okresie i zakresie, w celu pokrycia ewentualnego ryzyka utraty płynności konieczne będzie uruchomienie innych źródeł finansowania.

W celu otrzymania lub dalszego korzystania z kredytów Warimpex zobowiązany jest spełnić określone warunki kredytowe, tzw. Financial Covenants. Warimpex stale monitoruje przestrzeganie tych warunków i w tym celu utrzymuje ścisły kontakt z kredytodawcami. W przypadku niespełnienia tych warunków w określonych okolicznościach możliwe jest wypowiedzenie umowy kredytowej przez kredytodawcę. Na dzień bilansowy w zakresie zobowiązań kredytowych w wys. 15 3 mln EUR otwarte były płatności z tyt. odsetek w wys. 160 TEUR.

Aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności, w przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex prowadzi stały monitoring budżetów lub postępów w budowie.

#### **f) Sprawozdania z istotnych cech systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w związku z rachunkowością**

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

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

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

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

Rzetelność rachunkowości w spółkach zależnych jest nadzorowana przez zarządcę hotelu (np. Vienna International, InterContinental Hotel Group) oraz przez koncern. Ponadto sprawozdania finansowe wszystkich nieruchomościowych spółek operacyjnych są badane przez zewnętrznych rewidentów.

## Pracownicy

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
- rachunkowość skonsolidowana i rachunkowość Grupy
- Komisja Audytorska (tylko w zakresie sprawozdań finansowych)

W ramach regularnych posiedzeń Zarządu z lokalnymi zarządami omawiane są bieżące sprawy związane z działalnością oraz szanse i ryzyka.

Sprawozdania kwartalne są sporządzane zgodnie z IAS 34, Interim Financial Reporting, przez dział rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzone przez cały Zarząd do publikacji. Roczne sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską.

Istotnym czynnikiem sukcesu Grupy Warimpex są jej pracownicy.

Szczególnie w branży hotelarskiej wykwalifikowany i zorientowany na serwis personel odgrywa decydującą rolę dla reputacji i związanego z nią obłożenia hotelu. Istotny wkład w sukces Grupy wnoszą także doświadczeni managerowie aktywów. O dobrej atmosferze pracy świadczy fakt, że wśród pracowników segmentu Development & Services w ostatnich latach fluktuacja jest znikoma.

Aby doskonalić wiedzę fachową swoich pracowników, Warimpex kładzie nacisk na ich ciągłe kształcenie i rozwój. Szczególnie wysokie wymagania Grupa stawia swojej kadrze zarządzającej. Firma wyznacza wysokie standardy jakościowe i oczekuje ugruntowanej wiedzy fachowej oraz elastyczności.

W roku 2014 średnie zatrudnienie z uwzględnieniem joint ventures wyniosło 1 496 (w roku poprzednim: 1 619) osób w segmencie Hotele, 2 (w roku poprzednim: 1) osoby w segmencie Investment Properties i 34 (w roku poprzednim: 52) osoby w segmencie Development & Services.

## Długotrwałość

Swoją działalnością w zakresie prowadzenia i rozwoju nieruchomości Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej firmy, ale również jako trzon naszego sukcesu. Dotyczy to nowych budynków, ale także starych obiektów. Realizując projekty rozwoju istniejących nieruchomości na hotele lub biurowce, Grupa kładzie szczególny nacisk na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla Warimpexu sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe, dzięki czemu możemy ustalać wyższe czynsze najmu.

Na początku 2013 roku Warimpex ukończył biurowiec Le Palais Offices w Warszawie, odznaczony certyfikatem BREEAM – Good.

**Inicjatywy mające na celu zwiększenie efektywności energetycznej w segmencie hoteli**

W roku objętym sprawozdaniem uruchomiono techniczny projekt pilotażowy w celu identyfikacji działań w zakresie oszczędzania energii w hotelach. Projekt obejmuje obszary energii elektrycznej, techniki grzewczej i klimatyzacji, pomiarów i regulacji, zużycia wody i sortowania odpadów.



## Dane zgodnie z § 243a UGB

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 54.000.000 EUR i jest podzielony na 54.000.000 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

Zarządowi nie są znane żadne ograniczenia dotyczące prawa głosu lub sprzedaży akcji.

Udziały w kapitale wynoszące w każdym przypadku ponad 10 %, znajdują się w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

Georg Folian	14,3 %
Franz Jurkowsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony do podwyższenia kapitału akcyjnego w terminie pięciu lat za zgodą Rady Nadzorczej o maks. 5.400.000 EUR w drodze emisji maks. 5.400.000 nowych akcji – także z częściowym lub całkowitym wyłączeniem prawa poboru.

Pod koniec kwietnia i pod koniec maja 2011 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości ok. 66,3 mln PLN (ok. 16,1 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i oprocentowaniem w wysokości 8,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN (ok. 3,1 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane było więc prawo zamiany lub poboru maks. 5.179.828 sztuk akcji zwykłych na okaziciela, w międzyczasie spółka dokonała zakupu obligacji zamiennych lub zamiany albo wykupu na inne obligacje lub obligacje zamienne, wskutek czego nie ma już praw zamiany lub poboru. („Kapitał warunkowy 1“).

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony do wyemitowania za zgodą Rady Nadzorczej w okresie pięciu lat obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji („Kapitał warunkowy 2“), z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 19 czerwca 2013 Zarząd został upoważniony do wyemitowania za zgodą Rady Nadzorczej w okresie pięciu lat obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji („Kapitał warunkowy 3“), z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy.

Pod koniec marca 2013 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN (równowartość ok. 6,4 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 4,875 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,06 PLN

(ok. 1,7 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany i poboru maks. 3 753 541 sztuk akcji zwykłych na okaziciela („Kapitał warunkowy 2“).

W październiku 2013 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości 16,5 mln PLN (równowartość ok. 4,1 mln EUR) z podziałem na części o wartości 500 000 PLN (ok. 125 000 EUR) z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 3,9% p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,65 PLN (ok. 1,91 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 2 156 863 sztuk akcji zwykłych. („Kapitał warunkowy 3“).

W czerwcu 2014 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 5 mln EUR z podziałem na części o wartości 10 000 EUR z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 4,0% p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 1,80 EUR. Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 2 777 778 sztuk akcji zwykłych. („Kapitał warunkowy 3“).

W związku z tym łącznie pozostają (z „Kapitału warunkowego 3“) obligacje zamienne i/lub opcje, z którymi związane jest prawo zamiany lub poboru maks. 4.065.359 akcji.

Program skupu własnych akcji rozpoczął się 21 lipca 2008 i trwał do końca 2008 roku. Widelki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR. Do dnia 31.12.2008 skupiono w sumie 66 500 akcji po średnim kursie 4,53 EUR, co stanowi 0,18 % kapitału akcyjnego.

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: Poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub podmiotowi z nią powiązanego. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

Poza tym nie mają miejsca żadne okoliczności faktyczne, podlegające obowiązkowi sprawozdawczemu zgodnie z § 243a UGB.

## Zdarzenia po dniu bilansowym

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 9.4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Perspektywy

Następująca nieruchomość jest sklasyfikowana jako krótkoterminowo przeznaczona do sprzedaży; zamknięcie transakcji sprzedaży miało miejsce w lutym 2015:

**biurowce Jupiter 1 i 2**

AIRPORTCITY St. Petersburg

W kwietniu 2015 podpisano list intencyjny dot. sprzedaży na rzecz międzynarodowego inwestora nieruchomości wykazywanej w bilansie at equity. Ostateczne zamknięcie transakcji oczekiwane jest w połowie 2015 roku.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

**AIRPORTCITY, St. Petersburg**

Businesspark dodatkowe 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej

**Erzsébet office tower A, Budapeszt**

8 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej

W dalszym ciągu będziemy się koncentrować na wzroście wskaźników przychodowych naszych hoteli i kontynuować bieżące projekty deweloperskie aż do osiągnięcia ich dojrzałości rynkowej.

Zwracamy przy tym baczność na odpowiednią dywersyfikację naszego portfela na zasoby nieruchomości i projekty deweloperskie.

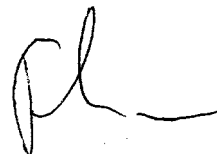
Widzimy duży potencjał w nowych działaniach deweloperskich i transakcjach sprzedaży nieruchomości, który chcemy rozsądnie wykorzystać.

Wiedeń, dnia 28 kwietnia 2015 r.



**Franz Jurkowitsch**

Prezes Zarządu



**Georg Folian**

Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**

Członek Zarządu



**InterContinental  
Hotel\*\*\*\*\***  
Warszawa, PL

# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

---

53	<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>
54	<b>Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego</b>
55	<b>Skonsolidowany bilans</b>
56	<b>Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych</b>
57	<b>Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym</b>
64	<b>Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>
64	1. Informacje ogólne
64	2. Informacje o segmentach działalności
65	3. Zasady rachunkowości
82	4. Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
86	5. Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
93	6. Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
98	7. Noty do bilansu
121	8. Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
129	9. Pozostałe informacje
135	Opinia biegłego rewidenta

---

**Parkur Tower**  
Warszawa, PL

# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014

w TEUR	Nota	2014	2013
			korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele		61.559	69.435
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		9.813	10.731
Przychody ze sprzedaży Development & Services		2.476	10.019
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	6.1.	<b>73.848</b>	<b>90.185</b>
Koszty działalności – hotele		(41.773)	(48.671)
Koszty działalności – Investment Properties		(2.691)	(5.576)
Koszty – Development & Services		(1.095)	(6.135)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	6.2.	<b>(45.559)</b>	<b>(60.382)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>28.289</b>	<b>29.803</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		7.588	16.379
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(7.618)	(14.349)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	5	<b>(30)</b>	<b>2.030</b>
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		–	(1.124)
Pozostałe przychody operacyjne		584	254
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>584</b>	<b>(870)</b>
<b>Koszty zarządu</b>	6.3.	<b>(8.232)</b>	<b>(9.891)</b>
<b>Inne koszty</b>	6.4.	<b>(3.498)</b>	<b>(2.236)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>		<b>17.114</b>	<b>18.835</b>
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(11.471)	(11.872)
Odpisy aktualizacyjne		(7.059)	(1.500)
Zwiększenia wartości		42	7.762
Odpisy aktualizacyjne IFRS 5		(2.387)	(1.016)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(1.399)	23.438
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	6.5.	<b>(22.274)</b>	<b>16.812</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>		<b>(5.160)</b>	<b>35.647</b>
Przychody z działalności finansowej	6.6.	4.191	1.033
Koszty działalności finansowej	6.7.	(22.958)	(23.153)
Zmiany kursowe	6.8.	(14.356)	(3.671)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.4.4.	1.531	2.213
<b>Wynik z działalności finansowej</b>		<b>(31.592)</b>	<b>(23.578)</b>
<b>Wynik brutto</b>		<b>(36.752)</b>	<b>12.069</b>
Podatek dochodowy	6.9.	(115)	(223)
Podatek dochodowy odroczone	7.6.	1.561	(4.730)
<b>Podatki</b>		<b>1.446</b>	<b>(4.953)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(35.306)</b>	<b>7.116</b>
<b>Zysk netto okresu przypadający:</b>			
- właścicielom jednostki dominującej		(20.654)	2.993
- na udziały nieuprawniające do kontroli		(14.652)	4.123
		<b>(35.306)</b>	<b>7.116</b>
<b>Zysk na jedną akcję w EUR:</b>			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	7.11.1.	<b>-0,38</b>	<b>0,06</b>
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	7.11.1.	<b>-0,38</b>	<b>0,06</b>

# Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014

w TEUR	Nota	2014	2013
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(35.306)</b>	<b>7.116</b> korekta
Różnice kursowe		1.033	(902)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	(144)
Wycena Cashflow Hedges		–	742
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	540
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		304	3
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7.9.	519	(509)
Dotacja rezerwy z aktualizacji wyceny		1.624	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		416	29
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.11.3.	<b>3.896</b>	<b>(637)</b>
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		(166)	(451)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		42	113
<b>Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.11.3.	<b>(125)</b>	<b>(338)</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>		<b>3.771</b>	<b>(975)</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>		<b>(31.534)</b>	<b>6.141</b>
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- właścicielom jednostki dominującej		(18.507)	2.280
- na udziały nieuprawnijające do kontroli		(13.027)	3.862
		<b>(31.534)</b>	<b>6.141</b>

# Skonsolidowany Bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014

w TEUR	Nota	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
			korekta	korekta
<b>AKTYWA</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	249.118	281.815	301.099
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	87.751	73.050	115.133
Wartość firmy (goodwill)	7.3.	921	921	921
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		41	53	124
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.4.3.	36.222	36.818	32.198
Aktywa finansowe, dostępne do sprzedaży	7.9.	6.468	–	–
Pozostałe aktywa finansowe	7.5.	8.704	11.141	11.078
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	22	27	3.984
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>382.779</b>	<b>403.825</b>	<b>464.535</b>
Zapasy	7.7.	759	1.032	2.270
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.8.	21.098	10.455	11.097
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	7.9.	13.520	8.607	7.279
Pozostałe aktywa finansowe	7.5.	–	241	–
Środki pieniężne	7.10.	9.765	6.521	8.167
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	5.3.	65.483	75.371	24.839
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>110.625</b>	<b>102.227</b>	<b>53.652</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>493.404</b>	<b>506.052</b>	<b>518.187</b>
<b>PASYWA</b>				
Kapitał podstawowy	7.11.1.	54.000	54.000	54.000
Kapitał zapasowy	7.11.3.	30.439	17.051	17.131
Niepodzielony wynik finansowy	7.11.3.	(17.036)	16.507	13.510
Akcje własne	7.11.3.	(301)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.11.3.	5.041	2.895	3.467
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>72.143</b>	<b>90.151</b>	<b>87.807</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli		(14.467)	(1.440)	(5.305)
<b>Kapitał własny</b>		<b>57.676</b>	<b>88.711</b>	<b>82.503</b>
Obligacje zamienne	7.12.1.	13.051	8.028	15.396
Pozostałe obligacje	7.12.2.	18.953	17.120	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.12.3.	298.393	288.090	264.873
Pochodne instrumenty finansowe	7.13.	385	2.828	–
Pozostałe zobowiązania	7.14.	7.316	7.415	5.895
Rezerwy	7.15.	2.220	1.891	4.431
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	10.649	12.673	12.126
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.16.	1.481	2.020	–
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>352.447</b>	<b>340.064</b>	<b>302.722</b>
Obligacje zamienne	7.12.1.	–	2.980	–
Obligacje	7.12.2.	5.215	–	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.12.3.	41.740	51.240	88.826
Pochodne instrumenty finansowe	7.13.	17	550	1.280
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.17.	35.265	16.381	27.849
Rezerwy	7.15.	431	705	1.214
Podatek dochodowy	6.9.	73	63	143
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.16.	539	539	–
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	5.3.	–	4.819	13.649
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>83.280</b>	<b>77.277</b>	<b>132.963</b>
<b>Zobowiązania</b>		<b>435.727</b>	<b>417.341</b>	<b>435.684</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>493.404</b>	<b>506.052</b>	<b>518.187</b>

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014

w TEUR	Nota	2014	2013
			korekta
<b>Wpływy</b>			
z hoteli i opłat czynszowych		74.042	82.308
z projektów w zakresie nieruchomości		1.895	5.551
z odsetek		136	206
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>		<b>76.073</b>	<b>88.066</b>
<b>Wydatki</b>			
projekty w zakresie nieruchomości		(1.059)	(5.292)
zużycie materiałów i usług		(27.020)	(34.814)
świadczenia pracownicze		(18.997)	(21.919)
pozostałe koszty zarządu		(8.222)	(7.295)
podatek dochodowy		(234)	(299)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>		<b>(55.531)</b>	<b>(69.618)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>20.542</b>	<b>18.448</b>
<b>Wpływy</b>			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	2.685	11.062
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	5.1.	(67)	(249)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	5.4.	3.201	2.081
otrzymanych zaliczek	5.3.	8.626	–
dywidendy od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		40	–
z pozostałych aktywów finansowych		279	29
z wpływów zwrotnych z joint ventures		2.431	–
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>		<b>17.195</b>	<b>12.922</b>
<b>Wydatki na</b>			
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(2.098)	(3.816)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(17.104)	(3.019)
nakłady inwestycyjne na aktywa finansowe, dostępne do sprzedaży		(5.127)	(1.836)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		(35)	(12)
pozostałe aktywa finansowe		(52)	(974)
joint ventures		–	(3.392)
nabycie udziałów	5.2.	–	(1.500)
pomniejszone o wypływy z tytułu udziałów	5.2.	–	670
<b>Wydatki z tytułu inwestycji</b>		<b>(24.416)</b>	<b>(13.879)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(7.221)</b>	<b>(957)</b>
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)		12.494	15.165
Wykup obligacji zamiennych		(2.977)	(1.700)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów		23.980	114.319
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów		(25.258)	(126.774)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(13.373)	(15.839)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)		(2.528)	(1.801)
Koszty pozyskania kredytów		(623)	(1.699)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe		(563)	(540)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(8.848)</b>	<b>(18.869)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>		<b>4.474</b>	<b>(1.378)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(1.139)	(395)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		(187)	–
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		6.618	8.391
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia</b>		<b>9.765</b>	<b>6.618</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>			
Środki pieniężne Grupy		9.765	6.521
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		–	96
		<b>9.765</b>	<b>6.618</b>



# Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					RAZEM	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2013</b>	<b>17.131</b>	<b>17.229</b>	<b>(301)</b>	<b>3.467</b>	<b>91.526</b>	<b>(664)</b>	<b>90.862</b>	
Zmiana metod rachunkowości	–	(3.719)	–	–	<b>(3.719)</b>	(4.641)	<b>(8.359)</b>	
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2013 skorygowany:</b>	<b>17.131</b>	<b>13.510</b>	<b>(301)</b>	<b>3.467</b>	<b>87.807</b>	<b>(5.305)</b>	<b>82.503</b>	
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	144	<b>144</b>	–	<b>144</b>	
Wykup obligacji zamiennej	–	(81)	–	–	<b>(81)</b>	–	<b>(81)</b>	
Całościowy wynik netto okresu	–	2.996	–	(717)	<b>2.280</b>	3.862	<b>6.141</b>	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	2.996	–	–	<b>2.996</b>	4.123	<b>7.116</b>	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	(717)	<b>(717)</b>	(258)	<b>(975)</b>	
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2013 =</b>								
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2014 skorygowany</b>	<b>17.051</b>	<b>16.507</b>	<b>(301)</b>	<b>2.895</b>	<b>90.151</b>	<b>(1.440)</b>	<b>88.711</b>	
Emisja obligacji zamiennych	–	500	–	–	<b>500</b>	–	<b>500</b>	
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(20.654)	–	2.147	<b>(18.507)</b>	<b>(13.027)</b>	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	(20.654)	–	–	<b>(20.654)</b>	<b>(14.652)</b>	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	2.147	<b>2.147</b>	<b>3.771</b>	
Rozwiązanie kapitałów zapasowych	–	12.889	(12.889)	–	–	–	–	
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2014</b>	<b>54.000</b>	<b>30.439</b>	<b>(17.036)</b>	<b>(301)</b>	<b>5.041</b>	<b>72.143</b>	<b>57.676</b>	

# Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

DANE LICZBOWE ZA LATA UBIEGŁE ZOSTAŁY SKORYGOWANE

w TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2014	2013	2014	2013
<b>SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU</b>				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	106.316	112.289	10.560	11.555
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(75.324)	(81.027)	(3.125)	(5.930)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>30.992</b>	<b>31.262</b>	<b>7.435</b>	<b>5.626</b>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Zmiana stanu	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	194	–	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.416)	(1.248)	–	–
Pozostałe / inne koszty	(6.641)	(6.904)	(1.346)	(1.381)
Usługi w ramach Grupy	(667)	(966)	(95)	(48)
<b>Segment EBITDA</b>	<b>22.462</b>	<b>22.144</b>	<b>5.994</b>	<b>4.197</b>
Odpisy amortyzacyjne planowe	(16.825)	(16.922)	–	(41)
Odpisy aktualizacyjne	(6.804)	(1.016)	(2.387)	–
Zwiększenia wartości	–	7.556	–	–
Zysk z wyceny	–	–	–	15.839
Strata z wyceny	–	–	(1.113)	(155)
<b>Segment EBIT</b>	<b>(1.167)</b>	<b>11.761</b>	<b>2.494</b>	<b>19.840</b>
Przychody z działalności finansowej	59	116	27	24
Koszty działalności finansowej	(13.580)	(15.362)	(2.533)	(2.322)
Zmiany kursowe	(14.543)	(3.881)	–	–
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(33)	(48)	–	(46)
Podatek dochodowy odroczony	831	(836)	1.028	(396)
<b>Segment wynik netto okresu</b>	<b>(28.433)</b>	<b>(8.250)</b>	<b>1.016</b>	<b>17.100</b>

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem na dzień 31 grudnia	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	2.866	10.223	<b>119.742</b>	134.067	<b>(45.894)</b>	(43.882)	<b>73.848</b>	90.185
	762	1.013	<b>762</b>	1.013	<b>(762)</b>	(1.013)	–	–
	(1.237)	(6.171)	<b>(79.687)</b>	(93.128)	<b>34.128</b>	32.746	<b>(45.559)</b>	(60.382)
	<b>2.390</b>	<b>5.065</b>	<b>40.817</b>	<b>41.952</b>	<b>(12.528)</b>	<b>(12.149)</b>	<b>28.289</b>	<b>29.803</b>
	367	4.240	<b>367</b>	4.240	<b>(396)</b>	(2.210)	<b>(30)</b>	2.030
	–	(1.124)	–	(1.124)	–	–	–	(1.124)
	584	254	<b>778</b>	254	<b>(194)</b>	–	<b>584</b>	254
	(109)	(128)	<b>(109)</b>	(128)	<b>6</b>	19	<b>(104)</b>	(109)
	(3.633)	(4.002)	<b>(5.049)</b>	(5.250)	<b>508</b>	407	<b>(4.542)</b>	(4.843)
	(2.621)	(2.493)	<b>(10.607)</b>	(10.778)	<b>3.524</b>	3.602	<b>(7.084)</b>	(7.175)
	–	–	<b>(762)</b>	(1.013)	<b>762</b>	1.013	–	–
	<b>(3.022)</b>	<b>1.811</b>	<b>25.434</b>	<b>28.152</b>	<b>(8.319)</b>	<b>(9.317)</b>	<b>17.114</b>	<b>18.835</b>
							–	–
	(78)	(135)	<b>(16.903)</b>	(17.099)	<b>5.432</b>	5.227	<b>(11.471)</b>	(11.872)
	(139)	(1.500)	<b>(9.330)</b>	(2.516)	<b>(116)</b>	–	<b>(9.446)</b>	(2.516)
	42	665	<b>42</b>	8.220	–	(458)	<b>42</b>	7.762
	8.300	8.237	<b>8.300</b>	24.077	<b>(1.589)</b>	(484)	<b>6.711</b>	23.593
	(7.414)	–	<b>(8.527)</b>	(155)	<b>417</b>	–	<b>(8.110)</b>	(155)
	<b>(2.311)</b>	<b>9.078</b>	<b>(984)</b>	<b>40.680</b>	<b>(4.176)</b>	<b>(5.032)</b>	<b>(5.160)</b>	<b>35.647</b>
							–	–
	4.117	925	<b>4.203</b>	1.065	<b>(12)</b>	(32)	<b>4.191</b>	1.033
	(10.147)	(8.854)	<b>(26.260)</b>	(26.538)	<b>3.302</b>	3.385	<b>(22.958)</b>	(23.153)
	187	210	<b>(14.356)</b>	(3.671)	–	–	<b>(14.356)</b>	(3.671)
	702	598	<b>702</b>	598	<b>829</b>	1.615	<b>1.531</b>	2.213
	(80)	(179)	<b>(113)</b>	(273)	<b>(2)</b>	50	<b>(115)</b>	(223)
	(358)	(3.516)	<b>1.501</b>	(4.748)	<b>60</b>	18	<b>1.561</b>	(4.730)
	<b>(7.890)</b>	<b>(1.737)</b>	<b>(35.308)</b>	<b>7.113</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>(35.306)</b>	<b>7.116</b>

w TEUR	Hotels			Investment Properties		
	31.12.14	31.12.13	01.01.13	31.12.14	31.12.13	01.01.13
<b>SEGMENT – BILANS</b>						
Nieruchomości i wartość firmy	333.411	366.976	389.579	18.343	16.972	68.822
<i>w tym zwiększenia</i>	4.215	7.049	5.430	310	413	115
Joint ventures	–	–	–	–	–	–
Aktywa finansowe	540	689	5.375	–	–	–
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	92	92	1.615	10	18	1.182
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>334.042</b>	<b>367.757</b>	<b>396.568</b>	<b>18.353</b>	<b>16.991</b>	<b>70.004</b>
Zapasy i należności	8.733	9.891	14.737	1.280	1.482	1.084
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	–	241	–	–	–	–
Środki pieniężne	7.154	7.205	7.723	1.861	1.603	535
Aktywa zgodnie z IFRS 5	–	7.501	20.640	65.483	67.870	–
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>15.887</b>	<b>24.839</b>	<b>43.100</b>	<b>68.623</b>	<b>70.955</b>	<b>1.619</b>
<b>Segment aktywa</b>	<b>349.929</b>	<b>392.596</b>	<b>439.669</b>	<b>86.977</b>	<b>87.945</b>	<b>71.622</b>
<b>Segment kapitał własny</b>	<b>(34.516)</b>	<b>(6.534)</b>	<b>(2.203)</b>	<b>(93)</b>	<b>9.085</b>	<b>(4.881)</b>
Zobowiązania finansowe	274.323	285.104	294.177	45.429	48.083	47.965
Pozostałe zobowiązania, rozliczenia i odpisy w ramach Grupy	110.122	109.206	134.045	41.640	30.777	28.538
Zobowiązania zgodnie z IFRS 5	–	4.819	13.649	–	–	–
<b>Segment zobowiązania</b>	<b>384.445</b>	<b>399.130</b>	<b>441.871</b>	<b>87.069</b>	<b>78.860</b>	<b>76.503</b>

Development & Services			Segment razem			Rozliczenie przejściowe			Grupa razem		
31.12.14	31.12.13	01.01.13	31.12.14	31.12.13	01.01.13	31.12.14	31.12.13	01.01.13	31.12.14	31.12.13	01.01.13
87.471	74.731	65.170	<b>439.225</b>	458.679	523.571	<b>(101.394)</b>	(102.840)	(106.295)	<b>337.831</b>	355.839	417.276
9.667	2.153	1.827	<b>14.193</b>	9.615	7.372	<b>(2.322)</b>	(482)	(4.836)	<b>11.870</b>	9.134	2.536
(295)	(124)	1.982	<b>(295)</b>	(124)	1.982	<b>36.517</b>	36.942	30.215	<b>36.222</b>	36.818	32.198
14.632	10.451	9.578	<b>15.172</b>	11.141	14.953	–	–	(3.875)	<b>15.172</b>	11.141	11.078
12	13	1.279	<b>113</b>	123	4.075	<b>(92)</b>	(96)	(92)	<b>22</b>	27	3.984
<b>101.820</b>	<b>85.071</b>	<b>78.009</b>	<b>454.216</b>	<b>469.819</b>	<b>544.581</b>	<b>(64.969)</b>	<b>(65.994)</b>	<b>(80.046)</b>	<b>389.247</b>	<b>403.825</b>	<b>464.535</b>
16.095	6.914	3.320	<b>26.108</b>	18.287	19.141	<b>(4.251)</b>	(6.801)	(5.775)	<b>21.857</b>	11.487	13.366
7.052	8.607	7.279	<b>7.052</b>	8.848	7.279	–	–	–	<b>7.052</b>	8.848	7.279
4.101	1.073	3.351	<b>13.116</b>	9.882	11.608	<b>(3.351)</b>	(3.360)	(3.441)	<b>9.765</b>	6.521	8.167
–	–	19.356	<b>65.483</b>	75.371	39.996	–	–	(15.157)	<b>65.483</b>	75.371	24.839
<b>27.248</b>	<b>16.595</b>	<b>33.306</b>	<b>111.759</b>	<b>112.388</b>	<b>78.025</b>	<b>(7.602)</b>	<b>(10.161)</b>	<b>(24.373)</b>	<b>104.419</b>	<b>102.227</b>	<b>53.652</b>
<b>129.068</b>	<b>101.666</b>	<b>111.315</b>	<b>565.975</b>	<b>582.206</b>	<b>622.606</b>	<b>(72.571)</b>	<b>(76.155)</b>	<b>(104.419)</b>	<b>493.404</b>	<b>506.052</b>	<b>518.187</b>
<b>92.491</b>	<b>86.160</b>	<b>105.992</b>	<b>57.883</b>	<b>88.711</b>	<b>98.909</b>	<b>(206)</b>	–	<b>(16.406)</b>	<b>57.676</b>	<b>88.711</b>	<b>82.503</b>
128.063	108.311	106.947	<b>447.815</b>	441.498	449.089	<b>(70.464)</b>	(74.041)	(79.994)	<b>377.352</b>	367.457	369.096
(91.485)	(92.805)	(101.624)	<b>60.277</b>	47.178	60.959	<b>(1.901)</b>	(2.114)	(8.020)	<b>58.376</b>	45.065	52.940
–	–	–	–	4.819	13.649	–	–	–	–	4.819	13.649
<b>36.578</b>	<b>15.506</b>	<b>5.323</b>	<b>508.092</b>	<b>493.495</b>	<b>523.698</b>	<b>(72.365)</b>	<b>(76.155)</b>	<b>(88.013)</b>	<b>435.727</b>	<b>417.341</b>	<b>435.684</b>

W prezentacji wyniku netto okresu segmentów poszczególne segmenty działalności przedstawione są odpowiednio do ich podziału w rachunku zysków i strat oraz z przeniesieniem na wynik Grupy. Ze względu na fakt, że segment Hotele pod względem zarządzania podlega innym kryteriom niż pozostałe

segmenty, poniżej zaprezentowano odpowiednie informacje dla tego segmentu.

Szczegółowe objaśnienia do poszczególnych segmentów pod względem ich zakresu i kryteriów zarządzania zawarte są w pkt. 2.

w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży – hotele	<b>105.920</b>	111.970	<b>(44.757)</b>	(42.854)	<b>61.163</b>	69.116
Koszty materiałów	<b>(40.191)</b>	(42.863)	<b>18.926</b>	18.147	<b>(21.265)</b>	(24.715)
Koszty świadczeń pracowniczych	<b>(24.378)</b>	(27.248)	<b>10.198</b>	10.358	<b>(14.180)</b>	(16.890)
<b>Gross Operating Profit (GOP)</b>	<b>41.351</b>	<b>41.859</b>	<b>(15.633)</b>	<b>(14.349)</b>	<b>25.718</b>	<b>27.511</b>
Przychody after GOP	<b>590</b>	319	<b>(194)</b>	–	<b>396</b>	319
Managementfee	<b>(6.403)</b>	(6.608)	<b>5.962</b>	2.603	<b>(441)</b>	(4.005)
Różnice kursowe	<b>(394)</b>	(355)	<b>45</b>	(41)	<b>(349)</b>	(396)
Property Costs	<b>(4.151)</b>	(3.954)	<b>(1.386)</b>	1.290	<b>(5.538)</b>	(2.664)
<b>Net Operating Profit (NOP)</b>	<b>30.992</b>	<b>31.262</b>	<b>(11.206)</b>	<b>(10.498)</b>	<b>19.786</b>	<b>20.764</b>
Pozostałe koszty after NOP	<b>(2.610)</b>	(3.431)	<b>503</b>	1.427	<b>(2.107)</b>	(2.004)
Dzierżawa/wynajem	<b>(5.253)</b>	(4.721)	<b>3.106</b>	2.495	<b>(2.147)</b>	(2.226)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	<b>(16.825)</b>	(16.922)	<b>5.427</b>	5.184	<b>(11.398)</b>	(11.738)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	<b>(6.804)</b>	–	<b>(116)</b>	–	<b>(6.920)</b>	–
Pozostałe odpisy aktualizacyjne	–	(1.016)	–	–	–	(1.016)
Zwiększenia wartości	–	7.556	–	(458)	–	7.098
<b>Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele</b>	<b>(500)</b>	<b>12.727</b>	<b>(2.287)</b>	<b>(1.849)</b>	<b>(2.787)</b>	<b>10.877</b>
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	<b>(667)</b>	(966)	<b>667</b>	966	–	–
<b>Segment EBIT</b>	<b>(1.167)</b>	<b>11.761</b>	<b>(1.620)</b>	<b>(884)</b>	<b>(2.787)</b>	<b>10.877</b>
<b>Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele</b>						
Employees Hotel	<b>1.466</b>	1.586	<b>–364</b>	–378	<b>1.102</b>	1.208
Pokoje razem	<b>3.486</b>	3.618	<b>–1.051</b>	–1.051	<b>2.435</b>	2.567
Pokoje dostępne	<b>3.461</b>	3.554	<b>–1.055</b>	–1.055	<b>2.406</b>	2.499
Pokoje sprzedane	<b>2.348</b>	2.375	<b>–764</b>	–738	<b>1.584</b>	1.637
Obłożenie	<b>68%</b>	67%	<b>–2%</b>	–1%	<b>66%</b>	65%
REVPAR (w EUR)	<b>53</b>	53	<b>–14</b>	–11	<b>40</b>	42
<b>Zestawienie NOP (geograficznie):</b>						
• Czechy	<b>6.273</b>	7.179	<b>(273)</b>	(131)	<b>6.000</b>	7.048
• Polska	<b>12.012</b>	11.592	<b>(4.273)</b>	(4.270)	<b>7.739</b>	7.322
• Rumunia	<b>679</b>	552	–	–	<b>679</b>	552
• Rosja	<b>5.368</b>	5.842	–	–	<b>5.368</b>	5.842
• Niemcy	<b>3.103</b>	2.957	<b>(3.103)</b>	(2.957)	–	–
• Francja	<b>3.557</b>	3.140	<b>(3.557)</b>	(3.140)	–	–

## DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Hotels		Investment Properties		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Zestawienie aktywów trwałych (geograficznie):								
• Austria	–	–	–	–	328	37	328	37
• Czechy	78.682	88.706	–	–	–	–	78.682	88.706
• Polska	87.512	92.971	362	–	16.402	7.610	104.277	100.581
• Rumunia	12.774	13.740	–	–	–	–	12.774	13.740
• Rosja	63.687	85.319	65.483	67.870	56.846	54.227	186.016	207.416
• Węgry	–	–	10.946	10.207	10.291	10.524	21.237	20.731
	<b>2014</b>	2013	<b>2014</b>	2013	<b>2014</b>	2013	<b>2014</b>	2013
Zestawienie przychodów ze sprzedaży (geograficznie):								
• Austria	–	–	–	–	354	228	354	228
• Czechy	20.720	28.007	360	352	–	–	21.080	28.359
• Polska	20.617	19.785	–	–	2.122	9.790	22.739	29.575
• Rumunia	2.668	2.320	–	–	–	–	2.668	2.320
• Rosja	17.554	19.323	8.273	9.178	–	–	25.827	28.501
• Węgry	–	–	1.180	1.201	–	–	1.180	1.201
∅ Zatrudnienie	1.132	1.240	1	–	34	52	1.167	1.292

# Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2014

## [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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2014 zostało w dniu 28 kwietnia 2015 zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

Podstawowa działalność Grupy została opisana w kolejnych częściach poświęconych działalności poszczególnych segmentów.

## [02] Informacje o segmentach działalności

### 2.1. Informacje ogólne

Sprawozdanie w ramach Grupy obejmuje następujące segmenty działalności podlegające obowiązkowi raportowania:

- Hotele
- Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)
- Development & Services (działalność deweloperska i usługowa)

Segmenty działalności zostały oddzielone od siebie zgodnie z kryteriami określonymi w IFRS 8.5 i nast.. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości („Investment Properties“) stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z IFRS 8.12 są łączone w podlegające obowiązkowi raportowania segmenty Hotele wzgl. Investment Properties.

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Usługi świadczone przez klientów zewnętrznych w przypadku żadnego z nich nie przekraczają wartości 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów przyporządkowane są w sprawozdaniu z działalności segmentów geograficznie według miejsca świadczenia usługi.

Sprawozdawczość wewnętrzna i z działalności segmentów realizowana jest zgodnie z przepisami IFRS, stosowanymi w UE. Część działalności w ramach wszystkich segmentów realizują joint ventures. Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania joint

ventures ujmowane są dla celów sprawozdawczych działalności segmentów proporcjonalnie. Rubryka „Rozliczenie przejściowe“ pokazuje efekt przejścia między konsolidacją joint ventures wg udziałów (proporcjonalną) zgodnie ze sprawozdaniem z działalności segmentów i wg praw własności zgodnie z ujęciem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### 2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

#### Hotele:

Ten segment działalności obejmuje wszelką działalność, aktywa i zobowiązania związane z prowadzeniem hoteli. Hotele są wyłączną własnością Grupy, częściową jej własnością poprzez joint ventures lub są dzierżawione. Za wyjątkiem kilku obiektów hotele uplasowane są w segmencie 4-gwiazdkowym. W sprawozdaniu z działalności segmentów uwzględniono w całości lub częściowo następujące hotele:

Czechy:	Palace (do 1.7.2013), Le Palais (do 10.12.2013), Diplomat, Savoy (do 30.06.2014), angelo Praga, angelo Pilzno, hotel uzdrowiskowy Dvorak
Polska:	Hotel Intercontinental, andel's Kraków, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumunia:	angelo Bukareszt
Rosja:	Liner Jekaterynburg, angelo Jekaterynburg, Crowne Plaza St. Petersburg
Niemcy:	andel's Berlin
Francja:	Magic Circus, Dream Castle

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, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.). Przejście z NOP na wynik z działalności operacyjnej (EBIT) wynika z rachunku wyników segmentu Hotele. Kolejne istotne wskaźniki typowe dla hoteli to obłożenie („occupancy“) oraz średni przychód na jeden dostępny pokój („REVPAR“).

Segment Hotele podlega w ramach Grupy wariantowi kalkulacyjnemu. GOP obejmuje wszystkie przypisane bezpośrednio do działalności hoteli przychody ze sprzedaży, koszty materiałów i usług oraz koszty świadczeń pracowniczych powstające w związku z działalnością hoteli. NOP obejmuje dodatkowo bezpośrednio przypisane koszty właściciela.

Przychody hoteli ze sprzedaży obejmują głównie przychody z pokoi oraz Food & Beverage. Hotele są zarządzane przez podmioty zewnętrzne; opłata z tytułu zarządzania



(managementfee) z reguły jest kalkulowana jako odpowiedni procent przychodów ze sprzedaży i GOP. Pozycja Property Costs obejmuje m.in. ubezpieczenia i podatki gruntowe.

Pozostałe koszty after NOP obejmują koszty świadczeń pracowniczych związanych z zarządem oraz koszty poszczególnych spółek właścicielskich hoteli, które nie są przyporządkowane bezpośrednio do działalności hoteli.

#### Investment Properties:

Segment Investment Properties obejmuje działalność, aktywa i zobowiązania związane z nieruchomościami (poza hotelami), które są prowadzone przez Grupę. W głównej mierze są to obiekty biurowe. Nieruchomości te są wyłączną własnością Grupy lub częściową jej własnością poprzez joint ventures. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

Czechy:	różne powierzchnie biurowe i komercyjne, Praga (dzierżawa)
Polska:	Parkur Tower, Warszawa; Multidevelopment, Kraków
Rosja:	Airport City, St. Petersburg (część wynajęta)
Węgry:	Biurowiec Elsbet (część wynajęta), Dioszegi, Sajka (wszystkie w Budapeszcie)

Zarządzanie tym segmentem opiera się na wskaźnikach wyników zgodnie z IFRS, w szczególności na EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem kosztów działalności finansowej i wyniku z wyceny). Przychody ze sprzedaży obejmują głównie przychody z czynszu za wynajem oraz z tytułu rozbudowy przez najemców.

#### Development & Services:

Segment Development & Services obejmuje działalność deweloperską i inne usługi oraz aktywa i zobowiązania z nimi związane, włącznie z działalnością w ramach holdingu Grupy. Przychody ze sprzedaży w tym segmencie wynikają ze sprzedaży zrealizowanych nieruchomości, z projektów deweloperskich lub z usług na rzecz podmiotów trzecich i podlegają silnym wahaniom w ciągu roku. Przed sprzedażą nieruchomości przyporządkowane do innych segmentów są przenoszone do segmentu Development & Services.

W roku obrotowym w aktywach segmentu uwzględniono działki deweloperskie w Polsce, na Węgrzech i w Niemczech oraz budynki w (prze)budowie w Rosji i na Węgrzech.

W celu zarządzania segmentem stosuje się głównie wyniki ze sprzedaży, przy czym przychody ze sprzedaży, EBITDA i wynik segmentu skalkulowane wg IFRS stanowią wskaźniki najważniejsze.

## [03] Zasady rachunkowości

### 3.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i jej spółek zależnych zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), stosowanymi w UE. Spełnione zostały także dodatkowe wymogi określone w § 245a ust. 1 UGB (austriackiego kodeksu handlowego).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest zasadniczo zgodnie z zasadą (zamortyzowanych) kosztów, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych i aktywów finansowych przeznaczonych do zbycia, ujmowanych w bilansie wg wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności podmiotu. W celu kontynuacji działalności podmiotu konieczne jest dalsze bieżące refinansowanie krótkoterminowych zobowiązań finansowych oraz podjęcie kolejnych działań zapewniających płynność finansową, takich jak transakcje sprzedaży, dla których realizacji istnieją istotne zagrożenia. Zarząd spółki Warimpex zakłada możliwość zapewnienia płynności finansowej niezbędnej do kontynuacji działalności przedsiębiorstwa dzięki podjęciu odpowiednich kroków. Por. wyjaśnienia w notach do sprawozdania punkt 8.2.4.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w EUR. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie wartości podane są w całych tysiącach Euro (TEUR). Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Przeniesienie bilansów handlowych (Handelsbilanz) podmiotów, w których Spółka posiada udziały, sporządzonych wg lokalnych przepisów o rachunkowości do jednostkowych sprawozdań finansowych zgodnych z IFRS, sporządzonych według jednolitych wytycznych Grupy, odbyło się we wszystkich przypadkach w centrali koncernu w Wiedniu. Dniem bilansowym dla wszystkich spółek ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zasadniczo 31 grudnia. Dniem bilansowym jednej spółki (holding pośredni nieprowadzący działalności operacyjnej) jest ze względu historycznych 30 września. Na dzień 31 grudnia sporządzane jest tam okresowe sprawozdanie finansowe.

Wszystkie spółki włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w punkcie 4.1.1.

### 3.2. Zmiany w zasadach rachunkowości i w przepisach o rachunkowości

#### 3.2.1. Zmiana prezentacji

W celu poprawy przejrzystości skonsolidowanego sprawozdania finansowego sumowane dotychczas koszty w pozycji kosztów zarządu prezentowane są bardziej szczegółowo i wykazane zostały w rachunku zysków i strat osobno jako koszty zarządu (w ścisłym rozumieniu) i pozostałe koszty. Jest to zgodne również z propozycją podziału wg IAS 1. Dane liczbowe z lat ubiegłych zostały skorygowane.

#### 3.2.2. Nowe i zmienione standardy i interpretacje – zastosowane po raz pierwszy

W roku obrotowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy:

##### IFRS 10: Skonsolidowane sprawozdania finansowe, IAS 27: Jednostkowe sprawozdania finansowe

IFRS 10 zastępuje postanowienia dotychczasowego standardu IAS 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe w zakresie rachunkowości grupy i zawiera kwestie objęte interpretacją SIC-12. IFRS 10 określa nową definicję pojęcia kontroli sprawowanej przez jednostkę, co niesie za sobą istotne decyzje kierownictwa w zakresie pełnej konsolidacji jednostek. Kontrola ma miejsce wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
- jednostka narażona jest na wahania w zakresie wyników finansowych osiągniętych z tytułu swojego zaangażowania oraz
- jednostka posiada możliwość wpływu na wysokość swoich wyników finansowych w ramach sprawowanej władzy.

Dotychczas kontrola była definiowana jako możliwość kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu osiągnięcia korzyści z jej działalności. IFRS 10 zawiera wytyczne określające, kiedy jednostka może sprawować kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji. Zawierają one także wytyczne w kwestii, czy lub kiedy jednostka posiadająca mniej niż 50% praw głosu, mimo to może sprawować kontrolę. Decyzje podjęte w Grupie w ramach przysługującej jej swobody decyzji kierownictwa zaprezentowano w pkt. 3.4.4.. Nie powodują one zmian w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W odniesieniu do jednego podmiotu, ujmowanego dotychczas w sprawozdaniu metodą at equity, w którym Grupa posiada udziały wspólnie z dwoma innymi partnerami, dokonano na nowo oceny w kwestii, czy ma miejsce sprawowanie kontroli w rozumieniu IFRS 10 lub czy miało miejsce zgodnie z IAS 27 (2009).

Grupa doszła do wniosku, że sprawuje kontrolę nad tym podmiotem i że spółkę tę należało włączyć do konsolidacji już wcześniej. Skutkiem tej oceny jest zmiana w zakresie podmiotów podlegających konsolidacji oraz korekty w ubiegłych okresach wg IAS 8.42. Wpływ tych zmian został szczegółowo przedstawiony w pkt. 5.2.

IFRS 10 wprowadza nową definicję jednostki inwestycyjnej. Jednostka dominująca musi stwierdzić, czy jest jednostką inwestycyjną.

Warimpex zbadał istnienie przesłanek decydujących o byciu jednostką inwestycyjną i stwierdził, że jednostką dominującą Grupy nie spełnia warunków określonych dla jednostki inwestycyjnej.

##### IFRS 11: Wspólne porozumienia

IFRS 11 zastępuje IAS 31 i SIC 13. Standard ten reguluje kwestie ujmowania w bilansie wspólnych przedsięwzięć (joint ventures) i wspólnej działalności (joint operations). W obu przypadkach u podstaw leży współkontrola (joint control).

Wspólne umowy przyjmują formę wspólnej działalności lub wspólnych przedsięwzięć:

- Wspólna działalność (joint operation) jest to wspólna umowa, w której strony, sprawujące współkontrolę nad umową, posiadają bezpośrednie prawa do przyporządkowanych do umowy aktywów lub obowiązków dotyczących poszczególnych zobowiązań wynikających ze wspólnie realizowanej umowy. Strony te są nazywane łącznie Działającymi.
- Wspólne przedsięwzięcie (joint venture) to wspólna umowa, w której strony, sprawujące współkontrolę nad umową, posiadają prawa do aktywów netto dotyczących wspólnie realizowanej umowy. Strony te są nazywane łącznie Partnerami.

Klasyfikacja wspólnej umowy jako wspólna działalność lub wspólne przedsięwzięcie zależy od praw i obowiązków stron umowy. Podmiot powinien określić rodzaj wspólnej umowy, w którą jest zaangażowany, z uwzględnieniem struktury i formy umowy, warunków ustalonych między jej stronami oraz pozostałych faktów i okoliczności.

„Niezależnie od celu, struktury lub formy umowy klasyfikacja wspólnych umów zależy od praw i obowiązków, które wynikają dla stron z umowy wzgl. które zostaną im nałożone. Wspólna umowa, w której aktywa i zobowiązania w związku z umową utrzymywane są w ramach samodzielnego narzędzia, może stanowić wspólne przedsięwzięcie lub wspólną działalność.

Wspólna umowa, która nie jest ustrukturyzowana w drodze samodzielnego narzędzia, stanowi wspólną działalność. W

takich przypadkach przyznane stronom prawa do aktywów, ponoszone przez nich obowiązki dot. poszczególnych zobowiązań w zakresie umowy oraz towarzyszące im prawa do przychodów i zobowiązań do kosztów określa się na podstawie umowy.

Grupa zbadała wspólne porozumienia i stwierdziła, że są to wspólne przedsięwzięcia (joint ventures) w rozumieniu IFRS 11, gdyż wspólne porozumienia prowadzone są każdorazowo w formie samodzielnej spółki i nie mają bezpośrednich praw do aktywów lub obowiązków wynikających ze zobowiązań.

Zgodnie z IFRS 11 joint ventures wykazywane są w bilansie metodą praw własności. Ponieważ Grupa dotychczas wykazywała już swoje joint ventures at equity, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie zachodzą w związku z tym żadne zmiany.

#### IFRS 12:

**Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach**  
Standard ten łączy obowiązki informacyjne określone dotychczas w standardach IAS 27, IAS 28 i IAS 31 i określa nowe informacje. Z zastosowania IFRS 12 wynikają nowe obszernie informacje dotyczące decydujących osądów, udziałów w jednostkach zależnych, udziałów w wspólnych porozumieniach i jednostkach stowarzyszonych oraz nieobjętych konsolidacją podmiotach. Informacje na ten temat zawarte są w pkt. 4, 5 i 7.4. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### Zmiany w IAS 36: Utrata wartości aktywów

Na skutek zmian w standardzie IAS 36 obowiązują nowe regulacje dot. danych w informacji dodatkowej, skorygowanych standardem IFRS 13. Tak więc istniejące obowiązki informacyjne dot. wartości odzyskiwalnej należy stosować tylko do aktywów niefinansowych, dla których w bieżącym okresie wykazano zmniejszenie lub zwiększenie wartości. Tym samym nie ma obowiązku podawania informacji o wartości odzyskiwalnej dla aktywów, których wartość nie została zmniejszona i których badanie pod względem zmniejszenia wartości odbywa się tylko raz w roku. Ponadto należy przestrzegać rozszerzonych obowiązków informacyjnych, jeżeli mają miejsce zmniejszenia lub zwiększenia wartości aktywów i wartość odzyskiwalna została określona na podstawie wartości godziwej pomniejszonej o koszt sprzedaży. Zmiany należy stosować z datą wsteczną do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 lub później. UE przyjęła zmiany w grudniu 2013 r. Grupa zdecydowała się na ich wcześniejsze zastosowanie w roku obrotowym 2013.

Następujące zmiany standardów należy stosować w UE od 1 stycznia 2014; nie mają one jednak znaczenia dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Zmiany w IAS 32: Prezentacja aktywów finansowych i zobowiązań
- Zmiany w IAS 39: Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń

### 3.2.3. Nowe i zmienione standardy i interpretacje – jeszcze nie stosowane

- Poniższe interpretacje i zmiany standardów zostały przyjęte przez UE po publikacji przez IASB:

#### Roczne poprawki IFRS 2010 – 2012 i 2011 – 2013

Poniższe roczne poprawki należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się od 1 lipca 2014.

Standard	Rodzaj zmian	Objaśnienie
IFRS 2: Płatności na bazie akcji	Definicja warunków realizacji	Warimpex nie oczekuje z tego tytułu żadnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ nie stosuje w Grupie płatności na bazie akcji.
IFRS 3: Połączenia jednostek gospodarczych	Rachunkowość warunkowych świadczeń wzajemnych	Warunkowe świadczenia wzajemne, sklasyfikowane jako aktywa lub zobowiązania, należy wyceniać na każdy dzień bilansowy wg wartości godziwej. Aktualnie Grupa nie wykazuje żadnych warunkowych świadczeń wzajemnych. Nie wpływa to na istotną zmianę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
	Zakres stosowania wyjątku dla joint ventures	W sprawozdaniu wspólnego porozumienia wykluczone jest wykazanie utworzenia tego wspólnego porozumienia zgodnie z IFRS 3.
IFRS 8: Segmenty operacyjne	Łączenie segmentów	W przyszłości należy ujawniać istotne osądy dokonywane przez kierownictwo przy okazji łączenia segmentów. Powoduje to konieczność ujawniania dodatkowych informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
	Uzgodnienie sumy aktywów segmentów z aktywami całej jednostki	Uzgodnienia te są obowiązkowe tylko wówczas, gdy aktywa segmentu regularnie wykazywane są w sprawozdaniu. Grupa nie planuje w tym zakresie żadnych zmian w sprawozdaniu z działalności segmentów.
IFRS 13: Wycena w wartości godziwej	Krótkoterminowe należności i zobowiązania	Krótkoterminowe nieoprocentowane należności i zobowiązania można w dalszym ciągu wyceniać bez dyskontowania według wartości wykazanej na fakturze, jeżeli efekty dyskontowania nie są znaczące. Nie wpływa to na zmianę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
IAS 16: Rzeczowe aktywa trwałe	Metoda aktualizacji wyceny – nowa proporcjonalna prezentacja skumulowanych odpisów amortyzacyjnych	Warimpex nie oczekuje z tego tytułu żadnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ Grupa wykazuje środki trwałe wg zamortyzowanych kosztów nabycia.
IAS 38: Wartości niematerialne i prawne	Metoda aktualizacji wyceny – nowa proporcjonalna prezentacja skumulowanych odpisów amortyzacyjnych	Warimpex nie oczekuje z tego tytułu żadnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ Grupa wykazuje wartości niematerialne i prawne wg zamortyzowanych kosztów nabycia.
IAS 24: Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanimi	Członkowie kierownictwa jednostki	W przypadku podmiotów świadczących usługi w zakresie zarządzania jednostką na rzecz podmiotu sprawozdawczego lub jego jednostki dominującej mamy do czynienia z podmiotami powiązanymi. Warimpex nie oczekuje z tego tytułu żadnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
IAS 40: Nieruchomości inwestycyjne	Wyjaśnienie relacji IFRS 3 i IAS 40 w zakresie klasyfikacji nieruchomości jako nieruchomość inwestycyjna lub użytkowana na własne potrzeby	W celu stwierdzenia, czy określona transakcja spełnia zarówno przesłanki definicji połączenia jednostek wg IFRS 3 jak i nieruchomości inwestycyjnej wg IAS 40, należy stosować oba standardy niezależnie od siebie. To wyjaśnienie może być istotne dla przyszłych transakcji Grupy.

### Zmiany w IAS 19: Plany zdefiniowanych świadczeń – składki pracownicze

Zmiana pozwala na wyjaśnienie, w jaki sposób należy rozliczać składki pracownicze lub wpłacane przez osoby trzecie na plany zdefiniowanych świadczeń. Rozliczenie zależy od tego, czy składki są uzależnione od stażu pracy czy nie. Zmianę należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się od 1 lipca 2014. Z dzisiejszej perspektywy zmiana ta jest dla Warimpexu nieistotna.

• Następujące standardy wzgl. zmiany standardów zostały już opublikowane przez IASB, ale nie zostały jeszcze przyjęte przez UE:

#### - IFRS 9: Instrumenty finansowe

IFRS 9 zawiera przepisy dot. wartości początkowej, wyceny i wyksięgowywania instrumentów finansowych oraz rozliczania zabezpieczeń. Nowy IFRS 9 całkowicie zastępuje IAS 39. Główne postanowienia IFRS 9:

- W zakresie stosowania księgowania i wyksięgowania instrumentów finansowych nie ma istotnych zmian w stosunku do IAS 39.
- IFRS 9 przewiduje nowy model klasyfikowania aktywów finansowych.
- Nowy model wyceny aktywów finansowych opierać się będzie w przyszłości na trzech kategoriach z różnymi podstawami wyceny i różnym sposobem ujmowania zmian wartości. Kategoryzacja zależy zarówno od umownych przepływów pieniężnych instrumentu jak i wynika z modelu biznesowego, w ramach którego utrzymywany jest instrument. Zasadniczo chodzi tu więc o kategorie obowiązkowe. Ponadto przewidziano pojedyncze prawa wyboru.
- W odniesieniu do zobowiązań finansowych przejęto w obszernym zakresie postanowienia IAS 39. Najistotniejsza zmiana dotyczy zobowiązań finansowych w opcji wartości godziwej. W odniesieniu do nich zmiany wartości wynikające ze zmian własnego ryzyka kredytowego należy ujmować w pozostałym wyniku.
- IFRS 9 przewiduje trzy poziomy określające w przyszłości wysokość wykazywanych strat i uzyskiwanych z odsetek. Zgodnie z tym straty przewidywane już w momencie początkowego ujęcia należy wykazywać w wartości bieżącej straty oczekiwanej w okresie 12 miesięcy (poziom 1). W przypadku wystąpienia znaczącego ryzyka kredytowego należy zabezpieczyć się przed ryzykiem do wysokości oczekiwanej straty przez cały okres (poziom 2). Wraz z zaistnieniem obiektywnych przesłanek zmniejszenia wartości dochody odsetkowe ujmują się na podstawie wartości bilansowej netto (wartość bilansowa pomniejszona o zabezpieczenie przed ryzykiem) (poziom 3).

IFRS 9 należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających

się 1 stycznia 2018 lub później. Po wstępnej analizie Warimpex zakłada, że IFRS 9 spowoduje zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych oraz zmiany i dodatkowe dane w skonsolidowanej informacji dodatkowej. W związku z modelem biznesowym Grupy na dzień dzisiejszy nie oczekuje się znaczących skutków dla rachunku zysków i strat. Kwestia ta wymaga jednak pogłębionej analizy.

#### - IFRS 15: Przychody z umów z klientami

IFRS 15 zastępuje IAS 11 i IAS 18 oraz odpowiednie interpretacje. W standardzie IFRS 15 określono, kiedy i w jakiej wysokości należy ujmować przychody. Ponadto należy udostępniać bardziej treściwe i istotniejsze informacje niż dotychczas. IFRS 15 stosuje się zasadniczo do wszystkich umów z klientami; wyjątek stanowią określone transakcje wymiany niepieniężnej oraz umowy uregulowane w następujących standardach: IAS 17, IFRS 9, IFRS 10, IFRS 11, IAS 27, IAS 28 i IFRS 4.

Nowy standard wprowadza jednolity pięciostopniowy model. Poszczególne kroki modelu można podsumować w następujący sposób:

- identyfikacja umowy z klientem
- identyfikacja poszczególnych umownych zobowiązań do wykonania świadczeń
- określenie świadczenia wzajemnego (ceny)
- alokacja ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do realizacji świadczenia
- ujęcie przychodów w chwili wypełnienia zobowiązań przez jednostkę (kryterium: przeniesienie kontroli)

Przy zawieraniu umowy zgodnie z IFRS 15 należy stwierdzić, czy przychody z niej wynikające należy ująć w danym momencie czasu czy też w określonym przedziale czasu. Najpierw na podstawie określonych kryteriów należy wyjaśnić, czy kontrola nad zobowiązaniem do realizacji świadczenia będzie przenoszona przez peWiedź okres. Jeżeli tak nie jest, przychód należy ująć w momencie przeniesienia kontroli na klienta. Na przeniesienie kontroli wskazuje np. przeniesienie prawa własności, przeniesienie możliwości i ryzyk lub formalny odbiór. Jeżeli kontrola będzie przenoszona przez peWiedź okres, przychody mogą być realizowane przez peWiedź okres tylko wówczas, gdy postęp w realizacji świadczenia można precyzyjnie określić przy pomocy metod opartych na kryteriach input lub output.

Oprócz ogólnych zasad ujmowania przychodów standard ten zawiera szczegółowe wytyczne w zakresie wdrażania określonych zagadnień, np. sprzedaży z prawem zwrotu, opcji klienta w zakresie dodatkowych towarów lub usług, relacji zleceniodawca-agent oraz umów bill-and-hold. Ponadto porusza on kwestie kosztów realizacji i pozyskania umowy oraz

ujęcia tych kosztów w aktywach. Koszty niespełniające wymaganych kryteriów należy ujmować w momencie ich poniesienia jako koszt.

W odniesieniu do informacji o przychodach istnieją obszerne przepisy zawierające regulacje jakościowe i ilościowe dotyczące następujących kwestii:

- umowy z klientami
- istotne osądy i ich zmiany, dokonane przy stosowaniu przepisów dot. przychodów
- aktywa wynikające z ujęcia po stronie aktywów kosztów realizacji i pozyskania umowy z klientem.

Standard ten należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 lub później. Dopuszcza się możliwość wcześniejszego stosowania. Na podstawie wstępnych szacunków Warimpex spodziewa się wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w kilku punktach, w szczególności w przypadku przyszłych usług deweloperskich na rzecz podmiotów trzecich oraz sprzedaży nieruchomości. Ponadto należy liczyć się z koniecznością wyraźnego zwiększenia ilości danych w informacji dodatkowej. Po dokonaniu szczegółowej analizy Grupa określi moment pierwszego zastosowania przepisów oraz metodę przejściową w zależności od przejścia regulacji do prawa UE.

Standard ten należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 lub później. Dopuszcza się możliwość wcześniejszego stosowania. Na podstawie wstępnych szacunków Warimpex spodziewa się wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w kilku punktach, w szczególności w przypadku przyszłych usług deweloperskich na rzecz podmiotów trzecich oraz sprzedaży nieruchomości. Ponadto należy liczyć się z koniecznością wyraźnego zwiększenia ilości danych w informacji dodatkowej. Po dokonaniu szczegółowej analizy Grupa określi moment pierwszego zastosowania przepisów oraz metodę przejściową w zależności od przejścia regulacji do prawa UE.

#### - Zmiany w IFRS 10 i IAS 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów między inwestorem i podmiotem stowarzyszonym lub joint venture

Zmiany zawierają wyjaśnienie w zakresie konfliktu między IFRS 10 i IAS 28. Wyjaśniono, że w przypadku transakcji z podmiotem stowarzyszonym lub joint venture zakres ujęcia wyniku zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie w rozumieniu IFRS 3. Zmiany należy zastosować do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub później. Przepisy ten zostanie w przyszłości zastosowany w Grupie w przypadku wystąpienia tego rodzaju zdarzenia gospodarczego.

#### - Zmiany w IFRS 11: Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnym działaniu

Zmiana ta zawiera wytyczne w zakresie ujmowania nabycia udziałów we wspólnym działaniu, jeżeli stanowi ono przedsięwzięcie w rozumieniu IFRS 3. W tym przypadku należy stosować wszystkie zasady odnoszące się do ujmowania połączeń jednostek gospodarczych wg IFRS 3 i innych IFRS, o ile nie są one sprzeczne z wytycznymi zawartymi w IFRS 11. Zmiany stosuje się w odniesieniu do nabycia udziałów w istniejącym wspólnym działaniu oraz do nabycia udziałów we wspólnym działaniu przy jego utworzeniu, o ile utworzenie wspólnego działania nie jest związane z utworzeniem przedsięwzięcia. Zmiany należy zastosować do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub później. Przepisy ten zostanie w przyszłości zastosowany w Grupie w przypadku wystąpienia tego rodzaju zdarzenia gospodarczego.

**- Roczne poprawki IFRS: okres 2012 – 2014**

Roczne poprawki 2012 – 2014 należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub później. Grupa nie planuje stosowania przed terminem.

Standard	Rodzaj zmian	Objaśnienie
IFRS 5: Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	Zmiana metody sprzedaży	Zmiany dotyczą wprowadzenia szczególnych wytycznych do IFRS 5 w związku z aktywami przeznaczonymi do wypłaty. Grupa nie oczekuje z tego tytułu żadnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
IFRS 7: Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji	Umowy zarządzania	Wyjaśnienie, w jakich okolicznościach umowa zarządzania stanowi kontynuację zaangażowania w odniesieniu do przeniesionego składnika aktywów (w celu określenia niezbędnych informacji). Grupa nie oczekuje z tego tytułu żadnych istotnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
	Zastosowanie zmian w IFRS 7 do skróconych okresowych raportów finansowych	Zmiana ta wyjaśnia możliwość stosowania informacji dot. prezentacji w odniesieniu do skróconych okresowych raportów finansowych. Grupa nie oczekuje z tego tytułu żadnych istotnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
IAS 19: Świadczenia na rzecz pracowników	Stopa dyskontowa: Rynki regionalne	Obligacje przedsiębiorstwa o dużej wartości, stosowane do określenia stopy dyskontowej dla świadczeń po okresie zatrudnienia, należy denominować w tej samej walucie jak wypłacane świadczenia. Z perspektywy Grupy nie należy oczekiwać z tego tytułu zmian w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
IAS 34: Śródroczna sprawozdawczość finansowa	Podawanie informacji w innym miejscu okresowego sprawozdania	Wyjaśniono znaczenie zwrotu „w innym miejscu”; w sprawozdaniu okresowym należy umieścić odniesienie do tego innego miejsca. Grupa także zamieści to odniesienie w raporcie okresowym.

**3.3. Zasady konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz jej bezpośrednich i pośrednich jednostek zależnych. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Wszystkie należności i zobowiązania, przychody ze sprzedaży, inne przychody i koszty wynikające z transakcji w ramach Grupy zostały wyeliminowane. Wartości zdyskontowane i inne księgowania jednostronnie odniesione na wynik zostały poddane stornowaniu z odniesieniem na rachunek zysków i strat. Wyniki pośrednie wynikające z obrotu w zakresie dostaw i usług wewnątrz Grupy w majątku trwałym i obrotowym zostały wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji w okresie od dnia ich nabycia, będącego dniem objęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przechodzą one podlegać ujawnieniu w skonsolido-

wanym sprawozdaniu finansowym od dnia ustania kontroli podmiotu dominującego.

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawniono wszystkie spółki podlegające obowiązkowi konsolidacji. Szczegółowe informacje dot. prezentacji joint ventures znajdują się w notach w pkt. 3.5.

Udział nie uprawniający do kontroli to kapitał własny jednostki zależnej, nieprzyporządkowanej do jednostki macierzystej ani bezpośrednio ani pośrednio. Udziały te wykazywane są oddzielnie dla wyniku finansowego netto okresu, całosciowego wyniku finansowego netto okresu w skonsolidowanym bilansie oraz w prezentacji zmian kapitału własnego. W skonsolidowanym bilansie wykazywane są w ramach kapitału własnego, oddzielnie od kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej. Straty są przyporządkowane udziałom nie uprawniającym do sprawowania kontroli także wówczas, gdy powoduje to powstanie salda ujemnego. Zmiana wysokości udziału w jednostce zależnej bez utraty kontroli jest wykazywana jako transakcja na kapitale własnym.

### 3.4. Profesjonalny osąd kierownictwa i niepewność oszacowania

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonywane są oszacowania i założenia, mające wpływ na ujęte w bilansie składniki majątkowe i zobowiązania, dane dot. pozostałych zobowiązań w dniu bilansowym oraz wykazane przychody i koszty w trakcie okresu objętego sprawozdaniem. Kwoty rzeczywiste mogą odbiegać od oszacowań, nie zniekształcając możliwie wiernego obrazu sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku.

W zakresie działań, mających na celu zapewnienie płynności finansowej, koniecznych do kontynuacji działalności podmiotu, odsyłamy do pkt. 3.1. i pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Najistotniejsze założenia dotyczące przyszłości oraz inne istotne źródła niepewnych oszacowań, istniejące na dzień bilansowy, mogące stanowić podstawę znaczącego ryzyka dokonania niezbędnych korekt wartości bilansowych składników majątkowych i zobowiązań w następnym roku obrotowym, zostały objaśnione poniżej:

#### 3.4.1. Wycena wartości godziwej (IFRS 13)

Grupa wycenia instrumenty finansowe, np. instrumenty pochodne lub aktywa niefinansowe, np. nieruchomości inwestycyjne, na każdy dzień bilansowy wg wartości godziwej. 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. Wyceniając wartość godziwą, przyjmuje się założenie, że transakcja dokonywana jest na rynku głównym lub – jeżeli takiego rynku nie ma – na rynku najkorzystniejszym.

Wartość godziwą określa się na podstawie założeń, które przyjęliby uczestnicy rynku określając cenę. Wyceniając wartość godziwą niefinansowego składnika majątku, uwzględnia się zdolność uczestników rynku do uzyskania korzyści ekonomicznych dzięki zastosowaniu najkorzystniejszych i najlepszych warunków lub dzięki sprzedaży innemu uczestnikowi rynku, który znajdzie dla składnika majątkowego najkorzystniejsze i najlepsze warunki.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, dla których jest określana lub wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość godziwa, klasyfikowane są wg następującej hierarchii wyceny w celu określenia wartości godziwej (hierarchia Fair Value):

Poziom 1: Ceny notowane (niekorygowane) na rynkach aktywnych dla identycznych aktywów lub zobowiązań

Poziom 2: Metody wyceny, w których można zaobserwować na rynku bezpośrednio lub pośrednio parametr wejściowy najniższego poziomu wyceny, istotny dla wyceny wg wartości godziwej

Poziom 3: Metody wyceny, w których nie można zaobserwować na rynku parametru wejściowego najniższego stopnia, istotnego dla wyceny wg wartości godziwej

W przypadku aktywów i zobowiązań prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie powtarzalności, Grupa określa, czy miały miejsce zmiany między poziomami hierarchii, weryfikując klasyfikację na koniec każdego okresu sprawozdawczego (na podstawie parametrów wejścia najniższego poziomu, istotnych dla wyceny wg wartości godziwej).

Zmiany między poszczególnymi poziomami hierarchii

#### 3.4.2. Wycena instrumentów finansowych

Jeżeli wartości godziwych stosowanych instrumentów finansowych nie można określić na podstawie cen notowanych na aktywnych rynkach, określa się je przy pomocy metod wyceny, m.in. metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Parametry wejściowe na 3. poziomie hierarchii w modelu wyceny bazują w miarę możliwości na obserwowanych danych rynkowych. Jeżeli takich danych nie ma, wartość godziwa w dużej mierze opiera się na osądzie kierownictwa. Osąd kierownictwa dotyczy parametrów wejściowych, takich jak ryzyko płynności finansowej, ryzyko kredytowe i wahania cenowe. Zmiany przyjętych dla tych czynników założeń mogą wpływać na określone wartości godziwe instrumentów finansowych.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym papiery wartościowe dostępne do sprzedaży oraz pochodne instrumenty finansowe ujęto wg wartości godziwej. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 7.9. i 7.13. Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

#### 3.4.3. Wycena nieruchomości

W związku ze znaczeniem, jakie nieruchomości mają dla Grupy, ogólnie ich wartość określana jest według uznanych metod wyceny przez niezależnych rzeczoznawców, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i aktualnym doświadczeniem w zakresie sytuacji i rodzaju nieruchomości. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie (poziom 1 hierarchii wartości godziwej). Wycena pozostałych nieruchomości odbywa się na poziomie 3 hierarchii wartości godziwej.



Stosowana przez rzeczoznawcę metoda wyceny jest uzależniona od rodzaju nieruchomości. Rozróżnia się między nieruchomościami istniejącymi, generującymi regularne zyski (hotele lub biurowce), nieruchomościami w fazie rozwoju oraz nieruchomościami gruntowymi, na których nie rozpoczęto jeszcze realizacji.

Przy wycenie wartości godziwej istniejących nieruchomości stosuje się zwykle metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach). Oczekiwane przepływy pieniężne dyskontowane są na dzień wyceny. Jest to zgodne z poziomem 3 hierarchii wartości godziwej. Stopa dyskontowa (discount rate) odzwierciedla aktualne wyceny rynku pod względem zagrożeń wysokości i perspektywy czasowej przyszłych przepływów pieniężnych. Okres objęty planowaniem wynosi zasadniczo 10 lat plus wartość końcowa terminal value (wartość rezydualna w roku 10), obliczana z zastosowaniem stopy kapitalizacji (exit yield). Wycena uwzględnia krajowy wskaźnik inflacji.

Dla nieruchomości deweloperskich stosuje się najczęściej metodę wartości rezydualnej. Najpierw określana jest wartość godziwa na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Odejmuje się od niej pozostałe jeszcze koszty inwestycji oraz zysk dewelopera z projektu w odpowiedniej wysokości. Zysk z projektu określa się jako procent pozostałych jeszcze kosztów inwestycji i pokrywa on m.in. ryzyko rozwoju projektu.

Wartość godziwą nieruchomości gruntowych, na których nie rozpoczęto jeszcze realizacji (grunty w rezerwie) oblicza się metodą wartości porównawczej, stosując rynkowe ceny za m<sup>2</sup>. W zależności od decyzji zewnętrznych rzeczoznawców metoda wartości porównawczej włączana jest również do wyceny istniejących nieruchomości.

#### Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych (por. pkt. 6.5. i 7.1.):

Grupa wykazuje nieruchomości hotelowe jako środki trwałe i regularnie bada, czy konieczne są w stosunku do nich odpisy aktualizacyjne. Wymaga to oszacowania wartości możliwej do uzyskania. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalna obliczana jest każdorazowo w oparciu o zewnętrzną opinię dot. wyceny.

Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momenty ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach,

prowadząca do wyższej wartości odzyskiwalnej. W takim przypadku wartość bilansowa składnika aktywów jest podwyższana do jego wartości odzyskiwalnej. Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości.

Wartość odzyskiwalna jest silnie uzależniona od zastosowanej stopy kapitalizacji (Exit Yield) oraz od spodziewanych przyszłych wpływów. W związku z dynamiczną sytuacją geopolityczną i finansową istnieje zwiększone ryzyko planowania. Dotyczy to głównie rynków w Europie Wschodniej, przede wszystkim Rosji. Zagrożenia z tym związane mogą prowadzić do konieczności dokonania istotnych korekt wartości bilansowych także w kolejnych latach obrotowych.

Zwiększenia wartości wzgl. odpisy aktualizacyjne zostały przedstawione w pkt. 6.5. W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 7.1.

#### Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Warimpex wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu wartości godziwej na podstawie opinii niezależnych rzeczoznawców. Wyniki wyceny wynikające ze zmian wartości godziwych ujmowane są w rachunku zysków i strat z odniesieniem na wynik.

Wśród nieruchomości inwestycyjnych Grupa rozróżnia między nieruchomościami istniejącymi, rozwijanymi oraz rezerwami gruntowymi, dla których podczas wyceny stosuje się różne dane wejściowe. Więcej informacji na ten temat – por. pkt. 8.1.3. W zakresie rozwoju nieruchomości inwestycyjnych por. pkt. 7.2. Wynik z wyceny został przedstawiony w pkt 6.5.

#### 3.4.4. Kontrola innych podmiotów bez większości praw głosu

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględniane są dwie spółki, w których Grupa nie posiada bezpośrednich ani pośrednich udziałów. W ocenie Grupy zastosowanie mają w tym przypadku kryteria wg IFRS 10.7 dot. istnienia kontroli, obciążenia ryzykiem przez zyski wzgl. prawa do wahań w zakresie wyników oraz możliwości wykonywania kontroli w celu wpływania na wysokość swoich wyników finansowych. Podstawę w tym zakresie stanowią głównie umowne prawa pierwokupu i klauzule drag along, dające Grupie kontrolę i zmienne wyniki finansowe.

#### 3.4.5. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsiębiorstwach zagranicznych

Waluta funkcjonalna spółek zależnych w niektórych przypadkach różni się od waluty krajowej. W przypadku hoteli na terytorium UE przychody ze sprzedaży określa się w Euro. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych w ramach

Grupy także określane są w Euro. Koszty towarów i usług dla tych nieruchomości hotelowych i biurowych częściowo wykazywane są w walucie krajowej, a częściowo w Euro. Kredytowanie w całej grupie w przeważającym zakresie odbywa się w Euro. W ramach osądu własnego kierownictwa zgodnie z IAS 21.12 dla tych spółek zależnych, których przychody ze sprzedaży określane są w Euro, jako walutę funkcjonalną ustala się Euro.

#### **3.4.6. Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w odniesieniu do wszystkich niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej prawdopodobne jest, że osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać te straty. Zastosowanie profesjonalnego osądu kierownictwa niezbędne jest, aby ustalić wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, które Grupa może rozpoznać kierując się prognozowanym terminem osiągnięcia i wysokością przyszłych zysków oraz bazując na przyszłych strategiach podatkowych.

Pozostałe aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są również ujmowane tylko wówczas, gdy plany podatkowe dotyczące pojedynczego podmiotu podatkowego czynią rzeczywiste wykorzystanie prawdopodobnym.

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 6.9. Podatek dochodowy oraz pkt. 7.6. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

#### **3.5. Ujmowanie joint ventures**

Udziały kwalifikuje się jako joint ventures wówczas, gdy istnieje wspólna umowa, w której strony, sprawujące współkontrolę nad umową, posiadają prawa do aktywów netto dotyczących wspólnie realizowanej umowy (por. nota w pkt. 3.2.2.). Grupa wykazuje swoje inwestycje netto w joint ventures zgodnie z IFRS 11, stosując metodę praw własności.

Zgodnie z metodą praw własności joint ventures są ujmowane według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto joint venture, które nastąpiły po nabyciu. Inwestycje netto obejmują także pożyczki udzielone joint ventures, których rozliczenie w najbliższym okresie nie jest planowane ani prawdopodobne. Wartość firmy dotycząca joint venture zawiera się w wartości bilansowej udziału i nie podlega amortyzacji planowej ani osobnej weryfikacji pod względem utraty wartości. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym joint ventures.

W przypadku jakiegokolwiek zmiany ujętej bezpośrednio w pozostałym wyniku joint venture, Grupa ujmuje swój udział we wszelkich zmianach i ujawnia go, o ile ma to zastosowanie, w pozostałym wyniku Grupy. Zyski i straty na transakcjach pomiędzy Grupą a joint venture są eliminowane do wysokości udziału Grupy w joint venture.

Dzień bilansowy i zasady (polityka) rachunkowości joint venture są spójne z zasadami (polityką) rachunkowości Grupy w przypadku zbliżonych transakcji i zdarzeń zachodzących w podobnych okolicznościach.

Po zastosowaniu metody praw własności Grupa określa, czy istnieje konieczność ujmowania dodatkowych kosztów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do udziałów Grupy w joint venture. Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy istnieją obiektywne przesłanki dla aktualizacji wartości udziału w joint venture. Jeśli tak, wówczas różnica między wartością odzyskiwalną udziału w joint venture i wartością bilansową udziału jest ujmowana jako koszt z tytułu utraty wartości z odniesieniem na rachunek wyników.

Przypisane wyniki joint venture podwyższają daną ujętą wartość udziału, ujemne wyniki pomniejszają ujętą wartość udziału do wysokości inwestycji netto w joint venture.

Jeżeli inwestycja netto w joint venture ulega wyzerowaniu wskutek ujemnych wyników i jeżeli udział kapitału własnego joint venture wykazuje wykraczającą ponad to wartość ujemną, wówczas bada się, czy istnieje potrzeba rezerwy z tytułu odpowiedzialności lub danych gwarancji.

Sprawozdania finansowe joint ventures sporządza się z zastosowaniem jednolitych metod rachunkowości za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Ewentualne różnice w zasadach rachunkowości są eliminowane przez odpowiednie korekty.

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonywane są korekty, mające na celu wyeliminowanie udziału Grupy w niezrealizowanych zyskach i stratach z tytułu transakcji między Grupą a joint venture. Jeżeli Grupa nabywa aktywa od joint venture, to swój udział w zysku joint venture z tytułu tej transakcji wykazuje dopiero wówczas, gdy odsprzeda te składniki majątkowe niezależnemu obcemu podmiotowi.

Joint ventures ujawniane są w sprawozdaniu finansowym metodą praw własności do chwili zaprzestania sprawowania współkontroli nad joint venture.

Skład i zmiany inwestycji netto w joint ventures zostały szczegółowo opisane w pkt. 7.4.

### 3.6. Instrumenty finansowe

#### 3.6.1. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w myśl IAS 39 klasyfikowane są jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, jako kredyty i należności lub jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Aktywa finansowe wyceniane są przy pierwotnym ujęciu w wartości godziwej. W przypadku innych aktywów finansowych jako takich, klasyfikowanych jako wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, uwzględnia się ponadto koszty transakcyjne, przypisywane bezpośrednio nabyciu aktywów. Przypisanie aktywów finansowych do kategorii wyceny następuje z chwilą ich pierwotnego ujęcia.

#### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują wszystkie pochodne instrumenty finansowe o dodatniej wartości godziwej, nie związane z zabezpieczeniami. Na dzień bilansowy nie wykazano pochodnych instrumentów finansowych związanych z zabezpieczeniami.

#### Kredyty i należności:

Kredyty i należności są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku. Po pierwszym ujęciu kredyty i należności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej, pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym okresu w momencie usunięcia kredytu i należności z bilansu lub po stwierdzeniu utraty ich wartości, jak też w ramach odpisów amortyzacyjnych.

#### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży i nie należą do żadnej z wcześniej wymienionych kategorii. Po wstępnej wycenie są one wyceniane w wartości godziwej. Niezrealizowane zyski lub straty rozpoznawane są w pozostałych przychodach i kosztach. W momencie zbycia składnika aktywów lub utraty jego wartości, skumulowane zyski lub straty wcześniej odniesione na kapitał są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

#### 3.6.2. Wyłączenie aktywów i zobowiązań finansowych z bilansu

Składnik aktywów finansowych jest wyłączany z bilansu, gdy umowne prawa do przepływów pieniężnych wygasną lub zostaną przeniesione.

W sytuacji, gdy Grupa przeniosła swoje umowne prawa do

otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów, ale zachowała zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów, wówczas taki składnik aktywów jest ujmowany w stopniu, w jakim Grupa utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy będący jego podstawą obowiązek został wypełniony, umorzony lub wygasł.

Jeżeli istniejące zobowiązanie finansowe zostanie zastąpione innym zobowiązaniem finansowym tego samego kredytodawcy o zasadniczo różnych warunkach umownych lub jeżeli warunki istniejącego zobowiązania zostaną w istotny sposób zmienione, to takie zastąpienie lub taką zmianę traktuje się jako wyłączenie z bilansu pierwotnego zobowiązania i ujęcie nowego zobowiązania. Różnica między poszczególnymi wartościami bilansowymi wykazywana jest w wyniku okresu.

#### 3.6.3. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy wystąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych lub grupy składników finansowych. Utrata wartości ma miejsce, jeśli jedno lub kilka zdarzeń, które zaszły od czasu pierwszej wyceny aktywa, wpływają na oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne aktywa finansowego lub grupy aktywów finansowych, i wpływ ten można wiarygodnie oszacować. Wskazania na utratę wartości mogą mieć miejsce, jeżeli istnieją przesłanki, że dłużnik ma poważne problemy finansowe.

#### Kredyty i należności (aktywa finansowe wykazywane według kosztów zamortyzowanych):

Jeżeli istnieją obiektywne okoliczności wskazujące na to, że wystąpiła utrata wartości aktywów wykazanych według kosztów zamortyzowanych, to strata stanowi różnicę między wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych. Strata wykazywana jest w rachunku zysków i strat.

Kierownictwo ustala najpierw, czy istnieją indywidualnie lub zbiorowo obiektywne wskazania na utratę wartości składników aktywów finansowych, które same w sobie są znaczące oraz składników aktywów finansowych, które same w sobie nie są znaczące. Jeżeli kierownictwo stwierdzi, że w odniesieniu do pojedynczo zbadanego aktywów finansowych, obojętnie czy jest on znaczący czy nieznaczący, nie istnieją obiektywne wskazania na utratę wartości, wówczas włączy ten składnik aktywów do grupy aktywów finansowych o porównywalnym profilu ryzyka nieściągalności i zbada je wspólnie pod kątem utraty wartości. Składniki aktywów zbadane pojedynczo pod kątem utraty wartości, dla których dokonano nowych lub kontynuowano poprzednie odpisy aktualizacyjne, nie są włączane do wspólnej oceny pod kątem utraty wartości.

Należności z tytułu dostaw i usług o terminie spłaty wynoszącym z reguły 10-90 dni, wykazywane są według pierwotnej wartości rachunku pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości. Odpisu aktualizacyjnego dokonuje się wówczas, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że Grupa nie będzie w stanie ściągnąć należności. Należności są usuwane z bilansu, jeżeli są nieściągalne.

Jeżeli utrata wartości zmniejszy się w jednym z kolejnych okresów sprawozdawczych, a zmniejszenie to może wynikać ze stanu faktycznego zaistniałego po ujęciu utraty wartości, to wykazana wcześniej utrata wartości zostanie wycofana. Występujące później zwiększenie wartości wykazywane jest w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa składnika aktywów w chwili zwiększenia wartości nie przekracza zamortyzowanych kosztów.

#### Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:

W odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży Grupa bada na każdy dzień bilansowy, czy istnieją wskazania do obniżenia wartości. W przypadku instrumentów kapitału własnego zakwalifikowanych do sprzedaży wskazaniem takim byłby znaczący lub trwający dłuższy czas spadek wartości godziwej poniżej kosztów nabycia. Kryterium „znaczący” oceniane jest na podstawie pierwotnych kosztów nabycia, natomiast ocena kryterium „trwający dłuższy czas” dotyczy okresu, w którym wartość godziwa była niższa od pierwotnych kosztów nabycia.

Dla określenia zmniejszenia wartości instrumentów dłużnych dostępnych do sprzedaży stosuje się takie same kryteria, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanych kosztów nabycia.

Jeżeli składnik aktywów utracił wartość, skumulowana strata wykazywana jest z odniesieniem na wynik w kosztach finansowych i wyksięgowywana z funduszu zapasowego z tytułu zmiany wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Zwiększenia wartości instrumentów kapitału własnego, zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, nie są ujmowane w wyniku okresu. Zwiększenia wartości instrumentów zobowiązań ujmowane są w rachunku zysków i strat, jeśli wzrost wartości godziwej instrumentu wynika obiektywnie ze zdarzenia zaistniałego po wykazaniu utraty wartości w rachunku zysków i strat.

#### 3.6.4. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przy pierwszej prezentacji klasyfikowane są jako zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów albo jako zobowiązania wyceniane wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik.

Zobowiązania finansowe przy pierwszej prezentacji wyceniane są według wartości godziwej; aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanych kosztów pomniejszonych o bezpośrednio doliczone koszty transakcyjne.

#### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują wszystkie pochodne instrumenty finansowe z ujemną wartością godziwą (wraz z osobno wykazanymi wbudowanymi instrumentami pochodnymi), nie związane z zabezpieczeniami. Zyski i straty z tytułu zobowiązań finansowych, wyceniane wg wartości godziwej, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów:

Zobowiązania finansowe wyceniane są po pierwszym ujęciu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej wg zamortyzowanych kosztów. Zyski i straty wykazywane są w rachunku zysków i strat, jeżeli zobowiązania zostaną usunięte z bilansu oraz w ramach amortyzacji.

#### 3.6.5. Obligacje zamienne

W przypadku emisji obligacji zamiennych przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są w okresie ważności umowy wg ustalonej stopy procentowej powiększonej o marżę, którą by uzyskano, gdyby wyemitowano obligację bez prawa do zamiany. Kwota różnicy ujmowana jest jako wartość prawa do zamiany bezpośrednio w kapitale zapasowym.

W przypadku obligacji zamiennych nieemitowanych w walucie funkcjonalnej Grupy nie określa się komponentu kapitałowego, lecz wykazuje osobno zobowiązania i wbudowane instrumenty pochodne. Koszty transakcyjne przypadające na komponent obligacji dzielone są wg metody efektywnej stopy procentowej na cały okres ważności.

Niepochodna część obligacji zamiennych przyporządkowana jest zgodnie z IAS 39 kategorii zobowiązań wycenianych według zamortyzowanych kosztów nabycia i prezentowana wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Wbudowane instrumenty pochodne wyceniane są następnie według wartości godziwej. Zmiany wartości ujmuje się z odniesieniem na wynik w rachunku zysków i strat.

#### 3.6.6. Leasing

Określenie czy umowa jest leasingiem lub zawiera elementy leasingu, zależy od ekonomicznej treści umowy, wskazującej na to, czy realizacja umowy zależy od wykorzystania konkretnego składnika lub składników aktywów i czy umowa daje prawo do używania konkretnego aktywa.

#### Grupa jako leasingobiorca:

Umowy leasingu finansowego, w których zasadniczo wszystkie korzyści i ryzyka związane z prawem własności do przeniesionego składnika aktywów są przenoszone na Grupę, prowadzą do wykazania w aktywach przedmiotu leasingu w chwili rozpoczęcia umowy leasingu, według wartości godziwej tego przedmiotu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli są one wartością niższą.

Oplaty leasingowe dzieli się na koszty finansowe i raty zobowiązania pozostałego do spłaty, tak aby od pozostałych do spłaty zobowiązań leasingowych naliczono stałe odsetki. Jeżeli przewiduje się przeniesienie prawa własności na Grupę na koniec okresu leasingu, to ujęte w aktywach przedmioty leasingu są całkowicie amortyzowane przez oczekiwany okres użytkowania zgodnie z IAS 16.

Jeżeli przeniesienie prawa własności na Grupę na koniec okresu leasingu nie jest wystarczająco pewne, to ujęte w aktywach przedmioty leasingu są całkowicie amortyzowane przez krótszy z okresów: oczekiwany okres użytkowania lub okres leasingu.

Oplaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego wykazywane są w rachunku zysków i strat przez okres trwania stosunku leasingu jako koszt.

#### Grupa jako leasingodawca:

Stosunki leasingowe, w ramach których wszystkie szanse i ryzyka związane z własnością nie są w większości przenoszone z Grupy na leasingobiorcę, klasyfikowane są jako leasing operacyjny.

Grupa zawarła umowy leasingu w celu komercyjnego wynajmu swoich nieruchomości inwestycyjnych. Zakwalifikowano je jako leasing operacyjny.

Por. informacje o leasingu w notach do sprawozdania punkt 9.2.

#### 3.6.7. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe. Są one wykazywane początkowo według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie wyceniane każdorazowo do wartości godziwej. Pochodne instrumenty finansowe związane z zabezpieczeniami oraz spełniające warunki w zakresie Hedge Accounting zgodnie z IAS 39, są desygnowane w ramach zabezpieczenia i wykazywane zgodnie z przepisami dot. Hedge Accounting (zabezpieczenie przepływów pieniężnych). Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania, gdy ich wartość godziwa jest ujemna.

W roku obrotowym wykazano wbudowane instrumenty pochodne z obligacji zamiennych. Na dzień bilansowy nie ma pochodnych instrumentów finansowych związanych z zabezpieczeniami.

#### 3.7. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Jeśli pojedyncze grupy do zbycia sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży, wówczas zgodnie z IFRS 5 następuje zmiana pozycji wszystkich aktywów i zobowiązań. Klasyfikacja jako przeznaczone do sprzedaży ma miejsce wówczas, gdy dana wartość bilansowa jest realizowana głównie przez transakcję sprzedaży. Sprzedaż musi być wysoce prawdopodobna, a składnik majątkowy lub grupa do zbycia muszą być w aktualnym stanie natychmiast gotowe do sprzedaży. Dalsze kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży to odpowiednie uchwały zarządu, rozpoczęcie poszukiwania nabywcy lub realizacji projektu oraz oczekiwany zysk ze sprzedaży w ciągu roku.

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia), sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wyceniane są według niższej z wartości – wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Szczegółowe wyjaśnienia dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (grup do zbycia) zawarte są w pkt. 5.3..

#### 3.8. Transakcje i salda w walutach obcych

Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych przygotowywane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.5.). Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym danego podmiotu są przeliczane według kursu waluty funkcjonalnej.

W przypadku zmiany transakcji istotnych dla określenia waluty funkcjonalnej możliwa jest zmiana waluty funkcjonalnej w poszczególnych spółkach ujętych w sprawozdaniu skonsolidowanym. Waluty funkcjonalne zaprezentowano w nocie pkt. 4.1.1..

#### Transakcje i salda w walutach obcych:

Transakcje w walutach obcych są najpierw przeliczane przez podmioty należące do Grupy według kursu transakcji kasowych z dnia zdarzenia na walutę funkcjonalną. Aktywa i zobowiązania pieniężne w walucie obcej są przeliczane każdego dnia z zastosowaniem kursu transakcji kasowych z danego dnia na walutę funkcjonalną.

Jeżeli w zagranicznych przedsięwzięciach dana waluta kraju nie odpowiada walucie funkcjonalnej, bieżące przychody i koszty są przeliczane na podstawie miesięcznych sprawozdań

śródk okresowych i danego średniego kursu ważonego, a w przypadku transakcji istotnych na podstawie kursu dnia. Wszystkie różnice z przeliczeń są ujmowane z odniesieniem na rachunek wyników.

Pozycje niepieniężne, wyceniane w walucie obcej według historycznych kosztów nabycia lub wytworzenia, są przeliczane według kursu z dnia zdarzenia.

#### Przeliczanie sprawozdań finansowych podmiotów włączonych do sprawozdania skonsolidowanego (przedsięwzięcia zagraniczne):

Aktywa i zobowiązania podmiotów zagranicznych są przeliczane na EUR według kursu z dnia bilansowego. Przychody i koszty przeliczane są według kursu na dzień zdarzenia lub dla uproszczenia wg kursów średnich. Różnice z tytułu przeliczeń są ujmowane w pozostałym wyniku. Kwota dotycząca podmiotu zagranicznego, ujęta w pozostałym wyniku, jest przenoszona w przypadku zbycia podmiotu zagranicznego do wyniku netto okresu. Podczas rozliczania aktywów pieniężnych lub zobowiązań wewnątrz Grupy różnice wynikające z przeliczeń ujmowane są z odniesieniem na wynik, jeżeli nie są to różnice z pozycji pieniężnych, stanowiących część inwestycji netto w zagraniczne przedsięwzięcie. Różnice te wykazywane są najpierw w pozostałym wyniku, a w razie zbycia inwestycji netto przesuwane z kapitału własnego do zysków i strat.

#### Kursy przeliczeniowe:

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31-12-2014 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2014	31.12.2013
Złoty polski (PLN/EURO)		4,2623	4,1472
Korona czeska (CZK/EURO)		27,7250	27,425
Forint węgierski (HUF/EURO)		314,89	296,91
Frank szwajcarski (CHF/EURO)		1,2024	1,2259
Dolar amerykański (USD/EURO)		1,2141	1,3783
Rubel rosyjski (RUB/EURO)		68,3427	44,9699
Lej rumuński (RON/EURO)		4,4821	4,4847

### 3.9. Rzeczowe aktywa trwałe

Majątek trwały ulegający zużyciu ujmowany jest zgodnie z IAS 16 wg kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o planowe odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy aktualizacyjne, powiększonych o ewentualne zwiększenia wartości. Planowe odpisy amortyzacyjne dokonywane są liniowo i opierają się na przewidywanym okresie użytkowania składników majątku. Jeżeli poszczególne elementy wykazują różne okresy użytkowania, amortyzacja odbywa się zgodnie z okresem użytkowania danego elementu. Dla ujętych w

aktywach inwestycji zamiennych określa się także szacunkowy okres użytkowania.

W przypadku ujmowania hoteli w aktywach istotne elementy (grunty i prawa na gruntach, obiekty budowlane, urządzenia instalacyjne w budynkach i elementy wyposażenia) wykazywane są osobno i amortyzowane oddzielnie. Szczegóły dot. okresów użytkowania zawarte są w pkt. 7.1. w notach do sprawozdania.

Podstawą amortyzacji liniowej jest szacowany okres użytkowania aktywów trwałych. Wartości bilansowe rzeczowych aktywów trwałych sprawdzane są pod kątem utraty wartości w momencie pojawienia się okoliczności wskazujących na to, że wartość bilansowa składnika rzeczowych aktywów trwałych przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

W kosztach wytworzenia własnych składników aktywów oprócz jednostkowych kosztów materiału i produkcji są także zawarte odpowiednie pośrednie koszty materiału i produkcji. Odsetki od kapitału obcego, o ile można je np. bezpośrednio doliczyć poprzez celowe kredyty projektowe lub pożyczkę od partnerów joint venture lub akcjonariuszy mniejszościowych, są ujmowane zgodnie z IAS 23 po stronie aktywów razem z odpowiednim składnikiem aktywów i także amortyzowane przez dany okres użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe są usuwane z bilansu po dokonaniu ich zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego wyśięgowania.

### 3.10. Nieruchomości inwestycyjne

Prezentacja odbywa się zgodnie z modelem wartości godziwej wg IAS 40. Zmiany wartości godziwej prowadzą w roku obrotowym do zysków lub strat z tytułu wyceny netto.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży i są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu lub zwiększenia wartości.

Dana pozycja nieruchomości inwestycyjnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub przy braku możliwości dalszego długotrwałego użytkowania oraz gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze sprzedaży

danej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w roku, w którym dokonano sprzedaży.

### 3.11. Wartość firmy (goodwill)

Wartość firmy w pierwszym ujęciu jest wyceniana według kosztów nabycia, stanowiących nadwyżkę przejętego świadczenia wzajemnego nad nabytymi identyfikowalnymi składnikami aktywów i przejętymi zobowiązaniami Grupy. Jeżeli świadczenie wzajemne jest niższe od wartości godziwej aktywów netto nabytej jednostki zależnej, kwota różnicy ujmowana jest w wyniku netto okresu.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wyceniana według kosztów nabycia pomniejszonych o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

W celu przeprowadzenia testu na utratę wartości, wartość firmy nabyta w ramach połączenia jednostek zostaje od dnia nabycia przyporządkowana do jednostki lub grupy jednostek wypracowującej środki pieniężne, istniejącej dzięki efektom synergii z połączenia jednostek gospodarczych. Zasada ta obowiązuje niezależnie od tego, czy inne aktywa lub zobowiązania nabywcy zostaną przyporządkowane tym jednostkom lub grupom jednostek generujących środki pieniężne. Jednostka lub grupa jednostek wypracowujących środki pieniężne, której przyporządkowano wartość firmy,

- stanowi najniższy poziom w ramach jednostki gospodarczej, na którym kontroluje się wartość firmy dla potrzeb wewnętrznego kierowania przedsiębiorstwem, oraz
- jest nie większa niż segment operacyjny, jak określono w IFRS 8.

Jeżeli wartość firmy stanowi część jednostki (grupy jednostek) wypracowującej środki pieniężne, a część segmentu działalności tej jednostki jest zbywana, to wartość firmy przypisywana zbywanemu segmentowi działalności uwzględniana jest przy określaniu wyniku ze sprzedaży segmentu działalności jako część wartości bilansowej segmentu działalności. Wartość zbywanej części wartości firmy określana jest na podstawie względnych wartości sprzedanego segmentu działalności i zatrzymanej części jednostki wypracowującej środki pieniężne.

Informacje dot. wyceny wartości firmy zawarte są w pkt. 7.3..

### 3.12. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

Grupa wykazuje wyłącznie nabyte oprogramowanie jako wartości niematerialne, dla których szacunkowy okres użytkowania wynosi 5 lat, przy amortyzacji liniowej. Wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie nie są wykazywane ze względu na brak spełnienia kryteriów.

W ramach połączenia jednostek gospodarczych bada się, czy zostały nabyte inne wartości niematerialne, takie jak znaki towarowe lub baza klientów. W dotychczas nabywanych nieruchomościach (hotele lub nieruchomości inwestycyjne) nie stwierdzono tego rodzaju wartości niematerialnych.

### 3.13. Utrata wartości aktywów trwałych

Co najmniej raz w roku Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania oraz z uwzględnieniem ryzyka typowego dla danego składnika aktywów. W celu określenia wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży stosuje się odpowiedni model wyceny (por. pkt. 3.4.3.).

Ujęta wcześniej utrata wartości wycyfywana jest tylko wówczas, z wyjątkiem wartości firmy, gdy od momenty ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, którą uwzględniono przy określaniu wartości odzyskiwalnej. W takim przypadku wartość bilansowa składnika aktywów jest podwyższana do jego wartości odzyskiwalnej. Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości. Tego rodzaju zwiększenie wartości jest natychmiast uwzględniane w wyniku finansowym okresie.

W przypadku nieruchomości w ramach prowadzonych projektów porównuje się co roku postęp w rozwoju projektu z aktualnymi wartościami rynkowymi i prognozowanymi przychodami. Utrata wartości prezentowana jest wówczas, gdy nastąpi negatywna zmiana pierwotnie oczekiwanego rozwoju projektu i wartość bilansowa jest wyższa niż odzyskiwalna.

### 3.14. Pozostałe aktywa finansowe

W pozostałych aktywach finansowych zawarte są pozostałe pożyczki. W zakresie ich wyceny por. nota w pkt. 3.6.3.

Ponadto polityka Grupy zakłada zabezpieczanie otrzymanych gwarancji lub odpowiedzialności depozytami. Depozyty w bankach austriackich są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

### 3.15. Zapasy

Zapasy towarów są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo według niższej ceny sprzedaży netto. Towary obejmują wyłącznie materiały użyte lub materiały na sprzedaż (głównie Food & Beverage) z segmentu hoteli. Zużycie określa się przy pomocy metody FIFO („First In-First Out“).

Projekty nieruchomościowe w toku wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo ceny sprzedaży netto.

### 3.16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (środki pieniężne)

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pozostałym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy od dnia nabycia.

### 3.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, którego wypełnienie spowoduje konieczność wypływu zasobów. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone przynajmniej w części (np. tak jak w przypadku umowy ubezpieczenia), wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazywane w wyniku netto okresu pomniejszone o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest dyskontowana przy zastosowaniu stopy dyskontowej nieuwzględniającej podatku. Jeżeli kwota rezerwy została zdyskontowana, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

### 3.18. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia pracownicze

Rezerwy na roszczenia pracownicze i członków Zarządu z tytułu odpraw i jubileuszy tworzone są w większości dla osób zatrudnionych w Austrii, ponieważ w stosunku do pracowników w Polsce, Czechach i na Węgrzech przepisy ustawowe nie obowiązują lub obowiązują w bardzo ograniczonym zakresie.

Wycena rezerw następuje według metody projected-credit-method. Prognozowane świadczenia dzielone są zgodnie z okresem zatrudnienia pracowników aż do przejścia w stan spoczynku. Kwoty rezerw określane są na dzień bilansowy przez zewnętrznego aktuarium w formie opinii w zakresie matematyki ubezpieczeniowej.

Zmiany w wycenie wykazywane są na podstawie IAS 19 w pozostałych przychodach i kosztach w okresie, w którym wystąpią. Odsetki ujmowane są w kosztach działalności finansowej. Rezerwy na fundusz socjalny dotyczą wyłącznie

segmentu Development & Services.

Na dzień bilansowy istnieje jedno przyrzeczenie emerytalne dla Członka Zarządu spółki macierzystej. Dla tego przyrzeczenia zawarte zostało ubezpieczeniem pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne. Pozycja ta jest co roku dotowana; jest to pozycja celowa i w odniesieniu do jej okresu długoterminowa. Nie stanowi to Pension Asset w rozumieniu standardu IAS 19, lecz podlega odrębnemu aktywowaniu. Plan zabezpieczenia na starość opiera się na wynikach i nie jest finansowany za pośrednictwem żadnego funduszu (unfunded).

Pozycja pozostałe długoterminowe aktywa trwałe zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 323 TEUR (w roku ubiegłym: 266 TEUR). Ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne obejmuje zgromadzony kapitał wraz z udziałem w zysku.

W związku z wysokością przyrzeczenia emerytalnego, zabezpieczonego ubezpieczeniem, nie ma znaczącego ryzyka w zakresie planu emerytalnego.

### 3.19. Realizacja przychodów

**Realizacja przychodów zgodnie z IAS 18:**

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów, świadczenia usług oraz przychody z tytułu wynajmu i dzierżawy są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do sprzedanych towarów i produktów zostały przekazane nabywcy wzgl. jeżeli usługa została wykonana.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane, jeżeli powstały roszczenia z tyt. odsetek.

Przychody z dywidend są ujmowane w momencie ustalenia praw do ich otrzymania.

**Przychody związane ze sprzedażą jednostek zależnych (IFRS 10):**

Wycena przychodów odbywa się zgodnie z IFRS 10.25 w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną. W przypadku sprzedaży jednostki zależnej różnica między ceną sprzedaży i wartością aktywów netto powiększona o niepodzielone różnice z tytułu przeliczenia pozycji w walucie obcej ujęte w pozostałym wyniku i o wartość firmy ujmowana jest w rachunku wyników w dniu przejścia znaczących szans i ryzyk.

### 3.20. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy



między wartością bilansową aktywów i pasywów wykazaną w sprawozdaniu finansowym a ich wartością podatkową.

Podatek odroczony ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, z wyjątkiem rezerwy na odroczony podatek dochodowy w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub innego składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik brutto określony zgodnie z przepisami prawa bilansowego, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich odliczalnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana. Przyjmuje się przy tym za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące lub zapowiedziane na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych w pozostałym wyniku lub bezpośrednio w kapitale własnym, nie jest ujmowany w wyniku netto okresu.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat aktywów z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

## [04] Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach

### 4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych

#### 4.1.1. Podmioty zależne

Następujące podmioty zależne podlegają w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

Włączone Jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta Kapitał	Waluta funkcjonalna <sup>2</sup>	Działalność/ Segment
		bepośr.	pośr.				
100%-owy udział:							
Grassi Hotelbetteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100%	–	2.943	EUR	EUR	H
→ Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH	A-Wiedeń	–	100%	35	EUR	EUR	H
→ Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100%	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100%	–	500	EUR	EUR	H
→ Amber Baltic Sp. z o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100%	38.325	PLN	EUR	H
→ Evropský Investiční Holding a.s. (sprzedana) <sup>1</sup>							
WX Leuchtenbergring GmbH	D-Monachium	100%	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRT.	HU-Budapeszt	100%	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft.	HU-Budapeszt	100%	–	35.380	HUF	EUR	IP
WARIMPEX-INVESTCONSULT Kft.	HU-Budapeszt	100%	–	10.000	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100%	–	103.000	HUF	EUR	różne
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	33.200	CZK	EUR	H
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	200	CZK	CZK	DS
Balnex 1 a.s.	CZ-Praga	100%	–	4.557	CZK	EUR	H
WX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	147.000	CZK	EUR	H
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	3.100	CZK	EUR	IP
Via Prop Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	50	PLN	PLN	IP
WX Krakow Sp. z o.o.	PL-Kraków	100%	–	5	PLN	EUR	H
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Kraków	100%	–	5	PLN	EUR	H
→ WX Krakow Sp. z o.o. SKA	PL-Kraków	–	100%	11.207	PLN	EUR	H
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Kraków	100%	–	7.045	PLN	PLN	H
WX Office Development 1 Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	5	PLN	PLN	H
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	150	PLN	PLN	H
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	2.000	PLN	PLN	DS
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luxemburg	100%	–	31	EUR	EUR	H
→ andel's Łódź Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100%	50	PLN	EUR	H
Goulds Investments S.A. (połączenie) <sup>2</sup>							
WX Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxemburg	100%	–	80	EUR	EUR	DS
→ Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	–	100%	600	HUF	HUF	DS
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxemburg	100%	–	31	EUR	EUR	DS
→ UBX Krakow Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100%	50	PLN	EUR	H
→ WX Management Services Sp. z o.o.							
Prozna Development SKA	PL-Warszawa	–	100%	50	PLN	EUR	DS
→ Le Palais Holding s. a r.l.	LU-Luxemburg	–	100%	13	EUR	EUR	DS
→ Prozna Properties Sp. z o.o. (zlikwidowana) <sup>3</sup>							
→ Prozna Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100%	23.550	PLN	EUR	DS
Kopernik Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	25	PLN	PLN	IP
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luxemburg	100%	–	31	EUR	EUR	IP
Sugura S.A.	LU-Luxemburg	100%	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A.	RO-Bukareszt	–	100%	10.232	RON	EUR	H
Udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81%	–	1.300	PLN	PLN	DS
Reitano Holdings Limited	CY-Nikozja	60%	–	4.275	EUR	EUR	H
→ ZAO Horeca Koltsovo	RU-Jekaterynburg	–	60%	157.600	RUB	RUB	H
→ OOO RusAvia Horeca	RU-Jekaterynburg	–	60%	1.000	RUB	RUB	H
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	55%	–	370.001	RUB	RUB	różne
Udział bez udziałów w kapitale: <sup>4</sup>							
KHD s.r.o.	CZ-Praga	–	–	2.000	CZK	EUR	H
RLX Dvorak SARL	LU-Luxemburg	–	–	31	EUR	EUR	H

Nota:

→ Pośrednie podmioty zależne, dla których podmiotem dominującym jest podmiot wymieniony wyżej.

<sup>1</sup> Spółka została sprzedana w czerwcu 2014 i na ten moment ostatecznie wyłączona z konsolidacji (por. pkt. 5.1.).

<sup>2</sup> Goulds Investments S.A. połączyła się w roku obrotowym z Synergie Patrimoine S.A.

<sup>3</sup> Prozna Properties Sp. z o.o. została zlikwidowana w sierpniu 2014.

<sup>4</sup> W celu osądu kierownictwa dot. konsolidacji tych spółek por. pkt. 3.4.4..

<sup>5</sup> Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.5..

Zestawienie podsumowujące podmiotów zależnych według działalności i udziałów kapitałowych:

Działalność (wg segmentów)	Kraj	Liczba 100%-owych spółek zależnych		Liczba spółek zależnych z udziałem mniejszościowym		Liczba spółek zależnych bez stosunku udziału	
		31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
<b>Segment Hotele (H):</b>							
Działalność hotelarska	Polska	10	10				
Działalność hotelarska	Czechy	3	4			2	2
Działalność hotelarska	Rosja			2	2		
Działalność hotelarska	Rumunia	1	1				
Hotele (Holding)	Luxemburg	4	4				
Hotele (Holding)	Austria	2	2				
Hotele (Holding)	Cypr			1	1		
Suma pośrednia Segment Hotele		20	21	3	3	2	2
<b>Segment Investment Properties (IP):</b>							
Wynajem biur	Polska	2	2				
Wynajem biur	Czechy	1	1				
Wynajem biur	Węgry	2	2				
Holding	Luxemburg	1	1				
Suma pośrednia Segment IP		6	6				
<b>Segment Development &amp; Services (DS):</b>							
Development	Polska	4	5	1	1		
Development	Czechy	1	1				
Development	Węgry	2	2				
Development (Holding)	Luxemburg	3	4				
Development (Ex-Holding)	Niemcy	1	1				
Suma pośrednia Segment DS		11	13	1	1		
<b>Kilka segmentów:</b>							
Hotel, biura, development	Rosja			1	1		
Biura i development	Węgry	1	1				
Suma pośrednia Kilka segmentów		1	1	1	1		
<b>Suma Podmioty zależne podlegające pełnej konsolidacji</b>		<b>38</b>	<b>41</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**4.1.2. Informacje o podmiotach zależnych z udziałami nie uprawniającymi do sprawowania kontroli (udziałami mniejszościowymi):**

Standard IFRS 12, którego stosowanie jest obowiązkowe od 1 stycznia 2014, przewiduje określone obowiązki informacyjne w zakresie podmiotów zależnych, w których dana spółka posiada istotne udziały bez prawa kontroli. Informacje te dotyczą

ogólnych danych i zbiorczych danych finansowych dla podmiotów zależnych z istotnymi udziałami nie uprawniającymi do sprawowania kontroli. Poniższe informacje finansowe obejmują kwoty przed wyłączeniami wewnątrz Grupy. Do udziałów nie uprawniających do sprawowania kontroli nie przypisano dywidend.

Udziały nieuprawniające do kontroli:

Jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale udziały nieuprawniające do kontroli		Zysk/strata przypadające na udziały nieuprawniające do kontroli		Skumulowane udziały nieuprawniające do kontroli	
		31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Reitano Holdings Limited	CY-Nikozja	40 %	40 %	55	(42)	(981)	(1.036)
→ ZAO Horeca Koltsovo	RU-Jekaterynburg	40 %	40 %	(6.419)	(160)	(5.689)	(152)
→ OOO RusAvia Horeca	RU-Jekaterynburg	40 %	40 %				
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	(8.306)	4.311	(7.889)	(330)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	21 %	21%	18	13	92	78
<b>Suma udziałów nie uprawniających do kontroli</b>						<b>(14.467)</b>	<b>(1.440)</b>

Podsumowujące informacje finansowe:

	ZAO Avielen A.G.		ZAO Horeca Koltsovo und OOO RusAvia Horeca *)		Reitano Holdings Limited	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
<b>Skrót danych z bilansu:</b>						
Aktywa trwałe	93.395	96.772	27.138	42.774	–	–
Aktywa obrotowe	91.682	71.734	823	1.076	13	16
<b>Suma aktywów</b>	<b>185.077</b>	<b>168.506</b>	<b>27.962</b>	<b>43.850</b>	<b>13</b>	<b>16</b>
Kapitał własny – udział Grupy		(403)	(8.534)	(228)	(1.471)	(1.554)
Kapitał własny – udziały nieuprawnijające do kontroli		(330)	(5.689)	(152)	(981)	(1.036)
Zobowiązania długoterminowe		164.700	38.794	41.804	2.435	2.560
Zobowiązania krótkoterminowe		4.538	3.391	2.426	29	46
<b>Suma pasywów</b>		<b>168.506</b>	<b>27.962</b>	<b>43.850</b>	<b>13</b>	<b>16</b>

	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Skrót danych z rachunku wyników:</b>						
Przychody	16.873	18.643	9.032	10.116	–	–
Koszty	(35.330)	(9.063)	(25.080)	(10.514)	138	(105)
Wynik netto okresu	(18.457)	9.580	(16.048)	(399)	138	(105)
w tym przypada na właścicieli jednostki dominującej	(10.151)	5.269	(9.629)	(239)	83	(63)
w tym przypada na udziały nieuprawnijające do kontroli	(8.306)	4.311	(6.419)	(160)	55	(42)
Pozostałe przychody i koszty	1.659	–	2.206	(679)	–	–
w tym przypada na właścicieli jednostki dominującej	913	–	1.324	(407)	–	–
w tym przypada na udziały nieuprawnijające do kontroli	747	–	882	(271)	–	–
<b>Wynik całkowity</b>	<b>(16.798)</b>	<b>9.580</b>	<b>(13.843)</b>	<b>(1.077)</b>	<b>138</b>	<b>(105)</b>
w tym przypada na właścicieli jednostki dominującej	(9.239)	5.269	(8.306)	(646)	83	(63)
w tym przypada na udziały nieuprawnijające do kontroli	(7.559)	4.311	(5.537)	(431)	55	(42)

	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:</b>						
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6.882	6.751	4.647	4.805	(33)	(22)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10.971)	(1.598)	(726)	(265)	–	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5.979	(4.506)	(4.251)	(4.179)	30	34
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>1.890</b>	<b>647</b>	<b>(330)</b>	<b>362</b>	<b>(3)</b>	<b>12</b>

\*ZAO Horeca Koltsovo i OOO RusAvia Horeca: Obie spółki to 100%-owe spółki zależne Reitano Holdings Limited. Powyższe dane finansowe dotyczą obu spółek, ponieważ obie uwzględniane i konsolidowane są w Grupie łącznie. OOO RusAvia Horeca sama nie posiada żadnych istotnych aktywów i świadczy usługi dla ZAO Horeca Koltsovo.

#### 4.1.3. Pozostałe informacje

Rodzaj i zakres istotnych ograniczeń w zw. z podmiotami zależnymi:

Podmioty zależne podlegają umownym ograniczeniom dot. eksploatacji składników majątku lub wypłaty odsetek i dywidend na rzecz wspólników wzgl. zwrotu pożyczek wspólników na podstawie obowiązujących umów kredytowych. W zakresie przyznania hipotek kredytodawcom w odniesieniu do informacji o wartościach bilansowych danych aktywów odsyłamy do pkt. 7.1. Środki trwałe i 7.2. Nieruchomości inwestycyjne.

W Grupie nie istnieją ograniczenia wynikające z praw ochronnych udziałów nie uprawnijających do sprawowania kontroli.

Rodzaj ryzyk w zw. z udziałami Spółki w skonsolidowanych jednostkach zależnych o określonej strukturze:

W roku obrotowym nie miało miejsca żadne wsparcie finansowe na rzecz skonsolidowanego strukturyzowanego podmiotu i nie jest także planowane w przyszłości.

## [05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

### 5.1. Sprzedaż nieruchomości i udziałów w spółkach

W roku objętym sprawozdaniem sprzedano wszystkie udziały w spółce Evropský Investiční Holding a.s., spółce projektowej hotelu Savoy w Pradze. Ponadto uzyskano niewielki zysk z tytułu korekty ceny kupna w zw. ze sprzedażą spółki projektowej hotelu Le Palais w Pradze z ubiegłego roku.

Skutki dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowane jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(7.484)	4.770
	(7.484)	4.770

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:	2014
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki	(2.715)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	7.588
Przejęte kredyty i zobowiązania krótkoterminowe	(4.770)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(133)
<b>Wynik netto</b>	<b>(30)</b>

Przepływy pieniężne:	2014
Zaprezentowane powyżej transakcje sprzedaży spowodowały w roku obrotowym następujące zwiększenia środków pieniężnych:	
Otrzymane świadczenie wzajemne	7.588
Wypłaty przypisane bezpośrednio	(4.903)
<b>Uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych</b>	<b>2.685</b>
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(67)
<b>Przepływy pieniężne</b>	<b>2.619</b>

### 5.2. Pozostałe zmiany konsolidacyjne

W roku sprawozdawczym utworzono następujące spółki:

WX Office Development 1 Sp. z o.o., Warszawa

WX Office Development 2 Sp. z o.o., Warszawa

Ponadto skład Grupy uległ zmianie w związku z ponowną oceną kwestii sprawowania kontroli nad podmiotami, w których spółka posiada udziały. Ze względu na fakt, że ujmowany dotychczas at equity podmiot, w którym Spółka posiada udziały, został zdominowany przez Warimpex zgodnie z definicją zawartą w IFRS 10, będzie on teraz podlegał pełnej konsolidacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (por. pkt. 3.2.2.).

Poniżej przedstawiono skutki tej zmiany dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego w roku 2013.

Wpływ na skonsolidowany rachunek zysków i strat: g:

	2013 poprzednie	korekta	2013 nowe
Przychody ze sprzedaży – hotele	60.038	9.398	69.435
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	1.553	9.178	10.731
Przychody ze sprzedaży Development & Services	10.019	–	10.019
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>71.609</b>	<b>18.576</b>	<b>90.185</b>
Koszty działalności – hotele	(40.360)	(8.311)	(48.671)
Koszty działalności – Investment Properties	(744)	(4.832)	(5.576)
Koszty – Development & Services	(6.206)	71	(6.135)
<b>Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży</b>	<b>(47.309)</b>	<b>(13.072)</b>	<b>(60.382)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>24.300</b>	<b>5.503</b>	<b>29.803</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	16.379	–	16.379
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedaży	(14.349)	–	(14.349)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	<b>2.030</b>	<b>–</b>	<b>2.030</b>
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	(1.124)	–	(1.124)
Pozostałe przychody operacyjne	254	–	254
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>(870)</b>	<b>–</b>	<b>(870)</b>
<b>Koszty zarządu</b>	<b>(3.718)</b>	<b>(1.331)</b>	<b>(9.891)</b>
<b>Inne koszty</b>	<b>(6.958)</b>	<b>(121)</b>	<b>(2.236)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>14.784</b>	<b>4.052</b>	<b>18.835</b>
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(9.746)	(2.126)	(11.872)
Odpisy aktualizacyjne	(1.500)	–	(1.500)
Zwiększenia wartości	7.762	–	7.762
Odpisy aktualizacyjne IFRS 5	(1.016)	–	(1.016)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne	1.823	21.615	23.438
<b>Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości</b>	<b>(2.677)</b>	<b>19.489</b>	<b>16.812</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>12.107</b>	<b>23.540</b>	<b>35.647</b>
Przychody z działalności finansowej	965	68	1.033
Koszty działalności finansowej	(17.914)	(5.239)	(23.153)
Zmiany kursowe	(3.671)	–	(3.671)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	11.043	(8.830)	2.213
<b>Wynik z działalności finansowej</b>	<b>(9.577)</b>	<b>(14.001)</b>	<b>(23.578)</b>
<b>Wynik brutto</b>	<b>2.530</b>	<b>9.539</b>	<b>12.069</b>
Podatek dochodowy	(223)	–	(223)
Podatek dochodowy odroczone	118	(4.848)	(4.730)
<b>Podatki</b>	<b>(105)</b>	<b>(4.848)</b>	<b>(4.953)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>2.425</b>	<b>4.691</b>	<b>7.116</b>
<b>Zysk netto okresu przypadający:</b>			
- właścicielom jednostki dominującej	2.613	380	2.993
- na udziały nieuprawniające do kontroli	(188)	4.311	4.123
	2.425	4.691	7.116
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>	<b>(975)</b>	<b>–</b>	<b>(975)</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>	<b>1.450</b>	<b>4.691</b>	<b>6.141</b>

Wpływ na skonsolidowany bilans:

	31.12.2013 poprzednie	korekta	31.12.2013 nowe
<b>AKTYWA</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	239.273	42.542	281.815
Nieruchomości inwestycyjne	18.823	54.227	73.050
Wartość firmy (goodwill)	921	–	921
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	51	2	53
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	98.003	(61.185)	36.818
Pozostałe aktywa finansowe	11.141	–	11.141
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	27	–	27
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>368.238</b>	<b>35.587</b>	<b>403.825</b>
Zapasy	700	332	1.032
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.589	1.866	10.455
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	8.607	–	8.607
Pozostałe aktywa finansowe	241	–	241
Środki pieniężne	4.852	1.669	6.521
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	7.501	67.870	75.371
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>30.490</b>	<b>71.737</b>	<b>102.227</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>398.728</b>	<b>107.324</b>	<b>506.052</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Kapitał zapasowy	17.051	–	17.051
Niepodzielony wynik finansowy – korekta na dzień 1.1.2013	–	(3.719)	–
Niepodzielony wynik finansowy	19.842	380	16.507
Akcje własne	(301)	–	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	2.895	–	2.895
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>93.490</b>	<b>(3.339)</b>	<b>90.151</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli – korekta na dzień 1.1.2013	–	(4.641)	–
Udziały nieuprawniające do kontroli	(1.110)	4.311	(1.440)
<b>Kapitał własny</b>	<b>92.376</b>	<b>(3.665)</b>	<b>88.711</b>
Obligacje zamienne	8.028	–	8.028
Pozostałe obligacje	17.120	–	17.120
Pozostałe zobowiązania finansowe	186.304	101.786	288.090
Pochodne instrumenty finansowe	2.828	–	2.828
Pozostałe zobowiązania	4.053	3.362	7.415
Rezerwy	1.891	–	1.891
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11.370	1.303	12.673
Bierne rozliczenia międzyokresowe	2.020	–	2.020
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>233.613</b>	<b>106.451</b>	<b>340.064</b>
Obligacje zamienne	2.980	–	2.980
Pozostałe zobowiązania finansowe	50.152	1.088	51.240
Pochodne instrumenty finansowe	550	–	550
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13.137	3.244	16.381
Rezerwy	500	205	705
Podatek dochodowy	63	–	63
Bierne rozliczenia międzyokresowe	539	–	539
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	4.819	–	4.819
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>72.739</b>	<b>4.538</b>	<b>77.277</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>306.352</b>	<b>110.989</b>	<b>417.341</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>398.728</b>	<b>107.324</b>	<b>506.052</b>



	01.01.2013 poprzednie	korekta	01.01.2013 nowe
<b>AKTYWA</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	256.569	44.530	301.099
Nieruchomości inwestycyjne	16.033	99.100	115.133
Wartość firmy (goodwill)	921	–	921
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	124	–	124
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	86.037	(53.839)	32.198
Pozostałe aktywa finansowe	11.078	–	11.078
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	439	3.545	3.984
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>371.200</b>	<b>93.335</b>	<b>464.535</b>
Zapasy	1.958	312	2.270
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5.835	5.262	11.097
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	7.279	–	7.279
Pozostałe aktywa finansowe	–	–	–
Środki pieniężne	7.145	1.022	8.167
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	24.839	–	24.839
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>47.056</b>	<b>6.595</b>	<b>53.652</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>418.257</b>	<b>99.930</b>	<b>518.187</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Kapitał zapasowy	17.131	–	17.131
Niepodzielony wynik finansowy	17.229	(3.719)	13.510
Akcje własne	(301)	–	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	3.467	–	3.467
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>91.526</b>	<b>(3.719)</b>	<b>87.807</b>
Udziały nieuprawnijające do kontroli	(664)	(4.641)	(5.305)
<b>Kapitał własny</b>	<b>90.862</b>	<b>(8.359)</b>	<b>82.503</b>
Obligacje zamienne	15.396	–	15.396
Pozostałe obligacje	–	–	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	172.506	92.367	264.873
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–
Pozostałe zobowiązania	774	5.121	5.895
Rezerwy	4.431	–	4.431
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	12.126	–	12.126
Bierne rozliczenia międzyokresowe	–	–	–
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>205.233</b>	<b>97.488</b>	<b>302.722</b>
Obligacje zamienne	–	–	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	80.772	8.054	88.826
Pochodne instrumenty finansowe	1.280	–	1.280
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	25.145	2.704	27.849
Rezerwy	1.171	43	1.214
Podatek dochodowy	143	–	143
Bierne rozliczenia międzyokresowe	–	–	–
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	13.649	–	13.649
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>122.161</b>	<b>10.801</b>	<b>132.963</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>327.395</b>	<b>108.290</b>	<b>435.684</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>418.257</b>	<b>99.930</b>	<b>518.187</b>

Wpływ na skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych:

	2013 poprzednie	korekta	2013 nowe
<b>Wpływy</b>			
z hoteli i opłat czynszowych	63.249	19.059	82.308
z projektów w zakresie nieruchomości	5.551	–	5.551
z odsetek	139	68	206
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>	<b>68.939</b>	<b>19.127</b>	<b>88.066</b>
<b>Wydatki</b>			
projekty w zakresie nieruchomości	(5.292)	–	(5.292)
zużycie materiałów i usług	(25.243)	(9.571)	(34.814)
świadczenia pracownicze	(18.643)	(3.276)	(21.919)
pozostałe koszty zarządu	(7.766)	471	(7.295)
podatek dochodowy	(299)	–	(299)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>	<b>(57.243)</b>	<b>(12.376)</b>	<b>(69.618)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>11.697</b>	<b>6.751</b>	<b>18.448</b>
<b>Wpływy</b>			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	11.062	–	11.062
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	(249)	–	(249)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	2.081	–	2.081
z pozostałych aktywów finansowych	29	–	29
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>12.922</b>	<b>–</b>	<b>12.922</b>
<b>Wydatki na</b>			
nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(3.816)	–	(3.816)
nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(1.424)	(1.594)	(3.019)
nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(1.836)	–	(1.836)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(8)	(4)	(12)
pozostałe aktywa finansowe	(974)	–	(974)
Joint ventures	(1.907)	(1.485)	(3.392)
nabycie udziałów	(1.500)	–	(1.500)
pomniejszone o wypływy z tytułu udziałów	670	–	670
<b>Wydatki z tytułu inwestycji</b>	<b>(10.796)</b>	<b>(3.083)</b>	<b>(13.879)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>2.126</b>	<b>(3.083)</b>	<b>(957)</b>
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)	15.165	–	15.165
Wykup przedterminowy obligacji zamiennych	(1.700)	–	(1.700)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	54.547	59.772	114.319
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(68.450)	(58.324)	(126.774)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu pożyczek i kredytów)	(12.812)	(4.401)	(17.213)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(2.125)	–	(2.125)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe	(540)	–	(540)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(15.915)</b>	<b>(2.953)</b>	<b>(18.869)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>(2.093)</b>	<b>715</b>	<b>(1.378)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(328)	(67)	(395)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	7.369	1.022	8.391
<b>Stan środków pieniężnych na koniec okresu</b>	<b>4.948</b>	<b>1.669</b>	<b>6.618</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>			
Środki pieniężne Grupy	4.852	1.669	6.521
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	96	–	96
	<b>4.948</b>	<b>1.669</b>	<b>6.618</b>

### 5.3. Aktywa trwałe (grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa i zobowiązania grup do zbycia wzgl. aktywa trwałe sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży przedstawiały się w roku obrotowym następująco:

	Stan na dzień 01.01. skorygowany	Zwiększenia	Zmiana zgodnie z IFRS 5	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	Stan na dzień 31.12.
<b>Aktywa:</b>					
Nieruchomości	75.170	–	(2.387)	(7.300)	65.483
Pozostałe należności krótkoterminowe	105	–	13	(118)	–
Środki pieniężne	96	–	(30)	(67)	–
	75.371	–	(2.403)	(7.484)	65.483
<b>Zobowiązania:</b>					
Kredyt projektowy	(4.635)	–	15	4.620	–
Zobowiązania krótkoterminowe	(184)	–	35	149	–
	(4.819)	–	49	4.770	–
<b>Aktywa netto wg IFRS 5</b>	<b>70.552</b>	<b>–</b>	<b>(2.354)</b>	<b>(2.715)</b>	<b>65.483</b>

Na dzień 1.1.2014 zarówno biurowce Jupiter 1 i Jupiter 2 w St. Petersburgu w segmencie Investment Properties jak również aktywa i zobowiązania spółki projektowej hotelu Savoy w Pradze, Evropský Investiční Holding a.s., w segmencie Hotele, wykazano zgodnie z IFRS 5. Spółkę projektową sprzedano w roku obrotowym, natomiast sprzedaż Jupitera 1 i 2 na dzień bilansowy nie została jeszcze sfinalizowana.

Szczegóły dotyczące sprzedaży hotelu Savoy zawarte są w pkt. 5.1..

W listopadzie 2014 roku zawarto kilka umów dotyczących sprzedaży biurowców Jupiter 1 i 2 wraz z wyposażeniem i infrastrukturą. Sprzedający, ZAO Avielen A.G., jest 55%-ową spółką-córką w Grupie. Płatność ceny kupna była uzależniona od przyznania kredytu przez bank, przy czym zgodnie z umową

kwota i termin płatności zostały ustalone dopiero w lutym/marcu 2015. Wraz z wypłatą kredytu w lutym 2015 sfinalizowano sprzedaż biurowców Jupiter.

Cena kupna określona zgodnie z IFRS wynosi 65,5 MEUR. W roku obrotowym pojawił się koszt z tytułu odpisów aktualizacyjnych zgodnie z IFRS 5 w związku z IAS 40 w wys. 2,4 MEUR.

Abstrahując od przyszłych przychodów z tytułu odsetek z częściowej prolongaty zapłaty ceny kupna i kosztów w zw. z finalizacją transakcji z tytułu sprzedaży w roku 2015 nie należy się spodziewać żadnych skutków dla wyniku, ponieważ biurowce zostały wycenione na dzień bilansowy według wartości godziwej (=cena kupna).

#### 5.4. Sprzedaż udziałów w spółkach i nieruchomości w roku ubiegłym

W bieżym roku obrotowym sprzedano następujące nieruchomości i udziały w spółkach:

- a) 39,5% udziałów w joint venture Leuchtenbergring w styczniu 2013
- b) 50% udziałów w Warimpex Polska Sp. z o.o. (teraz: WX Management Services Sp. z o.o.) na dzień 30.06.2013;

pozostałe 50% wykazywane jest zgodnie z metodą praw własności

- c) sprzedaż nieruchomości i działalności hotelu Palace Praga w lipcu 2013
- d) 100% w spółce Hotel Le Palais Praga w grudniu 2013

Skutki sprzedaży dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013:

	Aktywa	Pasywa
<b>Skonsolidowany bilans:</b>		
Rzeczowe aktywa trwałe wraz wartościami niematerialnymi i prawnymi	(15)	–
Udziały w joint ventures	50	–
Krótkoterminowe należności i zobowiązania	(135)	75
Środki pieniężne w tym wykazane zgodnie z IFRS 5: 224 TEUR)	(249)	–
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(31.387)	20.041
Rezerwy z tytułu walut	–	(144)
	<b>(31.737)</b>	<b>19.972</b>

#### Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:

	<b>2013</b>
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki i nieruchomości	(11.765)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów i nieruchomości	16.379
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(2.584)
<b>Wynik netto</b>	<b>2.030</b>

#### Przepływy pieniężne:

Zaprezentowane powyżej transakcje sprzedaży spowodowały w roku obrotowym następujące zwiększenia środków pieniężnych:	
Uzgodnione wynagrodzenia	16.379
Wpłaty przypisane bezpośrednio	(2.584)
Należności z tytułu ceny kupna na dzień bilansowy	(2.733)
<b>Uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych</b>	<b>11.062</b>
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(249)
<b>Przepływy pieniężne</b>	<b>10.812</b>

Należności z tytułu ceny kupna nieuregulowane na dzień bilansowy 31.12.2013 wpłynęły w styczniu 2014.

## [06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

### 6.1. Przychody ze sprzedaży

Podział przychodów ze sprzedaży jest analogiczny jak w segmentach działalności Grupy. Spadek przychodów ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika ze sprzedaży hoteli oraz ukończenia projektów deweloperskich w roku poprzednim. Przychody z działalności deweloperskiej obejmują przychody z joint ventures w wysokości 265 TEUR (w roku ubiegłym: 266 TEUR).

### 6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2014	2013
		korekta
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(25.387)	(29.022)
Koszty świadczeń pracowniczych	(13.738)	(16.603)
Inne koszty	(2.648)	(3.046)
	<b>(41.773)</b>	<b>(48.671)</b>

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera opłaty za zarządzanie z segmentu Hotele wobec podmiotów powiązanych (Vienna International Hotelmanagement AG) w wysokości 3.228 TEUR (w roku ubiegłym: 3.560 TEUR).

	2014	2013
		korekta
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.345)	(3.788)
Koszty świadczeń pracowniczych	(702)	(667)
Inne koszty	(644)	(1.120)
	<b>(2.691)</b>	<b>(5.576)</b>

Koszty materiałów i usług obcych były w roku 2013 wyższe, ponieważ obejmowały koszty fit out wynajmowanych powierzchni biurowych, które w 2014 roku nie wystąpiły.

	2014	2013
		korekta
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(563)	(687)
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(366)
Pozostałe usługi	(532)	(5.082)
	<b>(1.095)</b>	<b>(6.135)</b>

Spadek usług jest wynikiem ukończenia jednego projektu deweloperskiego w roku ubiegłym.

### 6.3. Koszty zarządu

	2014	2013
		korekta
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(4.542)	(4.843)
Pozostałe koszty zarządu	(3.690)	(5.048)
	<b>(8.232)</b>	<b>(9.891)</b>

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 6.3.1. i 6.3.2.

#### 6.3.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2014	2013
		korekta
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(14.673)	(16.673)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(2.768)	(3.334)
Koszty udostępnionych pracowników	(1.334)	(1.643)
Koszty z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(207)	(829)
	(18.982)	(22.480)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	14.440	17.637
<b>Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>(4.542)</b>	<b>(4.843)</b>

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 1 167 (w roku poprzednim: 1 292) osób.

Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.2.

#### 6.3.2. Pozostałe koszty zarządu

	2014	2013
		korekta
Pozycje:		
koszty usług prawnych i doradczych	(574)	(897)
Koszty administracyjne	(1.908)	(2.761)
Inne koszty zarządu	(1.208)	(1.391)
	<b>(3.690)</b>	<b>(5.048)</b>

W roku obrotowym powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst & Young Wirtschaftsprüfung GmbH Wien – w wysokości 113 TEUR (w roku ubiegłym: 111 TEUR) oraz koszty pozostałych usług w wys. 22 TEUR (w roku ubiegłym: 10 TEUR).

**6.4. Inne koszty**

	2014	2013
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
Property Costs	(2.322)	(3.145)
Dzierżawa nieruchomości	(2.147)	(2.226)
Podatek naliczony nieodliczalny	(700)	(446)
Reklama	(367)	(281)
Koszt z tyt. przygotowania transakcji na nieruchomościach	(680)	–
Operacyjne różnice kursowe	(347)	–
Pozostałe inne koszty	(328)	(313)
	(6.892)	(6.411)
Minus przyporządkowane bezpośrednio do przychodów inne koszty	3.394	4.175
<b>Inne koszty</b>	<b>(3.498)</b>	<b>(2.236)</b>

Property Costs obejmują przede wszystkim koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Dzierżawa nieruchomości dotyczy w pierwszej kolejności hotelu andel's Kraków. Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy przede wszystkim hotelu uzdrowskiego Dvorak w Karlovych Varach, który dla celów podatku VAT różniadziałalność hotelową oraz (niepodlegającą VAT) uzdrowską, jak również nieodliczalnego podatku naliczonego spółki macierzystej Grupy.

**6.5. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości**

	2014	2013
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(11.471)	(11.872)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(7.059)	(1.500)
Odpisy aktualizacyjne z wyceny IFRS 5 (por. pkt. 5.3.)	(2.387)	(1.016)
Zwiększenie wartości środków trwałych	42	7.762
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	6.711	23.593
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(8.110)	(155)
	<b>(22.274)</b>	<b>16.812</b>

Planowe odpisy amortyzacyjne, odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości dotyczą środków trwałych (głównie hoteli), które zostały wykazane zgodnie z IAS 16 wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Zyski i straty z wyceny wynikają ze zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych, wykazywanych zgodnie z modelem wartości godziwej wg IAS 40.

Na dzień bilansowy uzyskano opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych od spółki CBRE Hotels. Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym. Zgodnie z IFRS dla wszystkich aktywów, w przypadku których test na utratę wartości wykazał potrzebę jej obniżenia, obniżono wartość do niższej wartości odzyskiwalnej na dzień wyceny.

**Odpisy aktualizacyjne:**

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w roku obrotowym zarówno segmentu Hotele w wys. -6 920 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR) jak również działki deweloperskiej w segmencie Development & Services w wys. -139 TEUR (w roku ubiegłym: -1 500 TEUR). Spadki wartości są głównie skutkiem zmiany warunków ekonomicznych panujących w Rosji oraz spadku wartości rubla. Ponadto w przypadku trzech hoteli konieczna była redukcja prognozowanych przepływów pieniężnych w związku z wynikami w roku obrotowym, co także doprowadziło do obniżenia wartości.

Wartość odzyskiwalna środków trwałych, dla których dokonano odpisów aktualizacyjnych w bieżącym roku, wynosi w segmencie Hotele 122 881 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR) i w segmencie Development 3 719 TEUR (w roku ubiegłym: 6 588 TEUR).

**Zwiększenia wartości:**

W roku objętym sprawozdaniem nastąpił wzrost wartości w segmencie Development & Services w wys. 42 TEUR (w roku ubiegłym: 665 TEUR). W segmencie hoteli w roku obrotowym nie zanotowano wzrostów wartości (w roku ubiegłym: 7 098 TEUR).

Wartość odzyskiwalna rzeczowych aktywów trwałych w segmencie hotelowym, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 0 TEUR (w roku ubiegłym: 111 080 TEUR); w segmencie Development & Services 2 428 TEUR (w roku ubiegłym: 3 500 TEUR).

Dane dot. wrażliwości w celu określenia wartości odzyskiwalnej rzeczowych aktywów trwałych (hoteli):

	Dane ilościowe	
	2014	2013
<b>Istotne dane wejściowe</b>		
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6 – 12,5%	7 – 12,5%
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	937 – 3.340	832 – 3.190

Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2014	2013
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 0,5 pp	-3.100	-13.380
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 0,5 pp	3.400	6.320
Oczekiwane przepływy pieniężne	+ 10%	11.170	29.040
Oczekiwane przepływy pieniężne	- 10%	-13.210	-29.040

Informacje na temat wrażliwości w celu określenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych zawarte są w pkt. 8.1.3..

#### 6.6. Przychody z działalności finansowej

	2014	2013
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	150	209
Pozostałe	–	212
Wartość przyszła pozostałych pożyczek	–	612
Przychody z tytułu dywidendy	1.482	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	2.558	–
	<b>4.191</b>	<b>1.033</b>

Niezrealizowane jeszcze zyski z pochodnych instrumentów finansowych dotyczą dokonanej na dzień bilansowy wyceny praw do zamiany w związku z obligacjami zamiennymi wyemitowanymi w PLN (por. także pkt. 7.13.1.).

#### 6.7. Koszty działalności finansowej

	2014	2013
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(13.594)	(14.171)
Odsetki od obligacji zamiennych	(1.482)	(1.558)
Odsetki od obligacji	(1.775)	(1.253)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(2.427)	(3.437)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z osobami powiązanymi	(95)	(44)
Zdyskontowanie pozostałych pożyczek	(2.075)	–
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(63)	(140)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(1.278)	(1.587)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(156)	(422)
Zrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(13)	(540)
	<b>(22.958)</b>	<b>(23.153)</b>

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.12.5. Pozostałe koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz koszty związane z zaciągnięciem zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów wzgl. koszty transakcji ujęte według metody efektywnej stopy procentowej. Koszt zdyskontowania pozostałych pożyczek dotyczy długoterminowej należności z tytułu ceny kupna (por. pkt. 7.5.).

#### 6.8. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2014	2013
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
z obligacji (zamiennych) w PLN	820	(31)
z kredytów w CHF	(635)	341
z kredytów w EUR w jednostkach zależnych	(14.949)	(3.981)
pozostałe zmiany kursowe związane z działalnością finansową	409	–
	<b>(14.356)</b>	<b>(3.671)</b>

Dodatnie lub ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych w EUR dotyczą kredytów bankowych w jednostkach zależnych, u których waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro. Największą część dotyczy jednostek zależnych w Rosji.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z IAS 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie -14 701 TEUR (w roku ubiegłym: -3 669 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń (wykazane m.in. w kosztach) oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

### 6.9. Podatek dochodowy

Przejście między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej

Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za rok obrotowy 2014 w wysokości 25 % (w roku ubiegłym: 25 %) przedstawia się następująco:

	2014	2013
		korekta
<b>Przejście koszt podatkowy:</b>		
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
Wynik brutto	(36.752)	12.069
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	9.188	(3.017)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(1.997)	559
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	391	2.545
± różnice stałe	(1.657)	(649)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(93)	(500)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	(18)	(3)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	103	(32)
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	-	1.281
± niewykazane różnice przejściowe	(4.310)	(3.976)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(10)	(18)
± efekt różnic kursowych	(151)	(1.143)
<b>Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat</b>	<b>1.446</b>	<b>(4.953)</b>
Efektywna stawka podatkowa	3,94%	41,04%
<b>Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego</b>		
± zabezpieczenie przepływów pieniężnych	-	(140)
± kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	161	127
± wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	42	113
± OCI-wyniki joint ventures	1	(1)
± wynik z aktualizacji wyceny w związku z przeniesieniem IAS 40 joint ventures	(77)	-
± wynik z aktualizacji wyceny w związku z przeniesieniem do IAS 40 Grupa	(308)	-
± udziały nieuprawniające do kontroli	134	16
± efekt różnic kursowych	506	26
	<b>458</b>	<b>141</b>



Z rzeczywistych podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym 3 TEUR dotyczą korekt lat ubiegłych.

W roku obrotowym i w latach poprzednich nie ujęto żadnych rezerw z tytułu podatku odroczonego od zatrzymanych zysków jednostek zależnych, ponieważ tego rodzaju wypłaty nie podlegają opodatkowaniu w Unii Europejskiej.

Podatki odroczone w związku z okresowymi różnicami dla joint ventures wykazuje się i określa ich wartość, o ile w wyniku tych różnic powstaje podatek. Podatek odroczone w związku z przejściowymi różnicami dot. udziałów w jednostkach zależnych został wykazany w ramach outside basis differences.

Grupa dysponuje stratami z ubiegłych okresów w wys. 160 613 TEUR (w roku ubiegłym: 167 415 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 88 270 TEUR (w roku ubiegłym po korekcie: 99 807 TEUR) z rezerwami na podatek odroczone, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 94 TEUR (w roku ubiegłym: 99 TEUR) wykazano podatek odroczone, gdyż w najbliższej przyszłości zostaną rozliczone z zyskami do opodatkowania.

#### Podatkowe straty z lat ubiegłych powstały:

w Czechach (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	5.033
w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	9.992
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 10%)	2.571
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30%)	3.534
w Rumunii (rozliczane przez 7 lat, stawka podatkowa 16%)	4.410
w Rosji (rozliczane przez 10 lat, stawka podatkowa 20%)	86.678
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	48.393
	<b>160.613</b>

W kolejnym roku obrotowym kończą się rozliczone straty z lat ubiegłych w wys. 483 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 92 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 72 249 TEUR (w roku ubiegłym: 67 526 TEUR) nie wykazano aktywów z tytułu podatku odroczonego, ponieważ nie można ich użyć do rozliczenia z podlegającymi opodatkowaniu wynikami innych podmiotów Grupy i powstały w jednostkach zależnych, które już od dłuższego czasu generują straty.

Gdyby Grupa aktywowała w latach ubiegłych wszystkie nieuwzględnione aktywa z tytułu podatku odroczonego na straty z ubiegłych okresów, wynik netto okresu byłby wyższy o 5 008 TEUR. Kapitał własny byłby wyższy o 20 945 TEUR.

Na aktywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.44 (outside basis differences) w wysokości 113 356 TEUR (w roku ubiegłym po korekcie: 108 753 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.39 (outside basis differences) w wysokości 28 706 TEUR (w roku ubiegłym po korekcie: 31 240 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

**[07] Noty do bilansu****7.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

Zmiany i skład pozycji rzeczowych aktywów trwałych przedstawiają się następująco:

	Grunty	Budowle razem z budowlami na obcym gruncie	Wyposażenie, inventarz hotelowy	Urządzenia i maszyny	Razem
<b>Zmiana 2013 (skorygowana):</b>					
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	50.504	190.104	15.236	725	256.569
Korekta w związku ze zmianą metody rachunkowości	–	41.536	2.994	–	44.530
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia skorygowana	50.504	231.640	18.230	725	301.099
Zwiększenia	1.827	3.340	1.079	374	6.620
Zmniejszenia	–	–	(52)	–	(52)
Zmniejszenia konsolidacyjne	–	–	(15)	–	(15)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(1.880)	(12.965)	(484)	–	(15.329)
Zmiana pozycji	(6.036)	6.036	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	–	(6.627)	(5.097)	(68)	(11.792)
Koszty związane z utratą wartości	(410)	(1.090)	–	–	(1.500)
Zwiększenia wartości	3.197	4.565	–	–	7.762
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(318)	(4.147)	(502)	(12)	(4.978)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>46.884</b>	<b>220.754</b>	<b>13.159</b>	<b>1.018</b>	<b>281.815</b>
<b>Stan na dzień 31-12-2013 (po korekcie):</b>					
Koszt nabycia lub wytworzenia	49.989	282.412	36.143	1.341	369.885
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(3.104)	(61.658)	(22.985)	(323)	(88.070)
	<b>46.884</b>	<b>220.754</b>	<b>13.159</b>	<b>1.018</b>	<b>281.815</b>
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.12.4.)</i>					279.202.730
<b>Zmiana 2014 (skorygowana):</b>					
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia skorygowana	46.884	220.754	13.159	1.018	281.815
Zwiększenia	–	348	1.943	206	2.496
Aktualizacja wyceny IAS 16 w zw. z IAS 40 (zmiana pozycji)	93	1.530	–	–	1.624
Zmiana pozycji do nieruchomości inwestycyjnych	(397)	(3.345)	–	–	(3.742)
Odpisy amortyzacyjne planowe	–	(6.540)	(4.865)	(19)	(11.423)
Koszty związane z utratą wartości	(139)	(6.920)	–	–	(7.059)
Zwiększenia wartości	–	42	–	–	42
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.348)	(12.125)	(1.131)	(30)	(14.634)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>45.093</b>	<b>193.744</b>	<b>9.106</b>	<b>1.176</b>	<b>249.118</b>
<b>Stan na dzień 31-12-2014:</b>					
Koszt nabycia lub wytworzenia	46.843	269.564	30.279	1.194	347.879
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(1.750)	(75.819)	(21.173)	(19)	(98.761)
	<b>45.093</b>	<b>193.744</b>	<b>9.106</b>	<b>1.176</b>	<b>249.118</b>
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.12.4.)</i>					247.303

Informacje dot. odpisów aktualizacyjnych i zwiększenia wartości rzeczowych aktywów trwałych zawarte są w notach w pkt. 6.5.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:

	2014	2013
Budynki (oraz leasing finansowy)	60 lat	60 lat
Urządzenia instalacyjne Hotele	15 lat	15 lat
Elementy wyposażenia Hotele	7 lat	7 lat
Wyposażenie przedsiębiorstwa	7 lat	7 lat
Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

Koszty nabycia hoteli dzielone są zgodnie z IAS 16.43 (component approach) na obiekty budowlane oraz urządzenia instalacyjne i elementy wyposażenia i amortyzowane planowo przez różne okresy użytkowania.

## 7.2. Nieruchomości inwestycyjne

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej. W odniesieniu do istotnych danych wejściowych do wyceny odsyłamy do pkt. 8.1.3..

Zmiany i skład pozycji nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

	Nieruchomości istniejące	Nieruchomości deweloperskie	Razem 2014	Razem 2013
				korekta
Zmiany:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia				16.033
Korekta w związku ze zmianą metody rachunkowości				99.100
<b>Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia skorygowana</b>	<b>10.474</b>	<b>62.576</b>	<b>73.050</b>	<b>115.133</b>
Zapłacone zaliczki	–	650	650	–
Nakłady inwestycyjne	–	9.361	9.362	2.502
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	2.551	2.551	–
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	362	3.380	3.742	–
Zmniejszenia	–	–	–	(137)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	–	–	–	(67.870)
Wynik z wyceny netto	430	(1.829)	(1.399)	23.438
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	-	(205)	(205)	(16)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>11.265</b>	<b>76.485</b>	<b>87.751</b>	<b>73.050</b>

	31.12.14	31.12.13	01.01.13
		korekta	korekta
Pozycje:			
Koszt nabycia lub wytworzenia	88.468	67.235	117.818
Wyniki z wyceny niepodzielone	(717)	5.815	(2.685)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>87.751</b>	<b>73.050</b>	<b>115.133</b>
<i>zawarta wartość gruntu</i>	<i>6.557</i>	<i>3.788</i>	<i>1.467</i>
<i>w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (nota pkt. 7.12.4.)</i>	<i>87.751</i>	<i>73.050</i>	<i>115.133</i>

	2014	2013
		korekta
Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	9.813	10.731
Koszty eksploatacyjne	(1.345)	(3.788)
Konserwacja	(14)	(101)
Koszty świadczeń pracowniczych w zw. z nieruchomościami inwestycyjnymi	(702)	(667)
Pozostałe koszty w zw. z nieruchomościami inwestycyjnymi	(630)	(1.020)
<b>Przychody netto z tytułu wynajmu</b>	<b>7.122</b>	<b>5.155</b>

Zwiększenia dot. nieruchomości inwestycyjnych nie obejmują żadnych późniejszych kosztów nabycia.

Nie wystąpiły żadne istotne koszty operacyjne bezpośrednio przyporządkowywane do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu.

**7.3. Wartość firmy (goodwill)**

Wykazana wartość firmy została zidentyfikowana w ramach nabycia jednostki i dotyczy hotelu angelo Praga.

Wartość firmy weryfikowana jest co najmniej raz w roku. Określa się przy tym wartość odzyskiwalną hotelu na podstawie opinii niezależnego rzeczoznawcy (por. pkt. 3.4.3.). Wycena odbywa się na poziomie 3 hierarchii wyceny, a jej podstawą jest wartość oparta na dochodach.

Wartość firmy wynosi 921 TEUR, tj. 7% wartości bilansowej. W związku z tym należy ją zakwalifikować jako nieznaczącą.

Ciche rezerwy hotelu wynoszą 9 062 TEUR, tj. 71% wartości bilansowej. W związku z wysokością cichych rezerw ewentualne zmiany istotnych parametrów wyceny nie mają wpływu na zachowanie wartości firmy.

**7.4. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)****7.4.1. Joint ventures**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje na dzień bilansowy następujące joint ventures, wykazywane wg metody at equity:

Jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale	Kapitał zakł. lub akcyjny w tys.	Kapitał Waluta	Waluta funkcjonalna	Segment
UBX 1 Obiekt Berlin Ges.m.b.H.	D-Monachium	50%	25	EUR	EUR	H
UBX 2 Obiekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50%	25	EUR	EUR	DS
UBX 3 Obiekt Berlin Ges.m.b.H. <sup>1</sup>	D-Monachium					
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	50%	25	EUR	EUR	DS
UBX 3 s.r.o.	CZ-Praga	50%	200	CZK	EUR	DS
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Praga	50%	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50%	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL	F-Paris	50%	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL <sup>2</sup>	F-Paris	50%	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paris	50%	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50%	9.095	PLN	PLN	DS
IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny						
Zamknięty Aktywów Niepublicznych	PL-Warszawa	50%	200	PLN	EUR	H
→ Lanzarota Investments Sp. z o.o. <sup>2</sup>						
Sienna Hotel S.K.A.	PL-Warszawa	50%	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50%	5	PLN	EUR	H
UBX Katowice Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50%	50	PLN	EUR	H
GF Ramba Sp. z o.o. <sup>2,3</sup>	PL-Warszawa	50%	139	PLN	EUR	IP

Nota:

<sup>1</sup> Spółka połączyła się z roku obrotowym z UBX 1 Obiekt Berlin Ges.m.b.H.

<sup>2</sup> W przypadku tych spółek mamy do czynienia z joint ventures, w których udziały pośrednie posiada spółka macierzysta.

<sup>3</sup> Udziały w GF Ramba Sp. z o.o. posiada WX Warsaw Holding S.A. (100%-owa spółka-córka).

**7.4.2. Informacje o istotnych wspólnych przedsięwzięciach**

Standard IFRS 12, którego stosowanie jest obowiązkowe od 1 stycznia 2014, przewiduje określone obowiązki informacyjne w zakresie istotnych wspólnych przedsięwzięć. Poniższe

informacje finansowe odpowiadają kwotom ze sprawozdań finansowych wspólnych przedsięwzięć sporządzonych wg IFRS. Wspólne przedsięwzięcia nie wypłacały w tym wzgl. ubiegłym roku obrotowym żadnej dywidendy.

	UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.		UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H.		UBX Plzen s.r.o.	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
<b>Skrót danych z bilansu:</b>						
Aktywa trwałe	78.445	82.723	7.191	3.048	9.566	10.180
Aktywa obrotowe	2.745	7.101	(22)	22	550	334
<b>Suma aktywów</b>	<b>81.190</b>	<b>89.825</b>	<b>7.169</b>	<b>3.070</b>	<b>10.116</b>	<b>10.514</b>
<i>w tym środki pieniężne</i>	228	792	2	13	311	155
Kapitał własny	12.365	15.165	3.624	(114)	5.146	(4.304)
<i>(w tym zmiany kapitałowe dokonane w roku sprawozdawczym)</i>	–	–	–	–	10.516	–
Zobowiązania długoterminowe	64.400	69.902	3.545	3.183	551	14.148
Zobowiązania krótkoterminowe	4.425	4.758	–	–	4.420	670
<b>Suma pasywów</b>	<b>81.190</b>	<b>89.825</b>	<b>7.169</b>	<b>3.070</b>	<b>20.632</b>	<b>10.514</b>
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	59.342	61.842	–	–	–	4.444
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	2.000	1.700	–	–	4.094	472
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Skrót danych z rachunku wyników:</b>						
Przychody	24.307	25.932	–	–	2.376	2.082
Koszty	(27.107)	(24.993)	3.121	(35)	(3.441)	(2.595)
Wynik netto okresu	(2.800)	939	3.121	(35)	(1.065)	(513)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	617	–	–	–
<b>Wynik całościowy</b>	<b>(2.800)</b>	<b>939</b>	<b>3.738</b>	<b>(35)</b>	<b>(1.065)</b>	<b>(513)</b>
<b>Wynik netto okresu obejmuje:</b>						
Odpisy amortyzacyjne planowe	(4.374)	(4.244)	–	–	(874)	–
Przychody z tytułu odsetek	6	1	–	–	1	20
Koszty z tytułu odsetek	(3.575)	(3.707)	–	–	(925)	(826)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	–	–	–	–	–	–
<b>Przejdźcie do wartości bilansowej udziału:</b>						
Aktywa netto joint ventures	12.365	15.165	3.624	(114)	5.146	(4.304)
Stosunek udziałów Grupy	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Udział aktywów netto	6.182	7.582	1.812	(57)	2.573	(2.152)
Pozyczki wspólników jako inwestycja netto	1.684	3.130	1.720	1.604	175	4.693
<b>Inwestycja netto w joint venture (=wartość bilansowa)</b>	<b>7.866</b>	<b>10.713</b>	<b>3.532</b>	<b>1.547</b>	<b>2.748</b>	<b>2.540</b>

UBX II (France) SARL i UBX Development (France) SARL		Hotel Paris II SARL		Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. i IPOPEMA 66 Fundusz		UBX Katowice Sp. z o.o.		GF Ramba Sp. z o.o.	
31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
44.616	45.883	22.083	22.259	2.752	2.769	24.232	25.452	14.069	13.530
3.355	2.673	3.289	2.679	4.333	6.656	433	338	153	168
<b>47.971</b>	<b>48.556</b>	<b>25.372</b>	<b>24.938</b>	<b>7.084</b>	<b>9.425</b>	<b>24.665</b>	<b>25.791</b>	<b>14.222</b>	<b>13.698</b>
1.497	1.161	1.389	933	2.903	3.313	236	132	4	134
1.626	263	899	521	13.746	14.783	(4.497)	(4.330)	2.732	2.455
–	–	–	–	(1.522)	–	–	–	–	–
41.906	45.320	21.452	22.378	(7.966)	(7.750)	27.565	28.581	10.512	10.354
4.440	2.974	3.022	2.040	1.304	2.392	1.598	1.540	978	888
<b>47.971</b>	<b>48.556</b>	<b>25.372</b>	<b>24.938</b>	<b>7.084</b>	<b>9.425</b>	<b>24.665</b>	<b>25.791</b>	<b>14.222</b>	<b>13.698</b>
34.186	36.687	15.838	16.713	–	–	15.996	17.096	4.792	5.355
2.274	1.533	795	665	–	–	1.100	1.080	511	496
<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
21.130	19.464	16.550	15.673	21.432	22.732	4.924	4.460	1.496	1.751
(19.768)	(18.717)	(16.172)	(15.956)	(20.947)	(20.825)	(5.090)	(4.851)	(1.220)	(1.000)
1.363	747	378	(284)	485	1.907	(167)	(391)	276	751
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>1.363</b>	<b>747</b>	<b>378</b>	<b>(284)</b>	<b>485</b>	<b>1.907</b>	<b>(167)</b>	<b>(391)</b>	<b>276</b>	<b>751</b>
(2.097)	–	(1.540)	–	(686)	–	(1.283)	–	–	–
–	–	–	–	11	41	4	–	1	3
(735)	(917)	(395)	(410)	–	–	(758)	(722)	(216)	(187)
4	1	–	–	–	–	–	–	–	(93)
1.626	263	899	521	13.746	14.783	(4.497)	(4.330)	2.732	2.455
50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
813	132	449	260	6.873	7.391	(2.248)	(2.165)	1.366	1.228
3.879	4.351	2.824	2.830	–	–	5.789	5.743	2.161	2.107
<b>4.692</b>	<b>4.482</b>	<b>3.273</b>	<b>3.090</b>	<b>6.873</b>	<b>7.391</b>	<b>3.540</b>	<b>3.578</b>	<b>3.526</b>	<b>3.335</b>

Opis prezentowanych wspólnych przedsięwzięć:

**UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.:**

W roku obrotowym UBX3 Objekt Berlin Ges.m.b.H. połączyła się ze Spółką. Spółka posiada i prowadzi hotel andel's Berlin oraz od połączenia posiada działkę deweloperską w Berlinie. W związku z połączeniem skorygowano dane finansowe, które obejmują także te dotyczące UBX3 Objekt Berlin Ges.m.b.H..

**UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H.:**

Spółka posiada działkę deweloperską w Berlinie.

**UBX Pilsen s.r.o.:**

Spółka posiada i prowadzi hotel angelo Pilzno.

**UBX II (France) SARL i**

**UBX Development (France) SARL:**

Spółka UBX II (France) SARL dzierżawi hotel w Eurodisney/Paryż (F) w ramach leasingu finansowego, a także go prowadzi. UBX Development (France) SARL jest 100%-ową spółką-matką i nie prowadzi żadnej znaczącej działalności gospodarczej. Ponieważ obie spółki są w Grupie traktowane i konsolidowane razem, są prezentowane razem tutaj.

**Hotel Paris II SARL:**

Spółka dzierżawi hotel w Eurodisney/Paryż w ramach leasingu finansowego, a także go prowadzi.

**Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. i IPOPEMA 66 Fundusz**

**Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych:**

Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. jest polską spółką osobową. Dzierżawi ona Hotel Intercontinental w leasingu operacyjnym oraz go prowadzi. Polski fundusz IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych jest komplementariuszem spółki, natomiast Lanzarota Investments Sp. z o.o. komandytariuszem. Komplementariusz i komandytariusz nie prowadzą żadnej znaczącej działalności gospodarczej. Ponieważ spółki te są w Grupie traktowane i konsolidowane razem, są prezentowane razem także tutaj.

**UBX Katowice Sp. z o.o.:**

Spółka posiada i prowadzi hotel angelo Katowice w Polsce.

**GF Ramba Sp. z o.o.:**

Spółka posiada i prowadzi nieruchomość biurową (Parkur Tower) w Warszawie.

**7.4.3. Skład i zmiany inwestycji netto w joint ventures**

	Udziały kapitałowe joint ventures	Pożyczki joint ventures	Razem
<b>Stan na dzień 01-01-2013 (po korekcie):</b>			
Inwestycje netto w joint ventures	25.230	20.469	45.699
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(11.228)	(2.271)	(13.499)
Odpisy aktualizacyjne	–	(2)	(2)
	<b>14.002</b>	<b>18.196</b>	<b>32.198</b>

**Stan na dzień 31-12-2013 (po korekcie):**

Inwestycje netto w joint ventures	25.280	24.457	49.737
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(9.907)	(3.015)	(12.922)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	3	–	3
	<b>15.376</b>	<b>21.442</b>	<b>36.818</b>

**Stan na dzień 31-12-2014:**

Inwestycje netto w joint ventures	29.777	18.231	48.008
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(13.527)	1.437	(12.090)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	304	–	304
	<b>16.554</b>	<b>19.668</b>	<b>36.222</b>

W przypadku aktywów długoterminowych wykazywanych metodą praw własności (at equity) chodzi wyłącznie o inwestycje netto w joint ventures. Inwestycje netto obejmują udziały w kapitale joint ventures oraz pożyczki na rzecz joint ventures, których rozliczenie w najbliższym okresie nie jest planowane ani prawdopodobne. Udział w zyskach lub stratach, o ile znajduje pokrycie w inwestycjach netto, wykazywany jest dodatkowo jako przypisany wynik. Ponadto uwzględnia się ewentualny koszt odpisu aktualizacyjnego zgodnie z IAS 28.40.



	2014	2013
		korekta
<b>Zmiany w pozycji inwestycji netto w joint ventures:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia		86.037
Zmiana metody rachunkowości		(53.839)
<b>Skorygowane wartości bilansowe na dzień 1 stycznia</b>	<b>36.818</b>	<b>32.198</b>
Zwiększenie udziałów kapitałowych (UBX Pilzno)	5.258	50
Zmniejszenie udziałów kapitałowych (Lanzarota)	(761)	–
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	(6.928)	3.392
Wykorzystanie rezerw zw. z joint ventures	–	(1.037)
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	702	597
Odpisy aktualizacyjne / zwiększenia wartości	–	2
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	829	1.615
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	304	3
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>36.222</b>	<b>36.818</b>

**7.4.4. Pozostałe informacje dot. joint ventures**

Poniższa tabela zawiera podsumowanie danych finansowych dot. inwestycji netto w joint ventures. Kwoty podano odpowiednio do udziału.

	31.12.14	31.12.13	01.01.13
			korekta
<b>Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures:</b>			
Aktywa trwałe	101.486	102.936	110.261
Aktywa obrotowe	7.602	10.161	24.373
<b>Aktywa</b>	<b>109.088</b>	<b>113.097</b>	<b>134.634</b>
Udział kapitału własnego	(17.986)	(12.358)	(9.445)
Udział pożyczek wspólników	(18.531)	(24.585)	(20.771)
Zobowiązania długoterminowe	(62.450)	(68.473)	(78.304)
Zobowiązania krótkoterminowe	(10.121)	(7.682)	(26.115)
<b>Pasywa</b>	<b>(109.088)</b>	<b>(113.097)</b>	<b>(134.634)</b>

	31.12.14	31.12.13
		korekta
<b>Przejęcie do wartości bilansowej joint ventures:</b>		
Udział aktywów netto joint ventures (50%)	17.986	12.358
Pożyczki wspólników Grupa jako inwestycja netto	18.231	24.457
Nadwyżka niewykazanych strat z joint ventures	5	3
<b>Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)</b>	<b>36.222</b>	<b>36.818</b>

Niewykazane straty ze wspólnych przedsięwzięć wynoszą w roku obrotowym 2 TEUR (w roku ubiegłym: 5 TEUR). Niepodzielone niewykazane straty zostały zaprezentowane w powyższym zestawieniu.

	31/12/14	31/12/13
		korekta
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo bez znaczenia:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	171	141
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	31	77
Udział Grupy w pozostałym wyniku	(4)	3
Udział Grupy w wyniku całościowym	27	80

#### Rodzaj i zakres istotnych ograniczeń w zw. ze wspólnymi przedsięwzięciami:

Wymienione wyżej znaczące joint ventures podlegają umownym ograniczeniom dot. eksploatacji składników majątku lub wypłaty odsetek i dywidend na rzecz wspólników wzgl. zwrotu pożyczek wspólników na podstawie obowiązujących umów kredytowych wzgl. umów leasingowych w związku z finansowaniem nieruchomości.

**Ryzyka związane z udziałami we wspólnych przedsięwzięciach:** Gwarancje i odpowiedzialność objęte w związku z joint ventures zostały opisane w pkt. 9.1.3..

#### Pozostałe aktywa finansowe

	31.12.14	31.12.13
		korekta
<b>Pozycje długoterminowe:</b>		
Pożyczki i inne należności długoterminowe	3.619	5.694
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	4.573	4.681
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	323	266
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	189	500
	<b>8.704</b>	<b>11.141</b>
<b>Pozycje krótkoterminowe:</b>		
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	–	241
	–	<b>241</b>

Pożyczki dotyczą długoterminowej nieoprocentowanej należności z tytułu ceny kupna w wys. 8 mln EUR. W roku obrotowym dokonano zmiany oceny pozostałego terminu spłaty. W związku z tym nastąpiło zdyskontowanie w wys. 2 075 TEUR. Stopa dyskontowa wynosi, podobnie jak w latach ubiegłych, 12%.

Pozostałe wykazane w tych pozycjach aktywa finansowe nie są ani przeterminowane ani ich wartość nie uległa zmniejszeniu.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 4 573 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą sprzedanego w roku 2009 hotelu andel's Kraków (por. nota 9.1.3.1.) i sprzedanego w 2012 r. hotelu Intercont Warszawa (por. pkt. 9.1.3.). Poza tym ujęto tu konto depozytowe związane z kredytem projektowym hotelu angelo Praga.

Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne dotyczą ubezpieczenia zawartego w zakresie przyrzeczenia emerytalnego.

Pozostałe aktywa trwałe dotyczą aktywa finansowego bez możliwości dowolnego dysponowania, służącego jako zabezpieczenie w związku z kredytem projektowym dla hotelu angelo Airport Bukareszt.

**7.6. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek)**

Zmiany i skład pozycji rozliczeń z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	dostępne aktywa z tyt. podatku odroczonego		w tym ujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
		korekta		korekta
<b>Pozycje:</b>				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomości inwestycyjne	2.386	3.221	9	597
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w joint ventures	4.669	4.460	–	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	12.776	586	12.753	16
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	274	278	274	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	1.426	1.425	1.264	971
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	34.312	35.641	17.955	19.704
Odpisy aktualizacyjne Podatek odroczonego	–	–	(1.279)	(1.844)
	<b>55.843</b>	<b>45.612</b>	<b>30.976</b>	<b>19.444</b>
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(30,954)	(19.417)
			<b>22</b>	<b>27</b>

	Rezerwa na podatek odroczonego	
	31.12.14	31.12.13
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomości inwestycyjne	(37.218)	(29.214)
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w joint ventures	(1.624)	(1.341)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(958)	(864)
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	(1.803)	(671)
	(41.602)	(32.090)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	30.954	19.417
	<b>(10.649)</b>	<b>(12.673)</b>

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczonego	
	2014	2013	2014	2013
		korekta		korekta
<b>Zmiany:</b>				
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia		439		(12.126)
Zmiana metod rachunkowości		3.545		–
<b>Stan na dzień 1 stycznia skorygowany</b>	<b>27</b>	<b>3.984</b>	<b>(12.673)</b>	<b>(12.126)</b>
Zmiany konsolidacyjne	–	85	–	–
<b>Zmiany ujęte w pozostałych przychodach i kosztach:</b>				
Przeliczenie pozycji w walucie	(445)	(304)	1.272	346
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	(76)	(1)	–	–
Kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	–	(26)	127
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	42	113	–	–
Aktualizacja wyceny w zw. z przejściem IAS 16 na IAS 40	–	–	(308)	–
Cashflow Hedges	–	–	–	(140)
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	475	(3.849)	1.087	(881)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>(10.649)</b>	<b>(12.673)</b>

## 7.7. Zapasy

	31.12.14	31.12.13
Pozycje:		
Zapasy towarów	759	1.032
	<b>759</b>	<b>1.032</b>

Zapasy towarów dotyczą głównie krótkoterminowych zasobów towarów Food & Beverage hoteli. Odpisy aktualizacyjne dotyczące stanu magazynowego nie były konieczne.

Kwota zapasów ujętych w okresie sprawozdawczym jako koszt, wynika z danych w pkt. 6.2. (Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży).

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

	31.12.14	31.12.13
Pozycje:		
Należności z tytułu dostaw i usług	2.321	3.842
<i>(w tym w zw. z Le Palais Offices w Warszawie)</i>	–	627
Należności wobec organów skarbowych	345	809
Należności z tytułu sprzedaży	–	2.733
Pozostałe należności w zw. ze sprzedażą Jupitera	10.187	–
Zapłacone zaliczki	5.631	1.081
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	728	765
Pozostałe należności krótkoterminowe zablokowane	506	512
Należności wobec joint ventures	142	38
Należności wobec podmiotów powiązanych	5	–
Rozliczenia międzyokresowe	1.233	675
	<b>21.098</b>	<b>10.455</b>

Pozostała należność w zw. ze sprzedażą Jupitera to pozycja przeciwna do podatku VAT z tytułu sprzedaży Jupitera, która zgodnie z rosyjskim prawem podatkowym już na dzień bilansowy stanowi zobowiązanie wobec rosyjskiego urzędu skarbowego. Wraz z zaksięgowaniem sprzedaży w I kwartale 2015 pozycja ta stanie się częścią należności z tytułu ceny kupna wzgl. zostanie rozliczona z zapłaconą ceną kupna.

Zapłacone zaliczki związane są głównie z rozbudową biurowca Zeppelin w St. Petersburgu.

Należności z tytułu dostaw i usług przedstawiają się z punktu widzenia ich zapadalności następująco:

	31.12.14	31.12.13
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	1.326	3.244
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	528	381
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	156	147
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	73	52
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	33	17
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	204	2
odpisy aktualizujące należności	228	235
	<b>2.549</b>	<b>4.077</b>

Pozostałe wykazane w tej pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe nie są ani przeterminowane ani ich wartość nie uległa zmniejszeniu.

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi z reguły 10 do 90 dni.

**7.9. Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży**

	31.12.14	31.12.13
<b>Zmiany:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	8.607	7.279
Zwiększenia	4.394	1.836
Późniejsza wycena	519	(509)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>13.520</b>	<b>8.607</b>
<b>Pozycje:</b>		
Anteile Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wiedeń	7.052	8.607
Anteile ZAO Micos, Moskau	6.468	–
	<b>13.520</b>	<b>8.607</b>

W przypadku udziałów w Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH chodzi o udział 9,88%-owy. Spółka jest właścicielem części hotelowej Palais Hansen. Ponieważ w zakresie tego udziału nie ma aktywnego rynku, kolejna wycena oparta jest głównie na wartości godziwej określonej zgodnie z metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, określoną na podstawie opinii dotyczącej wyceny.

ZAO Micos jest nabywcą biurów Jupiter 1 i Jupiter 2 w St. Petersburgu. Na dzień bilansowy udział Grupy w spółce wynosi 19%. Sprzedaż tych udziałów na rzecz właściciela większościowego ma nastąpić 18 miesięcy po przekazaniu biurów Jupiter. Udział wyceniono w uzgodnionej cenie sprzedaży.

**7.10. Środki pieniężne**

	31.12.14	31.12.13
korekta		
<b>Pozycje:</b>		
Środki pieniężne w kasie	121	111
Środki pieniężne w banku	9.644	6.410
	<b>9.765</b>	<b>6.521</b>

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych dla jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego do trzech miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

**7.11. Kapitał własny****7.11.1. Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję**

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 54 000 000 sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej i został wpłacony w całości.

Na dzień bilansowy Spółka posiada 66 500 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 4,53 EUR/akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 wynosi 53 933 500 sztuk.

	31.12.14	31.12.13
	szt.	szt.
<b>Pozycje akcje i akcje potencjalne:</b>		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-66.500	-66.500
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>	<b>53.933.500</b>	<b>53.933.500</b>

**Efekt rozwodnienia akcje potencjalne:**

akcje zatwierdzone obligacja zamienna 05/2011 05/2014 ważne	337.378	2.526.000
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 04/2013 03/2016 ważne	3.753.541	2.776.592
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 10/2013 10/2016 ważne	2.156.863	360.462
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 06/2014 06/2017 ważne	1.400.304	–
ważone zatwierdzone akcje obligacje zamienne	7.648.087	5.663.054
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowane o efekt rozwodnienia</b>	<b>61.581.587</b>	<b>59.596.554</b>

	2014	2013
		korekta
<b>Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):</b>		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:	TEUR	TEUR
podstawowy	(20.654)	2.993
korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych	1.482	1.636
<b>rozwodniony</b>	<b>(19.173)</b>	<b>4.629</b>
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)	(0,38)	0,06

	2014	2013
	szt.	szt.
<b>Zmiany akcji zatwierdzonych (nieważone):</b>		
<b>Obligacja zamienna 2011 – 2014</b>		
Stan na dzień 1 stycznia	977.326	5.179.828
Wykup / Zamiana obligacji zamiennych	-977.326	(4.202.502)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>–</b>	<b>977.326</b>
<b>Obligacje zamienne 04/2013 – 03/2016</b>		
Stan na dzień 1 stycznia	3.753.541	–
Emisja	–	3.753.541
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>3.753.541</b>	<b>3.753.541</b>
<b>Obligacje zamienne 10/2013 – 10/2016</b>		
Stan na dzień 1 stycznia	2.156.863	–
Emisja	–	2.156.863
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>2.156.863</b>	<b>2.156.863</b>
<b>Obligacje zamienne 06/2014 – 06/2017</b>		
Stan na dzień 1 stycznia	–	–
Emisja	2.777.778	–
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>2.777.778</b>	<b>–</b>

Przy kalkulacji wyniku podstawowego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej jest dzielony przez średnią ważoną ilość akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku.

Przy kalkulacji wyniku rozwodnionego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej, skorygowany o zmianę w zw. z zamianą potencjalnych akcji, jest dzielony przez średnią ważoną ilość akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku, powiększoną o średnią ważoną ilość akcji zwykłych wynikających z obligacji zamiennej. Ten rozwodniony wynik brany jest pod uwagę tylko wówczas, gdy w wyniku zamiany wynik na jedną akcję ulegnie zmniejszeniu lub strata okresu ulegnie zwiększeniu. W innym przypadku wynik rozwodniony odpowiada wynikowi podstawowemu.

Nieznane są żadne szczególne prawa lub ograniczenia związane z akcjami.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 grudnia 2014, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę netto w wysokości -17 983 TEUR. Po uwzględnieniu zysku bilansowego z ubiegłego roku w wys. 5 016 TEUR i po rozwiązaniu celowych kapitałów zapasowych na pokrycie straty bilansowej, którą należałoby wykazać, wynika wynik bilansowy równy zero. Zarząd złożył Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję przeniesienia wyniku bilansowego na nowy rachunek.

### 7.11.2. Informacje dotyczące zarządzania kapitałem

Dla celów zarządzania kapitałem na płaszczyźnie Grupy stosuje się kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego udziału kapitałów własnych, który wspierałby działalność operacyjną Grupy i zwiększał wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa nie podlega żadnym wymogom kapitałowym wynikającym ze statutu bądź narzuconym z zewnątrz. Wymogi ustawowe istnieją jedynie w zakresie kapitału akcyjnego i ustawowych kapitałów rezerwowych i zostały w całości spełnione.

Grupa monitoruje stan kapitałów wykazując udział kapitału własnego, który powinien mieścić się w przedziale 20%-40%.

Na dzień bilansowy udział kapitału własnego Grupy wynosił 11,7% (w roku ubiegłym: 17,5%) i leżał poniżej przewidzianej granicy.

	31.12.14	31.12.13
		korekta
<b>Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:</b>		
Kapitał własny	57.676	88.711
Kapitał obcy	435.727	417.341
Suma pasywów	493.404	506.052
<b>Udział kapitału własnego w %</b>	<b>11,7%</b>	<b>17,5%</b>

Wyższy udział kapitału własnego będzie miał miejsce, gdy zostanie uwzględniony kapitał własny przypadający na udziałowców spółki macierzystej (bez udziału mniejszościowego):

	31.12.14	31.12.13
		korekta
<b>Kalkulacja udziału kapitału własnego przed uwzględnieniem udziałów nie uprawniających do kontroli:</b>		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	72.143	90.151
Kapitał własny przypadający na udziały nie uprawniające do kontroli (mniejszościowe)	(14.467)	(1.440)
Kapitał obcy	435.727	417.341
Suma pasywów	493.404	506.052
<b>Udział kapitału własnego w %</b>	<b>14,6%</b>	<b>17,8%</b>

### 7.11.3 Kapitały rezerwowe

W kapitale własnym przewidziano następujące kapitały rezerwowe Grupy:

#### Kapitał zapasowy:

Kapitał zapasowy obejmuje tę część kapitału własnego, która pochodzi spoza Grupy i nie odpowiada kapitałowi podstawowemu spółki macierzystej.

#### Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny zawiera tę część cichych rezerw, która przypada na stare udziały i która została określona w ramach sukcesywnego nabywania spółki zależnej zgodnie z IFRS 3 w drodze aktualizacji wyceny aktywów netto na dzień transakcji. Ponadto w kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny ujmują się wyniki z aktualizacji wyceny środków trwałych, wycenianych następnie jako nieruchomości inwestycyjne wg wartości godziwej.

**Rezerwa na przeliczenie pozycji w walucie:**

Skumulowane różnice kursowe, wynikające z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zależnych sporządzonych w walucie obcej, dla których walutą funkcjonalną nie jest Euro, ujmowane są w rezerwie na przeliczenie pozycji w walucie.

**Rezerwa available for sale:**

Rezerwa available for sale dotyczy niezrealizowanych jeszcze skumulowanych zmian wartości papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży (available for sale).

**Rezerwa Cashflow Hedge:**

Skumulowane niezrealizowane zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych, desygnowanych jako instrument zabezpieczający przepływy pieniężne, ujmowane są w rezerwie Cashflow Hedge. Na dzień bilansowy nie wykazano rezerwy Cashflow Hedge.

**Rezerwa IAS 19:**

Rezerwa IAS 19 dotyczy skumulowanych, ujętych w pozostałych przychodach i kosztach zmian aktualizacji wyceny ujętych zgodnie z IAS 19 zobowiązań z tytułu świadczeń po lub w związku z zakończeniem stosunku pracy. Rezerwa ta w przyszłych okresach nie jest przenoszona do zysków lub strat.

Zmiany w poszczególnych kapitałach rezerwowych i analiza pozostałych przychodów i kosztów na każdy składnik kapitału własnego przedstawiają się następująco:

	Rezerwa z aktualizacji wyceny	Rezerwa przeliczenie pozycji w walucie	Rezerwa Available for Sale	Rezerwa Przepływy pieniężne Hedge	Rezerwa IAS 19	Razem
<b>Zmiana 2013 (skorygowana):</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	5.359	(3.385)	2.468	(602)	(373)	3.467
Zmiany konsolidacyjne	–	144	–	–	–	144
<i>w tym zmiana pozycji rach. zysków i strat</i>	–	144	–	–	–	144
Pozostałe przychody i koszty bieżące	–	(627)	(509)	742	(451)	(845)
<i>w tym zmiana pozycji rach. zysków i strat</i>	–	–	–	540	–	540
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	3	–	–	–	3
Podatek (odroczone)	–	25	127	(140)	113	125
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(600)	(381)	602	(338)	(717)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>5.359</b>	<b>(3.840)</b>	<b>2.087</b>	<b>–</b>	<b>(711)</b>	<b>2.895</b>
<b>Zmiana 2014:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	5.359	(3.840)	2.087	–	(711)	2.895
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–
Pozostałe przychody i koszty bieżące	1.624	475	(414)	–	(166)	1.518
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	308	(4)	–	–	–	304
Podatek (odroczone)	(386)	507	161	–	42	324
Pozostałe przychody i koszty razem	1.546	979	(254)	–	(125)	2.147
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>6.905</b>	<b>(2.861)</b>	<b>1.833</b>	<b>–</b>	<b>(835)</b>	<b>5.041</b>

Pozostały wynik przypadający na udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli w wys. 1 625 TEUR dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które przypadają odroczone podatki w wys. 134 TEUR.



**7.12. Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe obejmują oprocentowane zobowiązania służące finansowaniu Grupy – głównie obligacje zamienne, obligacje i kredyty od instytucji finansowych lub innych podmiotów. Nie odpowiadają one zobowiązaniom finansowym w rozumieniu IAS 32, które zostały oddzielnie wykazane w pkt. 8.1.1.

**7.12.1. Obligacje zamienne**

	31.12.14	31.12.13
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
Obligacje zamienne 05/2011 – 05/2014	–	2.980
Obligacje zamienne 04/2013 – 03/2016	5.605	5.391
Obligacje zamienne 10/2013 – 10/2016	2.915	2.637
Obligacje zamienne 06/2014 – 06/2017	4.530	–
	<b>13.051</b>	<b>11.008</b>
<i>w tym długoterminowe</i>	<i>13.051</i>	<i>8.028</i>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	<i>–</i>	<i>2.980</i>

Szczegółowe informacje dot. ujęcia obligacje zamiennych zawarte są w notach w pkt. 3.6.5. oraz w prezentacji wbudowanych pochodnych instrumentów finansowych w pkt. 7.13.1.. Potencjalne akcje z obligacji zamiennych zaprezentowano w pkt. 7.11.1.

Obligacja zmienna 05/2011 – 05/2014 została wykupiona w maju 2014 wg kwoty należnej.

Wiosną 2013 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN (6,4 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem nominalnym w wysokości 4,875 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Terminy wypłaty odsetek to 31 marca i 30 września każdego roku. Premia konwersyjna wynosi 7,06 PLN / akcję.

W październiku 2013 r. wyemitowano obligacje zamienne o łącznej wartości nominalnej 16,5 mln PLN (ok. 3,9 mln EUR) z okresem ważności na trzy lata i oprocentowaniem nominalnym 3,9 % p.a., z płatnościami półrocznymi na dzień 30 kwietnia i 31 października każdego roku. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,65 PLN / akcję.

W czerwcu 2014 wyemitowano obligację zamienną o wartości nominalnej 5 mln EUR. Oprocentowanie nominalne wynosi 4 % z płatnościami półrocznymi. Premia konwersyjna wynosi 1,80 EUR / akcję. Okres wykupu wynosi 3 lata.

Przy ujmowaniu obligacji zamiennych uwzględniono udział kosztów transakcyjnych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej.

**7.12.2. Pozostałe obligacje**

	31.12.14	31.12.13
		korekta
<b>Pozycje:</b>		
Obligacje 03/2013 – 03/2016	14.883	15.127
Obligacje 10/2013 – 10/2017	1.957	1.992
Obligacje 02/2014 – 02/2018	2.114	–
Obligacje 04/2014 – 10/2015	1.948	–
Obligacje 12/2014 – 12/2015	3.266	–
	<b>24.168</b>	<b>17.120</b>
<i>w tym długoterminowe</i>	<i>18.953</i>	<i>17.120</i>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	<i>5.215</i>	<i>–</i>

W lutym 2014 r. Zarząd spółki macierzystej za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił program emisji obligacji w kilku transzach. Program jest ważny przez dwa lata, wartość nominalna obligacji wynosi maks. 50 mln EUR (ok. 200 mln PLN).

W ramach programu emisji obligacji w lutym 2014 została wyemitowana pierwsza transza obligacji w Polsce. Wartość nominalna emisji wynosi ok. 9 mln PLN (ok. 2,16 mln EUR); oprocentowanie 6M WIBOR + 6 % p.a. z płatnościami półrocznymi. Okres wykupu wynosi cztery lata. Po trzech latach Warimpexowi przysługuje opcja kupna (call option).

W kwietniu 2014 r. została wyemitowana obligacja o wartości nominalnej 2 mln EUR. Oprocentowanie wynosi 6,9 % z płatnościami półrocznymi. Okres wykupu ustalono na 1,5 roku, przy czym Warimpexowi przysługuje opcja kupna.

Pod koniec grudnia 2014 spółka Grupy Multi Development Sp. z o.o. wyemitowała obligację zerokuponową z rocznym okresem ważności. Cena emisji wyniosła ok. 14 mln PLN (ok. 3,3 mln EUR). Wartość nominalna, odpowiadająca kwocie umorzenia, wynosi ok. 15,7 mln PLN (ok. 3,7 mln EUR).

Przy ujmowaniu obligacji uwzględniono udział kosztów transakcyjnych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej.

**7.12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)**

	31.12.14	31.12.13
		korekta
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	227.465	216.689
Kredyty obrotowe Holding	622	648
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	49.983	48.106
Pozostałe kredyty	20.323	22.647
	<b>298.393</b>	<b>288.090</b>

	31.12.14	31.12.13
		korekta
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	20.228	22.130
Kredyty projektowe	15.786	25.074
Pozostałe kredyty	5.727	4.036
	<b>41.740</b>	<b>51.240</b>
<b>Suma kredytów</b>	<b>340.133</b>	<b>339.330</b>

W zakresie wymagalności kredytów projektowych por. nota w pkt. 8.2.4.

**Kredyty z opóźnionymi płatnościami:**

Na dzień bilansowy w zakresie zobowiązań kredytowych w wys. 15 253 TEUR nieuregulowane były płatności w wys. 160 TEUR. Płatności zostały zrealizowane na początku stycznia 2015. Grupa jest w tym zakresie w stałym kontakcie z kredytującymi instytucjami finansowym; nie należy spodziewać się przedterminowej wymagalności. Po dniu bilansowym dla jednego kredytu (ok. 50%) uzgodniono przedłużenie terminu spłaty do połowy 2017 roku.

**7.12.4. Oprocentowane zobowiązania finansowe**

Zmiany i skład pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
<b>Zmiana 2013 (skorygowana):</b>					
Stan na dzień 1 stycznia	194.697	31.873	15.396	26.708	268.675
Korekta w związku ze zmianą metody rachunkowości	58.324	–	–	42.097	100.421
<b>Stan na dzień 1 stycznia skorygowany</b>	<b>253.021</b>	<b>31.873</b>	<b>15.396</b>	<b>68.806</b>	<b>369.096</b>
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(11.271)	–	–	–	(11.271)
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	113.180	–	15.165	1.304	129.648
Splata	(112.274)	(9.095)	(1.700)	(5.405)	(128.474)
Zmiany kursowe i inne	(892)	–	(733)	10.084	8.459
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>241.763</b>	<b>22.778</b>	<b>28.128</b>	<b>74.789</b>	<b>367.457</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>25.074</i>	<i>22.130</i>	<i>2.980</i>	<i>4.036</i>	<i>54.220</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>216.689</i>	<i>648</i>	<i>25.148</i>	<i>70.753</i>	<i>313.237</i>
<b>Zmiana 2014:</b>					
Stan na dzień 1 stycznia	241.763	22.778	28.128	74.789	367.457
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	21.213	437	12.494	2.088	36.231
Splata	(21.314)	(2.262)	(2.977)	(1.667)	(28.219)
Zmiany kursowe i inne	1.590	(103)	(426)	823	1.883
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>243.251</b>	<b>20.849</b>	<b>37.219</b>	<b>76.033</b>	<b>377.352</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>15.786</i>	<i>20.228</i>	<i>5.215</i>	<i>5.727</i>	<i>46.955</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>227.465</i>	<i>622</i>	<i>32.004</i>	<i>70.306</i>	<i>330.397</i>

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 268 664 TEUR (w roku ubiegłym: 272 627 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 180 913 TEUR (w roku ubiegłym: 199 577 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 87 751 TEUR (w roku ubiegłym: 73 050 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

## 7.12.5. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

	31.12.14	31.12.13
		korekta
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
w tym stałe oprocentowanie	255.683	244.132
w tym zmienne oprocentowanie	121.669	123.325
	<b>377.352</b>	<b>367.457</b>
Stopy procentowe:		
ze stałym oprocentowaniem	68%	66%
z oprocentowaniem zmiennym	32%	34%

	2014	2013	
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	
• Obligacje	6M-WIBOR	6,4 – 7%	6,4 – 7%
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	1,5 – 6%	1,5 – 3%
• Kredyty projektowe	3M-SFR-LIBOR	0,5 – 2,25%	0,5 – 2,25%
	3M-EURIBOR	1,85 – 4,5%	1,75 – 4,5%
	5J CMS Swap	4%	4%
	3M-PRIBOR	2,85%	–

Informacje dot. wartości rynkowych oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 8.1.1.

## 7.13. Pochodne instrumenty finansowe

## 7.13.1. Pozycje

	31.12.14	31.12.13
Pozycje długoterminowe:		
Prawo do zamiany w zw. z obligacją zamienną	148	2.730
Swap procentowy w zw. z finansowaniem projektu Hotel Chopin	237	98
	<b>385</b>	<b>2.828</b>

	31.12.14	31.12.13
Pozycje krótkoterminowe:		
Wartość rynkowa dewizowa transakcja terminowa	17	–
Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 2011 – 2014	–	550
	<b>17</b>	<b>550</b>

W przypadku praw do zamiany mamy do czynienia z wbudowanymi instrumentami pochodnymi w zw. z obligacjami zamiennymi wyemitowanymi w PLN. Por. informacje dot. wartości godziwej w notach do sprawozdania punkt 8.1.3.

W związku z konstrukcją transakcji podstawowych (obligacje zamienne), przy czym przewidziana jest zamiana na kapitał własny lub spłata zobowiązań w wartości nominalnej na dzień wymagalności, z wbudowanymi instrumentami pochodnymi prezentowanymi wg IAS 32 i IAS 39 nie wiąże się odpływ środków pieniężnych.

## 7.13.2. Pochodne instrumenty finansowe w związku z kredytami

Opisane poniżej pochodne instrumenty finansowe związane są z finansowaniem i służą zabezpieczeniu ryzyk związanych ze zmianą stóp procentowych i wahań kursowych. Najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	2014	2013
2 swapy procentowe z zw. transakcją leaseback Hotel Chopin, Kraków		
Uzgodnienie: 3-miesięczny-EURIBOR ok. 1,4% lub 1,45%		
Wartość nominalna kredytu na dzień 31 grudnia	12.737	12.751
Wartość godziwa swap na dzień 31 grudnia	(237)	(98)

Swapy procentowe zostały zawarte na kwotę 40% łącznej wartości kredytów i odpowiadają pod względem okresu i terminów płatności umowie leaseback.

#### Swap procentowy i Cross Currency Swap – obligacja zamienna w PLN (do maja 2014)

Każdorazowo w dniu 6 listopada i 6 maja (rozpoczynając od 6 listopada 2011, kończąc 6 maja 2014) Grupa otrzymała 8,5% odsetek od wartości nominalnej 38,2 mln PLN i zapłaciła 6,7% odsetek od wartości nominalnej 9.714.514 Euro. Na koniec okresu ważności Grupa zapłaciła 6,875 mln EUR i otrzymała 27 mln PLN (kurs 3,927) oraz 2,839 mln EUR za 11,2 mln PLN (kurs 3,945). Swap został zamknięty w maju 2014.

	2014	2013
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	–	(550)

Przedstawione wyżej pochodne instrumenty finansowe w związku ze zobowiązaniami finansowymi służą wyłącznie w celu zabezpieczenia ryzyka odsetkowego lub kursowego. Wykazane kwoty nominalne obejmują podstawę odniesienia dla instrumentów pochodnych otwartych na dzień bilansowy. Oczekiwane przepływy pieniężne są znacznie niższe. Wykazane wartości godziwe są zgodne z wyceną poszczególnych banków jako stron umowy. Własne ryzyko kredytowe oraz ryzyko kredytowe partnera nie zostały uwzględnione w związku z kwotami o niewielkim znaczeniu. Ujemne wartości rynkowe w związku z pochodnymi instrumentami finansowymi wykazywane są w skonsolidowanym bilansie w pozycji pochodne instrumenty finansowe, a dodatnie wartości rynkowe jako krótkoterminowe pozostałe aktywa finansowe.

#### 7.14. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.14	31.12.13
		korekta
Pozycje:		
Zabezpieczenia	1.204	3.540
Zobowiązania wobec joint ventures	4.384	3.875
Otrzymane kaucje	1.728	–
	<b>7.316</b>	<b>7.415</b>

Zobowiązanie wobec joint ventures dotyczy otrzymanej płatności służącej jako zabezpieczenie gwarancji wobec osób trzecich udzielonej przez Warimpex dla joint venture.

#### 7.15. Rezerwy

Rezerwy dotyczą funduszu socjalnego oraz pozostałych rezerw. W przypadku rezerw dot. funduszu socjalnego mamy do czynienia z rezerwami długoterminowymi.

## 7.15.1. Rezerwy na fundusz socjalny (nota 3.18.)

	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu odpraw jubileuszowych	premi	Razem
<b>Zmiana 2013:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	2.261	1.042	91	3.394
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	224	61	(25)	260
Dotacja ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	540	–	–	540
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>763</b>	<b>61</b>	<b>(25)</b>	<b>800</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty ze zmian założeń finansowych	43	46	–	89
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	(3)	364	–	362
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>41</b>	<b>410</b>	<b>–</b>	<b>451</b>
Rozliczenie ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	(2.893)	–	–	(2.893)
Koszty z tytułu odsetek	90	48	2	140
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>262</b>	<b>1.561</b>	<b>68</b>	<b>1.891</b>
<b>Zmiana 2014:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	262	1.561	68	1.891
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	37	56	6	100
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>37</b>	<b>56</b>	<b>6</b>	<b>100</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty ze zmian założeń finansowych	175	119	–	294
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	(128)	–	(128)
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>175</b>	<b>(9)</b>	<b>–</b>	<b>166</b>
Koszty z tytułu odsetek	9	52	2	63
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>483</b>	<b>1.660</b>	<b>76</b>	<b>2.220</b>

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 2,75% (w roku poprzednim: 2,75%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Roczne podwyższenie roszczeń emerytalnych ustalono umownie na 2,125%. Stopa dyskontowa wynosi 2,25% (w roku poprzednim: 3,5%). Odliczenie z tytułu fluktuacji nie zostało uwzględnione. Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2008-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla zobowiązań emerytalnych 37,4 lat (w

roku ubiegłym 37,5 lat), a dla odpraw 6,5 roku (w roku ubiegłym 6,3 roku).

Przyrzeczenie emerytalne dotyczy członka zarządu i zostało przedstawione w transakcjach z członkami zarządu w pkt. 9.3.2.2..

Poniższa tabela zawiera wrażliwości wartości bieżących netto zobowiązań przy zasadniczo racjonalnie możliwej zmianie istotnych danych wejściowych, przy założeniu niezmienności innych czynników.

założenia wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	Zmiana wartości bieżącej netto:		
	możliwa zmiana	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	odprawy
Stopa dyskontowa	+ 1 pp	(146)	(98)
Stopa dyskontowa	- 1 pp	217	(116)
Podwyżka wynagrodzenia	+ 0,5 pp		53
Podwyżka wynagrodzenia	- 0,5 pp		(50)

Kwoty bieżącego i poprzedniego okresu przedstawiają się następująco:

	2014	2013
• Zobowiązania uzależnione od wyników	2.220	1.891
• Aktualizacja wyceny (wynikające z matematyki ubezpieczeniowej zyski / straty)	166	451

#### 7.15.2. Pozostałe rezerwy

	krótco-terminowe	długo-terminowe	Razem
<b>Zmiana 2013 (skorygowana):</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	1.171	1.037	2.209
Korekta w związku ze zmianą metody rachunkowości	43	–	43
<b>Stan na dzień 1 stycznia skorygowany</b>	<b>1.214</b>	<b>1.037</b>	<b>2.252</b>
Zmiany konsolidacyjne	(34)	–	(34)
Wykorzystanie	(588)	–	(588)
Zwiększenie	166	–	166
Rozwiązanie	–	(1.037)	(1.037)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(52)	–	(52)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2)	–	(2)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>705</b>	<b>–</b>	<b>705</b>
<b>Zmiana 2014:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	705	–	705
Wykorzystanie	(336)	–	(336)
Zwiększenie	65	–	65
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2)	–	(2)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>431</b>	<b>–</b>	<b>431</b>

Prognozowane przepływy pieniężne z tytułu rezerw krótkoterminowych wynoszą zasadniczo do 12 miesięcy.

**7.16. Bierne rozliczenia międzyokresowe**

Bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczą rozliczenia zysku ze sprzedaży z transakcji sale & lease back („zmiana finansowania“) dot. działki i budynku hotelu Chopin w Krakowie. Zysk ze sprzedaży z tej transakcji będzie realizowany przez okres obowiązywania umowy leasingowej do roku 2018.

**7.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

	31.12.14	31.12.13
		korekta
<i>Pozycje:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5.556	5.751
Zobowiązania wobec joint ventures	340	502
Zobowiązania wobec osób powiązanych	5.350	4.754
Pozostałe zobowiązania	12.173	4.043
Otrzymane kaucje	199	233
Otrzymane zaliczki	11.646	1.098
<i>(w tym w zw. ze sprzedażą Jupitera, St. Petersburg)</i>	8.626	–
	<b>35.265</b>	<b>16.381</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 8 999 TEUR (w roku ubiegłym: 1 303 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 274 TEUR (w roku ubiegłym: 295 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 490 TEUR (w roku ubiegłym: 422 TEUR).

Zobowiązania z tytułu podatków obejmują podatek VAT z tytułu sprzedaży Jupitera, który zgodnie z rosyjskim prawem podatkowym już na dzień bilansowy stanowi zobowiązanie wobec rosyjskiego urzędu skarbowego (por. także pkt. 7.8.).

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązanyimi – por. nota w pkt. 9.3.2.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi zazwyczaj 10 do 60 dni. Zobowiązania podatkowe i wobec zakładu ubezpieczeń społecznych są oprocentowane jedynie w przypadku zwłoki w płatności. Zwykle są rozliczane w terminie 30 dni. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.



**[08] Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym****8.1. Instrumenty finansowe i wartość godziwa**

Poniższe informacje oparte są na przepisach IFRS 7 dot. instrumentów finansowych oraz IFRS 13 dot. wartości godziwej.

**8.1.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny**

Poniżej zestawiono wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych oraz aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej, z podziałem według klas.

Kategoria wyceny wg IAS 39 lub innych IFRS		IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.14	Wartość godziwa 31.12.14	Wartość bilansowa 31.12.13	Wartość godziwa 31.12.13
<b>Aktywa – klasy</b>					korekta	korekta
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	11.266	11.266	10.207	10.207
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	76.485	76.485	62.843	62.843
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)		323	323	266	266
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		8.381	8.381	10.875	10.875
AfS	Aktywa finansowe, dostępne do sprzedaży	3	6.468	6.468	–	–
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa trwałe		286.324		319.634	
	Aktywa trwałe razem		382.779		403.825	
LaR	Należności		13.889	13.889	8.128	8.128
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		9.765	9.765	6.521	6.521
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3	7.052	7.052	8.607	8.607
IFRS 5	Aktywa trwałe, przeznaczone do sprzedaży	3	65.483	65.483	75.350	75.350
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa obrotowe		7.968		3.620	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		110.625		102.227	
	<b>Suma aktywów</b>		<b>493.404</b>		<b>506.052</b>	
<b>Pasywa – klasy</b>						
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	(13.051)	(13.803)	(8.028)	(8.781)
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	(18.953)	(19.166)	(17.120)	(17.332)
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(217.756)	(228.486)	(215.276)	(221.119)
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(80.637)	(80.690)	(72.813)	(75.264)
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(7.316)	(7.316)	(7.415)	(7.415)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	(148)	(148)	(2.730)	(2.730)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	(237)	(237)	(98)	(98)
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne		(483)	(483)	(262)	(262)
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania długoterminowe		(13.867)		(16.322)	
	Zobowiązania długoterminowe razem		(352.447)		(340.064)	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	(5.215)	(5.215)	(2.980)	(2.987)
FL	Zobowiązania		(13.855)	(13.855)	(13.263)	(13.263)
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(19.662)	(20.063)	(17.848)	(14.628)
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(22.078)	(22.014)	(33.392)	(33.448)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe	3	(17)	(17)	(550)	(550)
IFRS 5	Grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	3	–	–	(4.769)	(4.769)
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania krótkoterminowe		(22.453)		(4.475)	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		(83.280)	–	(77.277)	
	<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(435.727)</b>		<b>(417.341)</b>	
					<b>31.12.14</b>	<b>31.12.13</b>
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:						korekta
LaR	Loans and Receivables (kredyty i należności)				32.035	25.524
AfS	Available for Sale (dostępne do sprzedaży)				13.520	8.607
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)				(398.522)	(388.136)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)				(402)	(3.378)

**Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nach Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40. Do określenia wartości godziwej stosuje się zwykle metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach), a wartość godziwa jest szacowana przez zewnętrznego rzeczoznawcę w zakresie nieruchomości. Wyjaśnienia dot. istotnych osądów i szacunków = por. pkt. 3.4.3.

Wartości bilansowe środków pieniężnych oraz należności i zobowiązań krótkoterminowych są w związku z krótkimi okresami niemal równe wartościom godziwym. To samo dotyczy pozostałych aktywów finansowych w związku z ich strukturą oprocentowania.

W zakresie wyceny wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – por. pkt. 7.9. i pkt. 8.1.3.

Wycena wg IFRS 5 wykazanych w bilansie aktywów trwałych została objaśniona w pkt. 5.3..

Wartość godziwa obligacji zamiennych, obligacji i kredytów poziomu 3 wartości godziwej została określona poprzez zdyskontowanie przyszłych przepływów pieniężnych z oszacowanymi na dzień bilansowy stopami procentowymi dla nowych kredytów specyficznymi dla Grupy z uwzględnieniem własnego ryzyka kredytowego.

Prawa do zamiany stanowią wbudowane pochodne instrumenty finansowe, wyceniane wg modelu Black/Scholes z uwzględnieniem własnego ryzyka kredytowego.

Pozostałe instrumenty pochodne dotyczą swapów procentowych wzgl. swapów Cross Currency i są wyceniane przez instytucje finansowe, z którymi zawarto transakcje pochodne, według uznanych modeli wyceny. Ryzyko niespełnienia warunków przez kontrahentów wzgl. własne ryzyko kredytowe klasyfikowane jest jako nieistotne i nie jest oddzielnie uwzględniane.

**8.1.2. Przejście poziom 3 wyceny (powtarzalna wycena wartości godziwej)**

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	2014	2013
		korekta
<b>Zmiany w aktywach:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	81.657	123.795
Zwiększenia	20.494	2.819
Zmiana pozycji IFRS 5	–	(67.870)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(1.399)	23.438
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	519	(524)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>101.271</b>	<b>81.657</b>

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy, podobnie jak w ubiegłym roku, nieruchomości inwestycyjnych i zawarty jest w odpisach amortyzacyjnych i zmianach wartości. Wynik z wyceny w pozostałym wyniku dotyczy, podobnie ja w ubiegłym roku, papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży. W każdym przypadku chodzi o niezrealizowane zmiany wartości.

	2014	2013
		korekta
<b>Zmiany w zobowiązaniach:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	(3.378)	(1.280)
Zwiększenia	–	(2.828)
Zmniejszenia	533	540
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	2.443	(551)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	–	742
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>(402)</b>	<b>(3.378)</b>

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy niezrealizowanych zysków z wyceny praw do zamiany, wykazanych w przychodach z działalności finansowej oraz w mniejszym stopniu wyceny swapów odsetkowych (wykazanych w kosztach działalności finansowej). W roku ubiegłym przeniesiono z pozostałych przychodów i kosztów do rachunku zysków i strat 540 TEUR z tytułu zrealizowanych strat z zamknięcia Cashflow-Hedges; pozostała kwota to niezrealizowane wyniki z wyceny, wykazane w kosztach z działalności finansowej.

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

Poniżej zaprezentowano technikę wyceny i dane wejściowe powtarzalnej wyceny aktywów i pasywów wg wartości godziwej:

Poziom Klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3 Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	metoda dochodowa  metoda ceny rynkowej	stopa kapitalizacji, długoterminowo uzyskiwane wpływy z wynajmu (ERV) / m <sup>2</sup>  cena za m <sup>2</sup>
3 Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	metoda dochodowa	pozostałe koszty inwestycji, wartość nieruchomości
3 Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	metoda dochodowa	cashflows, stopa kapitalizacji
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	metoda dochodowa	wahania, kursy akcji
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	metoda dochodowa	wykres struktury oprocentowania
3 Pochodne instrumenty finansowe krótkoterminowe	metoda dochodowa	wykres struktury oprocentowania

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

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

Poziom Klasy	Istotne dane wejściowe	Dane ilościowe	
		2014	2013
			korekta
3 Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	stopa kapitalizacji	7% – 8,5%	7,5% – 10,5%
3 Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	5,4 – 10	6,5 – 10
3 Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	cena za m <sup>2</sup> w EUR	74 – 337	541
3 Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	stopa kapitalizacji	6,75% – 10,5%	7,5% – 10,5%
3 Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	10 – 40,4	10,4 – 33,2
3 Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	niezapłacone koszty / m <sup>2</sup> w EUR	564 – 2.044	685 – 1.968
3 Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	4,25% – 10%	4,25%
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	Wahania	50%	30%
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	wykres struktury oprocentowania	n.a.	n.a.

**8.1.4. Analiza wrażliwości w przypadku zmian nieobserwowalnych istotnych danych wejściowych (wycena powtarzalna)**

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

Poziom Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2014	2013
<b>3 Nieruchomości inwestycyjne (istniejące):</b>			
Stopa kapitalizacji	+ 0,5 pp	(620)	(1.215)
Stopa kapitalizacji	- 0,5 pp	720	108
ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	+ 10%	1.130	863
ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	- 10%	(1.110)	(863)
cena za m <sup>2</sup> w EUR	+ 10%	1.360	1.956
cena za m <sup>2</sup> w EUR	- 10%	(1.360)	(1.956)
<b>3 Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane):</b>			
Stopa kapitalizacji	+ 0,5 pp	(7.230)	(6.340)
Stopa kapitalizacji	- 0,5 pp	8.050	7.130
ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	+ 10%	13.440	11.680
ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	- 10%	(13.550)	(11.690)
niezapłacone koszty / m <sup>2</sup> w EUR	+ 10%	2.290	6.510
niezapłacone koszty / m <sup>2</sup> w EUR	- 10%	(2.290)	(6.510)
<b>3 Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:</b>			
Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	+ 5%	526	595
Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	- 5%	-526	-595
<b>3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany:</b>			
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	-268	-289
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	188	275
<b>3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe</b>			
wykres struktury oprocentowania	+ 0,5 pp	119	113
wykres struktury oprocentowania	- 0,5 pp	-66	n/a

**8.1.5. Wyniki netto z instrumentów finansowych**

Poniżej zaprezentowano dane dot. pozycji przychodów i kosztów oraz zysków i strat związanych z instrumentami finansowymi wg kategorii wyceny:

	Kategorie wyceny wg IAS 39					Razem
	FVTPL	LaR	AfS	FL	Hedge	
<b>Rok obrotowy 2013:</b>						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		64				64
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		209		824		1.033
Koszty z tytułu odsetek				(22.191)		(22.191)
niezrealizowany wynik z wyceny			(509)		(422)	(930)
niezrealizowany wynik z wyceny OCI					742	742
zrealizowany wynik z wyceny					(540)	(540)
Wynik zmian kursowych				(3.671)		(3.671)
<b>Wynik netto</b>		<b>272</b>	<b>(509)</b>	<b>(25.038)</b>	<b>(220)</b>	<b>(25.494)</b>
<b>Rok obrotowy 2014:</b>						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(2.069)				(2.069)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		150				150
Przychód z dywidendy			1.482			1.482
Koszty z tytułu odsetek				(20.713)		(20.713)
niezrealizowany wynik z wyceny	(156)			2.558		2.402
niezrealizowany wynik z wyceny OCI			519			519
zrealizowany wynik z wyceny					(13)	(13)
Wynik zmian kursowych				(14.356)		(14.356)
<b>Wynik netto</b>	<b>(156)</b>	<b>(1.918)</b>	<b>2.001</b>	<b>(32.511)</b>	<b>(13)</b>	<b>(32.598)</b>

Wszystkie instrumenty finansowe wycenione z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej zostały odpowiednio sklasyfikowane przy pierwszej wycenie.

Zmiany wartości aktywów dostępnych do sprzedaży (AfS) dotyczą pozostałych przychodów i kosztów.

**8.2. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Celem Grupy w związku z zarządzaniem ryzykiem finansowym jest minimalizacja ryzyk przy uwzględnieniu związanych z tym kosztów. Szczegółowy opis istotnych ryzyk finansowych dla Grupy i związanych z nimi zarządzania ryzykiem finansowym (dane jakościowe nt. ryzyk finansowych) znajduje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności w części dotyczącej ryzyk („Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem“).

Poniżej zaprezentowano dane dot. ryzyk ilościowych w związku z instrumentami finansowymi.

**8.2.1. Ryzyko stopy procentowej**

Grupa dąży do proporcji zobowiązań finansowych z oprocentowaniem stałym i zmiennym uwzględniającej ryzyka.

Na dzień bilansowy po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 68% (w roku ubiegłym: 66%) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.12.5.

**Wrażliwość zmian stóp procentowych:**

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany rynkowych stóp procentowych (w związku ze zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej), przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Zwiększenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto	Zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto
<b>2013</b>				
3M-EURIBOR	+50	(789)	-15	237
3M-SFR LIBOR	+50	(31)	- 50	31
6M-WIBOR	+50	(1)	- 50	1
<b>2014</b>				
3M-EURIBOR	+50	(734)	-50	734
3M-SFR LIBOR	+50	(27)	-50	27
6M-WIBOR	+50	(96)	-50	96
3M-PRIBOR	+50	(6)	-50	6

**Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:**

Poniższe zestawienie prezentuje zobowiązania finansowe

Grupy ze zmiennym oprocentowaniem, podlegające ryzyku stóp procentowych, według zapadalności określonej umownie:

	2014	2015	2016	2017	2018	powyżej pięciu lat	Razem
<b>31.12.13 korekta:</b>							
Kredyty projektowe	21.265	9.116	34.059	624	624	32.558	98.246
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	12.270	431	216	–	–	–	12.917
Obligacje	–	–	15.127	1.992	–	–	17.120
	<b>33.535</b>	<b>9.547</b>	<b>49.402</b>	<b>2.616</b>	<b>624</b>	<b>32.558</b>	<b>128.283</b>

	2015	2016	2017	2018	2019	powyżej pięciu lat	Razem
<b>31.12.14:</b>							
Kredyty projektowe	8.068	26.038	5.302	12.066	4.622	31.883	87.978
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	12.247	358	177	87	–	–	12.868
Obligacje	3.266	14.883	1.957	2.114	–	–	22.220
	<b>23.581</b>	<b>41.278</b>	<b>7.436</b>	<b>14.266</b>	<b>4.622</b>	<b>31.883</b>	<b>123.066</b>

**8.2.2. Ryzyko walutowe**

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	CHF	PLN	RUB	EUR	Razem
<b>31-12-2013 korekta:</b>					
w walucie obcej	30.116	117.241	158.200		
w EUR	24.531	28.270	3.625	311.032	<b>367.457</b>
<b>31-12-2014:</b>					
w walucie obcej	29.040	120.960	162.789		
w EUR	24.152	29.064	2.615	321.521	<b>377.352</b>

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR.

W porównaniu z rokiem ubiegłym Grupa liczy się z większymi granicami wahań kursów, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Razem
<b>Wrażliwość 2013:</b>						
Wzrost o 10%	(2.453)	(1.995)	(4.466)	(169)	3.581	(5.502)
Spadek o 10%	2.453	1.995	4.466	169	(3.581)	5.502
<b>Wrażliwość 2014:</b>						
Wzrost o 10%	(2.415)	(1.481)	(4.954)	(190)	2.350	(6.690)
Spadek o 10%	2.415	1.481	4.954	190	(2.350)	6.690
Wzrost o 20%	(6.919)				4.700	
Spadek o 20%	6.919				(4.700)	
Wzrost o 50%					11.749	
Spadek o 50%					(11.749)	

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego kapitału własnego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR.

W porównaniu z rokiem ubiegłym Grupa liczy się z większymi granicami wahań kursów, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Razem
<b>Wrażliwość 2013:</b>						
Wzrost o 5%	(2.453)	(49)	(2.786)	–	3.126	(2.161)
Spadek o 5%	2.453	49	2.786	–	(3.126)	2.161
<b>Wrażliwość 2014:</b>						
Wzrost o 10%	(2.415)	(411)	(2.786)	11	3.027	(2.574)
Spadek o 10%	2.415	411	2.786	(11)	(3.027)	2.574
Wzrost o 20%	(4.830)				6.054	
Spadek o 20%	4.830				(6.054)	
Wzrost o 50%					15.135	
Spadek o 50%					(15.135)	

### 8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.8. Widać tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności. Maksymalne ryzyko kredytowe ograniczone jest wartością bilansową należności finansowych. Wartość aktywów finansowych, które nie są ani przeterminowane ani nie zostały odpisane, została zachowana.

W związku z działalnością Grupy ryzyko kredytowe nie jest traktowane jako najistotniejsze, odpisy aktualizacyjne tworzone są w niezbędnym zakresie.

### 8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 60 827 TEUR (w roku ubiegłym: 72 802 TEUR). Kwota 46 955 TEUR dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35% zobowiązań. Na dzień bilansowy było 19,1% (w roku ubiegłym: 18,5%) zobowiązań krótkoterminowych.

W roku obrotowym Grupa obsługiwała, zrefinansowała lub prologowała zobowiązania krótkoterminowe. W maju wykupiona została obligacja zamienna w wys. ok. 3 mln EUR.

W celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, nadal konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych i projektowych w długoterminowe oraz generowanie dodatkowych źródeł wpływów. W związku z tym Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił w lutym 2014 roku dwuletni program

obligacji. W jego ramach dwie pierwsze transze w wys. 9 mln PLN (2,25 mln EUR) wzgl. 2 mln EUR oraz obligacja zamienna na 5 mln EUR zostały już wyemitowane. Ponadto jedna ze spółek Grupy w grudniu 2014 wyemitowała obligację zerokuponową. Obligacja zerokuponowa oraz inne obligacje w łącznej wys. ok. 8,75 mln EUR zostały wykupione w marcu 2015. Środki na ten cel pochodzą z emisji kolejnych obligacji przez polskie spółki koncernu. Cena emisji tych obligacji wyniosła 51,5 mln PLN (ok. 12,9 mln EUR) (por. pkt. 9.4.).

W celu pokrycia płynności finansowej na bieżącą działalność w okresie kolejnych 12 miesięcy plan płynności przewiduje zwiększenie kredytów projektowych/linii kredytów obrotowych w wys. ok. 7,5 mln EUR oraz sprzedaż nieruchomości. W marcu 2016 przypada termin wykupu obligacji i obligacji zamiennych w wys. 89,57 mln PLN (ok. 22 mln EUR). Środki na ten cel mają być pozyskane głównie w drodze emisji nowych obligacji. W tym zakresie prowadzone są już stosowne rozmowy. W odniesieniu do dwóch krótkoterminowych linii kredytów obrotowych z kwotą do spłaty w wys. ok. 15,2 mln EUR po dniu bilansowym dla jednej z nich (ok. 50%) ustalono przedłużenie terminu spłaty do połowy 2017 roku; prolongata spłaty drugiej linii kredytowej jest przedmiotem negocjacji. Ponadto planuje się uzyskanie dodatkowej płynności dzięki strategicznym transakcjom sprzedaży nieruchomości oraz dzięki emisji obligacji. Jeżeli realizacja planowanych transakcji sprzedaży oraz emisji obligacji będzie niemożliwa w planowanym okresie i zakresie, w celu pokrycia ewentualnego ryzyka utraty płynności konieczne będzie uruchomienie innych źródeł finansowania.

Tabela poniżej przedstawia niepochodne zobowiązania finansowe Grupy na dzień bilansowy Dane na podstawie umownych niezdykontowanych zobowiązań płatniczych włącznie z odsetkami.

niepochodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	552	13.654	–	14.206
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	1.257	20.301	–	21.558
Obligacje o stałym oprocentowaniu	5.344	–	–	5.344
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	17.097	68.019	134.538	219.654
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	10.928	55.383	34.362	100.673
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	8.155	–	–	8.155
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	12.470	637	–	13.107
Pozostałe kredyty i pożyczki	7.276	20.985	49.274	77.536
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13.855	7.316	–	21.171
<b>Razem</b>	<b>76.934</b>	<b>186.294</b>	<b>218.175</b>	<b>481.403</b>

Szczegółowe informacje dot. analizy zapadalności zobowiązań pochodnych znajdują się w notach w pkt. 7.13. Dla zobowiązań pochodnych nie istnieją terminy pozostałe do spłaty powyżej 5 lat.



**[09] Pozostałe informacje****9.1. Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe****9.1.1. Sprawy sądowe**

Na dzień bilansowy nie istnieją żadne spory prawne, mające znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik jednostki.

**9.1.2. Umowne zobowiązania z tytułu usług**

W związku z wynajęciem biurowca A w Erzsébet Offices z przyszłym najemcą zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży dot. zakupu dwóch nieruchomości biurowych w Budapeszcie. Na nieruchomość, która ma być faktycznie zakupiona, wpłacono zaliczki w wys. 650 TEUR (por. pkt. 7.2.). W odniesieniu do drugiej nieruchomości rozważana jest odsprzedaż. Faktyczne nabycie nieruchomości przewidziane jest po ukończeniu przebudowy i wprowadzeniu się najemcy latem 2015 roku.

Zobowiązania z tytułu usług w związku z renowacją ulic i fasad, istniejące na dzień 31.12.2013, zostały w całości zrealizowane w roku obrotowym.

**9.1.3. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy**

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją następujące odpowiedzialności z tytułu umów wzgl. z tytułu udzielonych gwarancji:

	Nota:	kwota uzgodniona / odpo- wiedzialności
--	-------	---

**Gwarancje i odpowiedzialność w Grupie:**

Gwarancja w zw. ze sprzedażą hotelu andel's Kraków	9.1.3.1.	3.969
Gwarancja w zw. ze sprzedażą Le Palais Offices, Warszawa	9.1.3.3.	31.701

	Nota:	kwota uzgodniona / odpo- wiedzialności
--	-------	---

**Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:**

Zobowiązania w zw. z hotelem Dream Castle, Paryż	9.1.3.4.	18.230
Zobowiązania w zw. z hotelem Magic Circus, Paryż	9.1.3.5.	8.316
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem Andel's Berlin	9.1.3.6.	30.671
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem angelo Pilzno	9.1.3.6.	2.047
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem Parkur Tower, Warszawa	9.1.3.6.	2.652
Gwarancja jednostki w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.6.	3.875

#### **9.1.3.1. Gwarancja w zw. z Hotelem andel's Kraków (sprzedany 2009)**

W roku 2009 spółka zależna UBX Kraków Sp. z o.o. sprzedała swoją nieruchomość, hotel andel's Kraków, na rzecz międzynarodowego funduszu i wzięła hotel w dzierżawę do prowadzenia na 15 lat. Roczny czynsz dzierżawny wynosił pierwotnie 2 mln Euro i jest indeksowany. Gwarancja obejmuje 1,5 czynszu rocznego brutto. Jako zabezpieczenie złożono depozyt w wysokości 1,56 mln Euro.

Ponadto w związku ze sprzedażą Warimpex zagwarantował spółce prowadzącej, Vienna International AG, że jeżeli nowy właściciel hotelu rozwiąże umowę o jego prowadzenie przed terminem, zapłacona zostanie kwota w wysokości średniej opłaty Management Fee I+ II z ostatnich trzech lat obrotowych pomnożonej przez 2. Odliczeniu podlegają zaliczki wpłacone przez właściciela.

#### **9.1.3.2. Zobowiązanie do wynajmu Vladinvest s.r.o.**

Spółka Grupy Vladinvest s.r.o. zawarła ze spółką właścicielską hotelu andel's Praga umowę generalnego wynajmu pozostałej powierzchni użytkowej w wymiarze 4.356 m<sup>2</sup> w zamian za czynsz netto w wysokości ok. 0,4 mln EUR p.a. (wartość gwarantowana). Ten stały czynsz zostanie pomniejszony o przychody z tytułu istniejących lub przyszłych umów dzierżawy zawartych przez sprzedaną spółkę.

Umowa najmu została zawarta na 12 lat i kończy się 30.09.2017.

#### **9.1.3.3. Gwarancje związane ze sprzedażą Le Palais Offices, Warszawa**

W związku ze sprzedażą biurowca Le Palais Offices w 2013 roku Warimpex zobowiązał się złożyć nowemu właścicielowi różne gwarancje do łącznej maks. wysokości równej cenie kupna. Gwarancje te obejmują głównie zwykłe obowiązki z tytułu rękojmi sprzedającego w zakresie właściwości obiektu wzgl. tytułu prawnego do obiektu.

#### **9.1.3.4. Hotel Dream Castle, Paryż**

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera joint venture UBM Realitätenentwicklung AG. Opcje sprzedaży podlegają wykonaniu od roku 2024 lub w przypadku zwłoki leasingobiorcy w płatności. Warimpex odpowiada solidarnie za 50% udział partnera JV.

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 18,2 mln Euro (w roku ubiegłym: 19,1 mln EUR).

#### **9.1.3.5. Hotel Magic Circus, Paryż**

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera joint venture UBM Realitätenentwicklung AG. Opcje sprzedaży podlegają wykonaniu od roku 2027 lub w przypadku zwłoki leasingobiorcy w płatności. Warimpex odpowiada solidarnie za 50% udział partnera JV.

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 8,3 mln Euro (w roku ubiegłym: 8,7 mln EUR).

#### **9.1.3.6. Odpowiedzialność umowna w zw. z joint ventures**

Warimpex podjął różne odpowiedzialności w związku z joint ventures, zestawione powyżej (pkt. 9.1.3.). Ogólnie dla każdego partnera joint venture obowiązuje jedna odpowiedzialność tylko w wymiarze udziału. W zakresie istniejących odpowiedzialności solidarnych por. pkt. 9.1.3.4. i pkt. 9.1.3.5.

## **9.2. Leasing**

### **9.2.1. Leasing finansowy jako leasingobiorca**

W roku 2013 zawarto umowę typu sale & lease back dot. sprzedaży, a następnie najmu hotelu Chopin wraz z działką na okres 5 lat. Na koniec okresu leasingu uzgodniono wykup nieruchomości za kwotę 1 EUR. Umowa leasingu przewiduje, że zaciąganie istotnych dalszych zobowiązań, istotne konserwacje w budynku oraz uchwały wynikające z prawa spółek wymagają zgody leasingodawcy. Ponadto ustalono, że 40% przyszłych płatności z tytułu odsetek będzie zabezpieczonych Interest Rate Swaps. Minimalne opłaty leasingowe odpowiadają wartości rynkowej nieruchomości na dzień sporządzenia umowy. Oprocentowanie jest zmienne i oparte na 3M-Euribor.

	31.12.14	31.12.13
Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym	19.746	20.906

	31.12.13	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat
<b>Przejsie przyszle minimalne oplaty leasingowe 2013:</b>			
Minimalne oplaty leasingowe	14.945	771	14.174
minus odsetki zawarte w min. oplatach leasingowych	(2.194)	(483)	(1.711)
<b>Wartosc biezaca min. oplac leasingowych</b>	<b>12.751</b>	<b>288</b>	<b>12.463</b>

	31.12.14	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat
<b>Przejsie przyszle minimalne oplaty leasingowe 2014:</b>			
Minimalne oplaty leasingowe	14.393	754	13.639
minus odsetki zawarte w min. oplatach leasingowych	(1.656)	(456)	(1.200)
<b>Wartosc biezaca min. oplac leasingowych</b>	<b>12.737</b>	<b>298</b>	<b>12.439</b>

### 9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingobiorca

W Grupie istnieje następujący istotny stosunek leasingu operacyjnego:

- dzierżawa Hotel andel's Kraków (por. noty pkt. 9.1.3.1.)/tel andel's Kraków (vgl. Notaeen unter Punkt 9.1.3.1.)

	2014	2013
Koszt min. oplac leasingowych	2.127	2.143

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszle min. oplaty leasingowe na dzien 31.12.2013	23.578	2.143	8.574	12.861
Przyszle min. oplaty leasingowe na dzien 31.12.2014	21.272	2.127	8.509	10.636

### 9.2.3. Leasing operacyjny jako leasingodawca

Grupa jest leasingodawcą w ramach umów leasingu operacyjnego w związku z wynajętymi nieruchomościami finansowymi. W roku obrotowym dotyczyło to następujących nieruchomości lub jednostek zależnych:

- biurowce Jupiter 1 i 2, St. Petersburg (por. także noty w pkt. 5.3.)  
 - Vladinvest Praga (por. także noty w pkt. 9.1.3.2.)  
 - biurowiec Elsbet, Budapeszt  
 - mniejsze nieruchomości w Budapeszcie

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszle min. oplaty leasingowe, niepodlegajace wypowiedzeniu na dzien 31.12.2013	1.903	841	1.062	b.d.
Przyszle min. oplaty leasingowe, niepodlegajace wypowiedzeniu na dzien 31.12.2014	1.108	430	678	b.d.

Ze względu na fakt, że biurowce Jupiter na dzien bilansowy wystawione są do sprzedazy, transakcja sprzedazy juz zostala zakonczona, a minimalne oplaty leasingowe nie znajduja się juz w dyspozycji Grupy, odpowiednie informacje nie zostaly wykazane w powyższym zestawieniu.

### 9.3. Informacje dot. jednostek i osób powiązanych

#### 9.3.1. Jednostki i osoby powiązane

Następujące jednostki gospodarcze/osoby są osobami powiązanymi i posiadają następujące powiązania gospodarcze z Grupą:

##### Amber Privatstiftung:

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 10,7% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz 30,4% w spółce Vienna International AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan dr Franz Jurkowitsch jest fundatorem fundacji.

##### Bocca Privatstiftung:

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 10,6% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz 30,4% w spółce Vienna International AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan Georg Folian jest fundatorem fundacji.

##### Zarząd:

ranz Jurkowitsch

Prezes Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

##### Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,3% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

##### Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu, posiada na dzień bilansowy 0,6% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

##### Florian Petrowsky

Członek Zarządu od 1 maja 2014, posiada na dzień bilansowy mniej niż 0,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

##### Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG się z następujących osób:

Günter Korp, Przewodniczący Rady Nadzorczej

Thomas Aistleitner, z-ca Przewodniczący Rady Nadzorczej

Harald Wengust, Członek RN

William de Gelsey, Członek RN

Hannes Palfinger, Członek RN

Tomasz Mazurczak, Członek RN

##### Vienna International Hotelmanagement AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, poza Hotelem Intercontinental w Warszawie, Crowne Plaza St. Petersburg i Hotelem Savoy w Pradze (do czerwca 2014) zarządza wszystkimi hotelami Grupy.

Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają udziały zarówno w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jak i w Vienna International AG (por. wyżej).

##### Wszystkie jednostki zależne i joint-ventures:

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 4 dot. jednostek zależnych oraz w pkt. 7.4. dot. joint ventures.

#### 9.3.2. Transakcje z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi

##### 9.3.2.1. Transakcje z fundacjami

###### Amber- wzgl. Bocca-Privatstiftung

W roku obrotowym nie dokonano żadnych transakcji z Amber Privatstiftung wzgl. Bocca Privatstiftung.

##### 9.3.2.2. Transakcje z Członkami Zarządu

	2014	2013
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	1.247	2.198
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	1.457	1.564
<b>Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:</b>		
Franz Jurkowitsch	283	863
Georg Folian	283	863
Alexander Jurkowitsch	475	471
Florian Petrowsky	206	–
	<b>1.247</b>	<b>2.198</b>

##### Składniki wynagrodzeń członków zarządu:

Świadczenia płatne krótkoterminowo	1.013	946
w tym zmienne (bonus)	–	105
Dotacja rezerwy na odprawy	22	448
Dotacja rezerwy na świadczenia emerytalne	212	804
	<b>1.247</b>	<b>2.198</b>

Zmienny składnik wynagrodzenia (bonus) dla Zarządu wynosi 4% (w roku ubiegłym: 5%) wyniku netto okresu przypadającego na udziałowców jednostki macierzystej i w razie potrzeby ulega dobrowolnemu odroczeniu przez członków zarządu.

W zakresie firmowego zabezpieczenia na starość na dzień bilansowy istnieje jeszcze tylko przyrzeczenia emerytalne wobec Członka Zarządu Alexandra Jurkowitscha (stała kwota z gwarancją wartości). Spółka zawarła w tym zakresie ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne. Roszczenia emerytalne powstają wraz z osiągnięciem ustawowego wieku emerytalnego, tj. 65 lat.

Roszczenie o wypłatę świadczenia emerytalnego przez firmę nie powstaje, jeśli stosunek pracy został rozwiązany z przyczyn, o których mowa w § 27 ustawy pracowniczej (Angestelltengesetz) lub jeżeli członek Zarządu odstąpi od umowy o pracę bez ważnego powodu lub sam złoży wypowiedzenie. W związku z ubezpieczeniem pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne po zakończeniu umowy o pracę przed ukończeniem przez członka Zarządu 65. roku życia powstaje w każdym przypadku roszczenie o wypłatę wartości wykupu zamiast wypłaty świadczenia emerytalnego.

Pozostałe roszczenia z tytułu zakończenia wynikają z ustawy AngG.

### 9.3.2.3. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2014	2013
Tantiemy RN 1 stycznia – 31 grudnia	135	105
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
<b>Tantiemy poszczególnych członków RN:</b>		
Günter Korp	35,0	25,0
Thomas Aistleitner	30,0	20,0
Wolfgang Mitterberger (do 2013)	–	7,5
Heinrich Geyer (do 2013)	–	7,5
Harald Wengust	17,5	15,0
William de Gelsey	17,5	15,0
Hannes Palfinger	17,5	15,0
Tomasz Mazurczak (od 2013)	17,5	-
	<b>135</b>	<b>105</b>

Tantiemy dla członków RN dotyczą w całości świadczeń płatnych krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

### 9.3.2.4. Transakcje z Vienna

#### International Hotelmanagement AG (VI)

Wynagrodzenie z tytułu zarządzania hotelami oparte jest na bazie zmiennej i jest uzależnione od sprzedaży i Gross Operating Profit (GOP) poszczególnych hoteli. Umowy z VI przewidują zwyczajowo stosowane w branży okresy wypowiedzenia.

	2014	2013
<b>Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:</b>		
Rozliczona opłata managementfee 1 stycznia – 31 grudnia	(3.228)	(3.560)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(1.871)	(1.974)
Niepowracające koszty w zw. z rozwiązaniem umów	–	(771)
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 31 grudnia	(3.893)	(3.190)

#### Transakcje z joint ventures (ujmowane at equity) z VI:

Rozliczona opłata managementfee 1 stycznia – 31 grudnia	(2.135)	(1.958)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(605)	(592)
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 31 grudnia	(540)	(359)

### 9.3.2.5. Transakcje z joint ventures (JV)

	2014	2013
Przychody z transakcji z joint ventures 1 stycznia – 31 grudnia	967	795
Należności wobec joint ventures	142	38
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(4.724)	(4.300)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie przychodów z tyt. odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures, ujętych w przeważającej części jako inwestycje netto w joint ventures (por. pkt. 7.4.3.). Zobowiązania wobec joint ventures obejmują długoterminowe zobowiązanie związane z dotowaniem konta depozytowego na gwarancję najmu.

W zakresie odpowiedzialności i gwarancji dla joint ventures – por. informacje w pkt. 9.1.3.

#### 9.4. Zdarzenia po dniu bilansowym

Wiosną 2015 roku nastąpiło zakończenie transakcji sprzedaży biurwców Jupiter 1 i Jupiter 2 w St. Petersburgu. W związku z tym udało się spłacić zobowiązania z tytułu kredytów projektowych w wys. 41,2 mln EUR. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 5.3..

W marcu 2015 zostały wyemitowane dwie kolejne obligacje spółek projektowych Grupy:

Jedna z obligacji została wyemitowana w wartości nominalnej 24,45 mln PLN (ok. 6 mln EUR) i w cenie emisji w wys. 23,8 mln PLN (ok. 5,8 mln EUR). Okres wykupu wynosi trzy lata, a oprocentowanie 8%. Druga obligacja została wyemitowana w wartości nominalnej 27,7 mln PLN (ok. 6,8 mln EUR), a jej termin wykupu wynosi dwa lata. Oprocentowanie jest kwartalne i jest naliczane wg 3M WIBOR plus 4,5% marży.

Zniesienie powiązania kursu CHF z kursem EUR w styczniu 2015 roku oraz związany z tym faktem wzrost wartości CHF spowodują w Grupie w I kwartale 2015 prawdopodobnie powstanie ujemnych różnic kursowych w wys. ok. 3,7 mln EUR bez odniesienia na płynne środki.

Wiedeń, dnia 28 kwietnia 2015 r.



**Franz Jurkowitsch**

Prezes Zarządu



**Georg Folian**

Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

# Opinia biegłego rewidenta

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

## Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zbadaliśmy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wiedeń, za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2014, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych i skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres kończący się 31 grudnia 2014 oraz objaśnień i informacji dodatkowych dotyczących stosowanych zasad rachunkowości.

## Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych za skonsolidowane sprawozdanie finansowe i księgowość Grupy

Za księgowość Grupy oraz za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, prezentującego możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), które zostały zatwierdzone przez UE, oraz dodatkowymi wymogami zgodnie z §2454 UGB, odpowiadają ustawowi przedstawiciele Spółki. Odpowiedzialność ta obejmuje: opracowanie, wdrożenie i zapewnienie działania systemu kontroli wewnętrznej, w zakresie, w jakim ma on znaczenie dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i możliwie wiernej prezentacji sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, odpowiednich dla prezentacji sprawozdań finansowych wolnych od istotnych nieprawidłowości, wywołanych zamierzonymi lub niezamierzonymi błędami; wybór i wdrożenie odpowiednich zasad (polityki) rachunkowości; dokonywanie szacunków księgowych, uzasadnionych w danych okolicznościach.

## Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta i opis rodzaju i zakresu ustawowego badania sprawozdania finansowego

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych obowiązującymi w Austrii oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wydanymi przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości (IAASB) Międzynarodowej Federacji Księgowych (IFAC). Standardy te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z wymogami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że załączone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie obejmuje przeprowadzenie procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od osądu biegłego

rewidenta, w tym od oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości sprawozdania finansowego, spowodowanych zamierzonymi lub niezamierzonymi błędami. Oceniając ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę system kontroli wewnętrznej odpowiedni dla sporządzenia i rzetelnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki, w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie do sytuacji, nie zaś w celu wyrażenia opinii o efektywności systemu kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz ocenę zasadności szacunków księgowych dokonanych przez ustawowych przedstawicieli jednostki, jak również ocenę ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii.

## Opinia

Nasze badanie nie dało podstaw do sformułowania jakichkolwiek zastrzeżeń. Naszym zdaniem opartym na przeprowadzonym badaniu, skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2014 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2014 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

## Raport w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z działalności

Przepisy ustawowe zobowiązują do przeprowadzenia procedur weryfikujących, czy skonsolidowane sprawozdanie z działalności jest zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy inne informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności nie dają podstaw do błędnego przekonania na temat sytuacji Grupy. Opinia biegłego rewidenta musi zawierać także stwierdzenie, czy skonsolidowane sprawozdanie z działalności jest zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy dane, o których mowa w § 243a UGB, są prawidłowe. Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Informacje, o których mowa w § 243a UGB, są prawidłowe.

Wiedeń, dnia 28 kwietnia 2015 r.

 ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

Helmut Maukner  
Biegły rewident

Hans-Erich Sorli  
Biegły rewident

# Sprawozdanie Rady Nadzorczej

## Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń była informowana przez Zarząd w formie pisemnej i ustnej o ważnych zdarzeniach gospodarczych, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej Spółki w roku obrotowym 2014, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy, statutu spółki i regulaminu Rady Nadzorczej obowiązki. W szczególności nadzorowaliśmy Zarząd w zakresie kierowania przedsiębiorstwem i nabraliśmy przekonania o prawidłowości jego działań zarządczych. Ponadto Przewodniczący Rady Nadzorczej regularnie kontaktował się z Prezesem Zarządu i jego zastępcą, aby omawiać przede wszystkim kwestie związane ze strategią, rozwojem działalności i zarządzaniem ryzykiem.

Ważnym tematem na posiedzeniach RN było także szybkie i kompleksowe informowanie Rady o zmianach gospodarczych i strukturalnych zachodzących w Rosji i w Europie Środkowej i Wschodniej oraz dyskusowanie o szansach i zagrożeniach z tego wynikających. Równie często tematem posiedzeń były zmiany w przychodach ze sprzedaży i osiągniętych wynikach, analiza płynności oraz sytuacja finansowa spółki.

Spółka uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, jak również polski kodeks „Dobre praktyki w spółkach publicznych”. Rada Nadzorcza przyjęła określone w tych dokumentach kompetencje i zakres odpowiedzialności i zajęła się kwestią przestrzegania postanowień kodeksów. Statut oraz regulamin Zarządu i Rady Nadzorczej są dostosowywane do zmian, jeśli wystąpi taka konieczność. Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulami austriackimi. W związku z aktualną wersją Rozporządzenia zgodności dot. emitentów 2007 (ECV) Radzie Nadzorczej przedłożono i objaśniono sprawozdanie roczne, sporządzone przez osoby za tę zgodność odpowiedzialne.

W roku obrotowym 2014 odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili wymogi dot. obecności. Podjęto trzy uchwały w ramach procedury głosowania pisemnego, tj. w związku z emisją obligacji w lutym, kwietniu i czerwcu 2014. Uchwały podjęte w głosowaniu pisemnym były ponownie wyjaśniane i szczegółowo omawiane na kolejnych posiedzeniach RN.

## Komisje

Rada Nadzorcza wybrała spośród swoich członków trzy komisje stałe, tj. Komisję Audytorską, Komisję Projektową i Komisję Kadrową. Nie utworzono odrębnej Komisji Strategicznej; agendy w tym zakresie określa Rada Nadzorcza w całym składzie. Członkowie Komisji wybierani są odpowiednio

na okres swojej kadencji jako członkowie Rady Nadzorczej. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę.

W roku obrotowym 2014 odbyły się dwa posiedzenia Komisji Audytorskiej i jedno Komisji Kadrowej.

### Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia sprawozdania finansowego, propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe i złożyła propozycję wyboru biegłego rewidenta oraz złożyła w tej kwestii raport Radzie Nadzorczej. Przewodniczący RN, pan Günter Korp, należy do Komisji Audytorskiej jako osoba dysponująca specjalistyczną wiedzą i doświadczeniem w dziedzinie finansów i rachunkowości oraz sprawozdawczości (ekspert ds. finansów). Do Komisji Audytorskiej należą ponadto zgodnie z regulaminem RN dwaj inni niezależni członkowie RN.

### Komisja Projektowa

Rada Nadzorcza powołała komisję stałą odpowiedzialną za kontrolę i akceptację transakcji wymagających zgody według przepisów prawa i regulaminu Zarządu, jeżeli łączne koszty transakcji nie przekraczają kwoty 50 000 000 EUR (Komisja Projektowa). Jeżeli łączne koszty planowanej transakcji przekraczają powyższą wartość, do zbadania i akceptacji danej transakcji zobowiązana jest cała Rada Nadzorcza. Na czele Komisji Projektowej stoi członek RN pan Harald Wengust, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN - niezależni zgodnie z regulaminem RN.

### Komisja Kadrowa

Rada Nadzorcza powołała komisję stałą odpowiedzialną za kwestie personalne między Spółką i Zarządem (wynagrodzenie, propozycje dot. objęcia wolnych mandatów członków Zarządu oraz planowanie sukcesji) (Komisja Kadrowa). Komisja Kadrowa jest upoważniona do zawierania umów o pracę z Członkami Zarządu. Na czele Komisji Kadrowej stoi Przewodniczący RN, pan Günter Korp, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN - niezależni zgodnie z regulaminem RN. Na posiedzeniu Komisji Kadrowej odbyła się szczegółowa rozmowa (hearing) z panem Florianem Petrowsky, omawiano także jego umowę o pracę. Pan Petrowsky został powołany z RN do Zarządu ze skutkiem na dzień 1 maja 2014.

### Sprzedaż hotelu Savoy

W czerwcu 2014 r. Warimpex sprzedał 5-gwiazdkowy hotel Savoy w Pradze. Rada Nadzorcza przedyskutowała gremialnie sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na transakcję.



**Sprzedaż wieżowców Jupiter w Airportcity St. Petersburg**

W listopadzie 2014 podpisano umowę dotyczącą sprzedaży obu wieżowców „Jupiter“ w Airportcity St. Petersburg. Rada Nadzorcza przedyskutowała gremialnie sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowne uchwały o wyrażeniu zgody na transakcję.

**Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2014**

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2014 zostały zbadane przez Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń. Spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały rozpatrzone przez Komisję Audytorską RN na posiedzeniu w dniu 28 kwietnia 2015 r. w obecności i po przedstawieniu ustnego raportu biegłych rewidentów oraz przedłożone RN do akceptacji.

Rada Nadzorcza zbadała sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i zaakceptowała, a tym samym zatwierdziła sprawozdanie finansowe.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła i zaakceptowała także propozycję Zarządu dotyczącą niewypłacania dywidendy za rok obrotowy 2014. Komisja Audytorska przekazała również Radzie Nadzorczej informację o swojej propozycji powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2015 r.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku oraz życzy firmie dalszych sukcesów.

**Wiedeń, kwiecień 2015**



**Günter Korp**

Przewodniczący Rady Nadzorczej

## Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skonsolidowane sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy oraz że skonsolidowane sprawozdanie z działalności

przedstawia przebieg działalności, wynik z działalności i sytuację Grupy w taki sposób, iż powstaje możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, jak również, że skonsolidowane sprawozdanie z działalności opisuje istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa.



**Franz Jurkowitsch**

*Prezes zarządu*

Zakres kompetencji:

Strategia, Investor Relations,  
komunikacja w organizacji



**Georg Folian**

*Z-ca Prezesa Zarządu*

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość, zarządzanie finansami  
i sprawy personalne



**Alexander Jurkowitsch**

*Członek Zarządu*

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane  
zarządzanie informacjami i IT



**Florian Petrowsky**

*Członek Zarządu*

Zakres kompetencji:

Zarządzanie transakcjami,  
organizacja i sprawy prawne

# Kalendarium

2015

---

**29 kwietnia 2015**

*Publikacja raportu za rok 2014*

**28 maja 2015**

*Publikacja I kwartał 2015*

**8 czerwca 2015**

*Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy*

**27 sierpnia 2015**

*Publikacja I półrocze 2015*

**30 listopada 2015**

*Publikacja I-III kwartał 2015*

---

#### IMPRESSUM:

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**  
 Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń  
[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

Investor Relations: **Daniel Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j.niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremkó, [www.frilanser.pl](http://www.frilanser.pl)

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

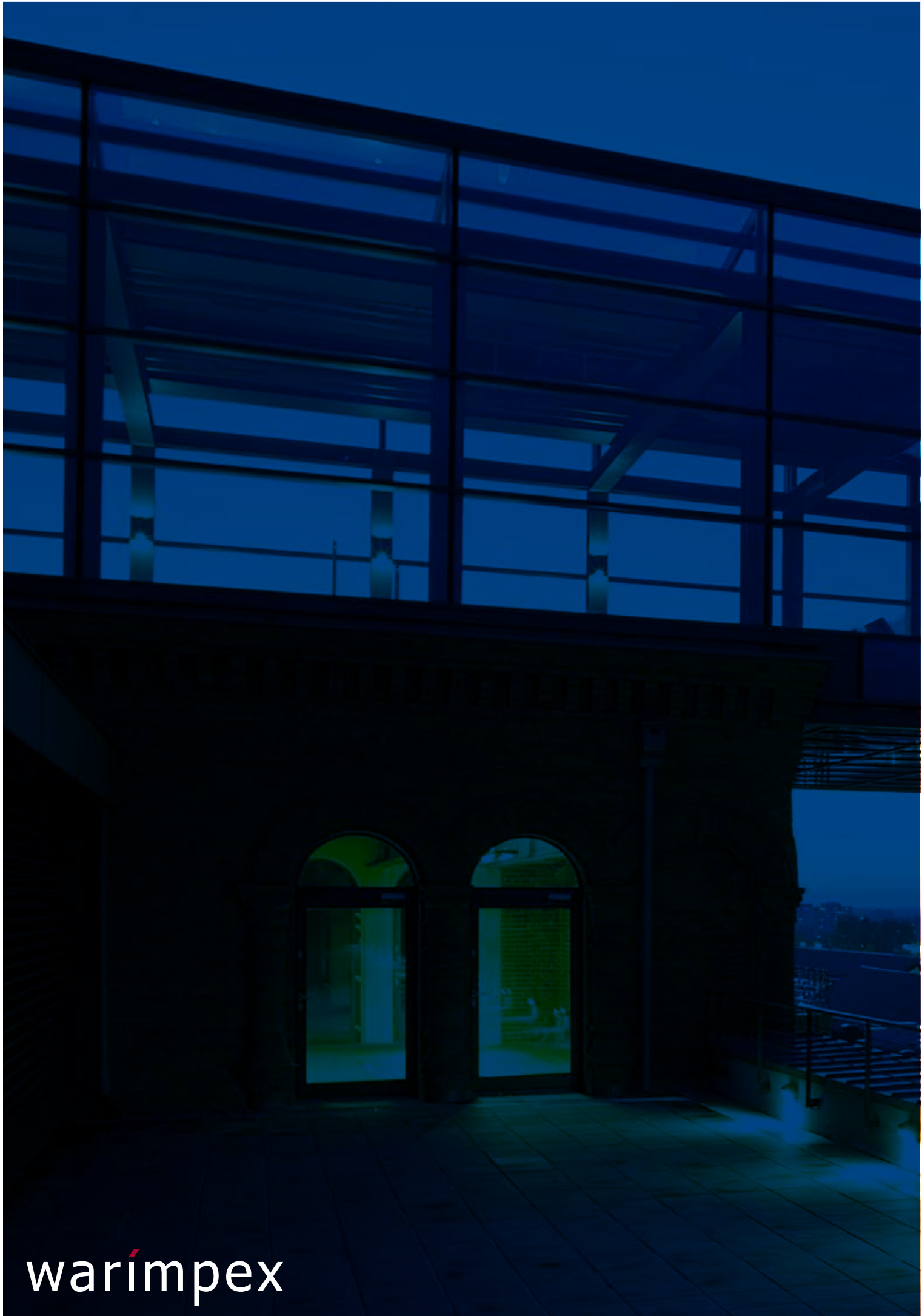
Mimo to nie można wykluczyć wystąpienia błędów wynikających z zaokrągleń, składu lub druku.

Przy sumowaniu zaokrąglonych kwót 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