

warimpex

WARIMPEX

Raport finansowy
2016



GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	2016	Zmiana	2015
Przychody ze sprzedaży – hotele	51.864	-5 %	54.462
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	8.580	96 %	4.384
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.757	-42 %	3.053
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>62.201</i>	–	<i>61.898</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-35.967	-7 %	-38.539
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>26.235</i>	<i>12 %</i>	<i>23.359</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	8.674	-39 %	14.220
EBITDA	21.450	-27 %	29.280
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	4.285	–	-39.185
EBIT	25.735	–	-9.905
Wynik z joint ventures	-1.156	–	9.647
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	22.862	–	-42.330
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	17.423	–	-17.838
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	12.958	1 %	12.853
Suma bilansowa	357.886	2 %	350.235
Kapitał własny	43.058	98 %	21.728
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	12 %	6 pp	6 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹	18 %	3 pp	15 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,32	–	-0,33
Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Ilość hoteli	14	-1	15
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.504	-168	2.672
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	4	-1	5
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – hotele	81.773	-15 %	96.573
Net Operating Profit (NOP)	25.134	-11 %	28.124
NOP na jeden dostępny pokój	9.109	4 %	8.752
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	9.614	88 %	5.121
EBITDA – Investment Properties	6.987	120 %	3.170
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.321	-34 %	3.514
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	9.050	-63 %	24.270
EBITDA – Development & Services	1.589	–	23.375
Ø Zatrudnienie w Grupie	933	-10 %	1.040
	31.12.2016	Zmiana	31.12.2015
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	343,3	1 %	340,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	104,7	6 %	98,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,9	6 %	1,8
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,77	16 %	0,665

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego wg wartości godziwej

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2016

Spis treści

02 Wskaźniki Grupy Warimpex

- 06 Warimpex w skrócie
- 07 Najważniejsze projekty 2016
- 08 Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
- 10 Organy Spółki
- 16 Słowo wstępne Prezesa Zarządu
- 20 Investor Relations

23 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

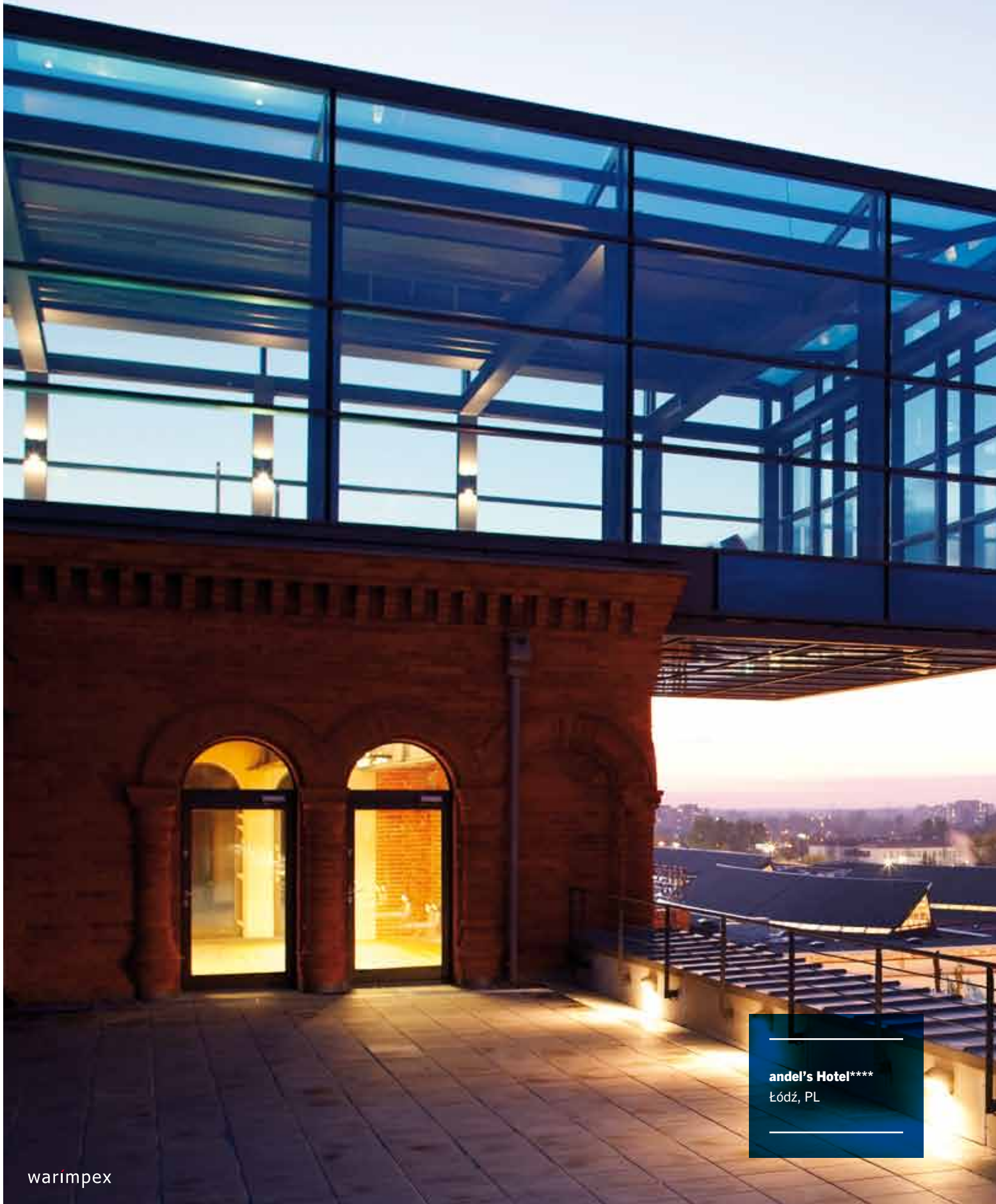
- 24 Rynki
- 36 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 40 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 42 Istotne ryzyka i zagrożenia
- 45 Pracownicy
- 45 Długotrwałość
- 48 Zdarzenia po dniu bilansowym
- 48 Perspektywy

50 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG

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

- 128 Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- 130 Oświadczenie Zarządu

- 131 Kalendarium
- 131 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 Foliana 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 i Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Pradze, Budapeszcie, 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, Kempinski czy Sheraton.

Na koniec roku 2016 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 14 hoteli z łączną liczbą 3 500 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 2 500) oraz czterech budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 48 000 m² (po korekcie o udziały częściowe ok. 28 000 m²) w Polsce, Czechach, Rosji, na Węgrzech, w Rumunii, we Francji i w Austrii.

Najważniejsze projekty

2016

Najważniejsze projekty operacyjne

4/2016

Warimpex uzyskuje pozwolenie na budowę dla obiektu Ogrodowa Office (ok. 26 000 m²) w Łodzi

5/2016

Podpisanie przedwstępnej umowy najmu obiektu wielofunkcyjnego w budowie na terenie AIRPORTCITY, St. Petersburg

6/2016

Warimpex sprzedaje 50%-owy udział w biurowcu Parkur Tower, Warszawa na rzecz partnera joint venture

7/2016

Warimpex uzyskuje pozwolenie na budowę dla obiektu Mogilska Office (ok. 12 000 m²) w Krakowie

10/2016

Warimpex sprzedaje biurowiec Dioszegi (800 m²) w Budapeszcie

10/2016

Warimpex sprzedaje hotel angelo (168 pokoi) w Pradze

11/2016

Warimpex dokonuje przedterminowego wykupu obligacji 03/17 o wartości 15 mln PLN (ok. 3,4 mln EUR)

12/2016

Rozpoczęcie budowy Ogrodowa Office (ok. 26 000 m²) w Łodzi

02/2017

Warimpex sprzedaje 8 hoteli

Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 62,2 mln EUR
- Wzrost wyniku brutto ze sprzedaży o 12 %
- Spadek EBITDA z 29,3 mln EUR do 21,5 mln EUR na skutek niższych wyników ze sprzedaży
- Odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości wzrosły z -39,2 mln EUR do 4,3 mln EUR
- EBIT w wysokości 25,7 mln EUR
- Zysk finansowy netto w wys. 22,9 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy o wartości 343 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 1,9 EUR

WARIMPEX

Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Zarząd deklaruje przestrzeganie obu zbiorów wytycznych w możliwie najlepszy sposób i publikuje raport w zakresie ładu korporacyjnego na stronie www.warimpex.com (O nas / Ład korporacyjny). 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.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2015

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2015, obowiązującej w roku obrotowym 2016, 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. Ich 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 działań. 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.
- Ocena przestrzegania zasad C Kodeksu przeprowadzana jest zgodnie z zasadą 62 regularnie, co najmniej raz na trzy lata, przez jednostkę zewnętrzną. Wyniki oceny należy opisać w raporcie w zakresie Ładu Korporacyjnego. Ocena odbywa się wewnątrz na podstawie ankiety „Ocena zewnętrzna przestrzegania zasad Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego”, którą stosuje się również podczas oceny zewnętrznej. Ze względu na koszty zrezygnowano z przeprowadzania oceny zewnętrznej.
- 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 2016“

Spółka zdecydowała o stosowaniu wyżej wymienionych polskich zasad z poniższymi zastrzeżeniami, wynikającymi w głównej mierze z przepisów prawa austriackiego, którym Spółka podlega.

Zasada I.Z.1:

Spółka ma prowadzić stronę internetową zawierającą sekcję, w której będą zamieszczane dokumenty przewidziane polskim prawem. Warimpex jest spółką podlegającą prawu austriackiemu. Prawo austriackie przewiduje raport w zakresie ładu korporacyjnego, zawierający wiele informacji, jednak nie wszystkie. Dodatkowo w innych sekcjach strony internetowej można znaleźć szereg innych dokumentów. Ponieważ prawo austriackie nie przewiduje następujących informacji, nie będą one podawane:

- **1.2.:** Na stronie internetowej Spółki publikowane są jedynie życiorysy zawodowe kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółki.
- **1.8.:** Wybrane dane finansowe za 5 ostatnich lat nie mogą być udostępnione w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców.
- **1.9.:** Nie ma możliwości pobierania w formie dokumentu informacji o planowanej dywidendzie i dywidendach za 5 ostatnich lat oraz record date i dniu wypłaty dywidendy.
- **1.11.:** Nie ma żadnych wewnętrznych wytycznych dot. zmiany biegłego rewidenta
- **1.15.:** Nie ma sformułowanego opisu polityki różnorodności (diversity policy).
- **1.19.:** 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.
- **1.20.:** Nie sporządza się nagrań audio ani video z posiedzeń Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, a tym samym nie są one publikowane na stronie internetowej.

Zasada II.Z.10:

Prawo austriackie nie przewiduje sporządzania raportu przez radę nadzorczą na temat systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance itp.. Zgodnie z prawem austriackim rada nadzorcza jest zobowiązana przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy „Sprawozdanie Rady Nadzorczej“, które jednak nie odpowiada w pełni przepisom prawa polskiego.

Zasada III.Z.3 i nast.:

Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu

z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza ich wdrażać w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.

Zasada IV.R.2. i IV.Z.2.:

Transmisja online obrad Walnego Zgromadzenia nie została wprowadzona, jednak Spółka wprowadzi ją wraz z przyszłymi wymogami prawnymi. Spółka oferuje możliwość wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika i wielu polskich inwestorów instytucjonalnych z takiej możliwości korzysta.

Zasada IV.R.3.:

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.

ORGANY I WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW

Zarząd

Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: w dniu 02 września 1986

Mandat do 30 września 2019

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 30 września 2019

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 2021

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 30 września 2019

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:
16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2016
(31 zw. WZA)

**Thomas Aistleitner**

Zastępca Przewodniczącego RN
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Audytorskiej
Członek Komitetu Projektowego
Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1953
Po raz pierwszy powołany:
11 czerwca 2012
Koniec bieżącej kadencji 2016
(31 zw. WZA)

**Hannes Palfinger**

(do czerwca 2016)
Członek RN
Członek Komitetu Projektowego
Członek Komisji Audytorskiej

Rok urodzenia: 1973
Po raz pierwszy powołany:
03 maja 2011
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

Członek RN

Rok urodzenia: 1921
Po raz pierwszy powołany:
31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji 2016
(31 zw. WZA)
Prezes Board of Directors w
Gedeon Richter Ltd, Budapeszt



Harald Wengust

Członek RN
Przewodniczący Komitetu
Projektowego
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Kadrowej
Członek Komisji Audytorskiej
Rok urodzenia: 1969
Po raz pierwszy powołany:
16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2016
(31 zw. WZA)
Przewodniczący RN Informica
Real Estate AG



Hubert Staszewski

od czerwca 2016)
Członek RN

Rok urodzenia: 1972
Po raz pierwszy powołany:
08 czerwca 2016
Koniec bieżącej kadencji 2017
(32 zw. WZA)
Członek RN i Albatros Group 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 jest zrównoważony. Jedna kobieta pełni funkcję prokurenta. Aktualnie nie podejmuje się konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych.

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, szczególnie nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas 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. Znajdujący się w budowie obiekt Ogrodowa Office w Łodzi otrzyma certyfikat „BREEAM – Very Good“.

Inicjatywy mające na celu zwiększenie efektywności energetycznej w segmencie hoteli:

W roku 2014 uruchomiono techniczny projekt pilotażowy w celu identyfikacji działań w zakresie oszczędzania energii w hotelach. Projekt obejmuje obszary energii elektrycznej, techniki grzewczej i klimatyzacji, zużycia wody i sortowania odpadów.

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 Kraków charakteryzuje się nowoczesną architekturą, wyrazistymi liniami i niepowtarzalnym wystrojem wnętrza 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 Furkowitzsch, 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
Furkowitzsch*

PREZES ZARZĄDU

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rok 2016 był kolejnym bogatym w wydarzenia rokiem w historii firmy Warimpex i już teraz widać, że także 2017 będzie okresem bardzo interesującym. Po dniu bilansowym podpisaliśmy umowę o sprzedaży części portfolio naszych hoteli na rzecz tajskiego inwestora U City. Transakcja dotyczy ośmiu hoteli stanowiących ok. 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. ok. 180 mln EUR. Pod warunkiem pomyślnego zakończenia tej transakcji – prawdopodobnie latem 2017 – oczekujemy, że przyczyni się ona do wzrostu naszego wyniku, a wpływy z niej przeznaczymy na poprawę naszej struktury kapitałowej oraz na nowe projekty deweloperskie. Ponadto wzrosło udziały kapitału własnego do 25 %.

Niezależnie od tego miniony rok obrotowy był dla Warimpexu bardzo udany: Po burzliwym okresie w Rosji powoli poprawia się zarówno sytuacja rubla jak i rosyjskiej gospodarki. Bardzo nas to cieszy i stanowi potwierdzenie obranej przez nas ścieżki kontynuowania naszych rosyjskich projektów. Działalność operacyjna naszej firmy również rozwijała się dobrze, dzięki czemu zanotowaliśmy dodatni wynik finansowy za 2016 rok w wys. 22,9 mln EUR.

Generalnie rynki transakcyjne w regionie Central and Eastern Europe (CEE) ponownie zyskały na atrakcyjności od 2015 r. Ten pozytywny okres wykorzystaliśmy również na sprzedaż kolejnych nieruchomości: W czerwcu sprzedaliśmy naszą połowę udziałów w biurowcu Parkur Tower w Warszawie naszemu partnerowi joint venture, a w Budapeszcie w październiku sprzedany został biurowiec Dioszegi. Również w październiku nastąpiła sprzedaż hotelu angelo w Pradze.

Działalność operacyjna 2017

Analizując działalność operacyjną widać, że wyniki naszych hoteli w ubiegłym roku w całym portfolio były satysfakcjonujące. NOP na każdy dostępny pokój wzrósł o 4 %, mimo wyraźnego pogorszenia sytuacji rynkowej w paryskich hotelach. Wzrosło znów nieznacznie obłożenie w hotelu Dvorak w czeskich Karlovych Varach, szczególnie dotkniętym kryzysem rosyjskim i brakiem głównie rosyjskich gości. Mniejsza liczba pokoi będąca wynikiem sprzedaży hotelu w Pradze, ale także sprzedanych w minionym roku hoteli w Jekaterynburgu, spowodowała jednak tylko nieznaczny spadek obrotów hoteli z 54,5 mln EUR do 51,9 mln EUR. W związku z ukończeniem i wynajęciem biurowca Zeppelin w AIRPORTCITY St. Petersburg oraz biurowca Erzsébet w Budapeszcie wzrosły przychody z wynajmu obiektów

biurowych z 4,4 mln EUR do 8,6 mln EUR. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży pozostały w sumie na takim samym poziomie i wyniosły ok. 62 mln EUR.

Wynik EBITDA spadł z 29,3 mln EUR w roku 2015 o 27 % do 21,5 mln EUR. Powodem tego jest głównie niższy wynik ze sprzedaży nieruchomości. EBIT wzrósł z -9,9 mln EUR do 25,7 mln EUR, co wynika z dodatniego wyniku z wyceny naszych nieruchomości biurowych – przede wszystkim biurowca realizowanego w Łodzi oraz biurowca Zeppelin w Petersburgu. Wynik działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures poprawił się w związku z dodatnimi różnicami kursowymi i lepszą strukturą finansowania z -31,9 mln EUR do -1,9 mln EUR.

W sumie udało się uzyskać dodatni wynik finansowy w wys. 22,9 mln EUR (2015: -42,3 mln EUR). Wynik finansowy netto okresu dla akcjonariuszy spółki macierzystej wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -17,8 mln EUR do 17,4 mln EUR.

Realizacja bieżących projektów deweloperskich w Polsce, Rosji i na Węgrzech

W sektorze deweloperskim koncentrujemy się w tej chwili dość mocno na rynku polskim. W kwietniu wydane zostało pozwolenie na budowę dla obiektu Ogrodowa Office – biurowca w Łodzi o powierzchni 26 000 m². Pierwsza łopata została wbita w grudniu. W tej chwili trwają negocjacje dotyczące wynajmu. Drugie pozwolenie na budowę otrzymaliśmy w lipcu dla budynku Mogilska Office w Krakowie o powierzchni 12 000 m². Negocjujemy obecnie z kluczowym najemcą, a prace budowlane mają się zacząć niebawem. Również w Krakowie postępują prace projektowe nad kolejnym obiektem biurowym. Obok hotelu Chopin na powstanie biurowiec o powierzchni 21 000 m².

W AIRPORTCITY St. Petersburg ku końcowi zbieżają prace budowlane przy obiekcie wielofunkcyjnym z 450 miejscami postojowymi oraz biurami i archiwami o powierzchni 6 000 m², które mają się zakończyć w połowie 2017 r. Cały budynek jest już wynajęty.

W Budapeszcie Warimpex posiada nieruchomość gruntową, na której ma powstać hotel z sąsiadującymi z nim mieszkaniami. Prace projektowe są w toku, pozwolenie na budowę zostało wydane w styczniu 2017.

Perspektywy na rok 2017

Naszym celem na najbliższe miesiące jest po pierwsze kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich, a po drugie pomyślnie zakończenie transakcji sprzedaży części portfolio naszych hoteli na rzecz U City. Ta transakcja zdecydowanie zwiększy nasze możliwości działania i pozwoli nam dobrze przygotować się na nowe projekty – potencjalnie również wspólnie z U City jako przyszłym partnerem, który dopiero wchodzi na rynek środkowoeuropejski.

Naszą przyszłość w dalszym ciągu widzimy w realizacji deweloperskich projektów hotelarskich i nieruchomości biurowych w regionie CEE, gdzie będziemy także w przyszłości koncentrować się na istniejących rynkach w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii, Rosji, Niemczech i we Francji.

Na zakończenie pragnę podziękować wszystkim, którzy wspierali nas i towarzyszyli naszym działaniom w 2016 roku, w szczególności naszym inwestorom i pracownikom. Cieszę się, że w 2017 roku będziemy kontynuować naszą wspólną drogę.

Franz Jurkowitsch



angelo****
Katowice, PL

Investor Relations

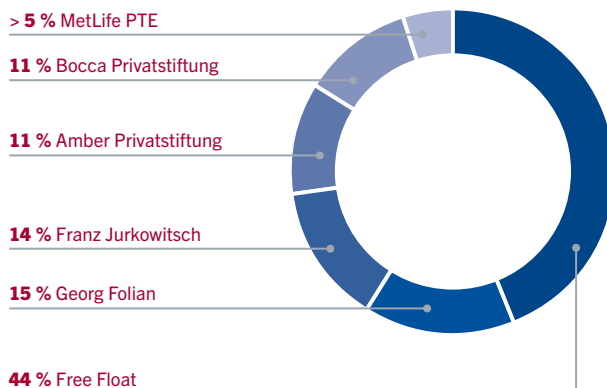
Kurs giełdowy akcji na koniec roku 2015 wynosił 0,665 EUR wzgl. 2,66 PLN; po publikacji danych za I półrocze wzrósł do 0,75 EUR. Od początku września do początku grudnia kurs akcji był stabilny. Rosnący kurs rubla umocnił akcje w grudniu. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2016 wyniósł 0,77 EUR wzgl. 3,44 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2016 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Genewie, Zürs, Warszawie, Frankfurtcie, Paryżu i Londynie.

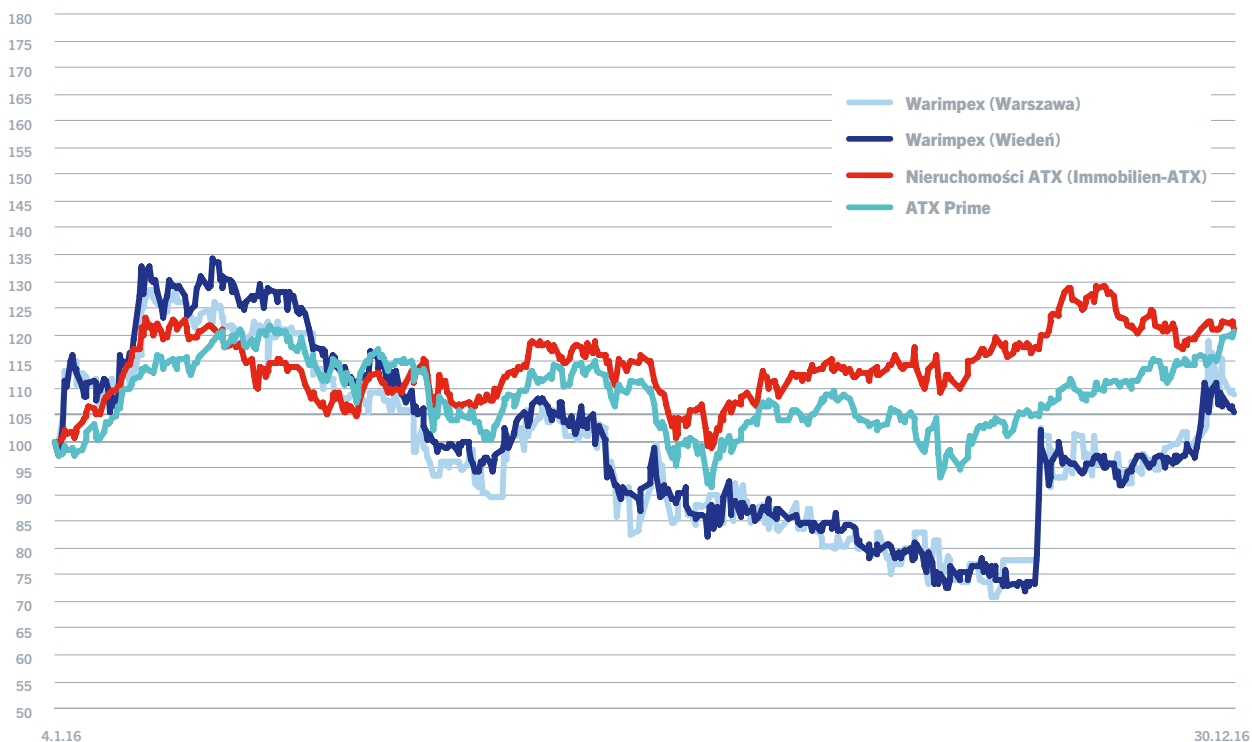
Akcje Warimpexu analizowane są przez następujących analityków: Raiffeisen Centro Bank, Wood & Company, SRC Research i Vestor.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2017



ZMIANY KURSU



WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 2016-12-31	54.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 0,809 PLN 3,70
Najniższy kurs*	EUR 0,525 PLN 2,21
Kurs na 2016-12-30	EUR 0,77 PLN 3,44
* ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
100-dniowy \varnothing handel	w Wiedniu ok. 49 100 akcji w Warszawie ok. 3 600 akcji



angelo****
Pilsno, CZ

*Skonsolidowane
sprawozdanie
z działalności*

ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016

OTEVRENO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Rynki



7

KRAJÓW

14

HOTELI

4

BIUROWCE

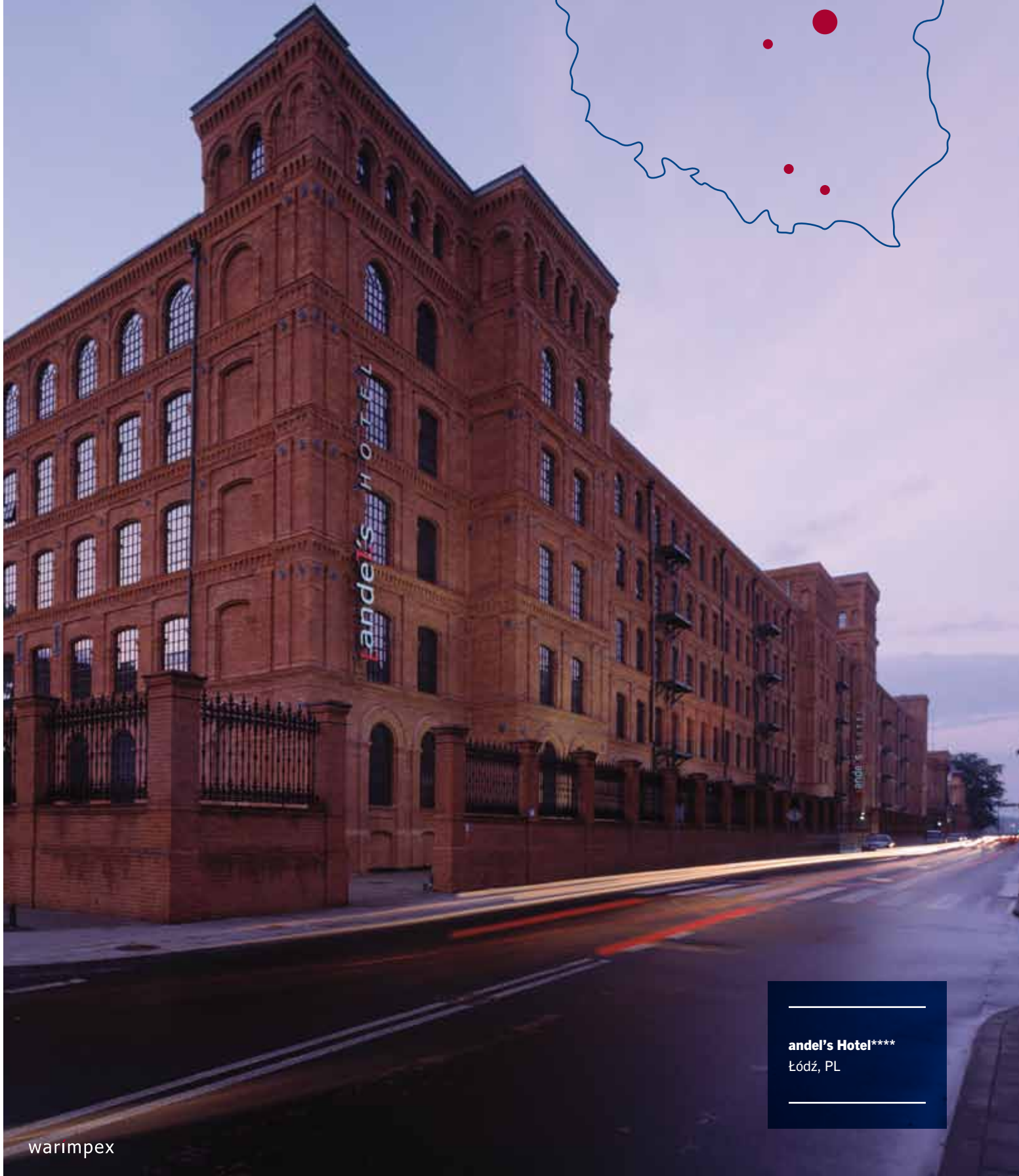
6

NIERUCHOMOŚCI W
FAZIE ROZWOJU

Crowne Plaza****

Airportcity

St. Petersburg, RU



andel's Hotel****
Łódź, PL

RYNKI
Polska

Środowisko gospodarcze

Mimo negatywnych tendencji zewnętrznych realny wzrost PKB w Polsce w roku 2016 był znaczący. Wzrost gospodarczy zakładany w całym roku 2016 wynosi 2,8 %, czyli mniej niż w roku ubiegłym (2015: 3,9 %). Powodem mniejszego wzrostu jest spadek inwestycji. W roku 2017 wzrost ma ponownie osiągnąć poziom 3,2 %, a w 2018 roku 3,1 %. Prognozowana poprawa wzrostu oparta jest na solidnym popycie wewnętrznym.¹

Wartość transakcji nieruchomościowych wzrosła w 2016 r. o 18 % do ok. 4,5 mld EUR.² Maksymalne wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Polsce w 2016 r. wynosiły 5,35 %³, Prime Headline Rents w Warszawie 23,0 EUR, w Krakowie 14,0 EUR, a w Łodzi 13,5 EUR⁴. W branży hotelarskiej średnie wskaźniki obłożenia w Warszawie spadły o 1 pp do 78,5 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 11 % do 95 EUR.⁵

Zasób: 6 hoteli

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 wzrosło z 80 % do 84 %, średnia cena pokoju w Euro także wzrosła o 4 %. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 64 % (2015: 61 %), średnia cena pokoju w Euro nieznacznie spadła. Obłożenie Hotelu Chopin w Krakowie spadło z 73 % do 71 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 9 %. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie wyniosło 80 % (2015: 81 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 54 % (2015: 54 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. 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.

W czerwcu 2016 r. sprzedane zostały na rzecz partnera joint venture 50 %-owe udziały w spółce, będącej właścicielem biurowca Parkur Tower w Warszawie.

Projekty deweloperskie: 3 biurowce, 1 działka deweloperska

W Łodzi Warimpex jest właścicielem nieruchomości w pobliżu hotelu andel's. Planowany jest tam nowy obiekt biurowy o powierzchni ok. 26 000 m². Pozwolenie na budowę zostało wydane w kwietniu 2016, a budowa rozpoczęła się w grudniu 2016.

Ponadto planowana jest rozbiorka będącego w posiadaniu Warimpexu biurowca w Krakowie, na miejscu którego ma powstać nowy biurowiec o powierzchni ok. 12 000 m². Pozwolenie na budowę wydano w lipcu 2016.

Warimpex posiada ponadto działkę deweloperską położoną obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m². Prace projektowe są w toku.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską.

¹ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2017“

² CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2016

³ CB Richard Ellis, Poland Investment, H2 2016

⁴ CB Richard Ellis, Warsaw Offices, Q4 2016 wzgl. Poland Regional Cities Offices, Q4 2016

⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

RYNKI

Czechy

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy w Czechach szacuje się w roku 2016 na 2,4%, ponieważ wysoki popyt wewnętrzny został wyhamowany przez mniejsze inwestycje. W latach 2017 i 2018 prognozowana wartość PKB wynosi 2,6 % wzgl. 2,7 %.⁶

W 2016 roku średnie wskaźniki obłożenia w Pradze wzrosły o 1 pp do 77,5 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 4 % do 99 EUR.⁷

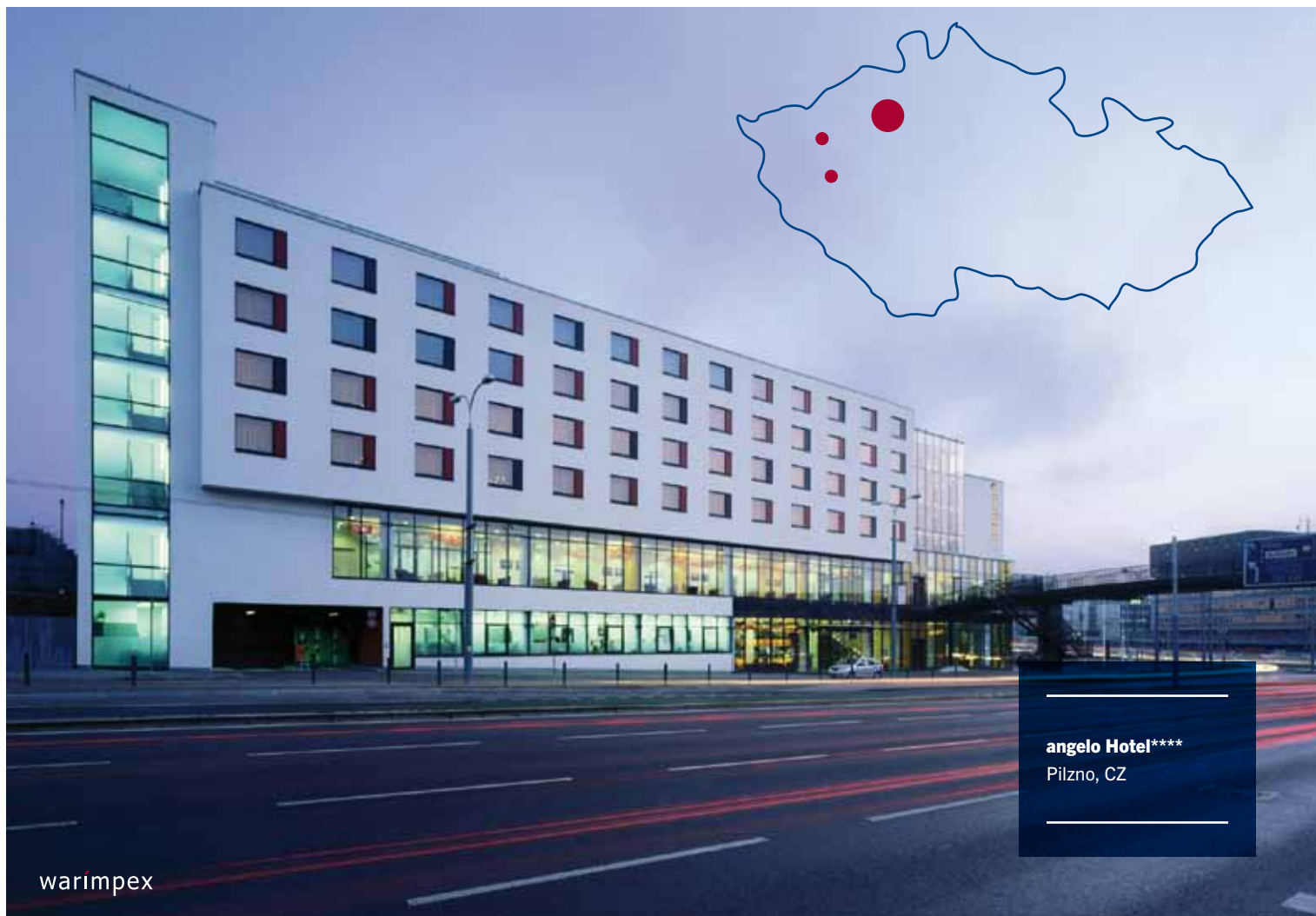
Zasób: 3 hotele

W Czechach Warimpex posiada Hotel Vienna House Diplomat (Praga) i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex prowadzi Vienna House Dvorak Karlovy Vary w roli dzierżawcy. Umowa dzierżawy została po dniu bilansowym przedłużona do 31.12.2026.

W okresie sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach Diplomat i angelo były obłożone w 75 % wzgl. w 79 % (2015: 73 % wzgl. 76 %), średnie ceny pokoi w hotelu Diplomat nie uległy zmianie, a w angelo wzrosły o 5 %. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie spadło z 69 % do 67 %, średnia cena pokoju pozostała bez zmian. Obłożenie Hotelu Dvorak wzrosło z 53 % do 55 %, średnia cena pokoju spadła o ok. 13 %.

⁶ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2017“

⁷ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



RYNKI

Węgry

Środowisko gospodarcze

Po szacunkowym wzroście ok. 3,1 % w roku 2015 gospodarka węgierska w 2016 roku zwolniła do 1,9 %. W roku 2017 i 2018 oczekiwany wzrost gospodarczy ma wynieść 3,5 % wzgl. 3,2 %.⁸

W Budapeszcie w porównaniu z ubiegłym rokiem najwyższe czynsze pozostały na poziomie 21 EUR za metr, prime-yields spadły z 7,25 % do 6,75 %, pustostany zmniejszyły się o 27 % do 10,9 %.⁹

⁸ Europäische Kommission „European Economic Forecast, Winter 2017“

⁹ Cushman & Wakefield, Office Market Overview-Budapest, December 2016

Zasób: 2 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 600 m².

Biurowiec Dioszegi o powierzchni użytkowej 800 m² został w październiku 2016 sprzedany.

W biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie wynajęto długoterminowo 12 700 m² (z 14 500 m²) powierzchni firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama. Wynajem wciąż wolnych powierzchni jest w trakcie realizacji.

Projekty deweloperskie: 1 hotel i apartamenty

W Budapeszcie Warimpex posiada działkę przy Üllői ut.. Rozpoczęto już prace projektowe hotelu z graniczącymi mieszkaniami. W styczniu 2017 wydane zostało pozwolenie na budowę.



Vienna House Easy
Budapeszt, HU

RYNKI

Rumunia

Środowisko gospodarcze

Oczekiwany wzrost gospodarczy w Rumunii w roku 2016 ma wynieść 4,9 %, co stanowi najlepszy wynik po kryzysie. Jego powodem jest silny popyt wewnętrzny wspierany wzrostem wynagrodzeń. Na rok 2017 i 2018 oczekuje się wzrostu w wysokości 4,4 % wzgl. 3,7.¹⁰

W branży hotelarskiej średnie wskaźniki obłożenia w Bukareszcie spadły o 1 pp do 79 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 13 % do 105 EUR.¹¹

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 hotel marki angelo, obłożenie spadło z 65 % do 62 %. Średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 5 %.

¹⁰ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2017“

¹¹ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex



RYNKI

Francja

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy spadł w 2016 nieznacznie z 1,3 % do 1,2 %. W 2017 roku koniunktura we Francji prawdopodobnie powoli przyspieszy i się ustabilizuje. Wzrost będzie się opierał w pierwszej kolejności na indywidualnych gospodarstwach domowych. Na rok 2017 i 2018 oczekuje się wzrostu w wysokości 1,4 % i 1,7 %.¹²

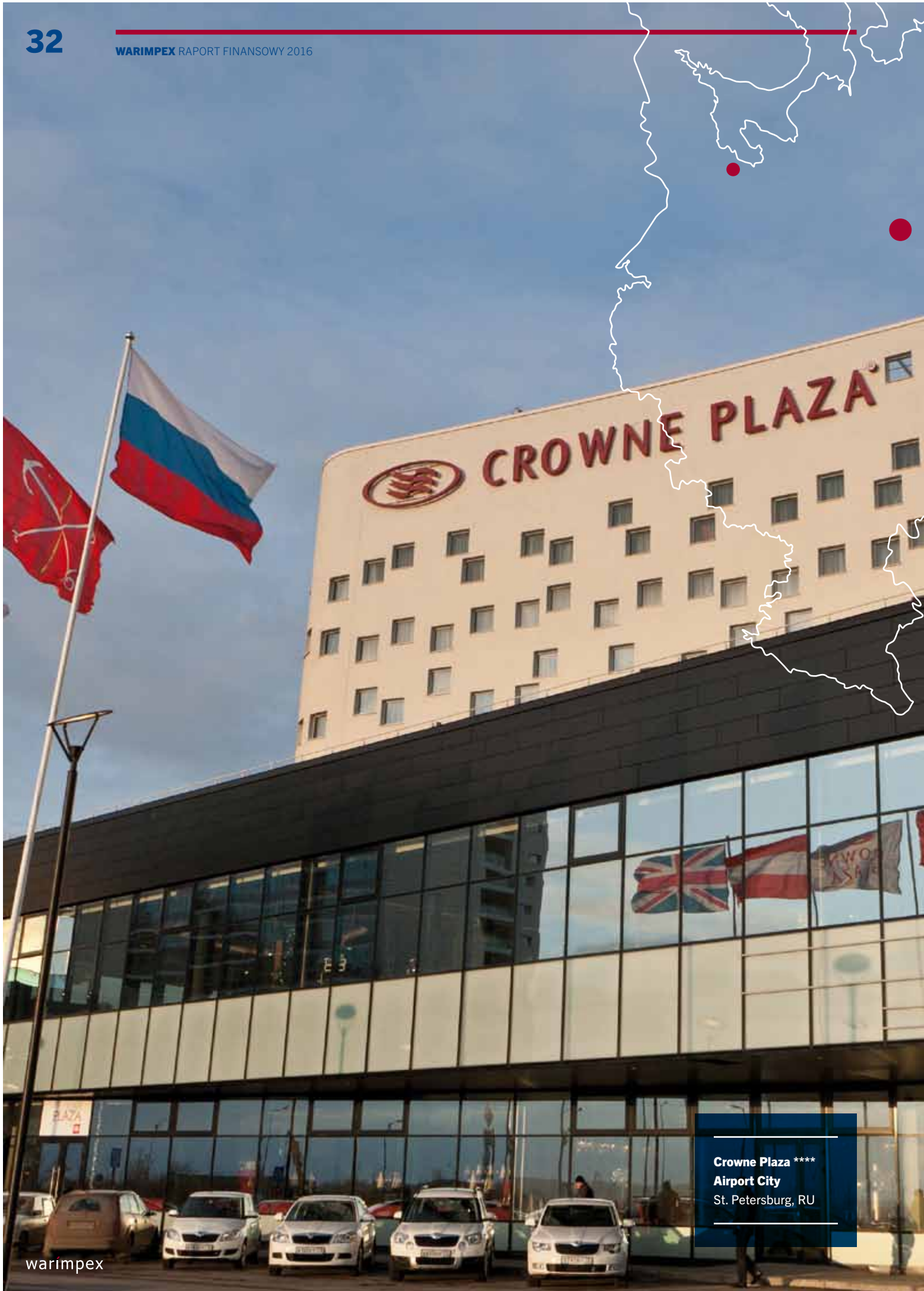
Zasób: 2 hotele

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 71 % wzgl. 62 % (2015: 75 % wzgl. 67 %). Średnia cena pokoju spadła w obu hotelach o ok. 20 %. Przyczyną słabszych wyników hoteli jest przede wszystkim obawa przed atakami terrorystycznymi we Francji.

¹² Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2017“



**Dream Castle
Hotel******
at Disneyland® Paris, F



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

RYNKI

Rosja

Środowisko gospodarcze

Prognozy dla gospodarki rosyjskiej uległy w ostatnich miesiącach poprawie, głównie dzięki stabilizacji cen ropy i kursu rubla. Po recesji (2015: -3,7 %, 2016: -0,6 %) gospodarka rosyjska w roku 2017 i 2018 znowu będzie rosła na poziomie 0,8 % wzgl. 1,1 %.¹⁴

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji wzrosła w 2016 o 19 % do 3,8 mld EUR.¹⁵ Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Petersburgu wynosiły od 11,5 % do 12,5 %, maksymalne czynsze wynosiły 1 670 RUB (ok. 28,- EUR) za m².¹⁶

W Petersburgu wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 1 pp do 68 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 19 % do 73 EUR.¹⁷

Zasób: 1 hotel, 1 nieruchomość biurowa

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 (Jupiter 1 + 2) z 16 800 m² 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 AIRPORTCITY St. Petersburg; zamknięcie transakcji nastąpiło w I kwartale 2015. W listopadzie 2016 Warimpex nabył pośrednio 24 % udziałów w obu biurowcach (por. 7.4.2. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 600 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty.

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 74 % (2015: 73 %), średnia cena pokoju w EUR wzrosła o ok. 10 %.

Projekty deweloperskie: 1 budynek wielofunkcyjny, 2 nieruchomości deweloperskie

Na początku 2016 roku w AIRPORTCITY St. Petersburg rozpoczęto budowę obiektu wielofunkcyjnego dla ok. 450 pojazdów oraz biur i archiwów o pow. ok. 6 000 m². Cały budynek jest już w całości wynajęty i ma być ukończony w połowie 2017 r.

¹⁴ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016“

¹⁵ CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2016

¹⁶ CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

¹⁷ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

RYNKI

Austria

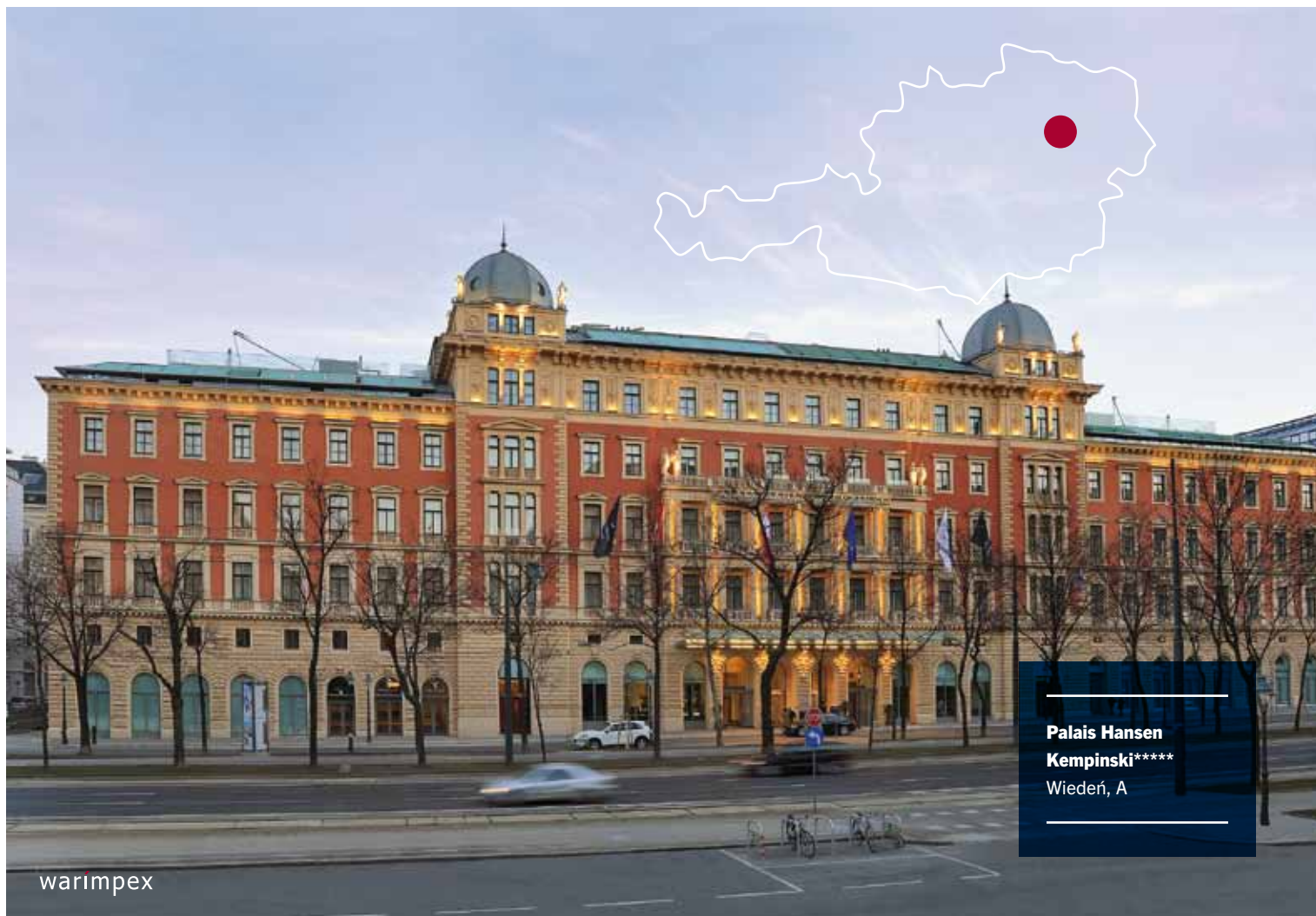
Środowisko gospodarcze

Wzrost PKB w Austrii poprawił się w roku 2016 do wartości 1,5%, a w 2017 i 2018 oczekuje się, że pozostanie na tym poziomie. Popyt na inwestycje i konsumpcję wewnętrzną skorzystał na reformie podatkowej w zakresie podatku dochodowego i stał się głównym motorem wzrostu.¹³

Zasób: 1 hotel

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung / Vienna Insurance Group oraz UBM 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.

¹³ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2017“



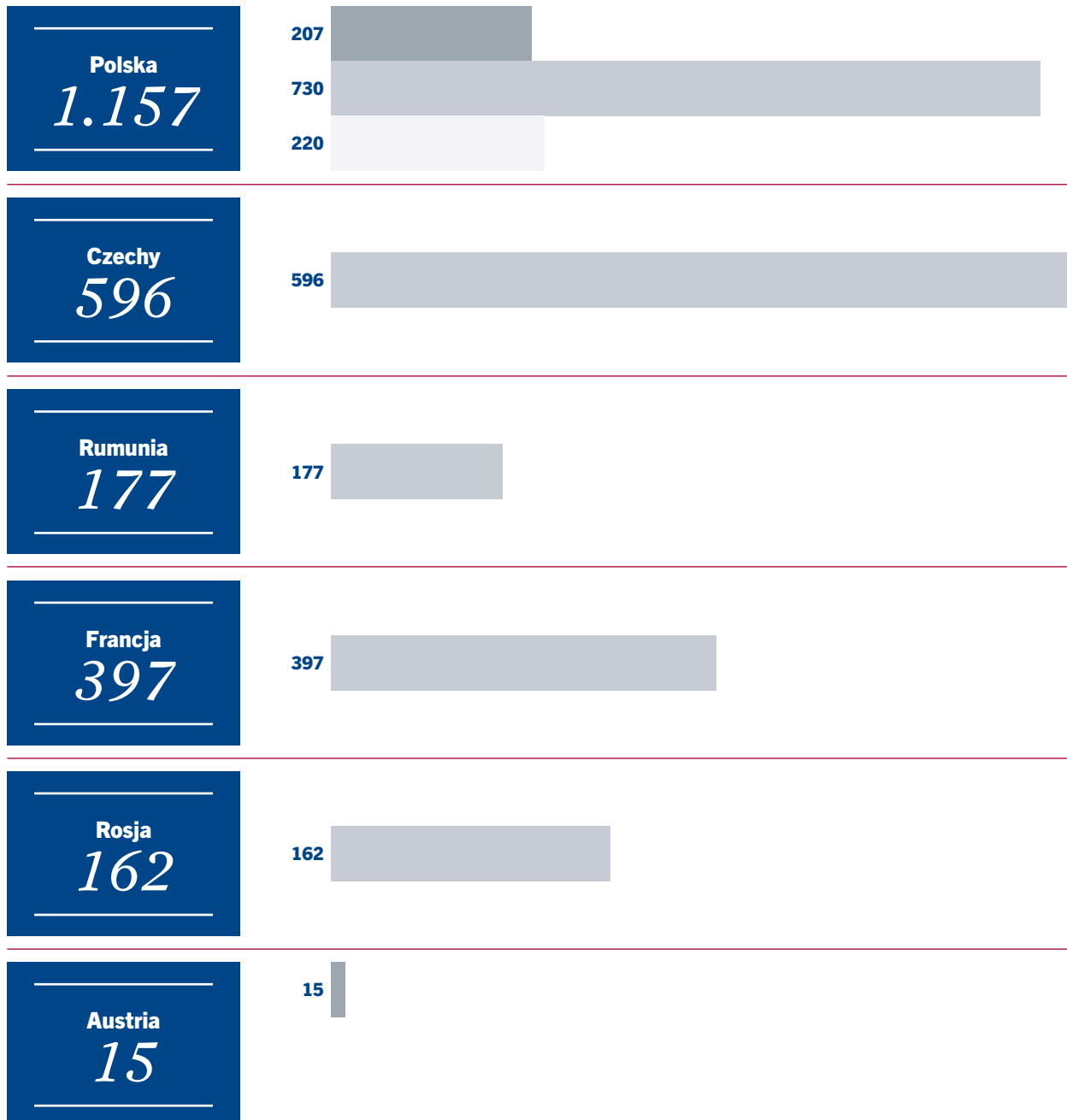
RYNKI

Portfolio obiektów hotelowych

PORTFOLIO HOTELI

ILOŚĆ POKOI SKORYGOWANA O UDZIAŁY CZĘŚCIOWE) NA DZIEŃ 31.12.2016

5-gwiazdkowe (luxury)
4-gwiazdkowe (mid market)
3-gwiazdkowe (pozostałe)



W porównaniu rocznym o 168 spadła skorygowana o udziały częściowe liczba pokoi do 2 504 w związku ze sprzedażą hotelu angelo Praga.

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli z 54,5 mln EUR do 51,9 mln EUR wynika ze sprzedaży obiektów hotelowych w Jekaterynburgu w ubiegłym roku (angelo Jekaterynburg z 211 pokojami, Liner Jekaterynburg ze 155 pokojami, we wrześniu 2015) oraz ze sprzedaży hotelu w Pradze (angelo Praga w październiku 2016).

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży w segmencie Investment Properties) wzrosły dzięki ukończeniu i wynajęciu biurowca Zeppelin w St. Petersburgu oraz biurowca w Budapeszcie z 4,4 mln EUR do 8,6 mln EUR. W roku obrotowym wygenerowało to po raz pierwszy całoroczne przychody z wynajmu.

Łączne przychody ze sprzedaży wynosiły niezmiennie ok. 62 mln. Ok. 83 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 14 % dotyczy wynajmu nieruchomości biurowych, ok. 3 % należy przypisać segmentowi Development & Services.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 38,5 mln EUR do 36,0 mln EUR.

Sytuacja w zakresie wyniku

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W czerwcu 2016 r. sprzedane zostały na rzecz partnera joint venture 50 %-owe udziały w spółce, będącej właścicielem biurowca Parkur Tower w Warszawie.

W październiku 2016 sprzedany został biurowiec Dioszegi w Budapeszcie oraz 100%-owy udział w hotelu angelo w Pradze.

W okresie objętym sprawozdaniem w roku ubiegłym nastąpiło zakończenie transakcji sprzedaży obu biurowców Jupiter w St. Petersburgu oraz sprzedaż obu hoteli w Jekaterynburgu, podlegających całkowitej konsolidacji.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (= EBITDA) spadł z 29,3 mln EUR w roku 2015 o 27 % do 21,5 mln EUR. Przyczyną spadku jest przede wszystkim niższy wynik ze sprzedaży nieruchomości.

EBIT

W roku objętym sprawozdaniem wykazano nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne w wys. 0,5 mln EUR (2015: 12,2 mln EUR); planowe odpisy amortyzacyjne wyniosły 6,4 mln EUR (2015: 8,9 mln EUR).

Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 7,6 mln EUR (2015: -20,2 mln EUR). Zyski z tytułu wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży dotyczą w przeważającej części znajdującego się w fazie realizacji biurowca w Łodzi, dla którego wydano już pozwolenie na budowę, oraz biurowca Zeppelin w St. Petersburgu w związku z poprawą wskaźników gospodarczych w Rosji.

Odpisy aktualizacyjne i straty z wyceny z roku ubiegłego dotyczyły głównie nieruchomości rosyjskich.

W sumie EBIT wzrósł z -9,9 mln EUR do 25,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem joint ventures) uległ zmianie na skutek dodatnich różnic kursu walutowego w wys. 20,2 mln EUR (w roku bieżącym ujemne różnice kursowe wyniosły 19,5 mln EUR) z -31,9 mln EUR na -1,9 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek oraz odsetki od obligacji i obligacji zamiennych spadły w roku obrotowym 2016 w porównaniu z 2015 z 15,0 mln EUR do 10,9 mln EUR.

Wynik z joint ventures spadł – na skutek przychodu ze sprzedaży hotelu andel's Berlin w ubiegłym roku – z 9,6 mln EUR do -1,2 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -42,3 mln EUR do 22,9 mln EUR. Wynik netto okresu dla akcjonariuszy podmiotu dominującego wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -17,8 mln EUR do 17,4 mln EUR.

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 i jednostki stowarzyszone 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	2016	2015
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	81.773	96.573
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	2.759	3.213
GOP przypadający na Grupę	32.414	37.062
NOP przypadający na Grupę	25.134	28.124
NOP/dostępny pokój w EUR	9.109	8.752

* wszystkie joint ventures i jednostki stowarzyszone uwzględnione proporcjonalnie

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

W okresie objętym sprawozdaniem w związku ze sprzedażą hoteli o 14 % do 2 759 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły o 15 % do 81,8 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 o 11 % do 25,1 mln EUR; na każdy dostępny pokój NOP wzrósł o 4 % do 9 109 EUR.

Segment Investment Properties*

w TEUR	2016	2015
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	9.614	5.121
Segment EBITDA	6.987	3.170

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży i wskaźnik EBITDA segmentu wzrosły na skutek ukończenia i wynajęcia obu obiektów biurowych Zeppelin (15 600 m²), AIRPORTCITY St. Petersburg i Erzsébet (14 500 m²) w Budapeszcie.

Segment Development & Services*

w TEUR	2016	2015
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.321	3.514
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	9.050	24.270
Segment EBITDA	1.589	23.375

* 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. Wynik ze sprzedaży nieruchomości obejmuje ostateczną korektę ceny sprzedaży hotelu InterContinental Warszawa, sprzedanego w roku 2012, oraz sprzedaż hotelu angelo w Pradze.

Wskaźnik EBITDA segmentu za rok ubiegły jest wynikiem przychodu ze sprzedaży hotelu andel's Berlin (ok. 10,1 mln EUR) i wyłączenia z konsolidacji obu hoteli w Jekaterynburgu (ok. 3,9 mln EUR), wyrównanym ujemnym wynikiem ze sprzedaży obu biurowców Jupiter (ok. -0,3 mln EUR) w efekcie zaksięgowania kosztów transakcji.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
AKTYWA			
Aktywa trwałe	174.185	322.960	389.247
Aktywa obrotowe	183.701	27.274	104.157
Suma aktywów	357.886	350.235	493.404
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	16.188	-235	18.143
Kapitał własny podmiotu dominującego	70.188	53.765	72.143
Udziały mniejszościowe	-27.130	-32.037	-14.467
Kapitał własny ogółem	43.058	21.728	57.676
Zobowiązania długoterminowe	169.371	286.722	352.447
Zobowiązania krótkoterminowe	145.457	41.785	83.280
Zobowiązania ogółem	314.828	328.507	435.727
Suma kapitału własnego i zobowiązań	357.886	350.235	493.404

23 lutego 2017 Warimpex zawarł umowę ramową o sprzedaży udziałów w hotelach. Aktywa i zobowiązania sprzedawanych spółek oraz udziały joint venture zostały sklasyfikowane jako przeznaczone do zbycia zgodnie z IFRS 5. (Por. 5.1 w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

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.

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 (hotelu) według wartości godziwych, udział kapitału własnego wyniósłby 18 % (2015: 15 %) (kapitał własny + ciche rezerwy/skorygowana suma bilansowa).

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2016	2015
Wpływy z działalności operacyjnej	64.370	63.044
Wydatki na działalność operacyjną	-51.412	-50.191
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12.958	12.853
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10.121	38.759
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-26.751	-54.406
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	4.723	7.394

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły o 1 %. 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 hotelu angelo w Pradze (w roku ubiegłym: sprzedaż biurowca Jupiter oraz płatności z joint ventures ze sprzedaży andel's Berlin). Wypłaty z tytułu inwestycji dotyczą działalności budowlanej związanej z obiektem wielofunkcyjnym w AIRPORTCITY St. Petersburg (w roku ubiegłym: działalność budowlana dot. Investment Properties; Erzsébet Offices w Budapeszcie i biurowiec Zeppelin w St. Petersburgu).

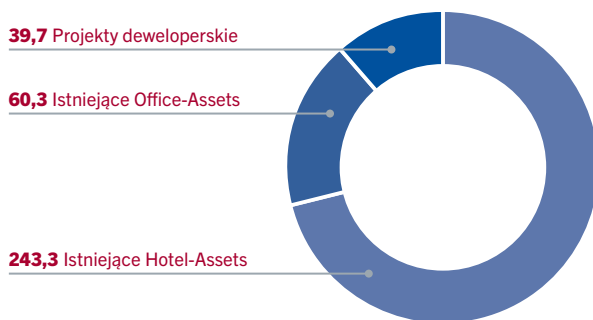
Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim z niższych spłat pożyczek i kredytów. Przepływy pieniężne związane z zapłatą odsetek spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem z 16,4 mln EUR do 9,5 mln EUR. W sumie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły -26,8 mln EUR (2015: -54,4 mln EUR).

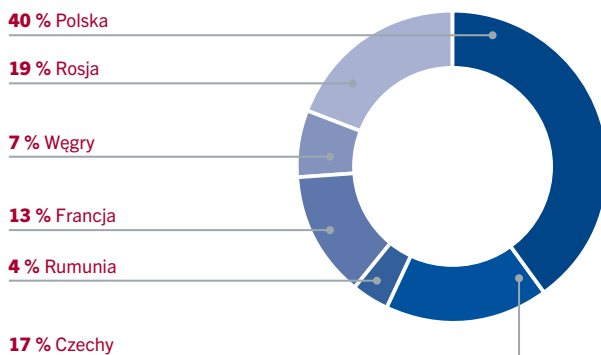
Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 14 hoteli łącznie z liczbą ok. 3 500 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 2 500) oraz cztery nieruchomości biurowe o powierzchni do wynajęcia ok. 48 000 m² (skorygowane o udziały częściowe 28 000 m²).

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN €



GAV WG KRAJÓW W %



Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value w mln EUR

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. Na dzień 31.12.2016 sklasyfikowano 7 nieruchomości biurowych zgodnie z IFRS 5 jako przeznaczone do sprzedaży, dzięki czemu nie powstały różne wyniki z wyceny. 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.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.16	w %
	w mln EUR	
CB Richard Ellis	118	34 %
Knight Frank	25	7 %
PricewaterhouseCoopers	11	3 %
Inne lub niepoddane wycenie	6	2 %
	160	46 %
Hotele wyceniane wg tymczasowej ceny sprzedaży	183	53 %
	343	100 %

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute 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 w zasobach metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) wzgl. porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia wartości godziwej odsyłamy do pkt. 7.1.2. (Hotele) i 7.2.3. (Nieruchomości inwestycyjne) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2016 r. 343,3 mln EUR (na 31.12.2015: 340,8 mln EUR), w tym 75,5 mln EUR (na 31.12.2015: 74,9 mln EUR) z joint ventures. Wzrost ten jest głównie efektem postępu w realizacji projektów deweloperskich w Polsce i Rosji, zrównoważonego sprzedaży Parkur Tower w Warszawie i angelo w Pradze. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2015 z 98,4 mln EUR do 104,7 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2016.

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

w mln EUR	12/2016		12/2015	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		70,2		53,8
Wartości firmy		–		-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	- 1,9		-0,1	
Pasywa z tytułu podatku odroczonego wraz z pasywami z tytułu podatku odroczonego w grupach do zbycia	11,5	9,6	10,1	10,0
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	- 24,2		-188,8	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	24,6	0,4	204,4	15,6
Wartość bilansowa projektów deweloperskich	- 49,2		- 33,1	
Wartość godziwa projektów deweloperskich	49,2	–	33,1	–
Wartość bilansowa joint ventures	-14,5		-24,1	
Wartość godziwa joint ventures	28,9	14,4	44,0	19,9
Wartość bilansowa grup do zbycia	169,2		–	
Wartość godziwa grup do zbycia	179,3	10,1	–	–
Triple Net Asset Value		104,7		98,4
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR		1,9		1,8

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 ryzyka, 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 podażowa 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 uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2016 w pkt. 8.2..

1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych i 6M-EURIBOR lub 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 prowadziłyby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe).

2. Ryzyko walutowe

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

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.

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

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

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

4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych. Poza tym refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

Znaczące wahania na rynkach kapitałowych mogą zagrażać korzystaniu z kapitału własnego lub obcego. Aby zminimalizować ryzyko z tytułu refinansowania, Warimpex zwraca uwagę na wyważoną kombinację kapitału własnego i obcego wzgl. na różne okresy finansowania przez banki i rynki kapitałowe.

Ponadto ryzyka związane z płynnością minimalizowane są przez plany finansowe 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.

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

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

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 przede wszystkim dla procesu rachunkowości. W ten sposób mają zostać wyeliminowane ryzyka, które mogą prowadzić do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

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.

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 w oparciu o 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.

Pracownicy

Istotnym czynnikiem sukcesu Grupy Warimpex są jej pracownicy.

Sz 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 2016 średnie zatrudnienie z uwzględnieniem joint ventures wyniosło 906 (w roku poprzednim: 1 009) osób w segmencie Hotele, 1 (w roku poprzednim: 1) osoba w segmencie Investment Properties i 27 (w roku poprzednim: 30) osób 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, szczególnie nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas 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“. Znajdujący się w budowie obiekt Ogródowa Office w Łodzi otrzyma certyfikat „BREEAM – Very Good“.

Inicjatywy mające na celu zwiększenie efektywności energetycznej w segmencie hoteli

W roku 2014 uruchomiono techniczny projekt pilotażowy w celu identyfikacji działań w zakresie oszczędzania energii w hotelach. Projekt obejmuje obszary energii elektrycznej, techniki grzewczej i klimatyzacji, 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	14,6 %
Franz Jurkowitsch	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.

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 1”), 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 2”), 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 1”).

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 2”).

W listopadzie 2015 dokonano przedterminowego wykupu obligacji zamiennych o łącznej wartości 23,5 mln złotych (ok. 5,5 mln EUR), których termin wykupu przypadał w marcu 2016 r. i październiku 2016 r. Jednocześnie przedłużono aktualne obligacje o wartości 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR) na nowych warunkach o kolejne 3 lata („Kapitał warunkowy 1”).

Obligacje zamienne wyemitowane 28 marca 2013, których termin wykupu przypadałby na 31 marca 2016, mają następujące parametry:

- Wartość nominalna: 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR)
- Oprocentowanie: 2,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
- Termin wykupu: 03 listopada 2018
- Premia konwersyjna: 5,94 PLN (ok. 1,40 EUR)

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 2”). W 2015 i 2016 r. Warimpex nabył obligacje zamienne o wartości nominalnej 0,5 mln EUR wzgl. 0,6 mln EUR.

W związku z tym pozostają w sumie (z „Kapitału warunkowego 2”) obligacje zamienne i/ lub z opcją na akcje, z którymi związane jest prawo do zamiany lub poboru maks. 4 065 359 akcji

W styczniu 2016 dokonano emisji obligacji o następujących parametrach, w formie emisji niepublicznej:

- Wartość nominalna: 9,7 mln PLN
- Oprocentowanie: 6M WIBOR + 5,00 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
- Termin wykupu: 25 stycznia 2019

W marcu 2016 dokonano emisji obligacji o następujących parametrach, w formie emisji niepublicznej, a w listopadzie 2016 ich przedterminowego wykupu:

- Wartość nominalna: 15 mln PLN
- Oprocentowanie: 6M WIBOR + 7,00 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
- Termin wykupu: 14 marca 2017

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 podmiotu 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.

OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 31.12.2016

	ISIN	Premia konwersyjna	Kwota należna
Obligacja zamienna 06/17	AT0000A18Q78	1,80 EUR	EUR 3.900.000
Obligacja 10/17	AT0000A139F7	–	PLN 1.500.000
Obligacja 02/18	PLWRMFB00024	–	PLN 3.000.000
Obligacja zamienna 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Obligacja 12/18	PLWRMFB00032	–	EUR 25.885.000
Obligacja 01/19	PLWRMFB00040	–	PLN 9.700.000

Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 23 lutego 2017 Warimpex podał do wiadomości informację o sprzedaży części swojego portfolio hoteli na rzecz tajskiego inwestora U City Public Company Limited (U City). Transakcja obejmuje udziały w ośmiu hotelach (dwa z nich są częściowo (50 %) własnością UBM Development AG („UBM“)), stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów UBM w tym portfolio). Kwota ta odpowiada także całości wzajemnego świadczenia finansowego (z wyjątkiem ceny kupna udziału UBM w portfolio), obejmującego cenę kupna udziałów w poszczególnych spółkach deweloperskich oraz przejęcie pożyczek wspólników i zobowiązań z tytułu kredytów bankowych spółek deweloperskich.

Zamknięcie transakcji możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych oraz uzyskaniu dodatkowych koniecznych pozwoleń i zgód ze strony różnych kontrahentów. Warimpex oczekuje zamknięcia transakcji do lata 2017 roku.

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

Perspektywy

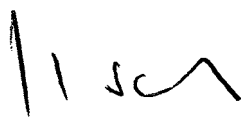
W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- **AIRPORTCITY, St. Petersburg**, obiekt wielofunkcyjny (w budowie)
- **Ogrodowa Office** o powierzchni ok. 26 000 m², Łódź (w budowie)
- **biurowiec Mogilska** o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków
- **biurowiec Chopin** o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków
- **Hotel** z ok. 170 pokojami i 60 mieszkań, Budapeszt

Naszym celem na najbliższe miesiące jest po pierwsze kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich, a po drugie pomyślne zakończenie transakcji sprzedaży części portfolio naszych hoteli na rzecz U City. Ta transakcja zdecydowanie zwiększy nasze możliwości działania i pozwoli nam dobrze przygotować się na nowe projekty – potencjalnie również wspólnie z U City jako przyszłym partnerem, który dopiero wchodzi na rynek Europy Środkowo-Wschodniej.

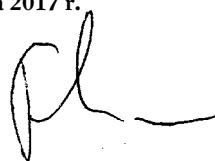
Naszą przyszłość w dalszym ciągu widzimy w realizacji deweloperskich projektów hotelarskich i nieruchomości biurowych w regionie CEE, gdzie będziemy także w przyszłości koncentrować się na istniejących rynkach w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii, Rosji, Niemczech i Francji.

Wiedeń, dnia 24 kwietnia 2017 r.



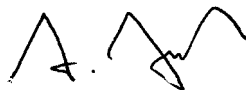
Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu



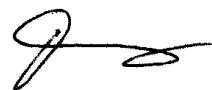
Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu



Florian Petrowsky

Członek Zarządu



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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

51	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
52	Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
53	Skonsolidowany bilans
54	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
55	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
56	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
56	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
60	1. Informacje ogólne
60	2. Informacje o segmentach działalności
61	3. Zasady rachunkowości
74	4. Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
77	5. Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
81	6. Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
86	7. Noty do bilansu
110	8. Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
118	9. Pozostałe informacje
123	Opinia biegłego rewidenta

Mogilska Office
Kraków, PL

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016

w TEUR	Nota	2016	2015
Przychody ze sprzedaży – hotele		51.864	54.462
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		8.580	4.384
Przychody ze sprzedaży Development & Services		1.757	3.053
Przychody ze sprzedaży	6.1.	62.201	61.898
Koszty działalności – hotele		(33.094)	(36.374)
Koszty działalności – Investment Properties		(1.842)	(1.267)
Koszty – Development & Services		(1.030)	(898)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(35.967)	(38.539)
Wynik brutto ze sprzedaży		26.235	23.359
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		14.061	68.853
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(5.388)	(54.633)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5.2	8.674	14.220
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	1.792	3.740
Koszty zarządu	6.4.	(11.514)	(9.391)
Inne koszty	6.5.	(3.736)	(2.649)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		21.450	29.280
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(6.415)	(8.905)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(491)	(12.189)
Zwiększenie wartości środków trwałych		3.638	2.149
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		7.553	(20.240)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.6.	4.285	(39.185)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		25.735	(9.905)
Przychody z działalności finansowej	6.7.	1.928	2.416
Koszty finansowe	6.8.	(23.004)	(24.410)
Zmiany kursowe	6.9.	20.343	(19.506)
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	7.4.3.	(1.156)	9.647
<i>w tym ze sprzedaży Hotelu andel's Berlin</i>		–	10.050
Wynik z działalności finansowej		(1.889)	(31.854)
Wynik brutto		23.845	(41.759)
Podatek dochodowy	6.10.	(937)	(194)
Podatek dochodowy odroczone	7.6.	(46)	(377)
Podatki		(983)	(571)
Wynik netto okresu		22.862	(42.330)
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		5.440	(24.492)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		17.423	(17.838)
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.10.1.	0,32	-0,33
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.10.1.	0,32	-0,33

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016

w TEUR	Nota	2016	2015
Wynik netto okresu		22.862	(42.330)
Różnice kursowe		(891)	(2.100)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	(2.146)
Wycena Cashflow Hedges		(735)	(788)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		(9)	–
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7.8.	(75)	(1.930)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		164	592
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.10.3.	(1.546)	(4.226)
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		18	16
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(5)	(4)
Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.10.3.	14	12
Pozostałe przychody i koszty		(1.532)	(4.214)
Całościowy wynik netto okresu		21.330	(46.544)
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		4.906	(26.020)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		16.424	(20.524)

Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2016

w TEUR	Nota	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	31.316	195.731
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	111.739	84.595
Wartość firmy (goodwill)	7.3.	–	921
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		18	34
Joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	7.4.3.	14.479	24.083
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.8.	583	2
Pozostałe aktywa finansowe	7.5.	14.118	17.493
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	1.931	102
Aktywa trwałe		174.185	322.960
Zapasy		312	583
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.7.	5.203	8.686
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.8.	6.233	10.610
Środki pieniężne	7.9.	2.769	7.394
Grupy do zbycia przeznaczone do sprzedaży	5.1.	169.185	–
Aktywa obrotowe		183.701	27.274
SUMA AKTYWÓW		357.886	350.235
PASYWA			
Kapitał podstawowy	7.10.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.10.3.	13.218	(4.204)
Akcje własne	7.10.3.	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.10.3.	3.271	4.270
<i>w tym pozostały niepodzielony wynik grup do zbycia</i>		4.201	–
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		70.188	53.765
Udziały nieuprawnijające do kontroli		(27.130)	(32.037)
Kapitał własny		43.058	21.728
Obligacje zamienne	7.11.1.	3.971	8.265
Pozostałe obligacje	7.11.2.	42.988	41.270
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.11.3.	105.335	208.925
Pochodne instrumenty finansowe	7.12.	401	2.142
Pozostałe zobowiązania	7.13.	7.220	6.542
Rezerwy	7.14.	2.499	2.353
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	3.295	10.064
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	3.662	7.162
Zobowiązania długoterminowe		169.371	286.722
Obligacje zamienne	7.11.1.	3.931	61
Obligacje	7.11.2.	552	9.800
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.11.3.	13.256	18.363
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.16.	11.152	11.519
Rezerwy	7.14.	252	613
Podatek dochodowy	6.10.	615	134
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	229	1.296
Zobowiązania bezpośrednio związane z grupami do zbycia przeznaczonymi do sprzedaży	5.1.	115.470	–
Zobowiązania krótkoterminowe		145.457	41.785
Zobowiązania		314.828	328.507
SUMA PASYWÓW		357.886	350.235

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016

w TEUR	Nota	2016	2015
Wpływy			
z hoteli i opłat czynszowych		62.055	61.213
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		572	760
z odsetek		1.742	1.070
Wpływy z działalności operacyjnej		64.370	63.044
Wydatki			
projekty deweloperskie		(1.022)	(1.274)
zużycie materiałów i usług		(24.250)	(23.326)
świadczenia pracownicze		(17.866)	(17.317)
pozostałe koszty zarządu		(7.922)	(8.150)
podatek dochodowy		(352)	(124)
Wydatki na działalność operacyjną		(51.412)	(50.191)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		12.958	12.853
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.2.	10.658	49.111
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	5.2.	(401)	(181)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna w ubiegłych okresach	5.4.	308	535
z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		300	–
z pozostałych aktywów finansowych		1.788	1.687
z wpływów zwrotnych z joint ventures		4.784	15.981
Wpływy z działalności inwestycyjnej		17.438	67.133
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(2.132)	(2.003)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(4.655)	(25.885)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		(9)	(7)
pozostałe aktywa finansowe		(521)	(479)
Wydatki z tytułu inwestycji		(7.317)	(28.374)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		10.121	38.759
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)		45	11.451
Wykup obligacji (zamiennych)		(7.519)	(12.050)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów		14.072	78.681
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów		(22.919)	(114.273)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(6.607)	(13.468)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)		(2.895)	(2.969)
Koszty pozyskania kredytów		(928)	(1.777)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(26.751)	(54.406)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		(3.673)	(2.794)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		148	69
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		853	354
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		7.394	9.765
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		4.723	7.394
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:			
Środki pieniężne Grupy		2.769	7.394
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		1.954	–
		4.723	7.394

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016

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			
Stan na dzień 1 stycznia 2015	54.000	4.661	8.742	(301)	5.041	72.143	(14.467)	57.676
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	2.146	2.146	8.450	10.596
Przeniesienie rezerwy zgodnie z IAS 16	–	–	231	–	(231)	–	–	–
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(17.838)	–	(2.686)	(20.524)	(26.020)	(46.544)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	(17.838)	–	–	(17.838)	(24.492)	(42.330)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	(2.686)	(2.686)	(1.528)	(4.214)
Rozwiązanie kapitałów zapasowych	–	(4.661)	4.661	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31 grudnia 2015 =								
Stan na dzień 1 stycznia 2016	54.000	–	(4.204)	(301)	4.270	53.765	(32.037)	21.728
Całościowy wynik netto okresu	–	–	17.423	–	(999)	16.424	4.906	21.330
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	17.423	–	–	17.423	5.440	22.862
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	(999)	(999)	(533)	(1.532)
Stan na dzień 31 grudnia 2016	54.000	–	13.218	(301)	3.271	70.188	(27.130)	43.058

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

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	Hotele		Investment Properties	
	2016	2015	2016	2015
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	81.773	96.573	9.614	5.121
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(56.639)	(68.450)	(2.485)	(1.680)
Wynik brutto ze sprzedaży	25.134	28.124	7.129	3.442
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	537	289	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.263)	(1.171)	–	–
Pozostałe / inne koszty	(7.018)	(7.375)	(76)	(92)
Usługi w ramach Grupy	(1.099)	(889)	(65)	(180)
Segment EBITDA	16.292	18.978	6.987	3.170
Odpisy amortyzacyjne planowe	(9.401)	(12.303)	–	–
Odpisy aktualizacyjne	(712)	(11.747)	–	–
Zwiększenia wartości	3.638	2.576	–	–
Zysk z wyceny	–	–	1.157	10
Strata z wyceny	–	–	(7)	(20.875)
Segment EBIT	9.817	(2.495)	8.137	(17.695)
Przychody z działalności finansowej	189	103	2	3
Koszty działalności finansowej	(5.670)	(11.615)	(3.856)	(2.756)
Zmiany kursowe	6.950	(9.538)	15.253	(9.339)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(482)	(1.041)	(62)	–
Podatek dochodowy odroczoney	(176)	(831)	(440)	611
Segment wynik netto okresu	10.628	(25.418)	19.033	(29.176)

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia		Rozliczenie przejsiowe		Grupa razem	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
	2.321	3.514	93.708	105.208	(31.507)	(43.310)	62.201	61.898
	1.164	1.069	1.164	1.069	(1.164)	(1.069)	–	–
	(1.465)	(1.063)	(60.589)	(71.192)	24.622	32.653	(35.967)	(38.539)
	2.020	3.520	34.283	35.085	(8.048)	(11.726)	26.235	23.359
	9.050	24.270	9.050	24.270	(376)	(10.050)	8.674	14.220
	1.100	3.436	1.637	3.725	(176)	(202)	1.461	3.523
	(341)	(194)	(341)	(194)	1	1	(340)	(193)
	(6.295)	(4.360)	(7.558)	(5.531)	23	318	(7.535)	(5.213)
	(3.944)	(3.296)	(11.039)	(10.763)	3.994	4.347	(7.044)	(6.416)
	–	–	(1.164)	(1.069)	1.164	1.069	–	–
	1.589	23.375	24.868	45.523	(3.418)	(16.243)	21.450	29.280
	(75)	(72)	(9.476)	(12.375)	3.060	3.470	(6.415)	(8.905)
	(73)	(443)	(785)	(12.189)	294	–	(491)	(12.189)
	–	25	3.638	2.601	–	(452)	3.638	2.149
	10.668	826	11.824	836	1.785	(826)	13.609	10
	(6.050)	(1.428)	(6.057)	(22.304)	1	2.054	(6.056)	(20.250)
	6.059	22.283	24.013	2.093	1.722	(11.998)	25.735	(9.905)
	1.986	2.314	2.176	2.420	(248)	(5)	1.928	2.416
	(14.292)	(12.231)	(23.818)	(26.602)	815	2.192	(23.004)	(24.410)
	(512)	(629)	21.691	(19.506)	(1.348)	–	20.343	(19.506)
	176	297	176	297	(1.332)	9.350	(1.156)	9.647
	(645)	(17)	(1.190)	(1.058)	253	864	(937)	(194)
	430	247	(186)	27	140	(404)	(46)	(377)
	(6.799)	12.264	22.862	(42.330)	–	–	22.862	(42.330)

w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	81.501	96.232	(29.879)	(42.112)	51.622	54.121
Koszty materiałów	(27.854)	(35.558)	11.437	16.969	(16.417)	(18.589)
Koszty świadczeń pracowniczych	(21.232)	(23.612)	9.260	11.018	(11.973)	(12.594)
Gross Operating Profit (GOP)	32.414	37.062	(9.182)	(14.124)	23.232	22.937
Przychody after GOP	809	630	(566)	(289)	243	341
Managementfee	(4.584)	(5.980)	1.631	2.608	(2.953)	(3.373)
Różnice kursowe	6	259	(24)	(257)	(18)	2
Property Costs	(3.511)	(3.847)	1.777	2.027	(1.733)	(1.820)
Net Operating Profit (NOP)	25.134	28.124	(6.364)	(10.036)	18.770	18.088
Pozostałe koszty after NOP	(1.747)	(3.041)	617	1.062	(1.130)	(1.979)
Dzierżawa/wynajem	(5.997)	(5.215)	3.167	3.133	(2.830)	(2.082)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(9.401)	(12.303)	3.057	3.465	(6.344)	(8.838)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	(712)	(11.747)	294	–	(418)	(11.747)
Zwiększenia wartości	3.638	2.576	–	(452)	3.638	2.124
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	10.916	(1.606)	770	(2.829)	11.686	(4.435)
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	(1.099)	(889)	1.099	889	–	–
Segment EBIT	9.817	(2.495)	1.869	(1.940)	11.686	(4.435)
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Zatrudnienie hotele	1.164	1.358	-287	-377	878	981
Pokoje razem	2.761	3.368	-778	-994	1.983	2.374
Pokoje dostępne	2.759	3.213	-777	-993	1.982	2.221
Pokoje sprzedane	1.931	2.257	-538	-727	1.392	1.530
Obłożenie	70 %	70 %	0 %	-1 %	70 %	69 %
REVPAR (w EUR)	53	55	-10	-16	43	39
Zestawienie NOP Hotele (geograficznie):						
• Czechy	6.004	5.810	(327)	(372)	5.678	5.439
• Polska	14.961	13.722	(4.953)	(4.590)	10.008	9.131
• Rumunia	897	888	–	–	897	888
• Rosja	2.187	2.630	–	–	2.187	2.630
• Niemcy	–	1.130	–	(1.130)	–	–
• Francja	1.085	3.944	(1.085)	(3.944)	–	–

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Hotele		Investment Properties		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Aktywa trwałe wg IFRS 8.33 (geograficznie):								
• Austria	–	–	–	–	43	50	43	50
• Czechy	56.100	66.945	–	–	–	–	56.100	66.945
• Polska	95.109	90.779	–	–	25.821	19.464	120.929	110.244
• Rumunia	12.577	12.677	–	–	–	–	12.577	12.677
• Rosja	24.217	19.374	47.246	35.717	20.958	11.399	92.421	66.489
• Węgry	–	–	21.330	21.527	3.459	3.349	24.789	24.876
Razem	188.003	189.774	68.576	57.244	50.281	34.263	306.859	281.281
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
• Austria	–	–	–	–	714	894	714	894
• Czechy	18.070	18.361	332	336	–	–	18.401	18.697
• Polska	23.793	22.693	–	–	922	1.467	24.714	24.160
• Rumunia	3.178	3.050	–	–	–	–	3.178	3.050
• Rosja	6.824	10.357	6.452	2.827	81	654	13.357	13.838
• Węgry	–	–	1.796	1.221	40	38	1.836	1.260
Razem	51.864	54.462	8.580	4.384	1.757	3.053	62.201	61.898
Ø Zatrudnienie	906	1.009	1	1	27	30	933	1.040

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016

[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 2016 zostało w dniu 24 kwietnia 2017 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 obejmuje budowę hoteli i nieruchomości biurowych oraz ich prowadzenie w Europie Środkowej i Wschodniej. W zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości nieruchomości sprzedawane są z zamiarem osiągnięcia maksymalnej wartości dodanej.

Informacje dot. struktury Grupy zostały przedstawione w pkt. 4.1.

[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. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w pkt. 2.2..

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 i jednostki stowarzyszone. Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania joint ventures i jednostek stowarzyszonych ujmowane są dla celów sprawozdawczych działalności segmentów proporcjonalnie. Rubryka „Rozliczenie przejściowe” pokazuje efekt przejścia między konsolidacją joint ventures i jednostek stowarzyszonych 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

2.2.1. Segment Hotele

Poszczególne hotele zestawiono w segmencie podlegającym obowiązkowi sprawozdawczemu na podstawie porównywalnych cech ekonomicznych. Dotyczą one głównie rodzaju produktów lub usług (zakwaterowanie i wyżywienie), procesów produkcyjnych w ramach hoteli, struktury klientów (business i leisure) oraz kanałów dystrybucji. Zestawiony w ten sposób 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:	Diplomat, angelo Pilzno, hotel uzdrowskiw Dvorak, angelo Praga (do października 2016)
Polska:	Hotel Intercontinental, andel's Kraków, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumunia:	angelo Bukareszt
Rosja:	Crowne Plaza St. Petersburg, Hotele Liner i angelo w Jekaterynburgu (do września 2015)
Niemcy:	andel's Berlin (do lipca 2015)
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 tytułu zarządzania (management fee) 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 zarządaniem oraz koszty poszczególnych spółek właścicielskich hoteli, które nie są przyporządkowane bezpośrednio do działalności hoteli.

2.2.2. Segment Investment Properties

Segment Investment Properties obejmuje działalność, aktywa i zobowiązania związane z nieruchomościami (poza hotelami), które są prowadzone przez Grupę. Są to biura wzgl. biurowce o porównywalnych cechach ekonomicznych. Nieruchomości biurowe w ramach segmentu podlegającego obowiązkowi sprawozdawczemu są porównywalne pod względem świadczonych usług (wynajem), procesów produkcyjnych (budowa lub zakup nieruchomości, rozbudowa przez najemców), grup klientów (klienci instytucjonalni) oraz kanałów dystrybucji.

Nieruchomości te są wyłączną własnością Grupy lub częściową jej własnością poprzez joint ventures/jednostki stowarzyszone. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

Czechy:	różne powierzchnie biurowe i komercyjne, Praga (dzierżawa)
Polska:	Multidevelopment, Kraków; Parkur Tower, Warszawa (do czerwca 2016)
Rosja:	biurowiec Zeppelin, St. Petersburg (od lipca 2015); biurowce Jupiter 1 i 2 (od listopada 2016)
Węgry:	biurowce Erzsébet (częściowo od końca września 2015), Dioszegi (do października 2016), 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 ewentualnie z tytułu rozbudowy przez najemców.

2.2.3. Segment 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 wahanom w ciągu roku. Przed sprzedażą nieruchomości przyporządkowane do innych segmentów są przenoszone do segmentu Development & Services.

W roku obrotowym nieruchomości rozwojowe lub w fazie budowy w Polsce, na Węgrzech i w Rosji zawarte są w aktywach segmentu.

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. Dzięki zawartej w lutym 2017 r. umowie sprzedaży operacyjnych spółek hotelarskich (por. punkt 5.1.) Warimpex po udanym zamknięciu transakcji może w istotnym stopniu obniżyć zadłużenie Grupy oraz udostępnić środki własne na kolejne projekty.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w Euro. 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 sprawozdań finansowych 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.

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

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

Zmiany w IAS 1: Inicjatywa dot. ujawniania informacji

Zmiany w IAS 1 określają wytyczne dotyczące stosowania zasady istotności w praktyce oraz wyjaśnienia w zakresie prezentacji sytuacji majątkowej i rachunku wyniku całościowego. W ramach implementacji zmian w IAS 1 Grupa skróciła informacje dot. polityki rachunkowości oraz nowych lub zmienionych regulacji IAS/IFRS, które jej nie dotyczą lub dotyczą w znikomym stopniu.

3.2.2. Nowe i zmienione standardy i interpretacje – jeszcze nie stosowane

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

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:

- 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 ujmuje 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. 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 nie oczekuje się znaczących skutków dla rachunku zysków i strat.

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 oraz zwiększono zakres informacji. IFRS 15 stosuje się zasadniczo do wszystkich umów z klientami; wyjątek stanowią określone transakcje wymiany niepieniężnej oraz określone umowy uregulowane w innych standardach.

Nowy standard przewiduje jednolity pięciostopniowy model i następujące kroki:

- 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 pewien okres. Jeżeli tak nie jest, przychód należy ująć w momencie przeniesienia kontroli na klienta. Jeżeli kontrola będzie przenoszona przez pewien okres, przychody mogą być

realizowane przez pewien 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 zleceńodawca-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.

Standard ten należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dopuszczalne, ale nie jest planowane. Warimpex spodziewa się przede wszystkim wpływu w określonych punktach na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w przypadku przyszłych usług deweloperskich na rzecz podmiotów trzecich oraz zbycia nieruchomości. Umowy te zawierane są indywidualnie i w związku z tym należy dokonywać ich oceny indywidualnie wg kryteriów IFRS 15. Grupa nie zakłada, aby określanie poszczególnych usług, ceny transakcji lub ujęcia czasowego w zakresie przychodów hoteli ze sprzedaży oraz przychodów z wynajmu powierzchni biurowych spowodowało istotne zmiany dot. przychodów ze sprzedaży ujmowanych zgodnie z IAS 18. Informacje zawarte w informacji dodatkowej będą znacznie obszerniejsze. Warimpex planuje stosowanie wg zmodyfikowanego wstecznego ujęcia zgodnie z IFRS 15.C3(b), zgodnie z którym skumulowany efekt pierwszego zastosowania dla umów jeszcze niezrealizowanych należy ujmować bez wpływu na wynik w kapitale rezerwowym na dzień 1.1.2018.

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

IFRS 16: Leasing

16 stycznia 2016 IASB opublikowała nowy standard dot. leasingu. Na podstawie nowych regulacji zasadniczym obowiązkiem jest wykazywanie w bilansie praw i obowiązków z tytułu leasingu po stronie leasingobiorcy. W przyszłości leasingobiorcy będą wykazywać prawo do użytkowania przedmiotu leasingu („right-of-use asset”) oraz korespondujące z nim zobowiązania z tytułu leasingu. Wyjątki dotyczą umów krótkoterminowych i przedmiotów leasingu o niskiej wartości oraz określonych przypadków specjalnych.

Pierwsze ujęcie prawa do użytkowania obejmuje następujące elementy: wartość początkowa zobowiązania z tytułu leasingu (= wartość bieżąca płatności leasingowych), płatności

leasingowe uiszczone przed lub na początku obowiązywania stosunku leasingu, początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy oraz wszelkie koszty ponoszone po zakończeniu umowy. Następnie prawo użytkowania wyceniane jest według zamortyzowanych kosztów nabycia zgodnie z IAS 16 Rzeczowe aktywa trwałe i IAS 36 Odpisy aktualizacyjne aktywów. Nie dotyczy to aktywów wycenianych zgodnie z IAS 40 jako nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej.

Zobowiązanie z tytułu leasingu jest dyskontowane przy zastosowaniu domyślnej stopy procentowej i pomniejszane o płatności leasingowe. Koszt odsetek i zmienne płatności leasingowe, nie będące częścią zobowiązania z tytułu leasingu, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Transakcje typu sale-and-leaseback będą ujmowane zgodnie z IFRS 16 tylko wówczas, gdy będą to transakcje sprzedaży zgodnie z warunkami określonymi w IFRS 15 Przychody z umów z klientami. W innych przypadkach składnik aktywów będzie wykazywany w dalszym ciągu, a dodatkowo ujmowane będzie zobowiązanie finansowe wg IFRS 9 Instrumenty finansowe.

Leasingodawców nie dotyczą żadne istotne zmiany w związku z nowym standardem. Będą oni w dalszym ciągu rozróżniać między umowami leasingu finansowego i operacyjnego. Znacznie poszerzy się zakres obowiązków informacyjnych. Standard IFRS 16 należy stosować od 1 stycznia 2019. Wcześniejsze stosowanie jest możliwe przy jednoczesnym zastosowaniu standardu IFRS 15 Przychody z umów z klientami. Grupa nie planuje stosowania regulacji przed terminem.

Grupa zakłada, że stosowanie nowego standardu dot. leasingu będzie skutkowało wydłużeniem bilansu. Najistotniejsza zmiana będzie prawdopodobnie wynikała z aktywowania prawa do użytkowania przedmiotu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu w związku z dzierżawą hotelu Dvorak w Karlovych Varach (por. punkt 9.2.2.). Pozostałe umowy najmu, dzierżawy i leasingu o mniejszym zakresie są obecnie analizowane. Nowe regulacje w zakresie transakcji sale-and-leaseback różnią się od dotychczasowej procedury stosowanej w Grupie, zgodnie z którą według IAS 17 zysk z tytułu wzrostu wartości realizowany jest przez okres obowiązywania umowy leasingu (por. punkt 7.15.). Ponadto zwiększy się zakres informacji zawartych w informacji dodatkowej.

Zmiany w IAS 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany spowodują dostosowanie regulacji dot. przenoszenia nieruchomości do lub z zasobów nieruchomości inwestycyjnych. W szczególności przytoczone przykłady przeniesienia nie

stanowią już zamkniętego katalogu. Zmiany te, o ile kryteria będą dotyczyć Grupy, mogą w przyszłości mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

poprawki roczne w IFRS (cykl 2014 – 2016)

Poprawki roczne w IFRS (cykl 2014 – 2016) obejmują zmiany w IFRS 1, IFRS 12 i IAS 28. Spośród wymienionych zmian dla Warimpexu istotna jest oczekiwana nowa regulacja w IFRS 12, zgodnie z którą informacje przewidziane w IFRS 12 z nielicznymi wyjątkami należy podawać również w odniesieniu do jednostek zależnych, sklasyfikowanych wg IFRS 5 jako przeznaczone do zbycia. W przyszłości może to oznaczać dodatkowe dane w informacji dodatkowej.

Zmiany w IAS 7: Inicjatywa dot. ujawniania informacji

Na podstawie tych zmian Grupa zobowiązana jest do podawania dodatkowych informacji w celu odrębnej prezentacji zmian w zobowiązaniach przypisywanych do działalności finansowej, odnoszących się i nie odnoszących się do przepływów pieniężnych. Zmiany należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 lub później; do tego czasu nie oczekuje się implementacji do prawa UE.

IFRIC 22: Transakcje w walutach obcych a zaliczki

IFRIC 22 określa, jaki kurs przeliczenia należy stosować do transakcji w walutach obcych związanych z otrzymaniem zaliczki. Moment transakcji dla celów przeliczenia waluty należy zgodnie z tą regulacją określać osobno dla każdego świadczenia wzajemnego zapłaconego lub otrzymanego z góry. W przyszłości interpretacja ta może w przypadku odpowiednich zdarzeń gospodarczych mieć wpływ na skonsolidowanie sprawozdanie finansowe.

Zmiany w IAS 12: Sposób ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku od niezrealizowanych strat

Zmiana ta dotyczy wyjaśnień w zakresie

- niezrealizowanych strat na aktywach wycenianych w wartości godziwej, jeżeli wartość podatkowa odpowiada kosztom nabycia;
- ograniczeń w rozliczaniu strat podatkowych; oraz
- szacowania przyszłych dochodów podlegających opodatkowaniu.

Nie oczekuje się istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zmiany należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 lub później; do tego czasu nie oczekuje się implementacji do prawa UE.

Zmiany w IFRS 2 (Płatności regulowane w formie udziałów) i IFRS 4 (Umowy ubezpieczeniowe) prawdopodobnie nie dotyczą Grupy.

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.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji w okresie od dnia ich nabycia, będącego dniem objęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przystają one podlegać ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia ustania kontroli podmiotu dominującego.

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawniono wszystkie spółki podlegające obowiązkowi konsolidacji (por. pkt. 4.1.). Szczegółowe informacje dot. prezentacji joint ventures i jednostek stowarzyszonych znajdują się w notach w pkt. 3.5.

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. Niepewność związana z tymi szacunkami może w przyszłych okresach prowadzić również do istotnych korekt aktywów lub zobowiązań.

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.

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

3.4.1.1. 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 aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pochodne instrumenty finansowe ujęto wg wartości godziwej. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 7.8. i 7.12. Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

3.4.1.2. Wycena nieruchomości

W związku ze znaczeniem, jakie nieruchomości mają dla Grupy, ogólnie ich wartość określana jest według uznanych metod wyceny przez niezależnych rzeczoznawców,

disponujących 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. Na dzień 31.12.2016 dotyczy to nieruchomości hotelowych sklasyfikowanych jako przeznaczone do zbycia, stanowiących część grupy do zbycia (por. punkt 5.1.).

Stosowana przez rzeczoznawcę metoda wycena 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. 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 końcowa 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 m².

Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych (por. pkt. 6.6. i 7.1.):

Grupa wykazuje nieruchomości hotelowe zasadniczo 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 (wzrost wartości). 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.

Zwiększenia wartości wzgl. odpisy aktualizacyjne zostały przedstawione w pkt. 6.6. 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 z uwzględnieniem opinii niezależnych rzeczoznawców. Wyniki wyceny wynikające ze zmian wartości godziwych ujmowane są w rachunku zysków i strat z odniesieniem na wynik.

W zakresie rozwoju nieruchomości inwestycyjnych oraz parametrów wejściowych wyceny i odpowiednich danych dot. wrażliwości por. pkt. 7.2.. Wynik wyceny został przedstawiony w pkt 6.6.

3.4.2. Kontrola innych podmiotów bez większości praw głosu

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględniano w przeszłości dwie spółki, w których Grupa nie posiada bezpośrednich ani pośrednich udziałów. W ocenie Grupy zastosowanie miały 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 stanowiły głównie umowne prawa pierwokupu i klauzule drag along, dające Grupie kontrolę i zmienne wyniki finansowe. Na podstawie klauzuli drag along Warimpex mógł w przypadku spełnienia określonych warunków żądać sprzedaży spółek na rzecz wyznaczonego przez Warimpex podmiotu trzeciego.

Na dzień 31.12.2015 Warimpex dokonał weryfikacji tej oceny i doszedł do wniosku, że wspomniane wyżej prawa są na dzień bilansowy 31.12.2015 tak ograniczone w związku z warunkami ekonomicznymi, że nie można ich już klasyfikować jako wymiernych. W związku z tym na ten dzień spółki te zostały

wyłączone z konsolidacji (por. wyjaśnienia w pkt. 5.4.). Ocena ta jest na dzień 31.12.2016 obowiązująca.

3.4.3. 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 z wyjątkiem nieruchomości rosyjskich 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. Waluta funkcjonalna danej spółki należącej do Grupy widoczna jest w zestawieniu podmiotów zależnych (pkt. 4.1.1.).

3.4.4. 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. 6.10. Podatek dochodowy oraz pkt. 7.6. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

3.4.5. Klasyfikacja jako przeznaczone do zbycia

Na dzień 31.12.2016 Grupa podjęła na podstawie osądu decyzję o ujęciu większości swoich hoteli zgodnie z IFRS 5 jako przeznaczone do zbycia. Dodatkowe informacje w tym zakresie znajdują się w pkt. 5.1. i 3.7.

3.5. Ujmowanie joint ventures (wspólnych przedsięwzięć) i jednostek stowarzyszonych

Jednostka stowarzyszona jest to jednostka gospodarcza, na

którą Grupa wywiera znaczący wpływ, współuczestnicząc w podejmowaniu decyzji, ale nie dominując procesów decyzyjnych, które również nie przebiegają wspólnie. W przypadku wątpliwości jednostkami stowarzyszonymi są takie, w których udział wynosi od 20% do poniżej 50%.

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. Grupa wykazuje swoje inwestycje netto w joint ventures zgodnie z IFRS 11 oraz jednostki stowarzyszone, stosując metodę praw własności.

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

W przypadku jakiegokolwiek zmiany ujętej bezpośrednio w pozostałym wyniku joint venture lub jednostek stowarzyszonych, 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 jednostkami stowarzyszonymi są eliminowane do wysokości udziału Grupy w joint venture lub jednostce stowarzyszonej.

Sprawozdania finansowe joint ventures i jednostek stowarzyszonych 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 lub jednostki stowarzyszonej, to swój udział w zysku joint venture z tytułu tej transakcji wykazuje dopiero wówczas, gdy odsprzeda te składniki majątkowe niezależnemu obcemu podmiotowi.

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 lub jednostce stowarzyszonej. Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy istnieją obiektywne przesłanki dla aktualizacji wartości udziału w joint venture lub jednostkach stowarzyszonych. Jeśli tak, wówczas różnica między wartością odzyskiwalną udziału w joint venture lub jednostkach stowarzyszonych i wartością bilansową udziału jest ujmowana jako koszt z tytułu utraty wartości z odniesieniem na rachunek wyników.

Przypisanewynikijointventurelubjednostekstowarzyszonych podwyższając daną ujętą wartość udziału, ujemne wyniki pomniejszając ujętą wartość udziału do wysokości inwestycji netto.

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

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

Zestawienie i zmiany w inwestycjach netto w joint ventures i jednostkach stowarzyszonych oraz podsumowanie informacji finansowych najważniejszych joint ventures zawarte są 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 aktywów 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. 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 finansowych 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.

Należności z tytułu dostaw i usług o terminie spłaty wynoszącym z reguły 10-90 dni, wykazywane są według pierwotnej wartości rachunku pomniejszonej o wszelkie 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.

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.

3.6.3. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przy pierwszej prezentacji klasyfikowane są jako zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów, jako zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik lub jako pochodne instrumenty finansowe związane z zabezpieczeniem.

Zobowiązania finansowe przy pierwszej prezentacji wyceniane są według wartości godziwej; zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanych kosztów wykazywane są przy pierwszej prezentacji według wartości godziwej pomniejszonej o bezpośrednio doliczone koszty transakcyjne.

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.

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.

Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem:

W przypadku stosowanych w Grupie pochodnych instrumentów finansowych z zabezpieczeniem mamy do czynienia z Cashflow-Hedges. Służą one do zabezpieczenia ryzyka wahań przepływów pieniężnych, które można przyporządkować ryzyku związanemu z wykazanim składnikiem aktywów, wykazanim zobowiązaniem, np. kapitał obcy o zmiennym oprocentowaniu lub z mającą nastąpić w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem transakcją lub ryzyku kursowemu związanemu z niewykazanim stałym zobowiązaniem.

Zyski i straty instrumentu zabezpieczającego dotyczące efektywnej części zabezpieczenia są ujmowane w pozostałym wyniku, a pozostała część jest natychmiast ujmowana w wyniku netto okresu.

Kwoty ujęte w pozostałym wyniku ujmują się w rachunku zysków i strat w tym samym okresie, w którym zabezpieczona transakcja wpływa na wynik finansowy okresu, np. gdy ujmowane są zabezpieczane koszty lub przychody finansowe lub gdy wystąpi planowana transakcja sprzedaży. Jeżeli zabezpieczoną pozycją jest składnik niefinansowych aktywów lub zobowiązań, wówczas kwoty wcześniej ujęte w pozostałym wyniku dodaje się do początkowej wartości tego niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązania.

Jeżeli przestanie się oczekiwać wystąpienia planowanej transakcji lub przyszłego wiążącego zobowiązania, wówczas kwoty ujęte w pozostałym wyniku przenosi się do wyniku netto okresu. Jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub wykonany bez zastąpienia jednego instrumentu drugim lub przedłużenia terminu ważności danego instrumentu zabezpieczającego, to kwoty uprzednio ujęte w pozostałym wyniku ujmują się dalej w kapitale własnym, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji lub zobowiązania. Tak samo dzieje się wówczas, gdy instrument zabezpieczający nie spełnia już kryteriów ujęcia w bilansie jako zabezpieczenie.

3.6.4. Obligacje zamienne

W przypadku emisji obligacji zamiennych w Euro 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 (komponent obligacji) i prawo do zamiany jako wbudowany instrument pochodny. 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 ujmują się z odniesieniem na wynik w rachunku zysków i strat.

3.6.5. 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 (por. noty w pkt. 3.6.3.).

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.

Opłaty leasingowe dzieli się na koszty finansowe i raty

zobowiązania pozostałego do spłaty, tak aby od pozostałych do spłaty zobowiązań leasingowych naliczano 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.

Nadwyżka z tytułu transakcji sale-and-leaseback, prowadząca do leasingu finansowego, rozkładana jest z odniesieniem na wynik na okres trwania stosunku leasingu.

Opłaty 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.

3.7. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Jeśli pojedyncze grupy do zbycia sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży, wówczas zgodnie z IFRS 5 następuje zmiana pozycji wszystkich przynależnych do nich 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 trwale (lub grupy do zbycia), sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wyceniane są według niższej z wartości – wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. W odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych, nawet jeśli zostaną zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży, obowiązują w dalszym ciągu regulacje dot. wyceny zgodne z IAS 40.

Dlatego nieruchomości te wykazywane są według wartości godziwej bez uwzględniania kosztów zbycia.

Wyjaśnienia dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (grup do zbycia) zawarte są w pkt. 5.1..

3.8. Transakcje i salda w walutach obcych

Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych przygotowane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.3.). 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 śródotkresowych 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 31.12.2016 stosuje się następujące kursy walut dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2016	31.12.2015
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,4240	4,2615
Korona czeska	(CZK/EUR)	27,0200	27,0250
Forint węgierski	(HUF/EUR)	311,02	313,12
Frank szwajcarski	(CHF/EUR)	n/a	1,0835
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	63,8111	79,6972
Lej rumuński	(RON/EUR)	4,5411	4,5285

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 aktywów. 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. 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 przypadku ujmowania nieruchomości hotelowych 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.

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 w związku z celowymi kredytami projektowymi lub pożyczkami od partnerów joint venture lub akcjonariuszy mniejszościowych lub większościowych, 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 wyksięgowania.

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 odnoszących się na wynik.

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 chwili dokonania sprzedaży / zbycia.

3.11. 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 okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy od dnia nabycia.

Grupa dysponuje środkami pieniężnymi w banku, służącymi do zabezpieczenia odpowiedzialności lub kredytów. Są one wykazywane nie jako płynne środki finansowe, lecz jako inne aktywa finansowe.

3.12. 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 przepisów ustawowych nie ma lub istnieją w bardzo ograniczonym zakresie.

Wycena rezerw następuje według metody projected-unit-credit-method. Prognozowane świadczenia dzielone są zgodnie

z okresem zatrudnienia pracowników aż do przejścia w stan spoczynku. Kwoty rezerw określone 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 istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec dwóch członków zarządu jednostki dominującej. Dla tych przyrzeczeń zawarto ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne. Pozycja ta jest co roku dotowana; jest to pozycja celowa i w odniesieniu do jej okresu długoterminowa. Nie stanowi ona 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 trwale zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 464 TEUR (w roku ubiegłym: 370 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.

3.13. 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.

3.14. 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 przestałoby 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 odroczonego podatku dochodowego 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 ⁵	Działalność/Segment
		bepośr.	pośr.				
100%-owy udział:							
Grassi Hotelbeteiligungs- 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
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	IP
Hamza-Office Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	15	EUR	HUF	DS
UBX Praha 1 s.r.o. ³	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
WX Office Development p. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	PLN	IP
→ WX Office Innovation sp. z o.o. ⁴	PL-Warszawa	3 %	97 %	5	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	DS
→ Limonite sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	150	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
Andel's Łódź sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	EUR	H
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 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	DS
WX Warsaw Holding S.A. ⁵	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 ⁶	CY-Nikozja	–	–	–	–	–	–
→ ZAO Horeca Koltsovo ⁶	RU-Jekaterynburg	–	–	–	–	–	–
→ OOO RusAvia Horeca ⁶	RU-Jekaterynburg	–	–	–	–	–	–
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	55 %	–	370.001	RUB	RUB	H/IP/DS
→ ZAO Avielen Parking ²	RU-St.Petersburg	–	55 %	30	RUB	RUB	DS
Udziały bez udziałów w kapitale (do 31.12.2015): ⁷							
KHD s.r.o.	CZ-Praga	–	–	2.000	CZK	EUR	H
RLX Dvorak SARL	LU-Luxemburg	–	–	31	EUR	EUR	H

Nota:

H = Segment Hotele

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

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

¹ Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.3..

² Spółki zostały utworzone lub nabyte w roku 2016.

³ Spółki zostały sprzedane w 2016 r. (por. punkt 5.2.).

⁴ W roku obrotowym Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG przeniosła 97% spółki na Multidevelopment Sp. z o.o..

⁵ Spółka została zlikwidowana w październiku 2016 r.

⁶ Spółki zostały sprzedane lub wyłączone z konsolidacji pod koniec września 2015 r.

⁷ Spółki zostały wyłączone z konsolidacji na koniec grudnia 2015 r.

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

Informacje o podmiotach zależnych, w których posiadane są istotne udziały nieuprawniające do kontroli, dotyczą informacji ogólnych oraz podsumowujących informacji finansowych dot. każdej ze spółek. 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		Niepodzielone udziały nieuprawniające do kontroli	
		31.12.16	31.12.15	2016	2015	31.12.16	31.12.15
Reitano Holdings Limited ¹	CY-Nikozja	–	–	–	(143)	–	–
→ ZAO Horeca Koltsovo ¹	RU-Jekaterynburg	–	–	–	(1.886)	–	–
→ OOO RusAvia Horeca ¹	RU-Jekaterynburg						
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	5.432	(22.463)	(27.225)	(32.129)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	7	–	94	92
Suma udziałów nieuprawniających do kontroli						(27.130)	(32.037)

¹ Spółki zostały sprzedane lub wyłączone z konsolidacji pod koniec września 2015; w związku z tym w bilansie na dzień 31.12.2015 nie wykazano żadnych wartości. Dane liczbowe rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych dotyczą pierwszych trzech kwartałów 2015 r.

Podsumowujące informacje finansowe:

	ZAO Avielen A. G.		ZAO Horeca Koltsovo i OOO RusAvia Horeca *)		Reitano Holdings Limited	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Skrót danych z bilansu:						
Aktywa trwałe	104.963	80.008	–	–	–	–
Aktywa obrotowe	2.795	8.847	–	–	–	–
Suma aktywów	107.758	88.855	–	–	–	–
Kapitał własny – udział Grupy	(32.275)	(39.269)	–	–	–	–
Kapitał własny – udziały nieuprawniające do kontroli	(27.225)	(32.129)	–	–	–	–
Zobowiązania długoterminowe	161.369	156.948	–	–	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe	6.889	3.304	–	–	–	–
Suma pasywów	107.758	88.855	–	–	–	–

	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Skrót danych z rachunku wyników:						
Przychody	14.502	13.607	–	4.070	–	–
Koszty	(2.430)	(63.524)	–	(8.786)	–	(108)
Wynik netto okresu	12.072	(49.917)	–	(4.715)	–	(108)
<i>w tym przypadku na właścicieli jednostki dominującej</i>	6.640	(27.454)	–	(2.829)	–	35
<i>w tym przypadku na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	5.432	(22.463)	–	(1.886)	–	(143)
Pozostałe przychody i koszty	(1.174)	(3.950)	–	10.096	–	1.124
<i>w tym przypadku na właścicieli jednostki dominującej</i>	(646)	(2.173)	–	2.521	–	–
<i>w tym przypadku na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	(528)	(1.778)	–	7.575	–	1.124
Wynik całościowy	10.898	(53.867)	–	5.381	–	1.016
<i>w tym przypadku na właścicieli jednostki dominującej</i>	5.994	(29.627)	–	(309)	–	35
<i>w tym przypadku na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	4.904	(24.240)	–	5.689	–	981

	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:						
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5.605	3.259	–	1.841	–	(14)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2.281)	28.330	–	(156)	–	(4)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4.702)	(32.751)	–	(1.786)	–	5
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(1.378)	(1.162)	–	(101)	–	(13)

*) 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 były uwzględniane i do końca września 2015 konsolidowane w Grupie łącznie.

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

odsłamy do pkt. 7.1. Środki trwałe i 7.2. Nieruchomości inwestycyjne.

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

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

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

W roku 2016 podjęto uchwałę o zbyciu określonego portfolio hoteli. Od połowy 2016 r. Grupa prowadziła negocjacje z konkretnym inwestorem. W dniu 31.12. negocjacje były tak dalece zaawansowane, że z dużym prawdopodobieństwem można było założyć realizację transakcji. W dniu 23 lutego 2017 Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG podpisała umowę ramową o sprzedaży udziałów w następujących hotelach na rzecz U City Public Company Ltd.:

- Recoop Tour a.s. (Hotel Diplomat, Praga)
- UBX Plzen Real Estate s.r.o. (posiada Hotel angelo Pilzno), 50%-owy udział
- UBX Plzen s.r.o. (dzierżawa Hotelu angelo Pilzno), 50%-owy udział
- Andel's Lodz Sp. z o.o. (Hotel andel's Łódź)
- UBX Krakow Sp. z o.o. (dzierżawa Hotelu andel's Kraków)
- WX Krakow Sp. z o.o. SKA (Hotel Chopin, Kraków)
- Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. (Hotel angelo Katowice), 50%-owy udział

- UBX Katowice Sp. z o.o. (Hotel angelo Katowice), 50%-owy udział
- Amber Baltic Sp. z o.o. (Hotel Amber Baltic, Międzyzdroje)
- Comtel Focus S.A. (Hotel angelo Bukareszt)

Zamknięcie transakcji możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych oraz uzyskaniu dodatkowych koniecznych pozwoleń i zgód ze strony różnych kontrahentów. Warimpex oczekuje zamknięcia transakcji do lata 2017 roku.

Aktywa i zobowiązania sprzedawanych spółek oraz udziały joint venture zostały sklasyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako przeznaczone do zbycia w związku ze spełnieniem kryteriów wg IFRS 5. Rozwój przeznaczonych do zbycia aktywów wzgl. grup do zbycia oraz przypisywane im zobowiązania przedstawiają się w roku obrotowym następująco:

	Stan 01.01.	Zmiany w trakcie roku UBX Praha 1 s.r.o. *)		Zwiększenia	Stan na dzień 31.12.
Aktywa wg IFRS 5:					
Nieruchomości hotelowe	–	12.465	(12.465)	157.724	157.724
Wartość firmy	–	921	(921)	–	–
Inwestycje netto w joint ventures	–	–	–	5.399	5.399
Pozostałe należności krótkoterminowe	–	453	(453)	4.107	4.107
Środki pieniężne	–	243	(243)	1.954	1.954
Aktywa netto wg IFRS 5	–	14.082	(14.082)	169.185	169.185
Zobowiązania wg IFRS 5:					
Kredyty projektowe	–	(9.420)	9.420	(91.977)	(91.977)
Pozostałe zobowiązania	–	(556)	556	(8.714)	(8.714)
Bierne rozliczenia międzyokresowe	–	–	–	(6.548)	(6.548)
Podatek odroczony	–	–	–	(8.231)	(8.231)
	–	(9.976)	9.976	(115.470)	(115.470)

*) W roku obrotowym aktywa i zobowiązania UBX Praha 1 s.r.o. oraz przynależna wartość firmy do momentu sprzedaży w październiku 2016 r. również były wykazywane zgodnie z IFRS 5 jako przeznaczone do zbycia. Informacje na temat sprzedaży udziałów w UBX Praha 1 s.r.o. zawarte są w pkt. 5.2..

Na dzień 31.12.2016 do wyceny (impairment test) nieruchomości hotelowych wystawionych na sprzedaż zastosowano każdorazowo tymczasową cenę kupna ustaloną umownie. Po uwzględnieniu przewidywanych kosztów transakcji w roku 2016 odpisy aktualizacyjne wynoszą -712 TEUR (z uwzględnieniem joint ventures w odpowiedniej części), a wzrost wartości 1 961 TEUR. Ponadto na dzień bilansowy istnieją ciche rezerwy w wys. 8 250 TEUR z tytułu nieruchomości oraz 14 779 TEUR z tytułu biernych rozliczeń, które z chwilą zamknięcia transakcji (Closing) odniosą się na wynik.

5.2. Sprzedaż nieruchomości i udziałów w spółkach

W roku obrotowym Grupa dokonała następujących transakcji sprzedaży:

Sprzedaż biurowca Parkur Tower:

W czerwcu 2016 r. sprzedane zostały na rzecz partnera joint venture 50%-owe udziały w spółce GF Ramba sp. z o.o., będącej właścicielem biurowca Parkur Tower w Warszawie. Cena kupna udziałów wyniosła 16 TEUR; transakcja odniosła się na wynik kwotą 147 TEUR. W związku z tym sponacono na rzecz Warimpexu pożyczki udziałowców w wys. 2 223 TEUR (por. punkt 7.4.3.).

Sprzedaż Hotelu angelo Praga:

W październiku 2016 sprzedano na rzecz inwestora 100% udziałów w UBX 1 Praha s.r.o., Praga. Spółka jest właścicielem i podmiotem prowadzącym Hotelu angelo Praga. Cena kupna

wyniosła 13 145 TEUR; transakcja odniosła się na wynik kwotą 8 439 TEUR, zwiększenie środków pieniężnych netto wyniosło 9 341 TEUR. Z kupującym uzgodniono przedłużenie terminu płatności ceny kupna na kwotę 3 000 TEUR do października 2017 r. Na tę kwotę kupujący przedłożył Warimpexowi poręczenie bankowe. Należność z tytułu ceny kupna jest oprocentowana w wys. 5,1 %.

Sprzedaż biurowca Dioszégi, Budapeszt:

W październiku 2016 sprzedany został biurowiec Dioszégi w Budapeszcie. Cena kupna w wys. 900 TEUR nieco przewyższa ostatnią wycenę rynkową. Zysk wyniósł 88 TEUR; dopływ środków pieniężnych dla Grupy wyniósł 900 TEUR.

Powyższe transakcje sprzedaży dokonane przez Grupę spowodowały następujące skutki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Nieruchomości	(13.277)	
Wartość firmy	(921)	
Inwestycje netto w joint ventures	131	
Krótkoterminowe aktywa i zobowiązania	(453)	355
Środki pieniężne	(243)	
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(2.053)	1.856
Kredyty projektowe		9.420
Podatek odroczony		201
	(16.816)	11.831

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:	2016
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	14.061
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(4.985)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(403)
Wynik netto	8.674

Przepływy pieniężne:	2016
Uzgodnione świadczenie wzajemne	14.061
minus/plus:	
Wyплаты przypisane bezpośrednio	(403)
Należności z tyt. ceny kupna netto na dzień bilansowy (UBX Praha 1 s.r.o)	(3.000)
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek w roku obrotowym	10.658
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(401)
Przepływy pieniężne	10.258

5.3. Spozostałe zmiany konsolidacyjne

Poza transakcjami zaprezentowanymi w pkt. 5.2. w roku obrotowym nie zaszły żadne istotne zmiany konsolidacyjne. Szczegółowe informacje dot. konsolidacji zawarte są w pkt. 4.1.1..

5.4. Sprzedaż udziałów w spółkach i nieruchomości w roku ubiegłym

W 2015 r. Grupa dokonała następujących transakcji sprzedaży:

Sprzedaż biurów Jupiter 1 i 2, St. Petersburg, Rosja:

Na dzień 1.1.2015 biurowce Jupiter 1 i Jupiter 2 w St.

Petersburgu ujęte zostały w segmencie Investment Properties zgodnie z IFRS 5 jako dostępne do sprzedaży. Closing transakcji sprzedaży miał miejsce w I kwartale 2015 roku.

	Stan 01.01.	Zwiększenia	Zmiana w trakcie roku zgodnie z IFRS 5	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	Stan na dzień 31.12.
Aktywa:					
Nieruchomości	65.483	–	1.043	66.526	–
Aktywa netto wg IFRS 5	65.483	–	1.043	66.526	–

Cena kupna wyniosła 66 526 TEUR. Wcześniej biurowce zostały zgodnie z IAS 40 wycenione według wartości godziwej, w związku z czym wynik ze sprzedaży zaksięgowany w 2015 roku w wys. -301 TEUR składa się z poprawy ceny sprzedaży w wys. 1 043 TEUR oraz z kosztów sprzedaży w wys. -1 344 TEUR. Kwoty te są zawarte w rachunku zysków i strat w pozycji wyniku ze sprzedaży nieruchomości.

OOO RusAvia. ZAO Horeca Koltsovo jest właścicielem obu hoteli Liner i angelo w Jekaterynburgu, Rosja.

Cena zakupu udziałów wyniosła 1 200 EUR. Przychód z tytułu wyłączenia spółek z konsolidacji wyniósł łącznie 3 675 TEUR.

Sprzedaży biurów dokonała 55%-owa spółka zależna ZAO Avielen AG, posiadająca 19% udziałów w spółce kupującej – ZAO Micos. Sprzedaż tych udziałów na rzecz właściciela większościowego posiadającego 81% udziałów była ustalona zgodnie z umową na maj 2016 r.

Sprzedaż udziałów w UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Niemcy:

Spółka UBX 2 Objekt Berlin GmbH jest właścicielem działki deweloperskiej w Berlinie. Udziały zostały sprzedane na rzecz partnera joint venture.

Dopływ środków pieniężnych netto z tytułu sprzedaży wyniósł 44 838 TEUR. Zapłata części ceny kupna przez kupującą ZAO Micos została odroczone w formie długoterminowego kredytu. Należności netto z tytułu ceny kupna wynoszą na dzień bilansowy 11 075 TEUR i wynikają z przejściowego rozliczenia przepływów pieniężnych poniżej. Długoterminowa część należności brutto z tytułu ceny kupna w wys. 13 187 TEUR została wykazana w pozostałych aktywach finansowych, krótkoterminowa część w wys. 271 TEUR w pozostałych należnościach. Oprocentowanie stałe udzielonego kredytu wynosi 7,2% p.a.. Spłata kwoty głównej i odsetek następuje w okresach kwartalnych. Termin upływa w maju 2025 r. Należność z tytułu ceny kupna wobec ZAO Micos zgodnie z umową miała pierwszeństwo wobec innych pożyczek współników udzielonych na rzecz Micos.

Cena kupna udziałów wyniosła 2 326 TEUR; wynik na sprzedaży wyniósł -296 TEUR, ponieważ działka była już wyceniona wg wartości godziwej. Dopływ środków pieniężnych z tytułu ceny kupna i spłaty pożyczek współników wyniósł łącznie 4 092 TEUR.

W roku 2016 dokonano z właścicielem większościowym innych ustaleń i ZAO Micos jest teraz ujmowany jako jednostka stowarzyszona. Więcej informacji na ten temat – por. pkt. 7.4.2.

W 2016 r. unieważniona została istniejąca opcja kupna partnera joint venture i udział pozostający w Grupie musiał być ponownie wyceniony (por. punkt 7.8.).

Sprzedaż udziałów w Reitano Holdings Limited, Cypr:

Grupa sprzedała we wrześniu 2015 swój 60%-owy udział w spółce Reitano Holdings Limited. Transakcja objęła obie spółki zależne Reitano Holdings Limited, ZAO Horeca Koltsovo i

Sprzedaż hotelu uzdrowiskowego Dvorak**w Karlovych Varach, Czechy:**

Grupa sprzedała hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach w roku 2008 na rzecz obcego podmiotu. Do jego spółki macierzystej Grupawniosłakapitałz tytułunieuprzywilejowanych praw do udziału w zyskach. Zakup nieruchomości został sfinansowany w ramach koncernu kupującego. Jedna ze spółek Grupy Warimpex wynajęła hotel ponownie i zajęła się jego prowadzeniem, przy czym wysokość czynszu była ruchoma (zależna od przepływów pieniężnych). Umowa dzierżawy hotelu obowiązywała do 31.12.2016. Grupie przysługują prawa z tytułu klauzul drag along i prawa pierwokupu dot. spółki kupującej. Dlatego w związku z zatrzymaniem istotnych praw i związanych z nimi znaczących możliwości nie można było wówczas wykazać sprzedaży w bilansie, a spółka kupująca oraz jej spółka macierzysta jako spółki z udziałami bez wpływu na kontrolę podlegały konsolidacji. W skonsolidowanych bilansach

najważniejsze pozycje stanowiły w związku z tym nieruchomości hotelowe wg zamortyzowanych kosztów nabycia po stronie aktywów oraz kredyt projektowy po stronie pasywów.

W toku ponownej oceny praw Grupy z tytułu drag along i pierwokupu na dzień 31.12.2015 Grupa doszła do wniosku, że w związku ze zmianą wartości nieruchomości w międzyczasie nie ma w tej chwili wymiernych praw do spółek właścicielskich oraz do hotelu. W związku z tym spółki z prawami głosu bez wpływu na kontrolę zostały wyłączone z konsolidacji. Sprzedaż dokonana pod względem prawnym w roku 2008 została w 2015 zaprezentowana w bilansie w związku z przepisami zawartymi w IFRS i wykazana w rachunku zysków i strat w pozycji wyniku ze sprzedaży nieruchomości. Wynik z tytułu wyłączenia z konsolidacji wyniósł 11 142 TEUR i obejmuje:

	Aktywa	Pasywa
Zmniejszenia wartość bilansowa hotelu	(11.156)	
Zmniejszenia środki pieniężne	(111)	
Zmniejszenia kredyt		22.002
Zmniejszenia pozostałe pozycje		407
	(11.268)	22.409
Wynik z tyt. wyłączenia z konsolidacji	11.142	

Transakcje sprzedaży dokonane przez joint ventures:

Hotel andel's Berlin został w 2015 sprzedany przez joint venture UBX 1 Berlin GmbH. Zysk z tego tytułu wykazano w wyniku z joint ventures w ramach wyniku z działalności finansowej.

Transakcje sprzedaży dokonane przez Grupę w 2015 r. spowodowały następujące skutki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Rzeczowe aktywa trwałe wraz wartościami niematerialnymi i prawnymi	(35.036)	
Inwestycje netto w joint ventures i spółata	(4.389)	1.766
Krótkoterminowe aktywa i zobowiązania	(343)	1.961
Środki pieniężne	(181)	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2	
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(65.483)	
Kredyty projektowe		59.009
Rezerwy z tytułu walut		(2.146)
Udziały nieuprawnijające do kontroli		(8.450)
	(105.430)	52.141

Skonsolidowany rachunek zysków i strat:	2015
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(53.289)
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	68.853
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(1.344)
Wynik netto	14.220

Przepływy pieniężne:	2015
Zaprezentowane powyżej transakcje sprzedaży spowodowały w roku obrotowym następujące zwiększenia środków pieniężnych:	
Uzgodnione świadczenie wzajemne	68.853
minus/plus:	
Wypłaty przypisane bezpośrednio	(1.344)
Należności netto z tytułu ceny kupna na dzień bilansowy (Jupiter)	(11.075)
Rozliczenie bezgotówkowe wpływów z czynszu z należnością z tytułu ceny kupna (Jupiter)	(1.043)
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości zaliczka rok poprzedni	(8.226)
Splacone pożyczki Grupy	180
Splata pożyczek joint ventures	1.766
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek w roku obrotowym	49.111
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(181)
Przepływy pieniężne	48.930

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

6.1. Przychody ze sprzedaży

Podział przychodów ze sprzedaży jest analogiczny jak w segmentach działalności Grupy.

W porównaniu z rokiem poprzednim przychody hoteli ze sprzedaży – skorygowane o transakcje sprzedaży – wzrosły. Łączny spadek jest efektem sprzedaży hoteli w Jekaterynburgu we wrześniu 2015 oraz angelo Praga w październiku 2016. Wzrost wpływów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych jest głównie skutkiem wynajęcia ukończonego w ubiegłym roku biurowca Zeppelin w Petersburgu oraz ukończonego również w 2015 wieżowca A w kompleksie biurowym Erzsébet w Budapeszcie. Spadek przychodów w zakresie Development & Services wynika m.in. z braku rozbudowy przez najemców.

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 418 TEUR (w roku ubiegłym: 767 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2016	2015
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(20.123)	(22.618)
Koszty świadczeń pracowniczych	(11.257)	(11.957)
Inne koszty	(1.715)	(1.799)
	(33.094)	(36.374)

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera opłaty za zarządzanie z segmentu Hotele wobec podmiotów powiązanych (Vienna International Hotelmanagement AG) w wysokości 2 783 TEUR (w roku ubiegłym: 2 856 TEUR).

	2016	2015
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.511)	(751)
Koszty świadczeń pracowniczych	(43)	(37)
Inne koszty	(289)	(479)
	(1.842)	(1.267)

	2016	2015
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(542)	(528)
Pozostałe usługi	(488)	(369)
	(1.030)	(898)

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2016	2015
Pozycje:		
Przychody z rozwiązania pozycji rozliczeń międzyokresowych (por. pkt. 7.15.)	1.328	866
Różnice z przeliczenia pozycji w walucie obcej	331	2.649
Pozostałe	133	225
	1.792	3.740

6.4. Koszty zarządu

	2016	2015
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(7.535)	(5.213)
Pozostałe koszty zarządu	(3.979)	(4.178)
	(11.514)	(9.391)

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 6.4.1. i 6.4.2.

6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2016	2015
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(14.506)	(13.438)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(2.845)	(2.698)
Koszty udostępnionych pracowników	(1.244)	(1.113)
Koszty z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(240)	41
	(18.834)	(17.208)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	11.299	11.995
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(7.535)	(5.213)

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 933 (w roku poprzednim: 1 040) osoby.

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

6.4.2. Pozostałe koszty zarządu

	2016	2015
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(1.335)	(2.031)
koszty usług prawnych i doradczych	(1.100)	(888)
Inne koszty zarządu	(1.544)	(1.259)
	(3.979)	(4.178)

W roku obrotowym powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 105 TEUR (w roku ubiegłym: 114 TEUR) oraz brak było kosztów pozostałych usług.

6.5. Inne koszty

	2016	2015
Pozycje:		
Dzierżawa nieruchomości	(2.830)	(2.082)
Property Costs	(1.492)	(2.113)
Reklama	(404)	(349)
Podatek naliczony nieodliczalny	(274)	(288)
Operacyjne różnice kursowe	(98)	–
Pozostałe inne koszty	(642)	(94)
	(5.740)	(4.927)
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.004	2.278
Inne koszty	(3.736)	(2.649)

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Dzierżawa nieruchomości dotyczy w pierwszej kolejności Hotelu andel's Kraków oraz od 2016 także hotelu uzdrowskiego Dvorak w Karlovych Varach. Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy także hotelu uzdrowskiego Dvorak, który dla celów podatku VAT rozróżnia działalność hotelową oraz (niepodlegającą VAT) uzdrowską, jak również nieodliczalnego podatku naliczonego spółki macierzystej Grupy.

6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2016	2015
Pozycje:		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(6.415)	(8.905)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(491)	(12.189)
Zwiększenie wartości środków trwałych	3.638	2.149
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	13.609	10
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(6.056)	(20.250)
	4.285	(39.185)

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 tytułu wyceny wynikają ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Ich prezentacja odbywa się zgodnie z modelem wartości godziwej wg IAS 40.

Na dzień bilansowy uzyskano opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych od spółki CBRE Hotels (por. pkt. 3.4.1.2.). 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.

Na dzień 31.12.2016 przeniesiono zgodnie z IFRS 5 pięć nieruchomości hotelowych wykazywanych wcześniej w majątku trwałym do pozycji przeznaczone do zbycia. Przypadające w roku 2016 planowe odpisy amortyzacyjne oraz zmniejszenia i zwiększenia wartości ujęte zostały w odpisach amortyzacyjnych i zmianach wartości w rachunku zysków i strat. Wartość odzyskiwalna określana jest wg ustalonych w umowie tymczasowych cen kupna (por. punkt 5.1.).

Odpisy aktualizacyjne:

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w roku obrotowym zarówno segmentu Hotele w wys. -418 TEUR (w roku ubiegłym: -11 747 TEUR) jak również działek deweloperskich w segmencie Development & Services w wys. -73 TEUR (w roku ubiegłym: -443 TEUR). Obniżenie wartości wynika głównie z wyceny nieruchomości hotelowych przeznaczonych do sprzedaży.

Wartość odzyskiwalna hoteli, dla których dokonano odpisów aktualizacyjnych w bieżącym roku, wynosi 43 463 TEUR (w roku ubiegłym: 19 363 TEUR), a nieruchomości w segmencie Development 3 411 TEUR (w roku ubiegłym: 3 310 TEUR).

Zwiększenia wartości:

W roku objętym sprawozdaniem nastąpił wzrost wartości w segmencie Hotele w wys. 3 638 TEUR (w roku ubiegłym: 2 124 TEUR). Kwota 1 961 TEUR jest efektem wyceny nieruchomości hotelowej przeznaczonej do zbycia.

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 79 029 TEUR (w roku ubiegłym: 74 307 TEUR); w segmencie Development & Services w roku ubiegłym: 2 452 TEUR.

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z tytułu wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży dotyczą w przeważającej części znajdującego się w fazie realizacji biurowca w Łodzi, dla którego wydano już pozwolenie na budowę, oraz biurowca Zeppelin w St. Petersburgu w związku z poprawą wskaźników gospodarczych w Rosji. Straty z tytułu wyceny są głównie spowodowane przez projekt deweloperski w Krakowie w związku z redukcją planowanej powierzchni biurowej.

6.7. Przychody z działalności finansowej

	2016	2015
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1.088	1.049
Przychody z tytułu dywidendy	–	998
Wynagrodzenia gwarancyjne joint ventures	461	–
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	226	117
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	153	251
	1.928	2.416

Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek dotyczą w przeważającej części pożyczek wspólników na rzecz jednostki stowarzyszonej ZAO Micos (por. punkt 7.4.2.).

6.8. Koszty finansowe

	2016	2015
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(7.548)	(11.612)
Aktualizacja wartości / zdyskontowanie pozostałych pożyczek	–	(3.619)
Odpis aktualizacyjny pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	(9.249)	–
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.871)	(2.782)
Odsetki od obligacji	(2.836)	(1.838)
Odsetki od obligacji zamiennych	(549)	(1.586)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(824)	(2.158)
Koszty z tytułu przedterminowego wykupu obligacji zamiennych	(13)	(660)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z osobami powiązanymi	(70)	(106)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(42)	(48)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(1)
	(23.004)	(24.410)

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.11.5. 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.

Aktualizacja wartości pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych została wyjaśniona w pkt. 7.4.2..

6.9. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2016	2015
Pozycje:		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	20.856	(18.054)
z kredytów w CHF	–	(2.645)
z należności w EUR (inna waluta funkcjonalna)	(998)	1.505
z obligacji (zamiennych) w PLN	486	(102)
pozostałe zmiany kursowe związane z działalnością finansową	(2)	(210)
	20.343	(19.506)

Dodatkowo lub ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych w EUR dotyczą kredytów bankowych i kredytów udziałowców mniejszościowych w jednostkach zależnych, u których waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro. Największa część dotyczy jednostki zależnej w Rosji.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z IAS 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie 20 575 TEUR (w roku ubiegłym: -16 530 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. -98 TEUR (wykazane w innych kosztach), z przychodów z tytułu różnic kursowych w wys. 331 TEUR (wykazane w pozostałych przychodach) oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

6.10. Podatek dochodowy

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

Grupy za rok obrotowy i rok poprzedni w wysokości 25 % (obowiązująca stawka pdop w Austrii) przedstawia się następująco:

	2016	2015
Przejdzie koszt podatkowy:		
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Wynik brutto	23.845	(41.759)
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	(5.961)	10.440
± zmiany stawek podatkowych	(1)	–
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	1.216	(2.724)
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	472	8.377
± różnice stałe	(1.335)	(1.733)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(5)	(111)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	–	54
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(118)	216
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	4.853	10
± niewykazane różnice przejściowe	(109)	(14.812)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(8)	(8)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	–	(150)
± efekt różnic kursowych	12	(129)
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(983)	(571)
Efektywna stawka podatkowa	4,12 %	-1,37 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego		
± zabezpieczenie przepływów pieniężnych	140	150
± kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(64)	246
± wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	(5)	(4)
± OCI-wyniki joint ventures	2	–
± udziały nieuprawniające do kontroli	48	146
± efekt różnic kursowych	38	50
	160	588

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. 145 770 TEUR (w roku ubiegłym: 167 795 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 46 112 TEUR (w roku ubiegłym: 35 061 TEUR) z rezerwami na podatek odroczone, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 9 637 TEUR (w roku ubiegłym: 48 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%)	994
w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	3.288
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 10%)	2.499
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30%)	1.961
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20%)	82.119
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	54.909
	145.770

Straty z ubiegłych okresów związane z grupami do zbycia zgodnie z IFRS 5 (por. punkt 5.1.) nie zostały już uwzględnione w powyższym zestawieniu, ponieważ kończą się z chwilą ostatecznego zawarcia umowy.

W kolejnym roku obrotowym kończą się rozliczone straty z lat ubiegłych w wys. 90 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 17 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 90 021 TEUR (w roku ubiegłym: 133 686 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 niższy o 8 144 TEUR (w roku ubiegłym: 12 388 TEUR). Kapitał własny byłby wyższy o 20 601 TEUR (w roku ubiegłym: 28 745 TEUR).

Na aktywach z tytułu odroczonej różnicy podatkowej zgodnie z IAS 12.44 (outside basis differences) w wysokości 77 279 TEUR (w roku ubiegłym: 99 083 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonej różnicy podatkowej zgodnie z IAS 12.39 (outside basis differences) w wysokości 16 232 TEUR (w roku ubiegłym: 32 299 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

7.1.1. Zmiany i pozycje środków trwałych

	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Zmiana 2015:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	241.704	6.148	1.266	249.118
Zwiększenia	3.089	–	24	3.113
Zmniejszenia	3.932	(20)	(89)	3.822
Zmniejszenia konsolidacyjne	(35.036)	–	–	(35.036)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(8.829)	–	(65)	(8.894)
Koszty związane z utratą wartości	(11.747)	(443)	–	(12.189)
Zwiększenia wartości	2.124	25	–	2.149
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(6.406)	53	–	(6.352)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	188.831	5.763	1.137	195.731
Stan na dzień 31.12.2015:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	264.050	10.990	1.889	276.930
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(75.219)	(5.228)	(752)	(81.199)
	188.831	5.763	1.137	195.731
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.11.4.)</i>				194.104

Zmiana 2016:

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	188.831	5.763	1.137	195.731
Zwiększenia	3.840	405	76	4.322
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży	(170.176)	–	–	(170.176)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(6.333)	–	(67)	(6.401)
Koszty związane z utratą wartości	(418)	(73)	–	(491)
Zwiększenia wartości	3.638	–	–	3.638
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	4.826	(94)	(38)	4.693
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	24.209	6.000	1.108	31.316
Stan na dzień 31.12.2016:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	52.945	11.186	1.798	65.929
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(28.736)	(5.186)	(691)	(34.613)
	24.209	6.000	1.107	31.316
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.11.4.)</i>				30.209

Hotele prezentowane są w bilansie zgodnie z regulacjami IFRS według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Wartość odzyskiwalna pozostałego portfela hoteli wynosi na dzień bilansowy 24 209 TEUR. Nieruchomości rezerwowe w środkach trwałych przewidziane są pod przyszłe realizacje hoteli.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:

	2016	2015
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 i wytworzenia hoteli dzielone są zgodnie z IAS 16.43 (component approach) na obiekty budowlane oraz urządzenia instalacyjne i elementy wyposażenia i amortyzowane planowo przez dany okres użytkowania.

Informacje dot. odpisów aktualizacyjnych i zwiększenia wartości rzeczowych aktywów trwałych zawarte są w notach w pkt. 6.6.

7.1.2. Istotne dane wejściowe i dane dot. wrażliwości

Zamortyzowane koszty nabycia hoteli i nieruchomości w rezerwie są weryfikowane na podstawie niezależnych opinii w zakresie wyceny pod względem konieczności obniżenia wartości

wzgl. dokonania jej podwyższenia. Poniżej zaprezentowano zastosowane w tym celu dane wejściowe oraz możliwe konsekwencje dla wyniku brutto w przypadku zmiany głównych parametrów wejściowych.

Hotele:

Istotne dane wejściowe	2016		2015	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	11,75 %	11,75 %	6,3 – 11,8 %	8,6 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	13,75 %	13,75 %	8,8 – 13,8 %	10,8 %
Przewidywane przepływy pieniężne (year one) w TEUR / pokój	6,3	6,3	0 – 11,1	5,9

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2016	2015
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	-714	-4.707
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	847	2.820
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	-1.437	-7.098
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	1.560	3.703
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	+ 10 %	1.183	5.764
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	- 10 %	-1.242	-12.693

Nieruchomości rezerwowe (środki trwałe):

Istotne dane wejściowe	2016		2015	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	232–1.117	422	216 – 1.083	399

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2016	2015
Cena rynkowa / m ² pow.	+ 10 %	603	576
Cena rynkowa / m ² pow.	- 10 %	-603	-576

7.2. Nieruchomości inwestycyjne

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej.

7.2.1. Zmiany i pozycje w nieruchomościach inwestycyjnych

	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwe	Razem
Zmiana 2015:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	10.637	63.480	13.633	87.751
Zwiększenia / inwestycje	55	22.624	2.453	25.132
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	1.986	33	2.018
Zmiana pozycji po ukończeniu	62.391	(62.391)	–	–
Zmniejszenia	(143)	–	–	(143)
Wynik z wyceny netto	(18.832)	(1.733)	325	(20.240)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	3.135	(11.220)	(1.839)	(9.924)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	57.244	12.745	14.606	84.595
Zmiana 2016:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	57.244	12.745	14.606	84.595
Zmiana pozycji w zw. z rozpoczęciem budowy	–	3.762	(3.762)	–
Zwiększenia / inwestycje	25	7.850	76	7.950
Zmniejszenia	(812)	–	–	(812)
Wynik z wyceny netto	2.935	6.795	(2.177)	7.553
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	9.184	876	2.394	12.453
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	68.576	32.027	11.137	111.739

Zwiększenia w nieruchomościach inwestycyjnych dotyczą przede wszystkim obiektu wielofunkcyjnego w St. Petersburgu oraz biurowca w Łodzi (oba w budowie). Zwiększenia nie obejmują żadnych późniejszych kosztów nabycia.

W roku 2015 ukończono i przekazano poszczególnym najemcom biurowce Zeppelin, St. Petersburg i Erzsébet, wieża A, Budapeszt. W związku z tym nastąpiło przeniesienie z pozycji nieruchomości deweloperskich do zasobów.

7.2.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2016	2015
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	8.248	4.048
Bezpośrednie koszty operacyjne	(1.483)	(934)
Przychody netto z tytułu wynajmu	6.765	3.114

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

7.2.3. Informacje dot. wartości godziwej,**istotnych danych wejściowych i wrażliwości**

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych odpowiada wartości godziwej (=Fair Value). Wycena odbywa się w okresach półrocznych i jest dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, tj. nieobserwowalne dane wejściowe (por. informacje o osądzie kierownictwa w pkt. 3.4.1.2.).

Metoda wyceny i jej parametry (dane wejściowe) są uzależnione od stopnia rozwoju danej nieruchomości. Grupa rozróżnia między nieruchomościami istniejącymi w jej zasobach, rozwijanymi nieruchomościami deweloperskimi i nieruchomościami rezerwowymi.

Między przedstawionymi poniżej poszczególnymi danymi wejściowymi mogą zachodzić relacje wzajemne. W szczególności rosnące czynsze i spadające zyski (stopy procentowe) wpływają na wzrost wartości rynkowej, natomiast spadające czynsze i rosnące zyski wywierają negatywny wpływ na wartość rynkową.

Nieruchomości w zasobach:

Nieruchomości w zasobach wyceniane są w oparciu o dochody z zastosowaniem metody DCF.

Istotne dane wejściowe	2016		2015	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	7–10,5 %	8,7 %	7,8 –10,5 %	9 %
Stopa dyskontowa (discount yield)	7–17,7 %	12,3 %	8 –19,1 %	13,8 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m ² / miesiąc w EUR	6,8–26,9	18,3	7,3 –21,5	15,9

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwość 2015					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	-2 %	4 %	9 %	15 %	20 %
-50 p.b.	-6 %	-1 %	4 %	9 %	15 %
0 p.b.	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
50 p.b.	-14 %	-9 %	-4 %	1 %	6 %
100 p.b.	-17 %	-12 %	-7 %	-3 %	2 %

Analiza wrażliwość 2016					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	-3 %	4 %	9 %	15 %	20 %
-50 p.b.	-7 %	-1 %	5 %	11 %	17 %
0 p.b.	-11 %	-6 %	0 %	6 %	11 %
50 p.b.	-14 %	-9 %	-3 %	2 %	8 %
100 p.b.	-17 %	-12 %	-6 %	-1 %	4 %

Nieruchomości deweloperskie:

Nieruchomości deweloperskie wyceniane są również w oparciu o dochody z zastosowaniem metody wartości rezydualnej.

Istotne dane wejściowe	2016		2015	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,5 – 15,4 %	9 %	6,75 %	6,75 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m ² / miesiąc w EUR	13 – 16	14	14	14
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m ² w EUR	768 – 1.738	1.407	1.513 – 1.662	1.598
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	0 – 20 %	14 %	20 %	20 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwość 2015					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	70 %	87 %	105 %	122 %	140 %
-50 p.b.	16 %	32 %	48 %	64 %	80 %
0 p.b.	-30 %	-15 %	0 %	15 %	30 %
50 p.b.	-69 %	-55 %	-41 %	-28 %	-14 %
100 p.b.	-104 %	-91 %	-78 %	-65 %	-52 %

Analiza wrażliwość 2016					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	28 %	50 %	73 %	96 %	119 %
-50 p.b.	-8 %	13 %	34 %	55 %	75 %
0 p.b.	-39 %	-19 %	0 %	19 %	39 %
50 p.b.	-65 %	-47 %	-29 %	-11 %	7 %
100 p.b.	-88 %	-71 %	-54 %	-38 %	-21 %

Analiza wrażliwość 2015					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	66 %	52 %	39 %	25 %	11 %
-5 %	48 %	34 %	19 %	5 %	-10 %
0 %	30 %	15 %	0 %	-15 %	-30 %
5 %	12 %	-4 %	-19 %	-35 %	-51 %
10 %	-6 %	-22 %	-39 %	-55 %	-71 %

Analiza wrażliwości 2016					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	50 %	38 %	26 %	14 %	2 %
-5 %	38 %	25 %	13 %	0 %	-12 %
0 %	26 %	13 %	0 %	-13 %	-26 %
5 %	13 %	0 %	-13 %	-26 %	-40 %
10 %	1 %	-12 %	-26 %	-40 %	-54 %

Nieruchomości rezerwowe:

Nieruchomości rezerwowe są wyceniane na podstawie wartości rynkowej z zastosowaniem metody wartości porównawczej..

Istotne dane wejściowe	2016		2015	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	282 – 307	293	70 – 455	242

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2016	2015
Cena rynkowa / m ² pow.	+10 %	1.117	1.460
Cena rynkowa / m ² pow.	+5 %	559	730
Cena rynkowa / m ² pow.	-5 %	-559	-730
Cena rynkowa / m ² pow.	-10 %	-1.117	-1.460

7.3. Wartość firmy (goodwill)

Wartość firmy wykazana na dzień 31.12.2015 dotyczyła hotelu angelo Praga, który został sprzedany w roku obrotowym w ramach transakcji Share Deals (por. punkt 5.2.).

7.4. Joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)**7.4.1. Joint ventures i jednostki stowarzyszone**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera na dzień bilansowy następujące podmioty ujmowane at equity:

Jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale	Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna	Segment
			w tys.			
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-Monachium	50 %	25	EUR	EUR	DS
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Praga	50 %	200	CZK	EUR	H
UBX Plzen Real Estate s.r.o. ⁴	CZ-Praga	50 %	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL ¹	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paryż	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. ¹	PL-Warszawa	25 %	60	PLN	PLN	DS
IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ²	PL-Warszawa	50 %	200	PLN	EUR	H
→ Lanzarota Investments Sp. z o.o. 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. ¹³	PL-Warszawa	50 %	139	PLN	EUR	IP
ZAO Micos ¹⁵	RU-Moskwa	44 %	43	RUB	RUB	IP

Nota:

¹ W przypadku tych spółek mamy do czynienia z joint ventures, w których udziały pośrednie posiada spółka macierzysta. Stosunek udziałów dotyczy zakresu udziału pośredniego.

² Fundusz zlikwidowany w roku obrotowym.

³ Spółka została sprzedana w roku obrotowym.

⁴ Spółka została zakupiona w roku obrotowym.

⁵ Udziały w ZAO Micos zostały zwiększone w listopadzie 2016 z 19% do 44,02%.

7.4.2. Informacje o istotnych wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych

Poniższe informacje finansowe odpowiadają kwotom ze sprawozdań finansowych wspólnych przedsięwzięć i jednostek stowarzyszonych sporządzonych wg IFRS.

	UBX II (France) SARL und UBX Development (France) SARL		Hotel Paris II SARL	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Skrót danych z bilansu:				
Aktywa trwałe	41.775	43.313	20.036	21.080
Aktywa obrotowe	3.813	3.355	3.262	3.593
Suma aktywów	45.588	46.668	23.298	24.674
<i>w tym środki pieniężne</i>	1.329	821	829	1.352
Kapitał własny	1.470	2.837	(367)	1.174
Zobowiązania długoterminowe	39.210	39.215	19.809	20.639
Zobowiązania krótkoterminowe	4.908	4.616	3.856	2.861
Suma pasywów	45.588	46.668	23.298	24.674
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	32.118	32.123	14.197	15.043
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	2.055	2.312	845	795
	2016	2015	2016	2015
Skrót danych z rachunku wyników:				
Przychody	16.540	22.208	12.857	17.400
Koszty z wynikiem z wyceny	(17.907)	(20.997)	(14.398)	(17.125)
Wynik netto okresu	(1.367)	1.211	(1.541)	276
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–
Wynik całościowy	(1.367)	1.211	(1.541)	276
Wynik netto okresu obejmuje:				
Odpisy amortyzacyjne planowe	(2.145)	(2.245)	(1.096)	(1.630)
Przychody z tytułu odsetek	–	–	–	–
Koszty z tytułu odsetek	(546)	(648)	(308)	(326)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	3	9	–	(157)
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Przejście do wartości bilansowej udziału:				
Aktywa netto	1.470	2.837	(367)	1.174
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %	50 %	50 %
Udział aktywów netto	735	1.418	(183)	587
Pożyczki wspólników jako inwestycja netto	3.560	3.559	2.806	2.799
Inwestycje netto (=wartość bilansowa)	4.295	4.977	2.623	3.386

	Lanzarota Investments sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. i IPOPEMA 66 Fundusz (Fundusz do marca 2016)		GF Ramba sp. z o.o. (do czerwca 2016)		ZAO Micos (od listopada 2016)
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16
	13.568	12.430	–	10.029	48.921
	3.373	3.543	–	34	6.018
	16.940	15.973	–	10.063	54.939
	2.662	1.761	–	8	1.837
	14.139	13.833	–	(119)	(5.689)
	127	–	–	5.056	60.396
	2.675	2.140	–	5.127	232
	16.940	15.973	–	10.063	54.939
	–	–	–	–	35.916
	–	–	–	4.721	–
	2016	2015	2016	2015	2016
	23.477	22.057	736	2.283	1.517
	(23.171)	(21.970)	(878)	(5.134)	(2.554)
	306	87	(142)	(2.851)	(1.037)
	–	–	–	–	(458)
	306	87	(142)	(2.851)	(1.495)
	(1.009)	(873)	–	–	–
	25	–	1	–	3
	(211)	–	(168)	(244)	(719)
	(397)	–	(160)	809	(182)
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16
	14.139	13.833	–	(119)	(5.689)
	50 %	50 %	–	50 %	44,02 %
	7.069	6.917	–	(60)	(2.504)
	–	–	–	2.214	–
	7.069	6.917	–	2.155	–

Zaprezentowane istotne wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone opisano poniżej:

ZAO Micos:

ZAO Micos (w skrócie: Micos) nabyła w 2015 oba biurowce Jupiter w Petersburgu od spółki należącej do Grupy w 55% o nazwie ZAO Avielen A.G. (w skrócie: Avielen). W związku ze sprzedażą biurowców Avielen uzyskała 19% udziałów w Micos i prolongowała nominalnie 14 948 TEUR należności z tytułu ceny kupna w formie długoterminowej pożyczki. W maju 2016 zgodnie z umową 19% udziałów miało zostać sprzedanych na rzecz większościowego właściciela z Micos z uwzględnieniem klauzuli earn out (por. noty w pkt. 5.4.). W roku 2016 zbycie udziałów zostało najpierw przesunięte o sześć miesięcy, a w październiku 2016 zastąpione nowymi porozumieniami między współnikiem większościowym, Micos i Avielen.

W ramach realizacji tych porozumień nieuregulowana kwota pożyczki z tytułu należności ceny kupna (14 417 TEUR) została najpierw przekonwertowana na ruble po kursie 75 RUB/EUR. Część byłej należności z tytułu ceny kupna (5 887 TEUR) oraz część innej pożyczki udziałowca (2 351 TEUR) Avielen na rzecz Micos zostały użyte do tego, aby zwiększyć udział do 44,02% i podnieść kapitał własny Micos w drodze dofinansowania kapitału zapasowego. Brak pierwszeństwa byłej należności z tytułu ceny kupna wobec pozostałych pożyczek udziałowców spowodował konieczność obniżenia wartości w sumie o 9 249 TEUR (por. punkt 6.8.). Jednocześnie właściciel większościowy zrezygnował z promesy przejęcia odpowiedzialności przez współników Avielen (por. punkt 9.1.3.4.).

Wraz z podwyższeniem udziału w Micos o 25,02% do 44,02% udziały w spółce Micos są wykazywane jako jednostka stowarzyszona zgodnie z metodą praw własności wg IAS 28; wcześniej udziały były ujmowane jako instrument finansowy dostępny do sprzedaży.

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 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 został zlikwidowany w 2016 r. Aktualnie spółka macierzysta koncernu posiada bezpośredni udział w wysokości 50%, natomiast Lanzarota Investments sp. z o.o. posiada nieznaczące udziały jako komplementariusz. Komplementariusz nie prowadzi żadnej istotnej działalności gospodarczej. Ponieważ spółki te są w Grupie traktowane razem, są prezentowane razem także tutaj.

GF Ramba Sp. z o.o.:

Udziały w tej spółce zostały sprzedane w roku obrotowym (por. punkt 5.2.).

7.4.3. Stan i zmiany joint ventures i jednostek stowarzyszonych

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Razem
Stan na dzień 31.12.2015:			
Inwestycje netto	14.727	14.340	29.067
Niepodzielony wynik (wynik netto okresu)	(4.353)	(631)	(4.984)
	10.374	13.709	24.083
Stan na dzień 31.12.2016:			
Inwestycje netto	12.210	6.366	18.576
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(4.638)	550	(4.088)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(9)	–	(9)
	7.563	6.916	14.479

Inwestycje netto obejmują udziały w kapitale joint ventures oraz pożyczki na rzecz joint ventures i jednostek stowarzyszonych, 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.

	2016	2015
Zmiana:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.083	36.222
Zwiększenia	2	–
Zmiana pozycji IFRS 5	(5.399)	–
Zmniejszenia i rozliczenie dywidendy	(478)	(19.440)
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	(2.563)	(2.346)
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	176	297
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(1.332)	9.350
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(9)	–
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	14.479	24.083

7.4.4. Pozostałe informacje dot. ventures i jednostek stowarzyszonych

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

	31.12.16	31.12.15
Udział w aktywach i zobowiązaniach joint venture:		
Aktywa trwałe	74.429	59.776
Aktywa obrotowe	9.516	8.534
Aktywa	83.945	68.310
Udział kapitału własnego	4.040	9.743
Udział pożyczek wspólników Grupa	11.391	7.541
Udział pożyczek wspólników partnerzy joint venture	12.801	7.170
Zobowiązania długoterminowe	47.622	34.066
Zobowiązania krótkoterminowe	8.090	9.790
Pasywa	83.945	68.310

	31.12.16	31.12.15
Przejęcie do wartości bilansowej:		
Udział aktywów netto (50%)	4.040	9.743
Pożyczki wspólników Grupa	24.065	14.340
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży	(5.397)	–
Pożyczka na rzecz jednostek stowarzyszonych	(8.230)	–
Inwestycja netto w joint ventures (= wartość bilansowa)	14.479	24.083

	31.12.16	31.12.15
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo bez znaczenia:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	291	208
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	92	37
Udział Grupy w pozostałym wyniku	(9)	–
Udział Grupy w wyniku całościowym	83	37

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

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 w zw. z udziałami we wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych:

Gwarancje i odpowiedzialność objęte w związku z joint ventures i jednostkami stowarzyszonymi zostały opisane w pkt. 9.1.3..

7.5. Pozostałe aktywa finansowe

	31.12.16	31.12.15
Pozycje długoterminowe:		
Pożyczki na rzecz jednostek stowarzyszonych	8.230	–
Należność z tytułu ceny sprzedaży biurowców Jupiter	–	13.187
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	2.840	3.247
Zapłacone zaliczki	1.701	332
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	689	189
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	464	370
Pożyczki i inne należności długoterminowe	195	168
	14.118	17.493

Zarówno należność z tytułu ceny kupna Jupitera na dzień 31.12.2015 jak i pożyczki dla jednostek stowarzyszonych na dzień 31.12.2016 dotyczą ZAO Micos, która od października 2016 ujmowana jest jako jednostka stowarzyszona. Por. informacje w notach do sprawozdania punkt 7.4.2.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 2 840 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyty dotyczą sprzedanego w roku 2009 hotelu andel's Kraków (por. nota 9.1.3.1.) i sprzedanego w 2012 r. hotelu Intercontinental Warszawa (por. pkt. 9.1.3.). Poza tym ujęto tu konto depozytowe związane z kredytem projektowym biurowców Erzsébet w Budapeszcie.

Zapłacone zaliczki dotyczą w całości projektów w St. Petersburgu.

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

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

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	
	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
Pozycje:				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomości inwestycyjne	1.412	1.379	4	4
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w joint ventures	4	2.399	2	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	3.048	373	3.028	352
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	354	329	354	329
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	39	2.828	25	2.776
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	31.778	36.243	11.177	7.497
Odpisy aktualizacyjne Podatek odroczonego	–	–	(1.112)	(1.139)
	36.634	43.552	13.478	9.820
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(11.547)	(9.718)
			1.931	102

	Rezerwa na podatek odroczonego	
	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomości inwestycyjne	(12.521)	(16.944)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(1.130)	(1.484)
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	(1.191)	(1.354)
	(14.842)	(19.782)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	11.547	9.718
	(3.295)	(10.064)

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczonego	
	2016	2015	2016	2015
Zmiana:				
Stan na dzień 1 stycznia	102	22	(10.064)	(10.649)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	454
<i>Zmiany ujęte w pozostałych przychodach i kosztach:</i>	33	(1.358)	8.559	1.946
Przeliczenie pozycji w walucie	(202)	(1.601)	240	1.684
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	2	–	–	–
Kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	97	97	(113)	262
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	(5)	(4)	–	–
Zmiana pozycji IFRS 5	–	–	8.432	–
Cashflow Hedges	140	150	–	–
<i>Zmiana ujęta w wyniku netto okresu</i>	1.796	1.438	(1.790)	(1.816)
Stan na dzień 31 grudnia	1.931	102	(3.295)	(10.064)

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

	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	3.000	271
Należności z tytułu dostaw i usług	1.068	2.753
Rozliczenia międzyokresowe	277	1.218
Należności wobec joint ventures	422	1.696
Zapłacone zaliczki	175	860
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	235	488
Należności wobec organów skarbowych	7	1.140
Pozostałe należności krótkoterminowe zablokowane	–	254
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	20	5
	5.203	8.686

Należność w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek powstała z tytułu sprzedaży udziałów w UBX Praha 1 s.r.o. (por. punkt 5.2.). Należność jest oprocentowana i termin jej zapłaty przypada w październiku 2017. Dla tej należności kupujący zdeponował gwarancję bankową.

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

	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	619	1.835
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	27	422
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	11	197
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	84	76
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	83	94
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	244	130
odpisy aktualizujące należności	272	228
	1.340	2.982

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.

7.8. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

	31.12.16	31.12.15
Zmiana:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	10.612	13.520
Zwiększenia	–	2
Zmniejszenia	–	(397)
Przeniesienie do jednostek stowarzyszonych (at equity)	(3.989)	–
Otrzymane zaliczki	(300)	–
Późniejsza wycena	493	(1.628)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	(885)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	6.816	10.612
Pozycje:		
Udziały Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wiedeń	6.233	6.621
Udziały UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Wiedeń	583	2
Udziały ZAO Micos, Moskwa	–	3.989
	6.816	10.612

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

Przeniesienie udziałów w ZAO Micos wynika z podwyższenia udziału i zostało objaśnione w pkt. 7.4.2..

W 2015 r. zakończono transakcję sprzedaży 44% udziałów w UBX 2 Objekt Berlin GmbH (por. punkt 5.4.); opcje sprzedaży lub kupna dot. pozostałych 6% wg wartości bilansowej nadal obowiązywały. W listopadzie 2016 Warimpex wspólnie z właścicielem większościowym UBX 2 Objekt Berlin GmbH zawarł umowę sprzedaży udziałów na rzecz podmiotu trzeciego. Istniejące opcje przestały w ten sposób obowiązywać. Ostateczne zamknięcie transakcji sprzedaży oczekiwane jest na koniec 2017 roku. Zgodnie z umową cena kupna 6%-owego udziału Grupy wynosi 883 TEUR. W roku obrotowym Grupa otrzymała już zaliczkę w wys. 300 TEUR.

Szczegółowe informacje w zakresie wyceny, istotnych danych wejściowych i wrażliwości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży zawarte są w notach w pkt. 8.1.2. do 8.1.4..

7.9. Środki pieniężne

	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	15	113
Środki pieniężne w banku	2.753	7.281
	2.769	7.394

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

7.10. Kapitał własny

7.10.1. 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 2016 wynosi 53 933 500 sztuk.

	2016	2015
	szt.	szt.
Pozycje akcje i akcje potencjalne:		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-66.500	-66.500
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	53.933.500	53.933.500

Efekt rozwodnienia akcje potencjalne:

akcje zatwierdzone obligacja zamienna 04/2013 – 11/2018 ważone	3.282.828	3.678.743
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 10/2013 – 10/2016 ważone	–	1.814.128
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 06/2014 – 06/2017 ważone	2.198.630	2.761.796
ważone zatwierdzone akcje obligacje zamienne	5.481.458	8.254.667
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowane o efekt rozwodnienia	59.414.958	62.188.167

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	17.423	(17.838)
Korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych	549	1.586
rozwodniony	17.972	(16.252)
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)	0,32	(0,33)

Na dzień bilansowy istniało 5 449 495 (w roku poprzednim: 5 782 828) potencjalnych zatwierdzonych akcji z obligacji zamiennych.

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 2016, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk netto za rok obrotowy w wysokości 20 886 TEUR. Na dzień 31.12.2016 strata bilansowa uległa zmniejszeniu do -1 762 TEUR. Strata ta podlega przeniesieniu na nowy rachunek.

7.10.2. 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 12,0% (w roku ubiegłym: 6,2%) i leżał poniżej przewidzianej granicy. W związku z zakończeniem transakcji sprzedaży spółek hotelarskich w roku 2017 (por. punkt 5.1.) Grupa oczekuje dalszego wzrostu udziału kapitału własnego i osiągnięcia wartości w wyznaczonym zakresie.

	31.12.16	31.12.15
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	43.058	21.728
Kapitał obcy	314.828	328.507
Suma pasywów	357.886	350.235
Udział kapitału własnego w %	12,0 %	6,2 %

7.10.3 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 ujmuje 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 aktywów finansowych 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.

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:

	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	Kapitał rezerw. Przeliczenie pozycji w walucie	Kapitał rezerw. Available for Sale	Kapitał rezerw. Cashflow Hedge	Kapitał rezerw. IAS 19	Razem
Zmiana 2015:						
Stan na dzień 1 stycznia	6.905	(2.861)	1.833	–	(835)	5.041
Zmiana pozycji w kapitale własnym	(231)	–	–	–	–	(231)
Zmiany konsolidacyjne	–	2.146	–	–	–	2.146
<i>w tym zmiana pozycji RZS</i>	–	2.146	–	–	–	2.146
Pozostałe przychody i koszty	–	(1.100)	(1.255)	(788)	16	(3.127)
Podatek (odroczone)	–	50	246	150	(4)	441
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(1.050)	(1.010)	(638)	12	(2.686)
Stan na dzień 31 grudnia	6.674	(1.765)	823	(638)	(823)	4.270
Zmiana 2016:						
Stan na dzień 1 stycznia	6.674	(1.765)	823	(638)	(823)	4.270
Pozostałe przychody i koszty	–	(592)	208	(735)	18	(1.101)
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	(9)	–	–	–	(9)
Podatek (odroczone)	–	40	(64)	140	(5)	111
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(561)	144	(596)	14	(999)
Stan na dzień 31 grudnia	6.674	(2.326)	967	(1.234)	(809)	3.271

Pozostały wynik przypadający na udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli w wys. -533 TEUR (w roku poprzednim: -1 528) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które przypadają odroczone podatki w wys. 48 TEUR (w roku poprzednim: 146).

7.11. 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.

7.11.1. Obligacje zamienne

	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
Obligacje zamienne 06/2014 – 06/2017	3.820	4.238
Obligacje zamienne 11/2015 – 11/2018	4.081	4.088
	7.902	8.326
<i>w tym długoterminowe</i>	3.971	8.265
<i>w tym krótkoterminowe</i>	3.931	61

Szczegółowe informacje dot. ujęcia obligacje zamiennych zawarte są w notach w pkt. 3.6.4. oraz w prezentacji wbudowanych pochodnych instrumentów finansowych w pkt. 7.12.. Potencjalne akcje z obligacji zamiennych zaprezentowano w pkt. 7.10.1.

Obligacja zmienna z terminem od 06/2014 do 06/2017 została w listopadzie 2016 częściowo wykupiona.

Przy ujmowaniu obligacji zamiennych uwzględniono udział kosztów transakcyjnych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Krótkoterminowy udział dotyczy rozliczonych międzyokresowo odsetek wzgl. kosztów finansowania.

7.11.2. Pozostałe obligacje

	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
Obligacje 03/2013 – 03/2016	–	9.541
Obligacje 03/2015 – 03/2017, przedłużone do 09/2019	6.251	6.485
Obligacje 10/2013 – 10/2017	344	357
Obligacje 02/2014 – 02/2018	696	722
Obligacje 03/2015 – 03/2018	5.721	5.652
Obligacje 10/2015 – 10/2018	2.500	2.533
Obligacje 12/2015 – 12/2018	25.832	25.780
Obligacje 01/2016 – 01/2019	2.196	–
	43.540	51.070
<i>w tym długoterminowe</i>	42.988	41.270
<i>w tym krótkoterminowe</i>	552	9.800

Na koniec marca 2016 przypadał termin wykupu obligacji w kwocie na dzień bilansowy 39,9 mln PLN (ok. 9,4 mln EUR). Część obligacji została wymieniona na nowe. Jedna transza została wyemitowana w styczniu 2016 w wartości nominalnej 9,7 mln PLN (ok. 2,3 mln EUR) z niższym oprocentowaniem i trzyletnim okresem wykupu (obligacje 01/2016 – 01/2019). Druga transza obligacji została wyemitowana w marcu 2016 w wartości nominalnej 15 mln PLN (ok. 3,5 mln EUR) z rocznym okresem wykupu, a na koniec 2016 również wykupiona. Pozostała kwota w wys. 15,2 mln PLN (ok. 3,6 MEUR) została spłacona zgodnie z umową w marcu 2016.

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

7.11.3. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.16	31.12.15
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	51.888	151.376
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	50.767	48.753
Pozostałe kredyty	838	–
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	1.842	8.796
	105.335	208.925
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	6.327	7.034
Kredyty projektowe	5.897	10.517
Pozostałe kredyty	1.032	811
	13.256	18.363
Suma kredytów	118.591	227.287

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

7.11.4. Podsumowanie oprocentowanych zobowiązań finansowych

Zmiany i skład pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
Zmiana 2015:					
Stan na dzień 1 stycznia	243.251	20.849	37.219	76.033	377.352
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	78.853	–	11.451	–	90.304
Splata	(104.346)	(5.019)	(12.050)	(4.908)	(126.323)
Zmiany konsolidacyjne	(55.721)	–	–	–	(55.721)
Refinansowanie	–	–	21.300	(21.300)	–
Zmiany kursowe i inne	(145)	–	1.477	(261)	1.071
Stan na dzień 31 grudnia	161.893	15.830	59.396	49.564	286.683
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>10.517</i>	<i>7.034</i>	<i>9.861</i>	<i>811</i>	<i>28.223</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>151.376</i>	<i>8.796</i>	<i>49.535</i>	<i>48.753</i>	<i>258.460</i>
Zmiana 2016:					
Stan na dzień 1 stycznia	161.893	15.830	59.396	49.564	286.683
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(91.977)	–	–	–	(91.977)
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	11.575	2.497	45	–	14.117
Splata	(12.674)	(10.159)	(7.519)	(86)	(30.438)
Zmiany konsolidacyjne	(11.120)	–	–	–	(11.120)
Zmiany kursowe i inne	89	–	(480)	3.159	2.767
Stan na dzień 31 grudnia	57.785	8.169	51.442	52.637	170.032
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>5.897</i>	<i>6.327</i>	<i>4.483</i>	<i>1.032</i>	<i>17.739</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>51.888</i>	<i>1.842</i>	<i>46.959</i>	<i>51.605</i>	<i>152.293</i>

Przeniesienie zgodnie z IFRS 5 dotyczy zobowiązań finansowych (kredyty projektowe) związanych z grupami do zbycia przeznaczonymi do sprzedaży (por. punkt 5.1.). Zmiany konsolidacyjne w roku obrotowym dotyczą zmniejszeń kredytu projektowego UBX Praha 1 s.r.o. (por. punkt 5.2.). Kredyty zaciągane w ciągu roku dotyczą głównie kredytów projektowych przeniesionych zgodnie z IFRS 5.

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 68 903 TEUR (w roku ubiegłym: 177 061 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 21 761 TEUR (w roku ubiegłym: 127 840 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 46 644 TEUR (w roku ubiegłym: 49 220 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

7.11.5. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

	31.12.16	31.12.15
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
w tym oprocentowanie stałe	118.263	148.297
w tym oprocentowanie zmienne	51.770	138.386
	170.032	286.683
Stopy procentowe:		
oprocentowanie stałe	70 %	52 %
oprocentowanie zmienne	30 %	48 %

		2016	2015
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	Marża
• Obligacje	6M-WIBOR	5 – 6,4 %	5 – 7 %
	6M-EURIBOR	3,75 %	3,75 %
	3M-WIBOR	–	4,50 %
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,1 – 3,75 %	1,5 – 3 %
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	1,85 – 2,7 %	1,85 – 3,5 %
	3M-WIBOR	3,50 %	3,50 %
	1M-EURIBOR	–	3,10 %
	5J CMS Swapsatz	–	4 %
	3M-PRIBOR	–	2,85 %
	3M-SFR-LIBOR	–	0,5 – 2,25 %

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu wynoszą od 2,5% do 13,5%.

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

7.12. Pochodne instrumenty finansowe

	31.12.16	31.12.15
Pozycje długoterminowe:		
Swapy odsetkowe w zw. z kredytem projektowym	–	1.704
Prawo do zamiany w zw. z obligacją zamienną	401	438
	401	2.142

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. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
Otrzymane kaucje	2.550	990
Zabezpieczenia	479	279
Zobowiązania wobec joint ventures	4.191	4.394
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	–	878
	7.220	6.542

Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych zostały zgodnie z IFRS 5 przeniesione do zobowiązań związanych z grupami do zbycia.

7.14. Rezerwy

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

7.14.1. Rezerwy na fundusz socjalny (nota 3.12.)

	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu odpraw jubileuszowych	premi	Razem
Zmiana 2015:				
Stan na dzień 1 stycznia	483	1.660	76	2.220
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	60	23	18	101
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	60	23	18	101
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty ze zmian założeń finansowych	52	28	–	80
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	6	(102)	–	(96)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	58	(75)	–	(16)
Koszty z tytułu odsetek	11	35	2	48
Stan na dzień 31 grudnia	612	1.644	97	2.353
Zmiana 2016:				
Stan na dzień 1 stycznia	612	1.644	97	2.353
Odprawy	–	(33)	–	(33)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	120	23	13	156
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	120	(10)	13	123
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty ze zmian założeń finansowych	141	51	–	192
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	(210)	–	(210)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	141	(159)	–	(18)
Koszty z tytułu odsetek	12	28	2	42
Stan na dzień 31 grudnia	885	1.503	111	2.499

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 zwiększenie roszczeń emerytalnych wynosi 2 – 2,125%. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 1,5% (w roku poprzednim 2%). Odliczenia z tytułu fluktuacji nie zostały uwzględnione. Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2008-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla zobowiązań emerytalnych 35,5 lat (w roku ubiegłym 36,6 lat), a dla odpraw 7,2 roku (w roku ubiegłym 7,1 roku).

Dwóch członków zarządu posiada wiążące przyrzeczenia emerytalne. Wykazano je 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	możliwa zmiana	Zmiana wartości bieżącej netto:	
		dobrowolne przyrzeczenia emerytalne	odprawy

Analiza wrażliwości 2015:

Stopa dyskontowa	+ 1 pp	(182)	(105)
Stopa dyskontowa	- 1 pp	269	123
Podwyżka wynagrodzenia	+ 0,5 pp	64	58
Podwyżka wynagrodzenia	- 0,5 pp	(58)	(53)

Analiza wrażliwości 2016:

Stopa dyskontowa	+ 1 pp	(257)	(98)
Stopa dyskontowa	- 1 pp	377	114
Podwyżka wynagrodzenia	+ 0,5 pp	86	53
Podwyżka wynagrodzenia	- 0,5 pp	(78)	50

Kwoty bieżącego i poprzedniego okresu przedstawiają się następująco:

	2016	2015
• Zobowiązania uzależnione od wyników	2.499	2.353
• Aktualizacja wyceny (zyski / straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej)	192	80

7.14.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Zmiana 2015:			
Stan na dzień 1 stycznia	431	–	431
Zmiany konsolidacyjne	(5)	–	(5)
Wykorzystanie	(156)	–	(156)
Zwiększenie	343	–	343
Stan na dzień 31 grudnia	613	–	613
Zmiana 2016:			
Stan na dzień 1 stycznia	613	–	613
Wykorzystanie	(59)	–	(59)
Zwiększenie	3	–	3
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(303)	–	(303)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2)	–	(2)
Stan na dzień 31 grudnia	252	–	252

7.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.16	31.12.15
Pozycje długoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	3.482	2.974
Pozostałe	180	203
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	–	3.042
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel Chopin	–	943
	3.662	7.162

	31.12.16	31.12.15
Pozycje krótkoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	206	172
Pozostałe	23	23
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	–	562
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel Chopin	–	539
	229	1.296

Zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg dotyczą 20-letniej umowy najmu dot. korzystania z powierzchni parkingowej dla najemców biurowców Jupiter. Zgodnie z umową czynsz został w pełni wysokości opłacony z góry i będzie ujmowany proporcjonalnie przez okres trwania najmu jako przychód ze sprzedaży.

Pozostałe zyski ze sprzedaży z tytułu transakcji Sale & Leaseback zostały na dzień bilansowy przeniesione do zobowiązań związanych z grupami do zbycia przeznaczonymi do sprzedaży (por. punkt 5.1.).

7.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.16	31.12.15
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5.447	3.741
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	2.513	3.640
Otrzymane zaliczki	968	613
Zobowiązania wobec joint ventures	906	790
Pozostałe zobowiązania	809	2.300
Otrzymane kaucje	376	336
Zabezpieczenia	134	98
	11.152	11.519

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług obejmują zobowiązania z tytułu działalności budowlanej w wys. 2 978 TEUR (rok poprzedni: 98 TEUR), wymagalne do sierpnia 2017.

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 264 TEUR (w roku ubiegłym: 332 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 109 TEUR (w roku ubiegłym: 276 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 180 TEUR (w roku ubiegłym: 266 TEUR).

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązanymi – 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 (IFRS 7 und IFRS 13)****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 31.12.16	Wartość godziwa 31.12.16	Wartość bilansowa 31.12.15	Wartość godziwa 31.12.15
Aktywa – klasy						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	68.576	68.576	57.244	57.244
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	43.163	43.163	27.351	27.351
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)		464	464	370	370
LaR	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		8.230	8.230	13.187	10.706
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		3.035	3.035	3.604	3.604
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	583	583	2	2
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa trwałe		50.134		221.203	
	Aktywa trwałe razem		174.185		322.960	
LaR	Należności		4.744	4.744	5.197	5.197
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		2.769	2.769	7.394	7.394
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	6.233	6.233	10.610	10.610
IFRS 5	Aktywa finansowe w grupach do zbycia	3	4.875	4.875	–	–
LaR	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		–	–	271	238
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa obrotowe		165.081		3.802	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		183.701		27.274	
	Suma aktywów		357.886		350.235	
Pasywa – klasy						
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	3.971	3.896	8.265	8.511
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	28.587	27.959	33.254	33.281
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	14.401	14.668	8.016	8.061
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	91.291	100.375	127.772	117.955
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	14.044	14.027	81.152	71.280
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		7.220	7.220	6.542	6.542
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	401	401	438	438
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	–	–	200	200
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	3	–	–	1.504	1.504
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne		885	885	612	612
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania długoterminowe		8.572		18.967	
	Zobowiązania długoterminowe razem		169.371		286.722	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	3.931	3.931	61	61
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	481	483	9.631	9.624
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	71	71	169	1.448
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	4.598	4.793	4.014	4.030
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	8.658	8.658	14.349	14.740
FL	Pozostałe zobowiązania	3	9.631	9.631	10.023	10.023
IFRS 5	Aktywa finansowe w zw. z grupami do zbycia	3	99.540	99.540	–	–
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania krótkoterminowe		18.548		3.538	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		145.457		41.785	
	Zobowiązania razem		314.828		328.507	

		31.12.16	31.12.15
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:			
LaR	Loans and Receivables (kredyty i należności)	18.777	29.653
AfS	Available for Sale (dostępne do sprzedaży)	6.816	10.612
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)	(186.883)	(303.249)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	(401)	(638)
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	–	(1.504)
IFRS 5	Instrumenty finansowe w zw. z grupami do zbycia	(94.665)	–

Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:

Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40. Przy określaniu wartości godziwej w zależności od stopnia realizacji danej nieruchomości stosowana jest metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych, metoda wartości rezydualnej lub metoda wartości porównawczej (por. noty dot. istotnych osądów i szacunków w pkt. 3.4.1.2.).

Wartość godziwą aktywów finansowych podlegających stałemu oprocentowaniu (poziom 3 fair value) określono analogicznie do metody określenia wartości godziwej zobowiązań finansowych. 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. 7.8. i pkt. 8.1.3.

Wycena wykazanych w bilansie wg IFRS 5 grup do zbycia i przynależnych do nich zobowiązań została objaśniona w pkt. 5.1..

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. Wartość godziwą aktywów finansowych podlegających stałemu oprocentowaniu określono analogicznie do metody określenia wartości godziwej zobowiązań finansowych.

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

Pozostałe instrumenty pochodne dotyczą swapów odsetkowych 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:

	2016	2015
Zmiany w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	95.207	101.271
Zwiększenia	8.541	27.934
Zmniejszenia	(4.951)	(397)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	7.916	(21.154)
Pozostałe przychody i koszty	11.842	(12.447)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	118.555	95.207

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, aktywów dostępnych do sprzedaży. W każdym przypadku chodzi o niezrealizowane zmiany wartości.

Udziały w ZAO Micos od listopada 2016 nie są już ujmowane jako dostępne do sprzedaży, lecz jako jednostki stowarzyszone (por. punkt 7.4.2.). W związku z tym udziały te nie będą już poddawane powtarzalnej wycenie wg wartości godziwej i w powyższej tabeli zostały przedstawione jako zmniejszenie.

	2016	2015
Zmiany w zobowiązaniach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	2.142	402
Zwiększenia	95	716
Zmniejszenia	–	–
Zmiana pozycji wg IFRS 5 (w zw. z grupami do zbycia)	(2.369)	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(202)	236
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	735	788
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	401	2.142

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). Wycena w pozostałym wyniku dotyczy Cashflow-Hedge. Informacje dot. przeniesienia zgodnie z IFRS 5 znajdują się w pkt. 5.1. oraz pkt. 7.12..

8.1.3. Technika wyceny i dane wejściowe

(powtarzalna wycena wartości godziwej)

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

Poziom Klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3 Aktywa 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 z zabezpieczeniem	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	Zakres	Ważona wartość średnia
2015			
3 Aktywa dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	3,25 % – 10 %	5,35 %
3 Aktywa dostępne do sprzedaży	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.492 – 5.646	4.162
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawa do zamiany	Wahania	50 %	
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	wykres struktury oprocentowania	b.d.	
3 Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	wykres struktury oprocentowania	b.d.	
2016			
3 Aktywa dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa dostępne do sprzedaży	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.667	3.667
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawa do zamiany	Wahania	59 %	
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	wykres struktury oprocentowania	b.d.	
3 Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	wykres struktury oprocentowania	b.d.	

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 instrumentów finansowych.

Poziom Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku całkowitego przed opodatkowaniem	
		2016	2015
3 Aktywa dostępne do sprzedaży:			
stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	-1.222	-3.992
stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.640	2.968
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	503	3.436
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-691	-2.827
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany:			
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	-138	-56
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	129	12
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe			
wykres struktury oprocentowania	+ 50 pp	b.d.	82
wykres struktury oprocentowania	- 50 pp	b.d.	-52

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	
Rok obrotowy 2015:						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(3.619)				(3.619)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		1.166				1.166
Przychód z dywidendy			998			998
Koszty z tytułu odsetek				(20.130)		(20.130)
Niezrealizowany wynik z wyceny				(660)		(660)
Zrealizowany wynik z wyceny	251					251
Wynik zmian kursowych				(19.506)		(19.506)
Wynik netto okresu	251	(2.453)	998	(40.296)	–	(41.500)
Niezrealizowany wynik z wyceny OCI			(1.930)		(788)	(2.718)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	251	(2.453)	(932)	(40.296)	(788)	(44.218)
Rok obrotowy 2016:						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(43)				(43)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		1.314				1.314
Koszty z tytułu odsetek				(22.991)		(22.991)
Koszty z tytułu przedterminowego wykupu				(13)		(13)
Niezrealizowany wynik z wyceny	153					153
Wynik zmian kursowych				20.343		20.343
Wynik netto okresu	153	1.270	–	(2.661)	–	(1.238)
Niezrealizowany wynik z wyceny OCI			(75)		(735)	(810)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	153	1.270	(75)	(2.661)	(735)	(2.048)

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

Zmiany wartości aktywów dostępnych do sprzedaży (AfS) oraz Cashflow-Hedge dotyczą pozostałych przychodów i kosztów.

Podczas przyporządkowania wyników netto do instrumentów finansowych odniesiono się do instrumentów finansowych przed przeniesieniem zgodnie z IFRS 5, ponieważ przynależne wyniki były w ciągu roku przyporządkowywane do kategorii wyceny wg IAS 39.

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. 70% (w roku ubiegłym: 52%) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.11.5.

Wrażliwość zmian stóp procentowych:

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany najważniejszych

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
2015				
1M-EURIBOR	+50	(116)	-50	116
3M-EURIBOR	+50	(622)	-50	622
6M-WIBOR	+50	(79)	-50	79
2016				
3M-EURIBOR	+50	(246)	-50	246
6M-WIBOR	+50	(17)	-50	17

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

Poniższe zestawienie prezentuje zobowiązania finansowe

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

	2016	2017	2018	2019	2020	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2015:							
Kredyty projektowe	7.444	6.060	13.104	6.461	6.405	45.891	85.366
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	6.034	3.027	96	–	–	–	9.157
Obligacje	9.365	6.852	26.589	–	–	–	42.806
Pozostałe	919	–	–	–	–	–	919
	23.762	15.939	39.789	6.461	6.405	45.891	138.247

	2017	2018	2019	2020	2021	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2016:							
Kredyty projektowe	3.456	762	634	651	669	11.219	17.392
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	4.477	–	–	–	–	–	4.477
Obligacje	339	26.563	2.193	–	–	–	29.095
Pozostałe	833	–	–	–	–	–	833
	9.105	27.325	2.827	651	669	11.219	51.797

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	CHF	PLN	EUR	Razem
31.12.2015:				
w walucie obcej	5.133	36.786	–	–
w EUR	4.737	9.422	272.524	286.683
31.12.2016:				
w walucie obcej	–	77.024	–	–
w EUR	–	17.411	152.622	170.032

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Razem
Wrażliwość 2015:						
Wzrost o 10 %	(474)	(1.293)	(3.081)	(199)	(7.209)	(12.256)
Spadek o 10 %	474	1.293	3.081	199	7.209	12.256
Wzrost o 20 %	(947)				(14.418)	(15.365)
Spadek o 20 %	947				14.418	15.365
Wzrost o 50 %					(36.045)	(36.045)
Spadek o 50 %					36.045	36.045
Wrażliwość 2016:						
Wzrost o 10 %		(336)	(739)		(9.168)	(10.243)
Spadek o 10 %		336	739		9.168	10.243
Wzrost o 20 %					(18.335)	(18.335)
Spadek o 20 %					18.335	18.335
Wzrost o 50 %					(45.838)	(45.838)
Spadek o 50 %					45.838	45.838

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego kapitału własnego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Razem
Wrażliwość 2015:						
Wzrost o 10 %	(474)	(417)	(1.385)	23	(517)	(2.770)
Spadek o 10 %	474	417	1.385	(23)	517	2.770
Wzrost o 20 %	(947)				(1.035)	(1.982)
Spadek o 20 %	947				1.035	1.982
Wzrost o 50 %					(2.587)	(2.587)
Spadek o 50 %					2.587	2.587
Wrażliwość 2016:						
Wzrost o 10 %		(5)	(506)		(444)	(955)
Spadek o 10 %		5	506		444	955
Wzrost o 20 %					(888)	(888)
Spadek o 20 %					888	888
Wzrost o 50 %					(2.220)	(2.220)
Spadek o 50 %					2.220	2.220

8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.7. Widać tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności krótkoterminowych. Informacje dot. pożyczki udzielonej ZAO Micos znajdują się w pkt. 7.4.2. 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 zasadniczo 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. 126 910 TEUR (w roku ubiegłym: 38 247 TEUR). Z tego 99 540 TEUR sklasyfikowano zgodnie z IFRS 5 jako związane z grupami do zbycia, co oznacza, że w Grupie pozostają krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 27 369 TEUR. Kwota 17 739 TEUR (w roku ubiegłym: 28 223) 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 sporządzenia sprawozdania, pomijając zobowiązania finansowe wykazane jako krótkoterminowe zgodnie z IFRS 5, 14,1% (w roku ubiegłym: 12,7%) zobowiązań było krótkoterminowych.

W roku obrotowym Grupa obsłużyła, zrefinansowała lub przedłużyła zobowiązania krótkoterminowe.

W lutym 2017 Grupa zawarła umowę ramową o sprzedaży 8 spółek hotelarskich (por. punkt 5.1.); zamknięcie transakcji oczekiwane jest do lata 2017 roku. Kierownictwo koncernu zakłada dopływ środków pieniężnych z tytułu transakcji sprzedaży spółek hotelarskich w wys. 75 MEUR. W ten sposób Grupa będzie dysponowała wystarczającą płynnością do obsługi zobowiązań i finansowania projektów.

Tabela poniżej przedstawia nie pochodne zobowiązania finansowe Grupy na dzień bilansowy – bez zobowiązań przypadających na grupy do zbycia. Dane na podstawie umownych niezdyktowanych 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	4.168	4.528	–	8.697
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	8.223	30.361	–	38.584
Obligacje o stałym oprocentowaniu	650	9.105	–	9.755
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	4.986	20.807	27.901	53.694
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	3.792	3.948	13.686	21.427
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	2.004	1.889	–	3.893
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	4.522	–	–	4.522
Pozostałe kredyty i pożyczki	1.060	645	73.628	75.333
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	9.631	7.220	–	16.851
Razem	39.037	78.503	115.215	232.755

Szczegółowe informacje dot. analizy zapadalności zobowiązań pochodnych znajdują się w notach w pkt. 7.12. Dla pochodnych zobowiązań finansowych nie ma terminów spłaty przekraczających 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

Na dzień bilansowy nie istnieją żadne umowne zobowiązania do świadczenia.

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:	maks. kwota odpowiedzialności
--	-------	-------------------------------

Gwarancje i odpowiedzialność w Grupie:

Gwarancja w zw. ze sprzedażą hotelu andel's Kraków	9.1.3.1.	3.969
Zobowiązanie najmu Vladinvest	9.1.3.2.	752
Gwarancja w zw. ze sprzedażą Le Palais Offices, Warszawa	9.1.3.3.	31.701
Gwarancja w zw. ze sprzedażą biurowców Jupiter, St. Petersburg – kredyt	9.1.3.4.	11.252
Gwarancja związana ze sprzedażą angelo Praga	9.1.3.5.	9.000

	Nota:	maks. kwota odpowiedzialności
--	-------	-------------------------------

Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:

Odpowiedzialność umowna zw. ze sprzedażą hotelu andel's Berlin	9.1.3.6.	17.520
Zobowiązania w zw. z hotelem Dream Castle, Paryż	9.1.3.7.	17.087
Zobowiązania w zw. z hotelem Magic Circus, Paryż	9.1.3.8.	7.521
Gwarancja jednostki w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.9.	3.147

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. W roku 2016 okres dzierżawy został przedłużony do września 2029. Roczny czynsz dzierżawny wynosił pierwotnie 2 mln Euro i jest indeksowany. Gwarancja obejmuje 1,5 czynszu rocznego brutto. Zdeponowano gwarancję bankową na kwotę rocznego czynszu najmu brutto. Jako zabezpieczenie złożono depozyt w wysokości 958 TEUR.

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.

Wraz ze sprzedażą UBX Krakow sp. z o.o (por. punkt 5.1.) na kupującego przejdą także wspomniane gwarancje.

9.1.3.2. Zobowiązanie do wynajmu Vladinvest s.r.o., Praga

Spółka Grupy Vladinvest s.r.o. zawarła ze spółką właścicielską hotelu andel's Praga umowę generalnego wynajmu pozostałej powierzchni użytkowej w wymiarze 4.356 m² w zamian za czynsz netto w wysokości 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. Gwarancje związane ze sprzedażą biurowców Jupiter, St. Petersburg

Spółka ZAO Avielen AG, w której Grupa posiada 55% udziałów, sprzedała w roku 2015 biurowce Jupiter 1 i 2 w St. Petersburgu (por. pkt. 5.4.). Kupującym jest spółka ZAO Micos, w której ZAO Avielen AG posiada od października 2016 roku 44,02% udziałów (por. także punkt 7.4.2.). W celu sfinansowania biurowców ZAO Micos zaciągnęła kredyt bankowy, na który ZAO Avielen AG udzieliła gwarancji w zakresie swojego

pierwotnego udziału w wys. 19%. Na dzień bilansowy kwota objęta gwarancją wynosi 11.252 TEUR.

Odpowiedzialność z tytułu gwarancji najmu, którą zadeklarowali wspólnicy ZAO Avielen wobec ZAO Micos, została uchylona pod koniec 2016 r.

9.1.3.5. Gwarancje związane ze sprzedażą hotelu angelo Praga

W roku obrotowym sprzedano na rzecz inwestora Hotel angelo Praga w ramach transakcji Share Deals (por. punkt 5.2.). Podstawą ceny kupna był wskaźnik GOP I (= Gross Operating Profit, pomniejszony o opłaty za zarządzanie) w wys. 1 800 TEUR. Jeżeli roczny GOP I w ciągu pięciu lat od zawarcia umowy kupna spadnie poniżej 1 800 TEUR, Warimpex będzie zobowiązany zwrócić tę kwotę kupującemu jako pomniejszenie ceny kupna. Jeżeli zaś GOP I przekroczy wartość 1 800 TEUR, cena kupna dla Warimpexu wzrasta.

9.1.3.6. Gwarancje związane ze sprzedażą hotelu andel's Berlin

Wspólne przedsięwzięcie o nazwie UBX 1 Obiekt Berlin Ges.m.b.H. zaciągnęło w związku ze sprzedażą hotelu andel's Berlin typowe dla transakcji nieruchomościowych zobowiązania w zakresie odpowiedzialności i rękojmi. Kwota odpowiedzialności dotyczy 15% ceny kupna i z wyjątkiem rękojmi dla wolnej od ciężarów własności ograniczona jest do 3 lat. Partnerzy joint venture odpowiadają solidarnie, w stosunku wewnętrznym odpowiedzialność ograniczona jest do 50% dla każdego.

Ponadto w umowie dzierżawy między kupującym i dzierżawcą uzgodniono zabezpieczenie dzierżawy. 1 770 TEUR przypada z tej kwoty na Warimpex i jest objęte gwarancją zwrotną dzierżawcy. Gwarancja ta ma być w związku ze sprzedażą hoteli w ramach ostatecznej realizacji umowy (por. punkt 5.1.) przeniesiona na spółkę kupującego.

9.1.3.7. Hotel Dream Castle, Paryż

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera joint venture UBM Development 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 17,1 mln Euro (w roku ubiegłym: 17,2 mln EUR).

9.1.3.8. Hotel Magic Circus, Paryż

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera

joint venture UBM Development 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 7,5 mln Euro (w roku ubiegłym: 7,9 mln EUR).

9.1.3.9. 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. 9.1.3.7. i pkt. 9.1.3.8.

9.2. Leasing

9.2.1. Leasing finansowy jako leasingobiorca

Na dzień bilansowy Grupa była leasingobiorcą w ramach poniższych umów leasingu finansowego hoteli: Hotel Chopin, Krakau, Hotel andel's Łódź oraz Hotel Amber Baltic, Międzyzdroje. Hotele te stanowią część grup do zbycia ujmowanych zgodnie z IFRS 5 (por. pkt. 5.1.).

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingobiorca

W Grupie obowiązuje następujące operacyjne stosunki najmu: • *dzierżawa Hotel andel's Kraków (por. noty pkt. 9.1.3.1.)* Spółka operacyjna hotelu andel's Kraków jest częścią grup do zbycia ujmowanych zgodnie z IFRS 5 jako krótkoterminowe, w związku z czym informacje dot. przyszłych płatności minimalnych opłat leasingowych nie mają znaczenia.

• *dzierżawa hotelu uzdrowskiego Dvorak, Karlove Vary*

Umowa dzierżawy hotelu uzdrowskiego Dvorak zakończyła się 31.12.2016. Wcześniej uzgodniono z wydzierżawiającym tymczasowo 3-miesięczne przedłużenie obowiązującej umowy dzierżawy do 31 marca 2017. Informacje dot. nowej umowy dzierżawy zawartej w 2017 r. znajdują się w pkt. 9.4. W związku ze statusem umowy na dzień 31.12.2016 nie podano informacji dot. minimalnych opłat leasingowych, ponieważ w okresie pierwszych 3 miesięcy 2017 są one uzależnione wyłącznie od wyników.

• *Umowy najmu powierzchni biurowych*

W poszczególnych spółkach Grupy istnieją umowy najmu powierzchni biurowych oraz umowy najmu i służebności związane z projektami deweloperskimi w Polsce.

	2016	2015
Koszt minimalnych opłat leasingowych (łącznie z andel's Kraków i Dvorak)	3.371	2.082

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2015	18.742	2.082	8.330	8.330
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2016	2.339	815	1.300	224

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 Erzsébet, Budapeszt
- biurowiec Zeppelin, St. Petersburg
- biurowiec Multidevelopment, Kraków
- Vladinvest Praga (por. także noty w pkt. 9.1.3.2.)
- mniejsze nieruchomości w Budapeszcie
- biurowiec Sajka, Budapeszt

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2015	54.746	6.062	22.968	25.716
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2016	68.802	8.218	31.397	29.187

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 49,01% w spółce Vienna International Hotelmanagement 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 49,01% w spółce Vienna International Hotelmanagement AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan Georg Folian jest fundatorem fundacji.

Zarząd:

Franz 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 14,6% 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, posiada na dzień bilansowy poniżej 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 (do czerwca 2016)

Hubert Staszewski

Członek RN (od czerwca 2016)

Tomasz Mazurczak

Członek RN (do sierpnia 2015)

Vienna International Hotelmanagement AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, poza Hotelem Intercontinental w Warszawie i Crowne Plaza St.Petersburg zarządza wszystkimi hotelami Grupy.

Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają udziały zarówno w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jak i w Vienna International Hotelmanagement AG (VI).

23 lutego 2017 ww. prywatne fundacje zawarły umowę ramową o sprzedaży swoich udziałów w Vienna International Hotelmanagement AG. Po zamknięciu transakcji VI nie jest już podmiotem powiązanym.

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

	2016	2015
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	2.183	1.114
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	2.360	1.494
Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:		
Franz Jurkowitsch	540	271
Georg Folian	540	271
Alexander Jurkowitsch	634	342
Florian Petrowsky	468	231
	2.183	1.114
Składniki wynagrodzeń członków zarządu:		
Świadczenia płatne krótkoterminowo	2.041	1.063
<i>w tym zmienne (bonus)</i>	861	–
Rozwiązanie/dotacja rezerwy na odprawy	(150)	(67)
Dotacja rezerwy na świadczenia emerytalne	292	118
	2.183	1.114

Zmienny składnik wynagrodzenia Zarządu (bonus) wynosi 5% (w roku ubiegłym: 5%) wyniku netto okresu przypadającego na akcjonariuszy spółki macierzystej.

W zakresie firmowego zabezpieczenia na starość na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec Członków Zarządu Alexandra Jurkowitscha i Floriana Petrowsky (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

	2016	2015
Tantiemy Rady Nadzorczej	129	135
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
Tantiemy poszczególnych członków RN:		
Günter Korp	35,0	35,0
Thomas Aistleitner	30,0	30,0
Harald Wengust	17,5	17,5
William de Gelsey	17,5	17,5
Hannes Palfinger	17,5	17,5
Tomasz Mazurczak (do sierpnia 2015)	11,7	17,5
	129	135

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.

	2016	2015
Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:		
Rozliczona opłata Managementfee	(2.783)	(2.856)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(2.030)	(1.856)
Stan rozliczeń VI na dzień 31 grudnia	(3.495)	(2.146)
Transakcje z joint ventures (ujmowane at equity) z VI:		
Rozliczona opłata Managementfee	(940)	(1.914)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(617)	(710)
Stan rozliczeń VI na dzień 31 grudnia	(661)	(339)

9.3.2.5. Transakcje z joint ventures i jednostkami stowarzyszonymi

	2016	2015
Przychody z transakcji z joint ventures	594	1.064
Należności wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych	8.651	1.696
Zobowiązania wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych na dzień 31 grudnia	(6.242)	(5.184)

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.). Wzrost należności wynika z zakwalifikowania udziałów w ZAO Micos jako jednostki stowarzyszonej (por. punkt 7.4.2.). 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

W dniu 23 lutego zawarto umowę ramową o sprzedaży 8 hoteli, w tym 2 jako udziały w joint venture. Aktywa i zobowiązania sprzedawanych spółek oraz udziały joint venture zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym jako przeznaczone do zbycia zgodnie z IFRS 5. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w pkt. 5.1..

W związku z tymczasowo określoną ceną kupna z transakcji Zarząd oczekuje zysku w wys. ok. 25 MEUR. Oczekiwany dopływ środków pieniężnych ma wynieść ok. 75 MEUR.

Pod koniec marca 2017 przedłużono umowę dzierżawy hotelu uzdrowskiego Dvorak w Karlovych Varach do końca 2026 r.. Umowa ta pod koniec 2016 r. została tymczasowo przedłużona do 31 marca 2017. Uzgodniono minimalny czynsz najmu w wys. 50 TEUR p.a. oraz czynsz uzależniony od wyników w wys. co najmniej 557 TEUR p.a. plus koszty eksploatacji.

Wiedeń, dnia 24 kwietnia 2017 r.



Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu



Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Opinia biegłego rewidenta*

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia z badania

Zbadaliśmy skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wiedeń**, oraz jej spółek zależnych (Grupa), składające się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2016, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się w tym dniu bilansowym oraz objaśnień i informacji dodatkowych.

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy kończący się w tym dniu bilansowym, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE i dodatkowymi wymogami zgodnie z § 245a UGB.

Podstawa opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych obowiązującymi w Austrii. Zasady te wymagają stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (ISA). Nasza odpowiedzialność w oparciu o powyższe przepisy i standardy została opisana w rozdziale „Odpowiedzialność biegłego rewidenta w zakresie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego“ w wydanej przez nas opinii biegłego rewidenta. Jesteśmy podmiotem niezależnym od Grupy zgodnie z przepisami austriackiego prawa handlowego i norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta i nasze pozostałe obowiązki zawodowe wypełniliśmy w zgodzie z tymi wymogami. Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii.

Kwestie szczególnie istotne dla badania

Kwestie szczególnie istotne dla badania to kwestie, które zgodnie z naszym osądem miały największe znaczenie dla przeprowadzonego przez nas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy. Kwestie te zostały

uwzględnione w związku z przeprowadzonym przez nas badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii. W związku z tym nie wydajemy żadnej odrębnej opinii ich dotyczącej.

Poniżej prezentujemy kwestie szczególnie istotne dla badania z naszego punktu widzenia:

- Wycena nieruchomości inwestycyjnych
- Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe
- Ujęcie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (grupa do zbycia)

Tytuł

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2016 nieruchomości inwestycyjne w wysokości 111 739 TEUR oraz wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 7 553 TEUR.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na podstawie opinii zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców według wartości godziwej.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych podlega istotnym założeniom i szacunkom. Istotne ryzyko w odniesieniu do każdej nieruchomości polega na ustaleniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa/kapitalizacji i możliwe do uzyskania przychody z wynajmu oraz – w przypadku nieruchomości rozwojowych – nieuregulowane koszty budowy/rozwoju i zyski z tytułu rozwoju nieruchomości. Nawet niewielka zmiana tych założeń może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych.

Odpowiednie informacje dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oraz związane z nimi osądy i niepewności w zakresie szacunków zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1.2. i pkt. 7.2. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Adresowanie w ramach badania

Aby ustalić adresata tego ryzyka, dokonaliśmy krytycznej weryfikacji założeń i szacunków kierownictwa i zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców i z udziałem naszych specjalistów w dziedzinie wyceny nieruchomości przeprowadziliśmy m.in. następujące czynności sprawdzające:

* Publikowanie lub przekazywanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierającego wyrażoną przez nas opinię biegłego rewidenta możliwe jest wyłącznie w zatwierdzonej przez nas wersji. Niniejsza opinia biegłego rewidenta odnosi się wyłącznie do sporządzonej w języku niemieckim i kompletnej wersji skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem z działalności Grupy. W przypadku innych wersji obowiązują postanowienia § 281 ust. 2 UGB.

- Ocena struktury procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości
- Ocena kompetencji i niezależności zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo
- Ocena zastosowanej metodyki i poprawności rachunkowej wybranych opinii oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę, takich jak np. stopa dyskontowa/kapitalizacji i możliwe do uzyskania przychody z wynajmu oraz w przypadku nieruchomości rozwojowych – nieuregulowane koszty budowy/rozwoju i zyski z tytułu rozwoju nieruchomości
- Badanie założeń poczynionych w zewnętrznych opiniach z wyceny przy użyciu metody porównania danych rynkowych, jeśli istnieją

Tytuł

Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje na dzień 31 grudnia 2016 rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 31.316 TEUR oraz wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 3 638 TEUR. Rzeczowe aktywa trwałe obejmują głównie użytkowaną samodzielnie nieruchomość gruntową z budynkiem (nieruchomość hotelowa).

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych o określonym okresie użytkowania istnieje konieczność dokonania szacunku na każdy dzień bilansowy, czy istnieją jakieś przesłanki ku temu, aby możliwe było obniżenie wartości lub czy jakiś koszt z tytułu utraty wartości ujęty we wcześniejszych okresach, już nie ma miejsca lub mógł ulec obniżeniu. Jeżeli takie przesłanki istnieją, jednostka jest zobowiązana do oszacowania wartości odzyskiwalnej składnika aktywów.

Wartość odzyskiwalna obliczana jest w oparciu o opinię zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców i podlega istotnym założeniom i szacunkom. Istotne ryzyko w odniesieniu do każdej nieruchomości polega na określeniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa / stopa kapitalizacji oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne z działalności hotelu. Nawet niewielka zmiana tych założeń może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości ujmowanych jako rzeczowe aktywa trwałe.

Odpowiednie informacje dotyczące nieruchomości ujmowanych jako rzeczowe aktywa trwałe oraz związane z nimi osądy i niepewności w zakresie szacunków zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1.2. i pkt. 7.1. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Adresowanie w ramach badania

Aby ustalić adresata tego ryzyka, dokonaliśmy krytycznej weryfikacji założeń i szacunków kierownictwa i zewnętrznych,

niezależnych rzeczoznawców i z udziałem naszych specjalistów w dziedzinie wyceny nieruchomości przeprowadziliśmy m.in. następujące czynności sprawdzające:

- Ocena struktury procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości
- Ocena kompetencji i niezależności zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo
- Ocena zastosowanej metodyki i poprawności rachunkowej wybranych opinii oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę, takich jak np. stopa kapitalizacji i oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne z działalności hoteli
- Badanie założeń poczynionych w zewnętrznych opiniach z wyceny przy użyciu metody porównania danych rynkowych, jeśli istnieją

Tytuł

Ujęcie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (grupa do zbycia)

Ryzyko

Wartość bilansowa aktywów przeznaczonych do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2016 wynosi 169 185 TEUR.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG prowadziła w roku 2016 negocjacje w zakresie sprzedaży części portfolio swoich hoteli, które zostały podpisane w dniu 23 lutego 2017 (Signing) i których zakończenie planowane jest na II kwartał 2017 (Closing).

Ujęcie tej transakcji, wykazanej na koniec roku w skonsolidowanym bilansie jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (grupa do zbycia), potraktowaliśmy z uwagi na jej duży zakres i złożoność jako kwestię szczególnie istotną dla badania.

Informacje dot. planowanej sprzedaży zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 5.1. i pkt. 9.4..

Adresowanie w ramach badania

Przeprowadzone przez nas czynności sprawdzające obejmowały m.in.:

- przegląd ramowej umowy sprzedaży udziałów w hotelach
- ocenę założeń kierownictwa w odniesieniu do całkowitego spełnienia kryteriów wg IFRS 5, które spowodowały przeniesienie niektórych aktywów do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży
- ocenę wyceny grup do zbycia na podstawie oczekiwanych przychodów ze sprzedaży

Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych i komisji audytorskiej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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 §245a UGB, odpowiadają ustawowi przedstawiciele Spółki. Ponadto przedstawiciele ustawowi są również odpowiedzialni za kontrolę wewnętrzną, którą uznają za niezbędną, aby sporządzać sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przedstawiciele ustawowi odpowiadają za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, za prezentację kwestii związanych z kontynuacją działalności przedsiębiorstwa, o ile ma to zastosowanie, oraz za zastosowanie zasady kontynuacji działalności, chyba że przedstawiciele ustawowi zamierzają dokonać likwidacji Grupy lub zakończyć działalność Grupy lub nie mają żadnej realnej możliwości alternatywnej.

Komisja audytorska jest odpowiedzialna za nadzorowanie procedur rachunkowości w Grupie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta w zakresie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem było uzyskanie wystarczającej pewności, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów oraz wyrażenie opinii na podstawie przeprowadzonego badania. Wystarczająca pewność to wysoki stopień pewności, jednakże nie stanowiąca gwarancji, że badanie sprawozdania finansowego przeprowadzone zgodnie z Rozporządzeniem UE i austriackimi zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych, zobowiązującymi do stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (ISA), w każdym przypadku wykryje istotne zniekształcenia, jeżeli takie mają miejsce. Zniekształcenia mogą wynikać z zamierzonych działań lub błędów i są traktowane jako istotne, jeżeli na podstawie każdego z nich z osobna lub łącznie można oczekiwać, że wpływają na decyzje ekonomiczne użytkowników sprawozdania podejmowane na podstawie niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jako część badania sprawozdania finansowego zgodnie z Rozporządzeniem UE i austriackimi zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych, zobowiązującymi do

stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (ISA), podczas całego badania dokonujemy osądów i zachowujemy postawę krytyczną.

Ponadto:

- Identyfikujemy i dokonujemy oceny ryzyk istotnych zniekształceń sprawozdania finansowego spowodowanych zamierzonym działaniem lub błędami, planujemy czynności w ramach badania jako reakcję na te ryzyka, przeprowadzamy je i uzyskujemy dowody wystarczające i odpowiednie, aby mogły stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii. Ryzyko, że istotne zniekształcenia powstałe na skutek celowego działania nie zostaną wykryte, jest większe niż ryzyko wynikające z błędów, ponieważ celowe działania mogą obejmować współudział w oszustwie, fałszerstwo, zamierzoną niekompletność, informacje wprowadzające w błąd czy też eliminację kontroli wewnętrznej.
- Dążymy do zrozumienia systemu kontroli wewnętrznej, który ma istotne znaczenie dla badania sprawozdania, aby w ramach badania planować stosowne do okoliczności procedury badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie.
- Dokonujemy również oceny odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości oraz zasadności szacunków dokonanych przez ustawowych przedstawicieli w rachunkowości jak również związanych z tym informacji.
- Wyciągamy wnioski z odpowiedniości stosowania zasady kontynuacji działalności przez przedstawicieli ustawowych oraz – na podstawie uzyskanych dowodów badania – oceniamy, czy istnieje istotna niepewność w związku ze zdarzeniami lub okolicznościami, która może prowadzić do znaczących wątpliwości w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Jeżeli dojdziemy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszej opinii biegłego rewidenta na odpowiednie informacje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub – jeżeli informacje te są nieodpowiednie – do zmiany naszej opinii. Podstawą naszych wniosków są dowody badania uzyskane do dnia wydania opinii biegłego rewidenta. Przyszłe zdarzenia lub okoliczności mogą jednak prowadzić do wycofania się Grupy z decyzji o kontynuowaniu działalności.
- Dokonujemy oceny ogólnej prezentacji, struktury i treści skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z danymi oraz tego, czy przekazuje ono będące jego podstawą zdarzenia i wydarzenia w taki sposób, aby powstał ich możliwie wierny obraz.

- Uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania w zakresie danych finansowych jednostek lub działalności prowadzonych w ramach Grupy, aby wyrazić opinię na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za nadzorowanie i przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za wyrażoną przez nas opinię.

Wymieniamy z komisją audytorską informacje dotyczące m.in. planowanego zakresu i harmonogramu badania oraz znaczących stwierdzeń z badania włącznie z ewentualnymi znaczącymi wadami systemu kontroli wewnętrznej, które stwierdzimy w trakcie badania.

Składamy również wobec komisji audytorskiej oświadczenie, że przestrzegamy istotnych norm etycznych dot. niezależności oraz wymieniamy z nią informacje dot. wszelkich relacji i innych kwestii, wobec których można oczekiwać, że wpłyną na naszą niezależność oraz – o ile to ich dotyczy – na związane z nią działania ochronne.

Spośród kwestii, w zakresie których wymieniliśmy informacje z komisją audytorską, wybieramy takie, które miały największe znaczenie dla badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy i w związku z tym stanowią kwestie szczególnie istotne dla badania. Kwestie te opisujemy w naszej opinii biegłego rewidenta, chyba że ustawa lub inne przepisy prawa wykluczają publikowanie tych informacji, lub w wyjątkowo rzadkich przypadkach postanawiamy nie uwzględnić danej kwestii w naszej opinii biegłego rewidenta, ponieważ można oczekiwać, że skutki negatywne dla interesu publicznego wywołane przez taką informację byłyby większe niż zalety wynikające z jej publikacji.

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania z działalności

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności zgodnie z austriackimi przepisami prawa handlowego podlega badaniu pod względem zgodności ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz tego, czy zostało sporządzone na podstawie obowiązujących wymogów prawa.

Zasporządzenie skonsolidowanego sprawozdania z działalności w zgodzie z austriackimi przepisami prawa handlowego odpowiadają ustawowi przedstawiciele.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z zawodowymi zasadami badania skonsolidowanych sprawozdań z działalności.

Opinia

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi wymogami prawa, zawiera prawidłowe informacje, o których mowa w § 243a UGB i jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Oświadczenie

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istotnych nieprawidłowych informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

Pozostałe informacje

Za pozostałe informacje odpowiadają ustawowi przedstawiciele. Pozostałe informacje obejmują wszystkie informacje w raporcie finansowym z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy i opinii biegłego rewidenta. Raport finansowy otrzymamy prawdopodobnie po dniu wydania opinii biegłego rewidenta. Nasza opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje pozostałych informacji i nie wyrażamy w tym zakresie żadnego rodzaju zapewnień.

W związku z przeprowadzonym przez nas badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego jesteśmy odpowiedzialni za to, aby zapoznać się z tymi pozostałymi informacjami, jak tylko będą dostępne i ocenić, czy w świetle wiedzy uzyskanej podczas badania są one w istotnym stopniu sprzeczne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub czy w jakikolwiek inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone.

Kluczowy biegły rewident

Biegłym rewidentem odpowiedzialnym za przeprowadzenie badania jest mgr Alexander Wlasto.

Wiedeń, dnia 24 kwietnia 2017r.

ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Alexander Wlasto
Biegły rewident

Isabelle Vollmer
Biegły rewident



Dvořák Hotel****
Karlovy Vary, CZ

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń była informowana przez Zarząd zarówno na piśmie jak i ustnie o ważnych zdarzeniach gospodarczych, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej Spółki w roku obrotowym 2016, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy, statutu spółki i regulaminu Rady Nadzorczej obowiązki i funkcje kontrolne. 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 uznała zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. 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 związku z wejściem w życie rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku w roku obrotowym 2016 sporządzono nową wersję oświadczenia o poufności i dla insiderów.

W roku obrotowym 2016 odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili wymogi dot. obecności. Podjęto cztery uchwały w ramach procedury głosowania pisemnego, tj. w związku z wykupem i emisją obligacji w styczniu 2016, sprzedażą 50%-owego udziału w biurowcu Parkur Tower w Warszawie w marcu 2016 oraz we wrześniu wzgl. październiku 2016 w związku ze sprzedażą hotelu angelo Praga. 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 2016 odbyły się cztery posiedzenia Komisji Audytorskiej.

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 takich 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 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. Przewodniczący Komisji Kadrowej przeprowadził szczegółowe rozmowy z poszczególnymi Członkami Zarządu, podczas których porus-

zono także temat przedłużenia mandatu Członka Zarządu Floriana Petrowsky. Ponadto odbyła się wyczerpująca rozmowa z panem Florianem Petrowsky o przedłużeniu umowy dot. pełnienia funkcji członka zarządu. Mandat Członka Zarządu Floriana Petrowsky został przedterminowo przedłużony do 1 maja 2021 z takim samym zakresem obowiązków.

Sprzedaż 50%-owego udziału w Parkur Tower, Warszawa

W czerwcu 2016 Warimpex sprzedał swój 50%-owy udział w spółce będącej posiadaczem biurowca Parkur Tower w Warszawie na rzecz partnera joint venture Rada Nadzorcza przedyskutowała gremialnie sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na transakcję.

Sprzedaż hotelu angelo, Praga

Pod koniec października 2016 r. Warimpex sprzedał hotel angelo w Pradze. Rada Nadzorcza przedyskutowała gremialnie sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na transakcję.

Sprzedaż udziałów w 8 hotelach

W dniu 23 lutego 2017 Warimpex podał do wiadomości informację o sprzedaży części swojego portfolio hoteli na rzecz tajskiego inwestora U City Public Company Limited (U City). Transakcja obejmuje udziały w ośmiu hotelach (dwa z nich są częściowo (50%) własnością UBM Development AG („UBM“)), stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów UBM w tym portfolio). Kwota ta odpowiada także całości wzajemnego świadczenia finansowego (z wyjątkiem ceny kupna udziału UBM w portfolio), obejmującego cenę kupna udziałów w poszczególnych spółkach deweloperskich oraz przejęcie pożyczek współników i zobowiązań z tytułu kredytów bankowych spółek deweloperskich.

Zamknięcie transakcji możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych oraz uzyskaniu dodatkowych koniecznych pozwoleń i zgód ze strony różnych kontrahentów. Warimpex oczekuje zamknięcia transakcji do lata 2017 roku.

W roku 2016 Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana o aktualnym stanie negocjacji, uchwała została podjęta w roku obrotowym 2017.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2016

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane

sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2016 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 19 kwietnia 2017 r. w obecności i po przedstawieniu ustnego raportu biegłych rewidentów oraz przedłożone RN do akceptacji. Rada Nadzorcza zbadła 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. 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 31.12.2017.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku oraz życzy firmie dalszych sukcesów. Szczególne podziękowania RN kieruje na ręce pana Hannesa Palfingera, który do czerwca 2016 był członkiem Rady, a teraz angażuje się w nowe projekty na swojej drodze zawodowej.

Wiedeń, kwiecień 2017



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.

Wiedeń, dnia 24 kwietnia 2017 r.



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

2017

26 kwietnia 2017*Publikacja raportu za rok 2016***30 maja 2017***Publikacja I kwartał 2017***4 czerwca 2017***Dzień weryfikacji prawa do udziału w
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***14 czerwca 2017***Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy***30 sierpnia 2017***Publikacja I półrocze 2017***30 listopada 2017***Publikacja I-III kwartał 2017***IMPRESSUM:**

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

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

Zdjęcia: Warimpex

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

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex

