

warimpex

WARIMPEX

Raport finansowy
2017



GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	2017	Dynamika	2016
Przychody ze sprzedaży – hotele	27.509	-47 %	51.864
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	13.190	54 %	8.580
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.668	-5 %	1.757
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>42.367</i>	<i>-32 %</i>	<i>62.201</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-21.955	-39 %	-35.967
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>20.412</i>	<i>-22 %</i>	<i>26.235</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	26.575	206 %	8.674
EBITDA	33.605	57 %	21.450
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	21.098	392 %	4.285
EBIT	54.704	113 %	25.735
Wynik z joint ventures	2.590	–	-1.156
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	40.496	77 %	22.862
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	40.542	133 %	17.423
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	12.002	-7 %	12.958
Suma bilansowa	265.254	-26 %	357.886
Kapitał własny	83.481	94 %	43.058
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	32 %	20 pp	12 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹	36 %	18 pp	18 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,75	133 %	0,32
Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Ilość hoteli	6	-8	14
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	892	-1.612	2.504
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	2	4
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	40.100 m ²	43 %	28.000 m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – hotele	58.864	-28 %	81.773
Net Operating Profit (NOP)	15.685	-38 %	25.134
NOP na jeden dostępny pokój	9.317	2 %	9.109
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	17.354	81 %	9.614
EBITDA – Investment Properties	13.862	98 %	6.987
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.767	19 %	2.321
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	26.575	194 %	9.050
EBITDA – Development & Services	18.096	1.039 %	1.589
Ø Zatrudnienie w Grupie	578	-38 %	933
	31.12.2017	Dynamika	31.12.2016
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	202,5	-41 %	343,3
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	129,0	23 %	104,7
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,4	26 %	1,9
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,43	86 %	0,77

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego wg wartości godziwej

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2017

Spis treści

- 02 Wskaźniki Grupy Warimpex
- 06 Warimpex w skrócie
- 07 Najważniejsze projekty 2017
- 08 Słowo wstępne Prezesa Zarządu
- 12 Investor Relations

- 14 Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
- 16 Organy Spółki

- 20 Skonsolidowany raport niefinansowy
- 26 Środowisko & Energia
- 29 Etyka & Compliance
- 30 Społeczna odpowiedzialność
- 30 Pracownicy
- 32 Prawa Człowieka

- 35 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
- 36 Rynki
- 46 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 50 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 52 Istotne ryzyka i zagrożenia
- 55 Pracownicy
- 55 Zrównoważony rozwój
- 56 Dane zgodnie z § 243a UGB
- 58 Zdarzenia po dniu bilansowym
- 58 Perspektywy

- 60 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki
Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
- 61 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 62 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 63 Skonsolidowany bilans
- 64 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 65 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 66 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 133 Opinia biegłego rewidenta
- 138 Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- 140 Oświadczenie Zarządu
- 143 Kalendarium
- 143 Impressum

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.



AirportCity
St. Petersburg, RU

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 Foliaana 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 biurowców i innych nieruchomości.

Development & Asset Management

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

Na koniec roku 2017 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą sześciu hoteli z łączną liczbą 1 600 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 900) oraz sześciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 60 100 m² (po korekcie o udziały częściowe ok. 40 100 m²) w Polsce, Czechach, Rosji, na Węgrzech, we Francji i w Austrii.

Najważniejsze projekty

2017

Najważniejsze projekty operacyjne

5/2017

Przekazanie obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg

5/2017

Warimpex finalizuje sprzedaż ośmiu hoteli

7/2017

Rozpoczęcie budowy biurowca Mogilska 43, Kraków

7/2017

Warimpex wykupuje przedterminowo obligacje o wartości 27 mln EUR

9/2017

Georg Folian składa mandat Członka Zarządu z dniem 31 grudnia 2017 r.

12/2017

Daniel Folian powołany na nowego Członka Zarządu ds. finansowych (CFO)

12/2017

Warimpex kupuje biurowiec Mogilska 41 w Krakowie

12/2017

Warimpex podpisuje umowę najmu na obiekt Mogilska 43 w Krakowie

Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 42,4 mln EUR
- Wynik ze sprzedaży brutto 20,4 mln EUR
- Wzrost EBITDA z 21,5 mln EUR do 33,6 mln EUR na skutek sprzedaży hoteli
- Wzrost odpisów amortyzacyjnych i zmian wartości z 4,3 mln EUR do 21,1 mln EUR
- EBIT w wysokości 54,7 mln EUR
- Zysk finansowy netto w wysokości 40,5 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy o wartości 202 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 2,4 EUR

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 2017 był dla Warimpexu rokiem bogatym w wydarzenia i sukcesy. Już w ubiegłym roku ponownie zanotowaliśmy zysk w wys. 22,9 mln EUR, ale w 2017 uzyskaliśmy najlepszy wynik od wejścia na giełdę, tj. 40,5 mln EUR. Tak dobry wynik umożliwił Warimpexowi realizację trzech podstawowych założeń: rozwój nowych projektów deweloperskich, które częściowo już znajdują się w fazie budowy lub planowania, strategiczne zakupy, aby w krótkim czasie odzyskać satysfakcjonujący poziom przepływów pieniężnych oraz odpowiednią dywidendę, której wypłatę proponujemy na nadchodzącym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Kamieniem milowym w historii naszej firmy była sprzedaż udziałów w ośmiu hotelach pod koniec maja na rzecz tajskiego inwestora U City. Dzięki tej transakcji udało nam się jednym ruchem nadrobić to, czego nie mogliśmy uzyskać poprzez naszemu zdaniem niewystarczająco wysokie zwroty z inwestycji na skutek słabej koniunktury panującej w poprzednich okresach. Sprzedaż części portfolio nie tylko znacząco poprawiła nasze wskaźniki i umocniła podstawy przedsiębiorstwa. Pokazała również, że sprawdza się nasza strategia ukierunkowana na długoterminowość i elastyczność: rozwijanie hoteli i biur i utrzymywanie ich w zasobach do chwili, w której w wyniku sprzedaży możemy uzyskać najwyższą wartość dodaną.

Kolejnym znaczącym wydarzeniem ubiegłego roku była decyzja Georga Foliána o złożeniu po 46 latach pracy w Warimpexie mandatu zastępcy Prezesa Zarządu. Georg Folián ustąpił ze stanowiska w Zarządzie z dniem 31 grudnia 2017 roku przy okazji swoich 70-tych urodzin. Jego miejsce zajął Daniel Folián, który objął funkcję zastępcy Prezesa Zarządu ds. finansowych (CFO). W jego osobie witamy na pokładzie wytrawnego eksperta finansowego, który przez ostatnie lata wniósł duży wkład w rozwój firmy i który także w przyszłości będzie kontynuował obronę przez Warimpex drogę.

Rzut oka na nasze rynki również nastraja pozytywnie. Gospodarka Europy Wschodniej jest w tej chwili najszybciej rosnącą gospodarką w całej Europie. Wyższe płace minimalne i niższe składki na ubezpieczenia społeczne wspierają prywatną konsumpcję jako podstawę poprawy sytuacji w regionie. To nowe przyspieszenie nastraja nas pozytywnie i umacnia w przekonaniu o realizacji dobrej strategii, polegającej na pozostawaniu aktywnymi na naszych głównych rynkach także po ponad 30 latach.

Szczegóły dotyczące wyniku finansowego za 2017 r.

Dzięki sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach nasza spółka wyraźnie wzmocniła swoje fundamenty finansowe. Zobowiązania Grupy zmniejszyły się łącznie o 133 mln EUR, co pozwoliło na istotne zredukowanie kosztów z tytułu odsetek. Wzrósł także znacząco udział naszego kapitału własnego z 12% w roku 2016 do 32 % w roku 2017.

Z drugiej strony w zakresie działalności operacyjnej odczuwamy brak sprzedanych udziałów w ośmiu hotelach, który spowodował spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli z 51,9 mln EUR do 27,5 mln EUR. Spadek ten zostanie jednak skompensowany wzrostem przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych z 8,6 mln EUR do 13,2 mln EUR. Ten z kolei jest głównie efektem ukończenia wynajętego w całości obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg. Przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 62,2 mln EUR do 42,4 mln EUR.

W rezultacie dzięki wyraźnemu wzrostowi wskaźników EBITDA (+ 57 %) i EBIT (+ 113 %) – spowodowanemu przez zdecydowanie wyższe zyski ze sprzedaży i pozytywny wynik wyceny nieruchomości biurowych (+ 23 % przy NNNAV), wynik finansowy wynosi 40,5 mln EUR (2016: 22,9 mln EUR).

Projekty deweloperskie w Łodzi, Krakowie i Petersburgu

Przychody uzyskane ze sprzedaży składników portfolio z jednej strony umożliwiają nam rozpoczęcie nowych projektów nieruchomościowych i idący za tym dalszy wzrost przedsiębiorstwa, a z drugiej ukończenie aktualnie realizowanych projektów deweloperskich.

Budowa obiektu Ogrodowa Office w polskim mieście Łódź i Mogilska Office w Krakowie posuwają się zgodnie z planem. Dla obu tych biurowców zostały już podpisane umowy najmu na część powierzchni. Także w Krakowie planujemy budowę biurowca o powierzchni ok. 21 000 m² na działce deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin. W Białymstoku jesteśmy w posiadaniu działki budowlanej, powiększonej o dokupione w mijającym roku sąsiadujące parcele. Mają tu powstać cztery nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg wiosną 2017 roku ukończyliśmy i przekazaliśmy najemcy w całości wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya. Poza tym dysponujemy działkami rezerwowymi na tym terenie dla 150 000 m² powierzchni biurowych.

Transakcje

W obszarze transakcji poza sprzedażą udziałów w ośmiu hotelach zawarliśmy również kilka mniejszych, ale nie mniej ważnych kontraktów. Poza wspomnianymi wyżej działkami w Białymstoku nabyliśmy w całości wynajęty biurowiec w Krakowie o powierzchni 5 800 m². Naszym celem jest w średniej perspektywie generowanie przepływów pieniężnych z tytułu wpływów z wynajmu, a później dokonanie operacji typu redevelopment.

Ponadto wykupiliśmy pozostałe udziały w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya w Petersburgu, który teraz w 100 % należy do koncernu.

Na początku marca 2018 roku, a więc już po dniu bilansowym, podpisaliśmy umowę sprzedaży działki deweloperskiej w Budapeszcie, na której planowana była budowa hotelu z sąsiadującymi z nim mieszkaniami. Ostateczne zamknięcie transakcji przewidziane jest na maj 2018 roku.

Perspektywy

Wszystkie te pozytywne zmiany i działania stanowią doskonale przygotowanie do mierzenia się z wyzwaniami w bieżącym roku obrotowym. W średniej perspektywie oczekujemy wyraźnego spadku kosztów z tytułu odsetek w związku z przedterminowym wykupem obligacji i brakiem kredytów projektowych. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowach zakładamy, że do końca 2019 roku znów będziemy dysponować takim samym portfolio, jak przed sprzedażą udziałów w hotelach.

W przyszłości nadal zamierzamy stawiać na dywersyfikację naszych rynków i naszego portfolio – dotychczas przynosiło nam to liczne sukcesy.

Dużą rolę odgrywają dla nas także zagadnienia związane ze zrównoważonym rozwojem i społeczną odpowiedzialnością. Swoją działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami i ich rozwoju Warimpex wpływa bowiem 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. W związku z tym mamy przyjemność zaprezentować te kwestie w tym raporcie po raz pierwszy nieco bliżej.

Na zakończenie chciałbym serdecznie podziękować wszystkim, którzy wspierali nas i towarzyszyli nam w minionym roku, a także akcjonariuszom za ich lojalność. Jestem przekonany, że rok 2018 będzie niezwykle zajmujący.



Franz Jurkowitsch



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

Investor Relations

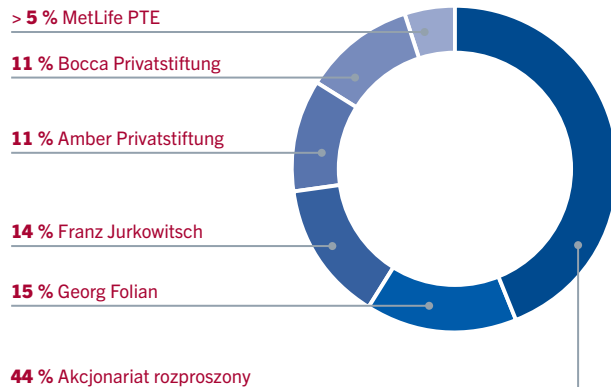
Kurs giełdowy akcji wynosił na początku roku 0,80 EUR wzgl. 3,46 PLN. Po publikacji informacji o sprzedaży 8 hoteli nastąpił skok kursu w dużym zakresie. Kurs zamknięcia na dzień 29 grudnia 2017 wyniósł 1,43 EUR wzgl. 6,00 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2017 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Genewie, Zürs, Warszawie, Paryżu, Frankfurtcie, Sztokholmie, Luksemburgu i Londynie.

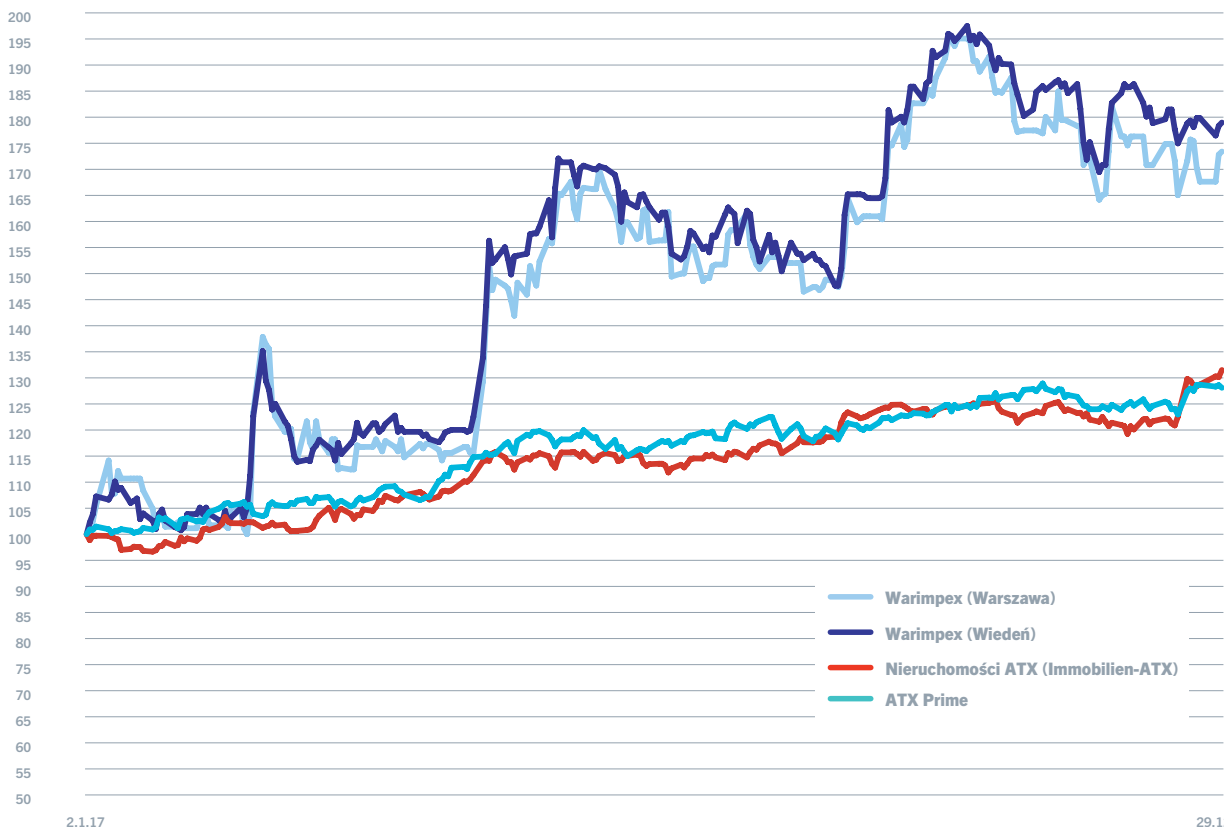
Akcje Warimpexu analizowane są przez następujących analityków: Raiffeisen Centro Bank, SRC Research i Vestor.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2018



ZMIANY KURSU



2.1.17

29.12.17

WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 31.12.2017	54.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 1,58 PLN 6,75
Najniższy kurs*	EUR 0,80 PLN 3,46
Kurs na 29.12.2017	EUR 1,43 PLN 6,00
* ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:	
Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
100-dniowy σ handel	w Wiedniu ok. 59 100 akcji w Warszawie ok. 10 800 akcji

WARIMPEX

Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), 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 regulacjami austriackimi.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2015

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2015, obowiązującej w roku obrotowym 2017, 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: 2 września 1986

Mandat do 30 września 2019

Zakres kompetencji: Strategia i komunikacja w organizacji

Przewodniczący Rady Nadzorczej Vienna International Hotelmanagement AG, Wiedeń (do maja 2017)

**Georg Folian**

(31 grudnia 2017)

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Vienna International Hotelmanagement AG, Wiedeń (do maja 2017)

**Daniel Folian**

(od 1 stycznia 2018)

Rok urodzenia: 1980

Po raz pierwszy powołany: 1 stycznia 2018

Mandat do 31 grudnia 2022

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

**Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967

Po raz pierwszy powołany: 1 maja 2014

Mandat do 1 maja 2021

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

**Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 30 września 2019

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

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 2021 (36 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 2021 (36 zw. WZA)



William Henry Marie de Gelsey

Członek RN
Rok urodzenia: 1921
Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji 2021 (36 zw. WZA)
Prezes Board of Directors w Gedeon Richter Ltd, Węgry



Harald Wengust

Członek RN
Przewodniczący Komitetu Projektowego
Członek Komisji Audytorskiej
Zastępca Przewodniczącego Komisji Kadrowej
Rok urodzenia: 1969
Po raz pierwszy powołany: 16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2021 (36 zw. WZA)
Przewodniczący RN Informica Real Estate AG, Niemcy



Hubert Staszewski

Członek RN
Rok urodzenia: 1972
Po raz pierwszy powołany: 8 czerwca 2016
Koniec bieżącej kadencji 2017 (32 zw. WZA)
Członek RN i Albatros Group S.A., Polska (do czerwca 2017)
Członek RN Elektrobudowa S.A., Polska
Członek RN Próchnik S.A., Polska



Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są członkami niezależnymi w myśl zasady C 53 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Wytyczne dotyczące niezależności opierają się na wytycznych zawartych w załączniku 1 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego:

1 W okresie ostatnich pięciu lat członek rady nadzorczej nie był członkiem zarządu lub kierownictwa spółki ani jej podmiotu zależnego ani też żadnego innego podmiotu powiązanego ze spółką („Spółka należąca do Grupy“).

2 Członek rady nadzorczej nie utrzymuje i w ciągu ostatniego roku nie utrzymywał żadnych stosunków handlowych ze spółką lub inną spółką należąca do Grupy w zakresie dla członka rady nadzorczej znaczącym. Dotyczy to również relacji handlowych spółki z podmiotami, których działalność stanowi istotny ekonomiczny interes członka rady nadzorczej; sprawy Grupy oraz samo pełnienie funkcji członka zarządu przez członka rady nadzorczej z reguły nie powodują powstania istotnego ekonomicznego interesu członka rady nadzorczej wobec danego podmiotu. Akceptowanie poszczególnych transakcji przez radę nadzorczą zgodnie z zasadą L 48 des Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego nie skutkuje automatycznym stwierdzeniem braku niezależności.

3 W okresie ostatnich trzech lat członek rady nadzorczej nie był biegłym rewidentem spółki ani udziałowcem lub pracownikiem spółki audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe spółki.

4 Członek rady nadzorczej nie pełni funkcji członka zarządu innej spółki, w której członek zarządu spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zasiada w radzie nadzorczej.

5 Członek rady nadzorczej nie jest bliskim członkiem rodziny (potomkowie w linii prostej, małżonek, partner życiowy, rodzice, wujowie, ciotki, rodzeństwo, bratanice, siostrzenice, bratankowie, siostrzeńcy) członka zarządu spółki ani osób piastujących stanowiska wymienione w pkt. (1) do (4) powyżej.

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 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 pełnym 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 w tym zakresie zawarte są w informacjach dotyczących organów spółki.

Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety

W Radzie Nadzorczej i Zarządzie spółki Warimpex nie zasiadają obecnie kobiety. Jedna kobieta pełni funkcję prokurenta. Na dalszych stanowiskach menadżerskich zasiada 7 kobiet, co stanowi 29 % tych stanowisk.

Aktualnie w spółce nie podejmuje się konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych.

W spółce nie obowiązuje aktualnie żadna wiążąca polityka różnorodności, określająca w procesie obsadzania stanowisk w Zarządzie i Radzie Nadzorczej kryteria takie, jak wiek, płeć, wykształcenie czy zawód. Spółka nie chce wprowadzać samoograniczenia przy wyborze członków organów. Mimo to skład Zarządu i Rady Nadzorczej jest bardzo zróżnicowany pod względem wieku, wykształcenia, zawodu i narodowości.



WARIMPEX

*Skonsolidowany
raport
niefinansowy*

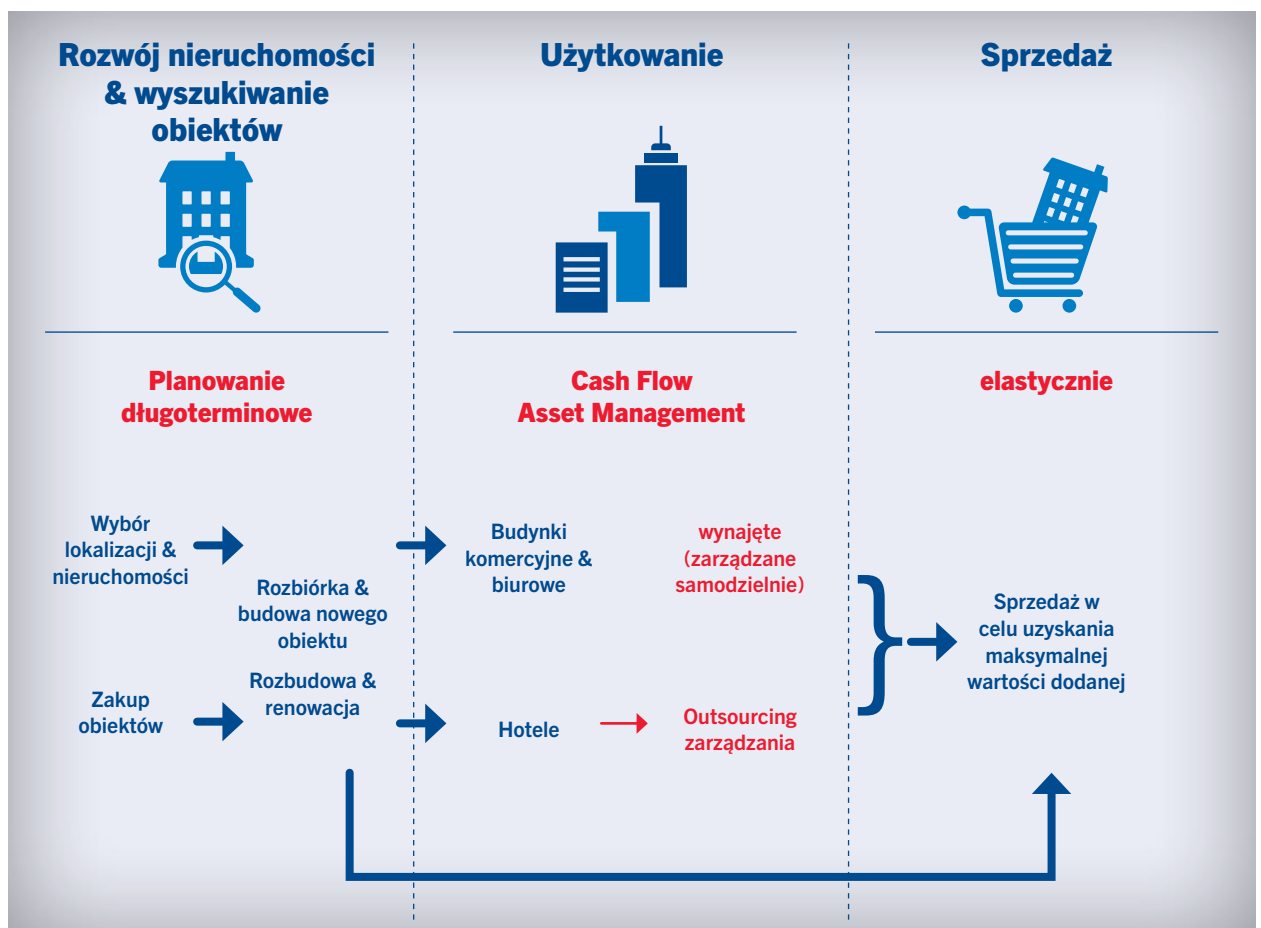
DANE ZGODNIE Z § 267A UGB

WARIMPEX – Model działalności

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.

W porównaniu z typowymi podmiotami nieruchomościowymi Warimpex łączy stałą działalność w zakresie zarządzania aktywami z wysoką rentownością wynikającą z działalności w segmencie Property Development. Działalność w zakresie Property Development korzysta w tym modelu z dobrej kondycji finansowej działalności w obszarze zarządzania aktywami przy jednoczesnej minimalizacji typowego ryzyka wyjścia podmiotu będącego tylko deweloperem, ponieważ ukończone obiekty zwykle utrzymywane są w zasobach do nadejścia odpowiedniego momentu na ich sprzedaż.



Strategia zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstwa

Swoją działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami i ich rozwoju 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 organizacji, ale również jako trzon naszego sukcesu. Dotyczy to nowych budynków, ale także starych obiektów. Realizując projekty polegające na rozwijaniu istniejących nieruchomości w hotele lub biurowce, szczególny 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.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą coraz bardziej zyskiwały na znaczeniu. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, należy do roku 2050 skierować rozwój gospodarczy w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Takie aspekty należy uwzględniać już teraz w przypadku inwestycji długoterminowych. Warimpex jest firmą świadomą swojej głębokiej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz przede wszystkim koncentruje się również na aspektach ekologicznych i społecznych. Taka postawa jest wyrazem dbałości i szacunku wobec człowieka i środowiska i wpływa zarówno na kulturę przedsiębiorstwa jak i na konkretne realizacje w ramach prowadzonej działalności.

Poniższy raport w zakresie polityki zrównoważonego rozwoju, sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o zrównoważonym rozwoju i poprawie różnorodności (NaDiVeG), skierowany jest do wszystkich udziałowców i innych podmiotów zainteresowanych podejmowanymi przez firmę Warimpex działaniami ekologicznymi, społecznymi i ekonomicznymi i ich efektami.

Istotność i interesariusze

Zrównoważony rozwój jest procesem wielopłaszczyznowym, na który wpływ ma wiele zagadnień dotyczących gospodarki, środowiska i społeczeństwa. Potencjalne skutki działalności gospodarczej na te obszary życia determinują konkretna podstawowa działalność firmy, branża oraz otoczenie.

Opis procesu i podstawy strategii

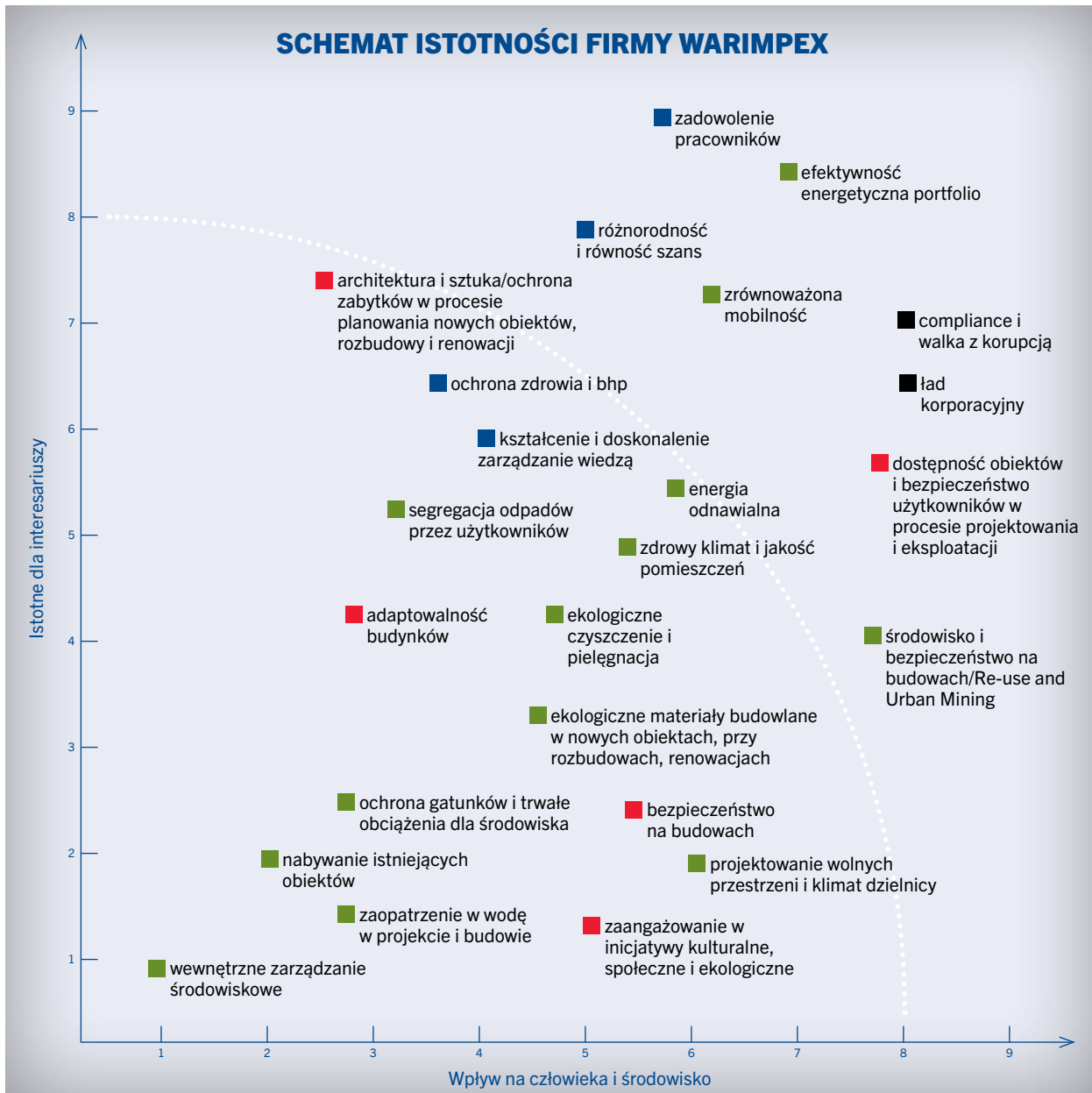
Podstawę raportu stanowi obszerna analiza istotności. W ramach wielopoziomowego procesu dokonano identyfikacji i priorytetyzacji kwestii o potencjalnie kluczowym znaczeniu dla Grupy Warimpex. Kwestie te zostały przeanalizowane pod kątem ich wpływu na człowieka i środowisko oraz znaczenia dla następujących kluczowych interesariuszy: inwestorów, akcjonariuszy, analityków, banków, pracowników, dostawców, usługodawców, najemców, właścicieli sąsiadujących nieruchomości, podmiotów o porównywalnym profilu (peer group), mediów, przedstawicieli polityki, administracji, gości hotelowych.

Kwestie określone jako istotne można przyporządkować do następujących obszarów:

- **Środowisko i energia**
- **Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)**
- **Społeczna odpowiedzialność**
- **Pracownicy**
- **Prawa Człowieka**

Raport Warimpexu obejmuje działania i środki w odniesieniu do kwestii określonych jako istotne, opisując je w ramach następującej struktury:

Temat	Opis	Znaczenie według NaDiVeG
Efektywność energetyczna budynków	jakość termiczna budynków, efektywne energetycznie urządzenia instalacyjne, inne urządzenia itp. umożliwiają realizację efektywności energetycznej budynków (ogrzewanie, chłodzenie, zużycie energii elektrycznej)	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	surowce odnawialne, produkowane z poszanowaniem środowiska, regionalnie, niezawierające substancji szkodliwych, materiały wielofunkcyjne i nadające się do recyklingu unikanie hałasu i zapylenia, eliminacja trwałych obciążeń dla środowiska, efektywne zarządzanie odpadami, bezpieczne stosowanie i składowanie substancji chemicznych i transport krótkodystansowy	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Zrównoważona mobilność	oferty i zachęty do korzystania z przyjaznych dla środowiska środków transportu, jak również skomunikowanie z siecią transportu publicznego, dróg pieszych i rowerowych, udostępnianie infrastruktury dla rowerów, e-mobilność, car-sharing i bike-sharing	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Zarządzanie środowiskowe w organizacji	poszanowanie zasobów we własnej organizacji (planowanie podróży, zrównoważona mobilność)	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją	przestrzeganie przepisów prawa (prawo pracy, ochrony konkurencji, ochrona danych itd.), przejrzyste zasady udzielania zleceń, prawidłowe zasady współpracy z podwykonawcami,	Zwalczanie korupcji i łapownictwa
Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo	elementy techniczne (np. ochrona przeciwpożarowa, drogi ewakuacyjne, systemy ostrzegania w sytuacji zagrożenia lub ewakuacji), wykonanie (np. wyznaczenie bezpiecznych dróg, oświetlenie, system wideomonitoringu lub usługi portiera) przestrzeganie wszelkich przepisów prawa i obowiązków oraz regularne kontrole w tym zakresie	Kwestia o znaczeniu społecznym
Zadowolenie pracowników	umacnianie i rozwój motywacji i zadowolenia załogi	Kwestia o znaczeniu personalnym
Różnorodność i równość szans	zróżnicowana struktura załogi pod względem wieku, płci, pochodzenia, modelu pracy itp.	Kwestia o znaczeniu personalnym
Work-life balance	różne modele czasu pracy, elastyczne zarządzanie czasem	Kwestia o znaczeniu personalnym
Poszanowanie praw człowieka	oczywisty element kultury organizacji, realizowany wewnątrz i w stosunkach zewnętrznych	Poszanowanie praw człowieka



Warimpex w skrócie

Rozwój Grupy Warimpex

Warimpex powstała w roku 1959 jako spółka zajmująca się eksportem, importem i handlem towarami tranzytowymi. Jej założycielem był dr Stefan Folian. Pod kierownictwem dyplomowanego kupca Georga Folia i dr Franza Jurkowscha 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 biurowców i innych nieruchomości.

Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Pradze, Budapeszcie, Petersburgu i Warszawie. Ponadto Warimpex opiera się na długoletniej, owocnej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak InterContinental Group, Kempinski czy Sheraton. Na koniec roku 2017 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 6 hoteli z łączną liczbą 1 600 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 900) oraz sześciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 60 100 m² (po korekcie o udziały częściowe ok. 40 100 m²) w Polsce, Czechach, Rosji, na Węgrzech, we Francji i w Austrii.

ŚRODOWISKO I ENERGIA

Zagadnienia związane z zaopatrzeniem w energię, zużyciem energii i instalacjami energetycznymi w budynkach mają bardzo duże znaczenie w budownictwie i gospodarce nieruchomości. Zapewnianie energii w formie energii elektrycznej i ciepłej stanowi podstawę do tworzenia komfortowych pomieszczeń biurowych. Jednocześnie nośniki energii i jej zużycie mają istotny wpływ na zmiany klimatyczne. Warimpex jest organizacją świadomą wpływu, jaki w obszarze energii wywiera na środowisko i społeczeństwo i dlatego jej działania w zakresie wymogów ekologicznych i ekonomicznych dotyczących zaopatrzenia w energię i jej zużycia oraz tworzenia i utrzymania wartości budynków cechuje rozważa. Warimpex stawia czoła wyzwaniom naszych czasów również dzięki długoterminowemu planowaniu projektów i wnosi istotny wkład w długofalową redukcję emisji. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe, dzięki czemu możemy ustalać wyższe czynsze najmu.

Swoją działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami i ich rozwoju 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 organizacji, ale również jako trzon naszego sukcesu. Dotyczy to nowych budynków, ale także starych obiektów. Realizując projekty rozwoju i adaptacji istniejących nieruchomości na hotele lub biurowce, szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości.

Warimpex jest przekonany, że zrównoważony rozwój i efektywność kosztowa nie muszą się wzajemnie wykluczać.

Na początku 2013 roku Warimpex ukończył biurowiec Le Palais Offices w Warszawie, odznaczony certyfikatem BREEAM – Good. Powstający obiekt Ogrodowa Office w Łodzi będzie posiadał certyfikat „BREEAM – Very Good“, a projekt Mogilska 43 w Krakowie stara się o uzyskanie certyfikatu „BREEAM – Very Good“. Zasadniczo dążymy do tego, aby wszystkie nowe projekty w segmencie biurowców uzyskiwały certyfikacje. W portfolio hoteli nie ma aktualnie obiektów certyfikowanych, ale mimo to celem jest wysoki standard.

Plany dotyczące przyszłych projektów zakładają maksymalizację korzyści dla środowiska, społeczeństwa i gospodarki. Dla nas oznacza to, że w długim okresie projekty zachowują swoją wartość lub ją zwiększają, dostarczając jednocześnie korzyści ekologicznych i społecznych. W związku z tym należy również unikać szkód, jakie mogłyby być wyrządzone w środowisku. Zasady te pragniemy uwzględniać nie tylko przy budowie nowych obiektów, lecz również podczas renowacji. Do systemu wewnętrznej kontroli projektów od roku 2018 wprowadzony zostanie blok kontroli dotyczący sprawdzania projektu pod względem efektywności energetycznej, elastycznych zarysów oraz dostępności i mobilności.

Nieruchomość będzie uwzględniana w raporcie niefinansowym dopiero po 12 miesiącach funkcjonowania w zasobach.

Efektywność energetyczna portfolio

Obszar bezpośredniego wpływu Warimpeksu obejmuje kształtowanie aspektów energetycznych w nowych obiektach, działania modernizacyjne w zasobach i wydajność energetyczną. Ponadto pozytywny wpływ na bilans energetyczny obiektów może mieć także częściowo wybór nośnika energii.

Ale efektywność energetyczna nie zależy tylko od samego budynku. Oszczędne korzystanie z energii przez użytkowników jest również czynnikiem decydującym i może się w znacznym stopniu przyczynić do ochrony klimatu. Warimpex ma jednak bardzo ograniczony wpływ na indywidualne zachowania użytkowników. Działania w tym zakresie koncentrują się na precyzyjnej i jasnej komunikacji, np. w formie informacji wywieszanych w obiekcie.

Głównym zadaniem Warimpeksu jest określenie ram dla niskiego zużycia energii w budynkach. Działania podejmowane w tym zakresie obejmują efektywne energetycznie projektowanie nowo budowanych obiektów oraz stopniową modernizację energetyczną odpowiednich obiektów znajdujących się już w zasobach firmy.

Wskaźniki w roku 2017

Wskaźniki zostały zaprezentowane dla różnych kategorii aktywów, jakimi są hotele i biurowce, w różny sposób, aby je jasno zobrazować. W przypadku hoteli na całym świecie podaje się wskaźniki w przeliczeniu na jeden pokój, aby uzyskać ich lepszą porównywalność. To samo ma miejsce w prezentacji

zużycia energii w nieruchomościach biurowych w przeliczeniu na metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni.

W odniesieniu do zużycia energii Warimpexu należy dodać, że jeden z hoteli – Hotel Dvorak w Karlovych Varach – wykazuje pewną specyfikę w zakresie ogrzewania. Karlove Vary położone są w strefie termalnej. Miasto posiada 12 źródeł termalnych, które są wykorzystywane do ogrzewania uzdrowiska. Produktem ubocznym źródeł termalnych jest energia cieplna przesyłana do ośrodków. W ten sposób Hotel Dvorak korzysta z dostępu do lokalnego źródła energii, które nie powoduje emisji CO₂ i chroni zasoby naturalne.

Wskaźniki zostały zebrane w roku 2017 po raz pierwszy i tworzą podstawę dla przyszłej kontroli zużycia energii w celu monitorowania i minimalizowania ryzyka wpływu na zmiany klimatyczne. Celem Warimpexu jest ciągła poprawa tych wskaźników i ich uwzględnianie w planowaniu nowych projektów.

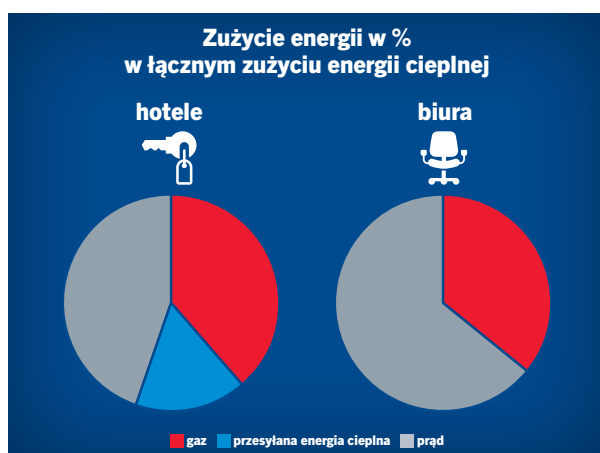
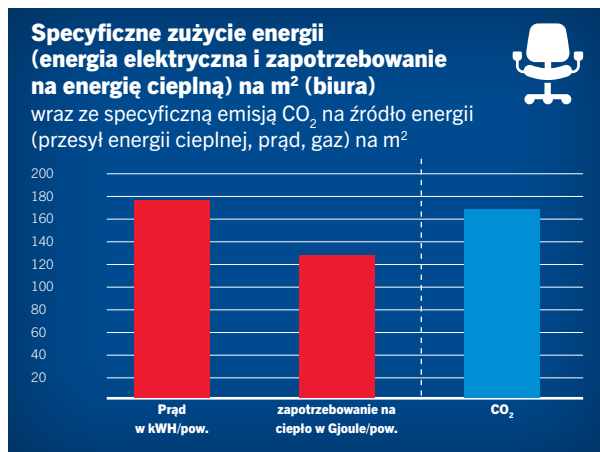
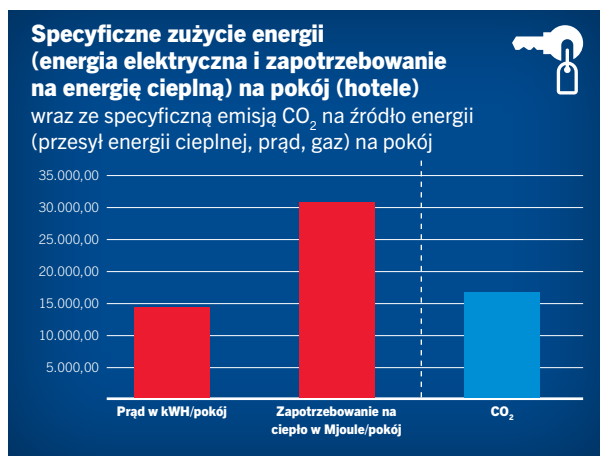
W projektach deweloperskich realizowanych w 2018 roku w Polsce szczególną wagę przykładana się do efektywności energetycznej i do projektowania przyjaznego dla środowiska: w projekcie Mogilska 43 w Krakowie powstanie ściana obsadzona roślinami, a w projekcie deweloperskim Ogrodowa w Łodzi planowany jest zielony dach. Takie działania nie tylko przyczyniają się do poprawy samopoczucia użytkowników, ale odgrywają także decydującą rolę w ochronie środowiska i klimatu: spada zużycie energii na chłodzenie, a retencja wody odciąża kanalizację; ponadto zapobiegają zjawisku urban heating i tworzeniu się miejskich wysp ciepła.

Zrealizowane już zostały następujące 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, który jest kontynuowany. W segmencie Asset Management badane są zmiany w zużyciu energii. Projekt ten obejmuje energię elektryczną, urządzenia grzewcze i klimatyzację, zużycie wody i segregację odpadów.

Poza tym firma zwraca uwagę na efektywność energetyczną w prowadzeniu własnych hoteli, planując obłożenie pokoi w taki sposób, aby nie było konieczności całościowego ogrzewania wolnych pokoi lub pięter. Już w fazie projektowania obiektów zwraca się uwagę na to, aby możliwe było osobne zasilanie poszczególnych części hotelu w energię. Wpływa to znacząco na redukcję zapotrzebowania na energię cieplną.

Celem Warimpexu jest stałe obniżanie specyficznej emisji CO₂ w swojej działalności.



Środowisko i bezpieczeństwo na budowach /**Re-use and Urban Mining**

Na budowach panuje dążenie do unikania obciążeń na skutek hałasu i zapylenia, usuwania trwałych obciążeń dla środowiska, zapewnienia efektywnego zarządzania odpadami w przypadku rozbiórki budynków. Dążenie do dobrej segregacji surowców wtórnych realizowane jest poprzez wynajmowanie firm oferujących możliwie dokładne sortowanie odpadów. Warimpex przykłada dużą wagę do dobrych relacji i komunikacji ze wszystkimi podmiotami uczestniczącymi w tych procesach. Dobrym przykładem może być realizowana na budowie Mogilska 43 przebudowa systemu grzewczego najbliższych sąsiadów na przyłączy do sieci przesyłowej energii cieplnej. Na tej samej budowie podczas rozbiórki rozdawano również właścicielom sąsiadujących nieruchomości talony do myjni samochodowej. Celem Warimpexu jest w dalszym ciągu zapobieganie skargom i zgłoszeniom ze strony pobliskich mieszkańców na drodze dobrej komunikacji.

Przestrzegane są wszystkie przepisy prawa i dotychczas nie miały miejsca żadne zastrzeżenia ani wypadki śmiertelne przy pracy. Z raportów generalnych wykonawców Warimpex czerpie co miesiąc informacje o postępach w realizacji projektów i o ewentualnych naruszeniach przepisów bezpieczeństwa i wypadkach na budowach. Istotnym zagrożeniem na budowach są wypadki przy pracy. W związku z tym Warimpex konsekwentnie dąży do tego, aby w dalszym ciągu nie notować na budowach żadnych doniesień czy poważnych naruszeń przepisów bezpieczeństwa. Ponadto w przypadkach projektów realizowanych w przyszłości w raportach miesięcznych generalnych wykonawców mają się znaleźć informacje o wypadkach przy pracy i urzędowych zastrzeżeniach dotyczących bhp, kwestii istotnych dla środowiska i innych kwestii prawnych.

Jeśli to możliwe, forsowane są inwestycje typu redevelopment starych budynków, pozwalające oszczędzać zasoby naturalne, koszty i czas. Działalność budowlana jest ogólnie działalnością wymagającą intensywnego wykorzystania zasobów. Intensywne wykorzystanie surowców może się przyczynić do ich marnotrawienia, stanowiąc zagrożenie dla środowiska. Ryzyko to jest ograniczane poprzez możliwie najlepsze wykorzystanie starych, istniejących zasobów w realizacji projektów Warimpexu. Przykładem może być stary biurowiec w Monachium, który został przekształcony w hotel albo stary biurowiec z lat 60-tych w Budapeszcie, który został oczyszczony, pozbawiony wszystkich elementów i przebudowany na biurowiec spełniający współczesne wymagania. W roku 2017 nie zrealizowano żadnego tego rodzaju projektu typu redevelopment.

Projekt Mogilska 43 opisują poniższe dane dot. rozbiórki:

Odpady mieszane	4,6 t
Odpady wielkogabarytowe	24 t
Papa dachowa	16,8 t
Materiały izolacyjne	2,5 t
Drewno	12.690 t
Gruz ceglany	72 t
Gruz betonowy	11.731 t
Stal	87,12 t
Ziemia	4.080 t

Zrównoważona mobilność

Z uwagi na zmiany klimatyczne mobilność wiąże się z wieloma aktualnymi i przyszłymi wyzwaniami, w szczególności na obszarach miejskich. Należy do nich chociażby zagrożenie lokalnego zanieczyszczenia powietrza na skutek emisji spalin samochodowych w formie tlenków azotu (NOx) i smogu oraz zużycie energii.

Na skutek rosnącego popytu na stacje ładowania samochodów elektrycznych dla użytkowników budynków powstaje ryzyko braku wystarczającej ilości takich stacji. Nowe rozwiązania w tym zakresie bazują na dalekowzrocznych inteligentnych koncepcjach w zakresie mobilności i komunikacji. Zakładają one m.in. intensywniejsze korzystanie ze środków komunikacji publicznej i ofert „car-sharing“, jak również rozwój elektrycznej mobilności na obszarach miejskich. Aby sprostać tym wymaganiom, ważne jest uwzględnianie już na etapie planowania wystarczającej liczby stacji ładowania i przyłączy do ładowania oraz obserwowanie i ocena różnych koncepcji, które mogą być zrealizowane w danej lokalizacji, aby zapewnić optymalne pokrycie zapotrzebowania.

Elektromobilność jest szczególnie istotnym i perspektywicznym zagadnieniem. Już na etapie koncepcji i projektowania nowych obiektów – co najmniej trzy lata przed ich ukończeniem – należy uwzględnić przyszłe zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych z punktami ładowania lub przewodami pod przyszłe uzbrojenie obiektu w tę infrastrukturę. W nieruchomościach znajdujących się w zasobach Warimpexu nie ma w tej chwili żadnych stacji ładowania dla samochodów elektrycznych. Stacje takie przewidziane są jednak w nowych projektach, np. Mogilska 43 i Ogrodowa Office. W obiekcie Mogilska 43 przewidziano 60 miejsc postojowych dla rowerów (0,4 miejsca na 100m2 pow. biurowej). Planuje się także budowę pryszniców i przebieralni, aby zachęcać pracowników do przyjazdu do biura na rowerze. W projekcie w Łodzi, Ogrodowa 8, planowanych jest na przykład 150 miejsc postojowych dla rowerów (0,5 miejsca postojowego na 100 m2 powierzchni biurowej) oraz wykonanie pryszniców i przebieralni w pomieszczeniach biurowych.

Projekty Warimpexu położone są zasadniczo w centralnych punktach w dużych aglomeracjach i miastach drugorzędnych pod względem wielkości. W przypadku wszystkich projektów dobry dojazd do nieruchomości jest dla użytkowników kwestią ważną. Dojazd do hoteli musi być dobry w każdym przypadku – zarówno komunikacją publiczną, np. autobusem czy koleją, ale również samochodem i autokarem. Dla użytkowników biurowca również ważne jest to, aby pracownicy i klienci mogli dojechać do biura różnymi środkami komunikacji (autobusem, koleją, połączenie z lotniskiem). Wszystkie projekty Warimpexu mają dobre połączenie z siecią komunikacji publicznej. Stacje i przystanki komunikacji położone są w każdym przypadku w promieniu 200 m.

W przyszłości coraz większego znaczenia będzie nabierać oferowanie optymalnego połączenia z siecią komunikacji publicznej w mieście ze względu na znaczne ograniczenia ruchu indywidualnego w miastach, np. zakazy wjazdu lub ograniczenia w parkowaniu. Istotne jest również wspieranie mobilności zrównoważonej (samochody elektryczne, car-sharing itp.), ponieważ użytkownicy nieruchomości będą traktować te oferty jako element decydujący. Aby jak najlepiej sprostać tym trendom, Warimpex stawia sobie za cel, uwzględniać kryterium mobilności zrównoważonej również w projektach realizowanych w przyszłości.

Zarządzanie środowiskowe w organizacji

Przeloty	CO ₂ 123 t
Samochód km	CO ₂ 64 t

Pracownicy spółki Warimpex AG

Pracownicy firmy Warimpex bardzo dużo podróżują, ponieważ wszystkie projekty położone są poza granicami Austrii. Stanowi to obciążenie dla środowiska naturalnego na skutek emisji spalin oraz zagrożenie dla bezpieczeństwa pracowników na skutek podwyższonego ryzyka wypadków. Planowaniem podróży zajmuje się zespół odpowiedzialny za dany projekt, jednak ograniczanie podróży do niezbędnego minimum jest zasadą w firmie Warimpex. W przypadku podróży służbowych firma zawsze próbuje łączyć wyjazdy pojedynczych pracowników i tworzyć grupy do wspólnych przejazdów, aby w ten sposób maksymalnie obniżyć koszty podróży i obciążenia dla środowiska. Na miejsce realizacji niektórych projektów można dotrzeć środkami komunikacji, takimi jak kolej czy samolot, do innych projektów trzeba dojechać samochodem ze względu na ich położenie i konieczność zabrania sprzętu, co jest znacznie łatwiejsze w przypadku samochodu. W celu redukcji ilości podróży służbowych promowane jest korzystanie z narzędzi tele- i wideokonferencyjnych – odpowiedni sprzęt jest udostępniany.

W celu możliwie najlepszego wykorzystania nowych technologii spółka na bieżąco dokonuje oceny nowych narzędzi i wdraża je do firmowej sieci IT. Z jednej strony ułatwia to współpracę transgraniczną przy projektach, a z drugiej optymalizuje częstość podróżowania pracowników. Ponadto do parku jeźdnego Warimpexu mają zostać w przyszłości włączone również pojazdy elektryczne: jeden elektryczny samochód osobowy został już zamówiony i pojawi się wiosną 2018 roku. Ten pilotażowy projekt pozwoli być może na przeanalizowanie zachowań użytkowników w zakresie przyszłych podróży służbowych jak i możliwości ładowania i innych wymogów dla lokalizacji obiektów biurowych. Poza ciągłym przeglądem i odnawianiem floty pojazdów, firma inwestuje w kształcenie pracowników w zakresie podróży służbowych poprzez oferowanie szkoleń z doskonalenia jazdy.

ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

Na całym świecie łapownictwo i korupcja utrudniają inwestycje i zafałszowują obraz międzynarodowej konkurencji. Ponadto przekierowanie środków przy użyciu korupcyjnych metod zagraża także kondycji gospodarczej, społecznej i ekologicznej społeczeństwa. W procesie zwalczania tych praktyk przedsiębiorstwom przypada w udziale ważna rola, ponieważ korupcja nie tylko niszczy demokratyczne instytucje, ale przede wszystkim szkodzi również dobremu zarządzaniu przedsiębiorstwem. Warimpex działa ponadto w krajach, które częściowo zajmują niekorzystne pozycje w Indeksie Percepcji Korupcji, będąc narażone na zwiększone ryzyko korupcyjne.

Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją

Realizacja skutecznych praktyk w zakresie ładu korporacyjnego stanowi w powyższym kontekście istotny temat w obszarze zrównoważonego rozwoju i ma na celu promowanie odpowiedzialnej kultury organizacji.

Jako spółka notowana na giełdzie Warimpex działa w zgodzie z zasadami Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (ze stycznia 2015) i polskich „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”. Taki sposób postępowania stanowi dobrowolne zobowiązanie do prawidłowego prowadzenia i kontroli przedsiębiorstwa w dążeniu do odpowiedzialnego tworzenia wartości, opartego na zrównoważonym i długotrwałym rozwoju. Tak sformułowane cele w najlepszy sposób służą interesom wszystkich interesariuszy, których powodzenie związane jest z sukcesem przedsiębiorstwa i pozwalają zapewnić wysoki stopień transparentności.

Kodeks postępowania (Code of Conduct)

Kodeks postępowania (Code of Conduct, CoC) to zbiór

podstawowych zasad postępowania pracowników firmy Warimpex. Kodeks CoC jest stosowany w spółce od 2013 roku i w roku 2018 ma być rozszerzony także na inne spółki podlegające pełnej konsolidacji.

Dokumentuje on zasady postępowania przedsiębiorstwa z pracownikami, klientami, dostawcami i wszystkimi innymi interesariuszami i stanowi punkt odniesienia w codziennej działalności.

CoC określa etyczne i prawne zasady i wytyczne, wspierające odpowiedzialne działania oraz atmosferę pracy cechującą się otwartością, szacunkiem i poczuciem odpowiedzialności.

Pracownicy są stale szkoleni w zakresie budowania otwartej i opartej na szczerości atmosfery pracy. W roku 2018 prowadzone są szkolenia na aktualne tematy, np. nowe rozporządzenie o ochronie danych osobowych. Ponadto planowane są szkolenia dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. Harmonogram szkoleń dostosowywany jest do zróżnicowanej obecności pracowników, wynikającej z różnych modeli czasu pracy i podróży, w taki sposób, że szkolenia oferowane są wielokrotnie w różnych terminach, aby umożliwić każdemu wzięcie w nich udziału. Poza tym Warimpex stara się oferować w razie potrzeby dodatkowe szkolenia i warsztaty, jeśli dany temat okaże się aktualny i ważny, a pracownicy wyrażą takie życzenie.

Dotychczas nie ujawniono żadnych przypadków korupcji lub naruszeń wewnętrznych zasad compliance

SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Dostępność obiektów i bezpieczeństwo użytkowników w procesie projektowania i eksploatacji

Dostępność obiektów uwzględniana jest w ramach przepisów prawa zarówno w przypadku nowych budynków jak i przebudowy/renowacji obiektów istniejących. Do wszystkich biur i hoteli można dotrzeć bez barier. Bezpieczeństwo użytkowników zapewniają regularne kontrole ze strony lokalnych służb (np. straży pożarnej lub inspekcji pracy), ale także działania na płaszczyźnie zarządu (inspekcje z administratorami). W ten sposób dzięki własnym wrywkowym kontrolom jesteśmy w stanie zapewnić bezpieczeństwo użytkowników naszych nieruchomości i zminimalizować ryzyko naruszeń przepisów prawa. Dotychczas nie zanotowano ze strony organów żadnych poważnych zastrzeżeń w zakresie ryzyka bezpośredniego zagrożenia, odnoszących się do zasad bezpieczeństwa. Dla bezpieczeństwa użytkowników w nagłych przypadkach podejmowane są pojedyncze działania dotyczące danej nieruchomości. W związku z atakami terrorystycznymi

w jednej z destynacji wprowadzono na przykład zastrzeżone kontrole przy wejściach do hotelu.

Wyznaczony cel zakłada brak zastrzeżeń zgłaszanych przez służby i klientów oraz spełnianie wszystkich obowiązków przewidzianych w przepisach prawa, aby stale zapewniać bezpieczeństwo użytkowników.

Na 420 pokoi 8 to pokoje bez barier, co stanowi 2 %.

PRACOWNICY

Zadowolenie pracowników

Cele Warimpexu to oferowanie szans na wzrost i rozwój kariery, nagradzanie szczególnych osiągnięć i wspieranie współpracy na wszystkich płaszczyznach oraz tworzenie otwartej kultury organizacji.

Wskutek rosnącej dynamiki i wymagań w zakresie elastyczności środowiska pracy podawane jest ciągłym zmianom. Łączenie aktywności zawodowej, obowiązków rodzinnych i życia prywatnego staje się dla pracowników coraz większym wyzwaniem.

Konsekwentne stosowanie zasad równego traktowania, ruchomy czas pracy i możliwość wykonywania swoich obowiązków w systemie telepracy stanowią dla pracowników Warimpexu podstawowe filary work-life balance.

Pracownicy w konkretnie



Hotele prowadzone są przez spółki zarządzające w ramach umów zarządzania. Za kwestie dotyczące personelu i za opiekę nad personelem hoteli są zatem odpowiedzialne spółki zarządzające i Warimpex nie ma na nie wpływu. Z tego względu poniższa prezentacja dotyczy tylko pozostałych dwóch segmentów działalności Warimpexu.

Na dzień 31.12.2017 57 pracowników pracowało w spółkach grupy Warimpex podlegających pełnej konsolidacji. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych. W obszarach Asset & Property Management zatrudnionych jest łącznie 51% pracowników.

Funkcje w ramach Asset & Property Management obejmują obsługę obiektów znajdujących się w zasobach i obiektów rozwijanych w ramach projektów przez kadrę zarządzającą, techniczną i kontrolerów projektów. W obszarze Finance ujęci zostali główni księgowi i pracownicy działów księgowych. Support obejmuje funkcje pomocnicze dla obu tych obszarów w zakresie administracji i organizacji.

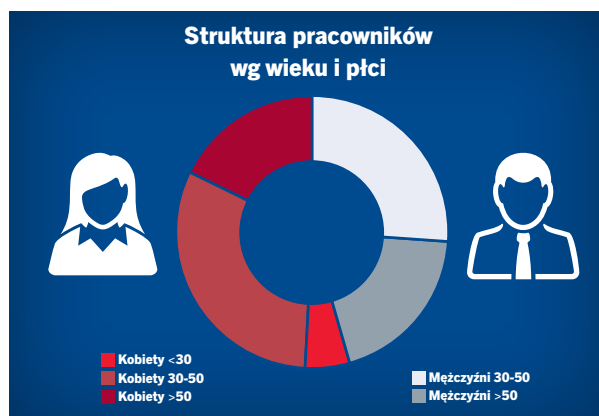
Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownik wspierany jest również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W firmie Warimpex nie przykładana się wagi do hierarchii. Panują relacje partnerskie i wzajemny szacunek. Uwzględnia się indywidualne wymagania i potrzeby pracowników, oferując im, ale także tworząc od nowa różne modele pracy, takie jak częściowe etaty, telepraca itp..

Różnorodność i równość szans

Centralną kwestią dla przedsiębiorstwa jest zapewnienie równości szans między kobietami i mężczyznami oraz generalnie pod względem wszelkich aspektów wnoszonych przez pracowników do organizacji. Ta różnorodność jest nie tylko wynikiem pochodzenia pracowników z różnych kręgów kulturowych i krajów, lecz widoczna jest także w strukturze wiekowej od młodych do starszych. W Warimpexie nikt nie jest wykluczany ze względu na płeć, wiek czy pochodzenie. Wręcz przeciwnie – spotkanie się różnych poglądów, opinii i doświadczeń życiowych pozwala naświetlać i odkrywać w projektach wiele różnych aspektów.

Płaska hierarchia skraca drogę do osiągnięcia celów, nie powodując konieczności przebijania się przez struktury. Kobiety i mężczyźni mają te same możliwości uczestniczenia w życiu firmy, także w okresie urlopów wychowawczych (karencji). Zaproszenia na firmowe imprezy kierowane są także do pracowników przebywających na takich urloпах, a poza tym ze środków komunikacji, takich jak telefon czy laptop, można korzystać bez przerwy. Istnieje również możliwość zatrudnienia w ramach urlopu wychowawczego, z której pracownicy często korzystają. Po powrocie z urlopu potrzeby

ustalane są z pracownikiem od nowa i dostosowywane do indywidualnej sytuacji. Jeśli pracownik wyrazi takie życzenie i będzie to możliwe, wprowadza się możliwość telepracy i elastycznego czasu pracy. Wszystkie te działania sprawdziły się w przeszłości i powinny być w związku z tym kontynuowane. Tym samym ryzyko ewentualnego dyskryminowania pracowników określa się jako niewielkie. Różnorodność wśród pracowników traktowana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana.



Udział kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 roku 46%. Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Nie prowadzi się celowych działań ukierunkowanych na promowanie kobiet – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w udziale kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 46 lat. Personel Grupy Warimpex to atrakcyjna mieszanka pracowników z doświadczeniem i nowych.

Jednym z czynników sukcesu firmy jest również różnorodność pochodzenia pracowników. W samej centrali koncernu w Wiedniu zatrudnieni są pracownicy 4 narodowości i różnego pochodzenia.

PRAWA CZŁOWIEKA

Przestrzeganie praw człowieka traktowane jest w firmie Warimpex jako oczywisty element jej filozofii, który jest respektowany i realizowany na co dzień. Prawo do swobody wypowiedzi zapewnione jest chociażby dzięki organizacji firmy, ponieważ nie obowiązują w niej żadnego rodzaju ograniczenia w komunikacji. Respektowane i cenione jest również prawo każdego do swobody praktyk religijnych. W hotelach wewnątrz zarządzane są na przykład w sposób możliwie najbardziej neutralny z punktu widzenia religii, aby zapewnić wolność wyznania wszystkim użytkownikom. Dobierając obrazy do pokoi hotelowych, zwraca się uwagę na neutralność lub rezygnuje z umieszczania w pomieszczeniach symboli religijnych, takich jak krzyże.

Ponadto nie może dochodzić do jakichkolwiek naruszeń praw człowieka na skutek działalności Warimpexu.

Warimpex bez wątplenia popiera ochronę praw człowieka. Będziemy wspierać i szanować międzynarodową ochronę praw człowieka w obszarze naszego działania i zapewniamy, że nie przyczynimy się do ich łamania. Od naszych dostawców i partnerów również oczekujemy stosowania przepisów prawa. Zakładamy, że będą oni przestrzegać obowiązujących ustaw w zakresie ochrony praw człowieka, a naruszenia będą odpowiednio ścigane przez właściwe sądy w kraju danego dostawcy / partnera. Nie widzimy konieczności ani możliwości podejmowania dodatkowo własnych inicjatyw w tym zakresie. Musimy ponadto zakładać, że część dostawców / partnerów korzysta z poddostawców. Jak dotąd nie są nam znane żadne okoliczności wskazujące na to, aby w tym łańcuchu dostaw istniały przypadki łamania praw człowieka. Wychodzimy z założenia, że nasi dostawcy / partnerzy podejmą odpowiednie działania, jeżeli takie okoliczności będą miały miejsce. Udowodnione przypadki łamania praw człowieka będą karane i mogą pociągać za sobą wykluczenie danego podmiotu z grona dostawców / partnerów.



Ogrodowa Office
Łódź, PL



InterContinental*****
Warszawa, PL



Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017

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).

Zakończenie transakcji miało miejsce 31 maja 2017. Transakcja objęła udziały w ośmiu hotelach, stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów partnera joint venture w tym portfolio) (Por. 5.1 w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).



Oгородowa Office
Łódź, PL

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Rynki

8



Warimpex prowadzi aktywną działalność w Polsce, Rosji, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii, we Francji, w Niemczech i w Austrii.

4



Projekty deweloperskie realizowane są aktualnie w Łodzi, Krakowie i Budapeszcie.

44



Warimpex realizuje hotele i biurowce od 1982 r. – do najbardziej spektakularnych projektów należą m.in. hotele marki InterContinental, Crowne Plaza i Kempinski, zrewitalizowany Le Palais Office w Warszawie oraz AIRPORTCITY St. Petersburg.



Mogilska Office
Kraków, PL

RYNKI
Polska

Środowisko gospodarcze

Poziom realnego wzrostu PKB w Polsce w roku 2017 był wysoki. Wzrost gospodarczy zakładany w całym roku 2017 wynosi 4,6 %, czyli znacznie więcej niż w roku ubiegłym (2016: 2,8 %). Powodem wyższego wzrostu jest ponowny wzrost inwestycji. Znaczący wzrost ma się utrzymać w 2018 i w 2019 roku na poziomie 4,2 % wzgl. 3,6 %.¹

Wartość transakcji nieruchomościowych wzrosła w 2017 roku do 5 mld EUR (2016: 4,5 mld EUR).² Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Warszawie wynosiły w 2017 r. 5,20 % (2016: 5,35 %), w nieco mniejszych miastach 6,15 %³, najwyższe czynsze transakcyjne (Prime Headline Rents) w Warszawie wynosiły 23,0 EUR, w Krakowie 14,0 EUR i w Łodzi 12,75 EUR.⁴ W branży hotelarskiej średnie wskaźniki obłożenia w Warszawie spadły o 1 pp do 77,7 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 10 % do 108 EUR.⁵

Zasób: 1 nieruchomość biurowa, 1 hotel

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 będzie wynajmowany w zamian za stały czynsz i do 2027 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental. W grudniu 2017 r. umowa dzierżawy i zarządzania została przedłużona o 7 lat do 2034 roku.

W dniu 31 maja 2017 sprzedane zostały spółki właścicielskie lub prowadzące następujących polskich hoteli:

- Vienna House Easy Chopin Kraków
- andel's Kraków (spółka prowadząca i dzierżawiąca)
- andel's Łódź
- angelo Katowice (50%-owy udział)
- Amber Baltic Międzyzdroje

Obłożenie hotelu InterContinental pozostało w stosunku do ubiegłego roku niezmiennie na poziomie 84 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 9 %.

W grudniu Warimpex nabył w Krakowie w całości wynajęty biurowiec (Mogilska 41) o powierzchni 5 800 m², w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu w średnim okresie oraz późniejszego dokonania operacji typu redevelopment.

Realizacje: 3 biurowce, 1 działka deweloperska

Dla znajdującego się w budowie obiektu Ogrodowa Office w Łodzi udało się zawrzeć przedwstępne umowy wynajmu na 37% powierzchni z całkowitych 27 400 m². Ukończenie jest planowane na II kwartał 2018.

Dla projektu deweloperskiego Mogilska 43 w Krakowie zawarta została umowa najmu na 60 % z 12.000 m² powierzchni. Ukończenie jest planowane już na I kwartał 2019.

Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej 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. W roku obrotowym dokonano zakupu sąsiadujących z nią działek. Mają tam powstać 4 nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych. Prace projektowe są w toku.

¹ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2018“

² CB Richard Ellis, Poland Investment, Q4 2017

³ CB Richard Ellis, Poland Investment, Q4 2017

⁴ CB Richard Ellis, Poland Outlook 2017

⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

RYNKI

Czechy

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy w Czechach szacuje się w roku 2017 na 4,5 % w oparciu o wysoki popyt wewnętrzny i duże inwestycje. W latach 2018 i 2019 prognozowana wartość PKB wynosi 3,2 % wzgl. 2,9 %.⁶

Zasób: 1 hotel

W Czechach Warimpex prowadzi jako dzierżawca Hotel Vienna House Dvorak w Karlovych Varach.

W dniu 31 maja 2017 sprzedane zostały spółki właścicielskie następujących czeskich hoteli:

- Vienna House Diplomat Praga
- angelo Pilzno (50%-owy udział)

Obłożenie Hotelu Dvorak wzrosło z 55 % do 61 %, średnia cena pokoju spadła o ok. 3 %.

⁶ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2018“



**Vienna House
Dvorak ******
Karlovy Vary, CZ

RYNKI

Węgry

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy zwiększył się w 2017 roku wg szacunków do poziomu 3,8 %. W roku 2018 i 2019 oczekiwany wzrost gospodarczy ma wynieść 3,7 % wzgl. 3,1 %.⁷

W Budapeszcie w porównaniu z rokiem ubiegłym średnie czynsze wzrosły o 3 % do 11,3 EUR miesięcznie, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) spadły z 6,75 % do 6,00 %⁸, pustostanów jest mniej – spadek z 10,4 % do 8,6 %.⁹

⁷ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2018“

⁸ CB Richard Ellis, Budapest Office, H1 2017

⁹ CB Richard Ellis, Budapest Office, H1 2017

Zasób: 2 nieruchomości biurowe

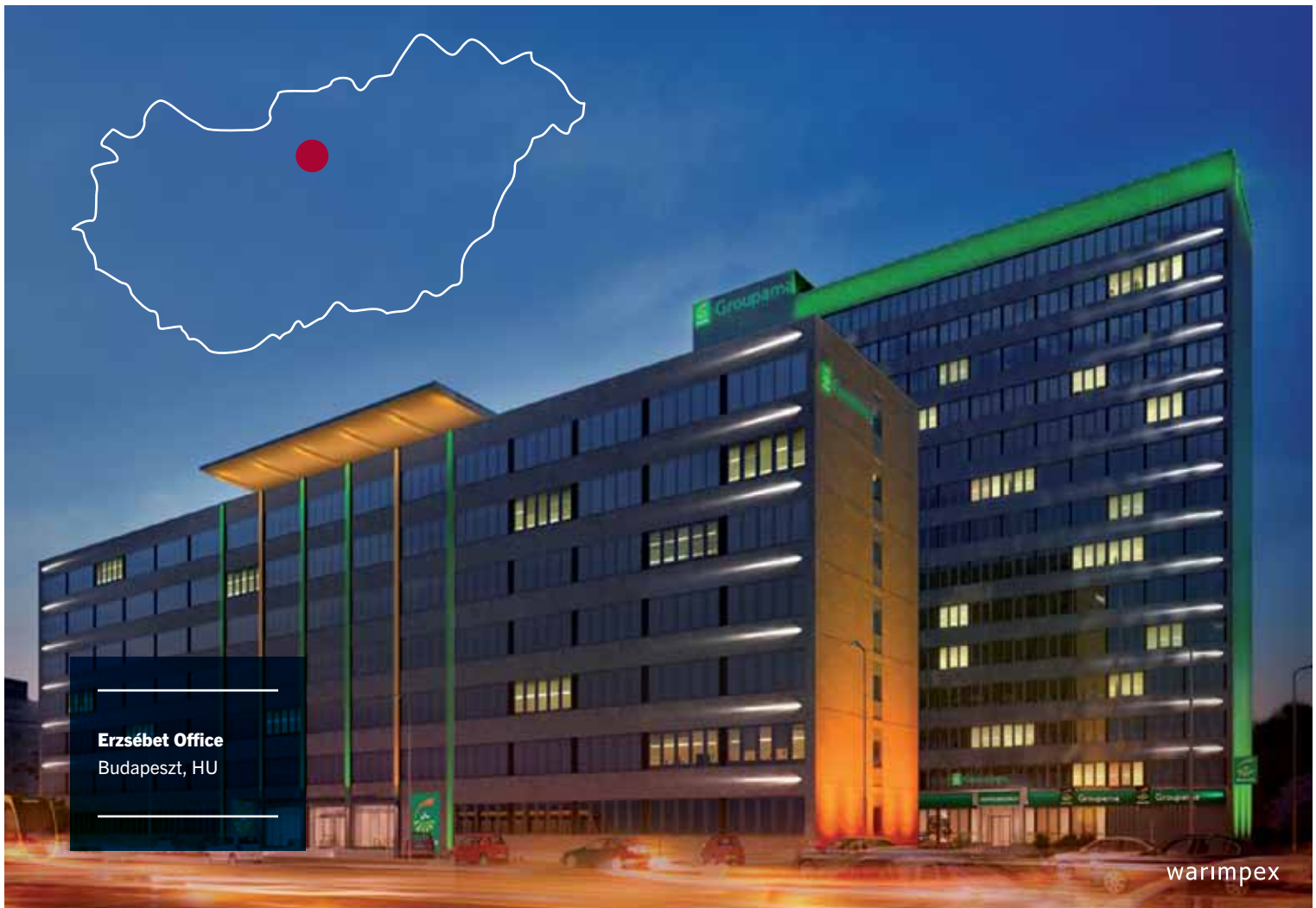
W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i Sajka o łącznej powierzchni do wynajęcia ok. 15 600 m²

Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia był na dzień bilansowy wynajęty w ok. 40 %. Aktualnie obiekt jest znowu wynajęty w 100%.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 97 %; w tym 12 250 m² (z 14 500 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

Realizacje:

W Budapeszcie Warimpex posiadał działkę przy Üllői ut.. Rozpoczęto prace projektowe hotelu z graniczącymi mieszkaniami. Na początku marca 2018 podpisano umowę sprzedaży działki deweloperskiej. Ostateczne zamknięcie transakcji planowane jest na maj 2018 roku.



Erzsébet Office
Budapest, HU

RYNKI

Rumunia

angelo Airporthotel w Bukareszcie został sprzedany 31 maja 2017.

Francja

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy zwiększył się w 2017 z 1,2 % do 1,8 %. W 2018 roku koniunktura we Francji prawdopodobnie powoli przyspieszy i się ustabilizuje. Wzrost będzie się opierał w pierwszej kolejności na indywidualnych gospodarstwach domowych. Na rok 2018 i 2019 oczekuje się wzrostu w wysokości 2,0 % i 1,8 %.¹⁰

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z partnerem joint venture posiada w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wzrosło do 77 % wzgl. 76 % (1-12 2016: 71 % wzgl. 62 %). Średnia cena pokoju wzrosła w Vienna House Dream Castle o 9 %, a w Vienna House Magic Circus nie zmieniła się.

¹⁰ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2018“



RYNKI

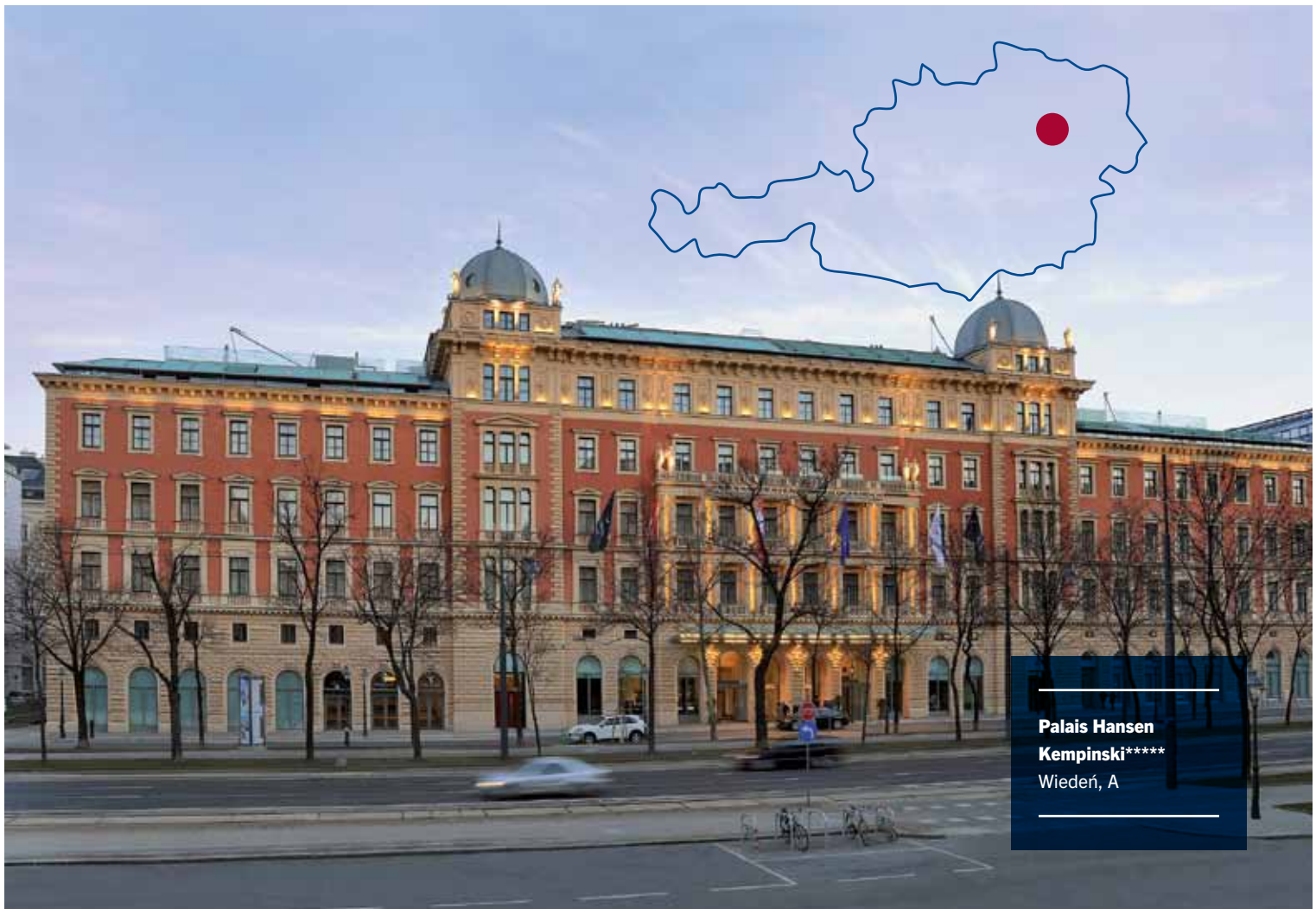
*Austria***Środowisko gospodarcze**

Wzrost PKB w Austrii poprawił się w roku 2017 do wartości 3,1 %, a w 2018 oczekuje się, że pozostanie na tym poziomie. Prognoza na rok 2019 przewiduje 2,3 %. Eksport Austrii korzysta na wzmożonym handlu światowym i popycie w krajach ościennych.¹¹

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.

¹¹ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2018“



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



Crowne Plaza ****
AIRPORTCITY
St. Petersburg, RU

RYNKI

Rosja

Środowisko gospodarcze

Prognozy dla gospodarki rosyjskiej uległy poprawie, głównie dzięki stabilizacji cen ropy i kursu rubla. Po okresie recesji (2016: -0,2 %) gospodarka rosyjska urosła w 2017 roku o 1,8 %. Na rok 2018 i 2019 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 1,7 % wzgl. 1,5 %.¹²

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji wzrosła w 2017 r. o 9 % do 4,9 mld EUR/USD.¹³ Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Petersburgu wynosiły od 10,0 % do 11,0 % (2016: 11,5 % do 12,5 %), średnie czynsze (razem z kosztami eksploatacji i podatkiem VAT) wynosiły 1 830 RUB (26,- EUR) miesięcznie za m².¹⁴

W Petersburgu wskaźniki obłożenia spadły średnio o 1 pp do 68 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 11 % do 102 EUR¹⁵.

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

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. AIRPORTCITY St. Petersburg realizowany jest przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Od końca 2016 roku Warimpex posiada pośrednio 24 % udziałów w biurowcach Jupiter 1 i 2 w AIRPORTCITY St. Petersburg.

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 78 % (1-12 2016: 74 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 22 %.

Całkowicie wynajęty obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m²), będący 100%-ową własnością Grupy, został na koniec maja 2017 przekazany najemcy.

Realizacje: działki deweloperskie

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

¹² World Economic Outlook Update, styczeń 2018

¹³ CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2017

¹⁴ CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

¹⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli z 51,9 mln EUR do 27,5 mln EUR jest wynikiem sprzedaży hoteli.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych) wzrosły głównie na skutek ukończenia w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg z 8,6 mln EUR do 13,2 mln EUR.

Całościowe przychody Grupy ze sprzedaży spadły o 32 % do 42,4 mln EUR. Ok. 65 % (2016: 83 %) przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 31% (2016: 14 %) dotyczy wynajmu nieruchomości biurowych, ok. 4 % (2016: 3 %) należy przypisać segmentowi Development & Services.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły z 36,0 mln EUR do 22,0 mln EUR.

Sytuacja w zakresie wyniku

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W dniu 31 maja 2017 nastąpiła sprzedaż 8 hoteli w drodze sprzedaży udziałów w każdym z nich (Share Deal). Wpływy ze sprzedaży wyniosły 24,4 mln EUR. W sumie uzyskany wynik ze sprzedaży wyniósł 26,6 mln EUR.

W okresie objętym sprawozdaniem za rok ubiegły sprzedano 50 %-owy udział w spółce właścicielskiej biurowca Parkur Tower, Warszawa, na rzecz partnera joint venture, a w październiku 2016 biurowiec Dioszegi w Budapeszcie i 100 % udziałów w hotelu angelo w Pradze.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (=EBITDA) wzrósł na skutek znacznie wyższych zysków ze sprzedaży z 21,5 mln EUR w roku 2016 o 57 % do 33,6 mln EUR.

EBIT

W roku objętym sprawozdaniem nie wykazano nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych (2016: 0,5 mln EUR); planowe odpisy amortyzacyjne wyniosły 0,9 mln EUR (2016: 6,4 mln EUR), ponieważ dla 8 sprzedanych hoteli nie zaksięgowano w roku obrotowym planowych odpisów amortyzacyjnych.

Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 16,2 mln EUR (2016: 7,6 mln EUR). Zyski z wyceny są w przeważającej części efektem ukończenia wynajętego w całości obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya.

W sumie EBIT wzrósł dwukrotnie z 25,7 mln EUR do 54,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem joint ventures) uległ zmianie na skutek ujemnych różnic kursu walutowego w wys. 7,4 mln EUR (w roku bieżącym dodatnie różnice kursowe wyniosły 20,3 mln EUR) z -1,9 mln EUR na -11,7 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 2017 w porównaniu z 2016 z 10,9 mln EUR do 7,2 mln EUR.

Wynik z joint ventures poprawił się – na skutek lepszych wyników z działalności operacyjnej oraz dzięki zmianie wartości nieruchomości – z -1,2 mln EUR do 2,6 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 22,9 mln EUR do 40,5 mln EUR. Wynik netto okresu dla akcjonariuszy podmiotu dominującego wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 17,4 mln EUR do 40,5 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	2017	2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	58.864	81.773
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	1.683	2.759
GOP przypadający na Grupę	21.586	32.414
NOP przypadający na Grupę	15.685	25.134
NOP/dostępny pokój w EUR	9.317	9.109

* 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 części portfolio hoteli o 39 % do 1 683 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły o 28 % do 58,9 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 38 % do 15,7 mln EUR; na każdy dostępny pokój NOP wzrósł o 2 % do 9 317 EUR.

Segment Investment Properties*

w TEUR	2017	2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	17.354	9.614
Segment EBITDA	13.862	6.987

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu wzrosły na skutek ukończenia biurowca Zeppelin w Petersburgu oraz biur w Budapeszcie w roku ubiegłym, jak również przekazania obiektu wielofunkcyjnego w AIRPORTCITY St. Petersburg w maju 2017.

Segment Development & Services*

w TEUR	2017	2016
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.767	2.321
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	26.575	9.050
Segment EBITDA	18.096	1.589

* 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 sprzedaż 8 hoteli.

Wskaźnik EBITDA segmentu za rok ubiegły wynika z ostatecznej korekty ceny sprzedaży hotelu InterContinental Warszawa, sprzedanego w roku 2012, oraz sprzedaży hotelu angelo w Pradze.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
AKTYWA			
Aktywa trwałe	223.272	174.185	322.960
Aktywa obrotowe	41.982	183.701	27.274
Suma aktywów	265.254	357.886	350.235
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	56.926	16.188	-235
Kapitał własny podmiotu dominującego	110.926	70.188	53.765
Udziały mniejszościowe	-27.445	-27.130	-32.037
Kapitał własny ogółem	83.481	43.058	21.728
Zobowiązania długoterminowe	153.922	169.371	286.722
Zobowiązania krótkoterminowe	27.851	145.457	41.785
Zobowiązania ogółem	181.773	314.828	328.507
Suma kapitału własnego i zobowiązań	265.254	357.886	350.235

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.

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). Zakończenie transakcji miało miejsce 31 maja 2017. Transakcja objęła udziały w ośmiu hotelach, stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów partnera joint venture w tym portfolio). W związku ze sprzedażą zrealizowane zostały ciche rezerwy, dzięki czemu wyraźnie zwiększył się kapitał własny. Ponadto transakcja sprzedaży spowodowała znaczące skrócenie bilansu.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2017	2016
Wpływy z działalności operacyjnej	46.347	64.370
Wydatki na działalność operacyjną	-34.345	-51.412
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12.002	12.958
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	48.081	10.121
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-41.939	-26.751
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	22.849	4.723

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły o 7 %. Por. także szczegółowe wyjaśnienia w informacji dodatkowej w pkt. 2. Informacje o segmentach działalności.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy z działalności inwestycyjnej pochodzą głównie ze sprzedaży 8 hoteli (w roku ubiegłym: sprzedaż hotelu angelo w Pradze). Wydatki z tytułu inwestycji dotyczą prac budowlanych związanych z obiektem wielofunkcyjnym Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg oraz obiektem Ogrodowa Office w Łodzi (w roku ubiegłym: prace budowlane związane z obiektem wielofunkcyjnym Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg).

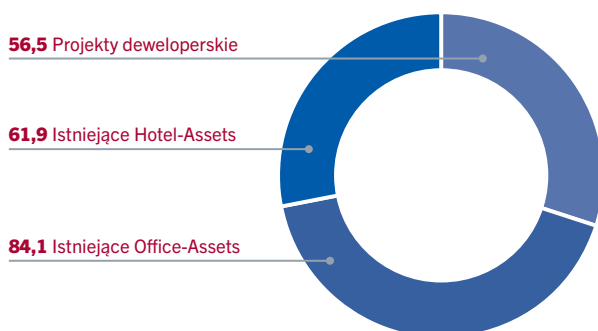
Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim z wyższych spłat pożyczek i kredytów. Przepływy pieniężne związane z zapłatą odsetek spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem z 9,5 mln EUR do 6,7 mln EUR. W sumie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły -41,9 mln EUR (2016: -26,7 mln EUR).

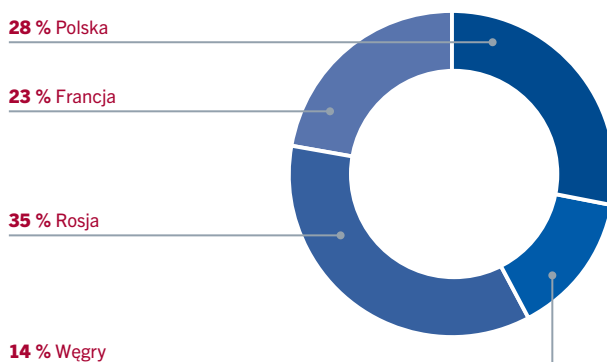
Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2017 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 6 hoteli łącznie z liczbą ok. 1 600 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 900) oraz sześć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 60 000 m² (skorygowane o udziały częściowe 40 100 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. 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 2017 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2017 w mln EUR	w %
CB Richard Ellis	126	62 %
Knight Frank	55	27 %
PricewaterhouseCoopers	14	7 %
Inne lub niepoddane wycenie	2	1 %
	197	97 %
Nieruchomości wyceniane wg tymczasowej ceny sprzedaży	5	3 %
	202	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 2017 r. 202,5 mln EUR (na dzień 31.12.2016: 343,3 mln EUR), w tym 59,8 mln EUR (na dzień 31.12.2016: 75,5 mln EUR) z joint ventures. Spadek wynika głównie ze sprzedaży 8 hoteli, zrównoważonej postępowaniem w realizacji projektów deweloperskich w Polsce i w Rosji. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2016 ze 104,7 mln EUR do 129,0 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2017.

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

w mln EUR	12/2017		12/2016	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		110,9		70,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,9		-1,9	
Pasywa z tytułu podatku odroczonego wraz z pasywami z tytułu podatku odroczonego w grupach do zbycia	3,2	1,3	11,5	9,6
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-24,4		-24,2	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	25,1	0,7	24,6	0,4
Wartość bilansowa projektów deweloperskich	-49,2		-49,2	
Wartość godziwa projektów deweloperskich	49,2	–	49,2	–
Wartość bilansowa joint ventures	-17,2		-14,5	
Wartość godziwa joint ventures	33,3	16,1	28,9	14,4
Wartość bilansowa grup do zbycia	–		-169,2	
Wartość godziwa grup do zbycia	–	–	179,3	10,1
Triple Net Asset Value		129,0		104,7
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR		2,4		1,9

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

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

a) Ryzyka ogólne

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

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

b) Ryzyka operacyjne

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

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

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka 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 uzależnienie od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do

decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2017 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 prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe).

2. Ryzyko walutowe

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

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 Warimpezu 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 ułożone. 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 zatwierdzane przez cały Zarząd do publikacji. Roczne sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską.

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 2017 średnie zatrudnienie wyniosło 527 (w roku poprzednim: 891) osób w segmencie Hotele, 15 (w roku poprzednim: 16) osób w segmencie Investment Properties i 37 (w roku poprzednim: 27) osób w segmencie Development & Services.

Zrównoważony rozwój

Szczegółowe informacje zawarte są zgodnie z § 267a UGB w skonsolidowanym raporcie niefinansowym.

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 Jurkowsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

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 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 PLN (ok. 4,6 mln EUR)
- Oprocentowanie: 2,5% p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
- Termin wykupu: 3 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 2017 r. obligacja zmienna została w całości wykupiona.

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. 9 000 000 akcji.

OBŁIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 31.12.2017

	ISIN	Premia konwersyjna	Kwota należna
Obligacja 05/18	AT0000A1VWEO	–	EUR 5.500.000
Obligacja zamienna 11/18*	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Obligacja 12/18	PLWRMFB00032	–	EUR 1.600.000

* po dniu bilansowym w całości wykupione

W maju 2017 w drodze emisji niepublicznej wyemitowana została obligacja zerokuponowa o wartości 5,5 mln EUR.

Na koniec czerwca 2017 wykupiona została obligacja zamienna 06/17. Na koniec października wykupiona została obligacja 10/17.

W lipcu 2017 przed terminem nastąpił całkowity wykup obligacji 02/18 i 01/19, ponadto przed terminem wypłacono 24 285 000 EUR z obligacji 12/18.

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 14 czerwca 2017 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 dopuszczanej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

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

Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Perspektywy

W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe

- **Ogrodowa Office** o powierzchni ok. 27 400 m², Łódź (w budowie)
- **biurowiec Mogilska** o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w budowie)
- **biurowiec Chopin** o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków

Naszym celem na najbliższe miesiące jest kontynuacja realizacji bieżących projektów deweloperskich. W związku z przedterminowym wykupem obligacji oraz brakiem kredytów projektowych za rok 2018 i za kolejne lata oczekujemy wyraźnego spadku kosztów odsetek.

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.

Wiedeń, dnia 25 kwietnia 2018 r.

Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Daniel Folian

Zastępca Prezesa Zarządu

Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Florian Petrowsky

Członek Zarządu



Mogilska Office
Kraków, PL

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017

- 61 Skonsolidowany rachunek zysków i strat**
- 62 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego**
- 63 Skonsolidowany bilans**
- 64 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**
- 65 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**

66 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 66 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
- 70 Informacje ogólne
- 70 Informacje o segmentach działalności
- 71 Zasady rachunkowości
- 84 Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
- 87 Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
- 90 Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
- 95 Noty do bilansu
- 120 Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
- 127 Pozostałe informacje

- 133 Opinia biegłego rewidenta

Chopin Office
Kraków, PL

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017

w TEUR	Nota	2017	2016
Przychody ze sprzedaży – hotele		27.509	51.864
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		13.190	8.580
Przychody ze sprzedaży Development & Services		1.668	1.757
Przychody ze sprzedaży	6.1.	42.367	62.201
Koszty działalności – hotele		(18.890)	(33.094)
Koszty działalności – Investment Properties		(2.415)	(1.842)
Koszty – Development & Services		(651)	(1.030)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(21.955)	(35.967)
Wynik brutto ze sprzedaży		20.412	26.235
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		61.030	14.061
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(34.455)	(5.388)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5.4.	26.575	8.674
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	1.672	1.792
Koszty zarządu	6.4.	(12.228)	(11.514)
Inne koszty	6.5.	(2.825)	(3.736)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		33.605	21.450
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(895)	(6.415)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		–	(491)
Zwiększenie wartości środków trwałych		4.631	3.638
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		1.174	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		16.189	7.553
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.6.	21.098	4.285
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		54.704	25.735
Przychody z działalności finansowej	6.7.	3.602	1.928
Koszty finansowe	6.8.	(10.499)	(23.004)
Zmiany kursowe	6.9.	(7.409)	20.343
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	7.3.3.	2.590	(1.156)
Wynik z działalności finansowej		(11.715)	(1.889)
Wynik brutto		42.988	23.845
Podatek dochodowy	6.10.	15	(937)
Podatek dochodowy odroczone	7.5.	(2.507)	(46)
Podatki		(2.492)	(983)
Wynik netto okresu		40.496	22.862
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		(46)	5.440
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		40.542	17.423
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.9.1.	0,75	0,32
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.9.1.	0,75	0,32

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017

w TEUR	Nota	2017	2016
Wynik netto okresu		40.496	22.862
Różnice kursowe		(521)	(891)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(1)	–
Wycena Cashflow Hedges		1.234	(735)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		1.190	–
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		26	(9)
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7.7.	(748)	(75)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(661)	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(90)	164
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	(99)	(1.546)
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		26	18
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		–	(5)
Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	26	14
Pozostałe przychody i koszty		(73)	(1.532)
Całościowy wynik netto okresu		40.423	21.330
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		(315)	4.906
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		40.738	16.424

Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017

w TEUR	Nota	31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	29.561	31.316
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	154.763	111.739
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		10	18
Joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)	7.3.3.	17.224	14.479
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.7.	6.146	583
Pozostałe aktywa finansowe	7.4.	13.646	14.118
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	1.922	1.931
Aktywa trwałe		223.272	174.185
Zapasy		271	312
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.6.	13.463	5.203
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.7.	–	6.233
Środki pieniężne	7.8.	22.849	2.769
Aktywa trwałe i grupy do zbycia, przeznaczone do sprzedaży	5.1.	5.400	169.185
Aktywa obrotowe		41.982	183.701
SUMA AKTYWÓW		265.254	357.886
PASYWA			
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	59.194	13.218
Akcje własne	7.9.3.	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	(1.961)	3.271
<i>w tym pozostały niepodzielony wynik grup do zbycia</i>		–	4.201
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		110.926	70.188
Udziały nieuprawniające do kontroli		27.445	(27.130)
Kapitał własny		83.481	43.058
Obligacje zamienne	7.10.1.	–	3.971
Pozostałe obligacje	7.10.2.	5.357	42.988
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.3.	121.560	105.335
Pochodne instrumenty finansowe	7.11.	929	401
Pozostałe zobowiązania	7.12.	14.931	7.220
Rezerwy	7.13.	2.357	2.499
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	5.572	3.295
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.14.	3.215	3.662
Zobowiązania długoterminowe		153.922	169.371
Obligacje zamienne	7.10.1.	4.543	3.931
Obligacje	7.10.2.	1.603	552
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.3.	6.784	13.256
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.15.	12.475	11.152
Rezerwy	7.13.	472	252
Podatek dochodowy	6.10.	365	615
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.14.	197	229
Zobowiązania związane bezpośrednio z grupami do zbycia	5.1.	–	115.470
Zobowiązania krótkoterminowe		27.851	145.457
Zobowiązania		181.773	314.828
SUMA PASYWÓW		265.254	357.886

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017

w TEUR	Nota	2017	2016
Wpływy			
z hoteli i opłat czynszowych		44.643	62.055
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		683	572
z odsetek		1.022	1.742
Wpływy z działalności operacyjnej		46.347	64.370
Wydatki			
projekty deweloperskie		(285)	(1.022)
zużycie materiałów i usług		(10.877)	(24.250)
świadczenia pracownicze		(15.449)	(17.866)
pozostałe koszty zarządu		(7.224)	(7.922)
podatek dochodowy		(510)	(352)
Wydatki na działalność operacyjną		(34.345)	(51.412)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		12.002	12.958
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.4.	78.332	10.658
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	5.4.	(4.027)	(401)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna w ubiegłych okresach	5.4.	4.625	308
z dywidend		100	–
z aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		–	300
z pozostałych aktywów finansowych		283	1.788
z wpływów zwrotnych z joint ventures		–	4.784
Wpływy z działalności inwestycyjnej		79.312	17.438
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(1.548)	(2.132)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(29.361)	(4.655)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		–	(9)
pozostałe aktywa finansowe		(229)	(521)
Joint ventures		(92)	–
Wydatki z tytułu inwestycji		(31.231)	(7.317)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		48.081	10.121
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)			
		5.239	45
Wykup obligacji (zamiennych)			
		(46.670)	(7.519)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów			
		21.577	14.072
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów			
		(14.675)	(22.919)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)			
		(4.495)	(6.607)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)			
		(2.213)	(2.895)
Koszty pozyskania kredytów			
		(701)	(928)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(41.939)	(26.751)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		18.144	(3.673)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		62	148
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		(80)	853
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		4.723	7.394
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		22.849	4.723
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:			
Środki pieniężne Grupy		22.849	2.769
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		–	1.954
		22.849	4.723

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017

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 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 =								
Stan na dzień 1 stycznia 2017	54.000	–	13.218	(301)	3.271	70.188	(27.130)	43.058
Zmiany konsolidacyjne	–	–	5.434	–	(5.434)	–	–	–
Całościowy wynik netto okresu	–	–	40.542	–	196	40.738	(315)	40.423
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	40.542	–	–	40.542	(46)	40.496
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	196	196	(270)	(73)
Stan na dzień 31 grudnia 2017	54.000	–	59.194	(301)	(1.967)	110.926	(27.445)	83.481

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	
	2017	2016	2017	2016
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	58.864	81.773	17.354	9.614
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(43.180)	(56.639)	(3.157)	(2.485)
Wynik brutto ze sprzedaży	15.685	25.134	14.197	7.129
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	821	537	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.105)	(1.263)	(30)	–
Pozostałe / inne koszty	(5.064)	(7.018)	(265)	(76)
Usługi w ramach Grupy	(283)	(1.099)	(40)	(65)
Segment EBITDA	10.055	16.292	13.862	6.987
Odpisy amortyzacyjne planowe	(3.135)	(9.401)	(12)	–
Odpisy aktualizacyjne	–	(712)	–	–
Zwiększenia wartości	3.921	3.638	–	–
Zysk z wyceny	–	–	8.284	1.157
Strata z wyceny	–	–	(560)	(7)
Segment EBIT	10.841	9.817	21.574	8.137
Przychody z działalności finansowej	59	189	66	2
Koszty działalności finansowej	(3.358)	(5.670)	(5.486)	(3.856)
Zmiany kursowe	(2.325)	6.950	(5.840)	15.253
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(59)	(482)	(95)	(62)
Podatek dochodowy odroczone	(873)	(176)	472	(440)
Segment wynik netto okresu	4.285	10.628	10.691	19.033

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia		Rozliczenie przejsiowe		Grupa razem	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	2.767	2.321	78.985	93.708	(36.618)	(31.507)	42.367	62.201
	323	1.164	323	1.164	(323)	(1.164)	–	–
	(1.292)	(1.465)	(47.629)	(60.589)	25.674	24.622	(21.955)	(35.967)
	1.798	2.020	31.680	34.283	(11.268)	(8.048)	20.412	26.235
	26.575	9.050	26.575	9.050	–	(376)	26.575	8.674
	1.014	1.100	1.835	1.637	(646)	(176)	1.189	1.461
	(231)	(341)	(231)	(341)	2	1	(229)	(340)
	(7.257)	(6.295)	(8.329)	(7.558)	68	23	(8.324)	(7.535)
	(3.802)	(3.944)	(9.131)	(11.039)	3.113	3.994	(6.018)	(7.044)
	–	–	(323)	(1.164)	323	1.164	–	–
	18.096	1.589	42.013	24.868	(8.408)	(3.418)	33.605	21.450
	(107)	(75)	(3.254)	(9.476)	2.359	3.060	(895)	(6.415)
	–	(73)	–	(785)	–	294	–	(491)
	1.883	–	5.803	3.638	1	–	5.805	3.638
	14.346	10.668	22.630	11.824	(1.738)	1.785	20.892	13.609
	(4.144)	(6.050)	(4.703)	(6.057)	–	1	(4.703)	(6.056)
	30.074	6.059	62.489	24.013	(7.786)	1.722	54.704	25.735
	1.122	1.986	1.247	2.176	2.355	(248)	3.602	1.928
	(4.093)	(14.292)	(12.937)	(23.818)	2.439	815	(10.499)	(23.004)
	(434)	(512)	(8.599)	21.691	1.190	(1.348)	(7.409)	20.343
	98	176	98	176	2.492	(1.332)	2.590	(1.156)
	(105)	(645)	(259)	(1.190)	274	253	15	(937)
	(1.143)	430	(1.544)	(186)	(963)	140	(2.507)	(46)
	25.520	(6.799)	40.496	22.862	–	–	40.496	22.862

w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	58.624	81.501	(31.289)	(29.879)	27.335	51.622
Koszty materiałów	(21.191)	(27.854)	12.403	11.437	(8.788)	(16.417)
Koszty świadczeń pracowniczych	(15.847)	(21.232)	8.765	9.260	(7.082)	(11.973)
Gross Operating Profit (GOP)	21.586	32.414	(10.121)	(9.182)	11.465	23.232
Przychody after GOP	1.062	809	(887)	(566)	175	243
Managementfee	(3.374)	(4.584)	1.664	1.631	(1.710)	(2.953)
Różnice kursowe	(156)	6	(25)	(24)	(181)	(18)
Property Costs	(3.433)	(3.511)	2.305	1.777	(1.129)	(1.733)
Net Operating Profit (NOP)	15.685	25.134	(7.065)	(6.364)	8.619	18.770
Pozostałe przychody / koszty after NOP	(644)	(1.747)	(707)	617	(1.351)	(1.130)
Dzierżawa/wynajem	(4.703)	(5.997)	3.155	3.167	(1.549)	(2.830)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(3.135)	(9.401)	2.342	3.057	(793)	(6.344)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	(712)	–	294	–	(418)
Zwiększenia wartości	3.921	3.638	1	–	3.922	3.638
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	11.124	10.916	(2.275)	770	8.849	11.686
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	(283)	(1.099)	283	1.099	–	–
Segment EBIT	10.841	9.817	(1.992)	1.869	8.849	11.686
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Zatrudnienie Hotele	747	1.164	-230	-287	517	878
Pokoje razem	1.684	2.761	-676	-778	1.009	1.983
Pokoje dostępne	1.683	2.759	-675	-777	1.008	1.982
Pokoje sprzedane	1.238	1.931	-557	-538	681	1.392
Obłożenie	74 %	70 %	-6 %	0 %	68 %	70 %
REVPAR (w EUR)	57	53	-18	-10	39	43
Zestawienie NOP Hotele (geograficznie):						
• Czechy	2.329	6.004	(167)	(327)	2.162	5.678
• Polska	8.372	14.961	(4.895)	(4.953)	3.477	10.008
• Rumunia	370	897	–	–	370	897
• Rosja	2.610	2.187	–	–	2.610	2.187
• Francja	2.003	1.085	(2.003)	(1.085)	–	–

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Hotele		Investment Properties		Development & Services		Grupa razem na dzień 31 grudnia	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Aktywa trwałe wg IFRS 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	32	43	32	43
Czechy	–	56.100	–	–	24	–	24	56.100
Polska	–	95.109	8.298	–	48.599	25.821	56.897	120.929
Rumunia	–	12.577	–	–	–	–	–	12.577
Rosja	24.400	24.217	72.967	47.246	7.623	20.958	104.990	92.421
Węgry	–	–	22.347	21.330	5.443	3.459	27.790	24.789
Razem	24.400	188.003	103.613	68.576	61.721	50.281	189.734	306.859

	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	249	714	249	714
Czechy	8.364	18.070	257	332	–	–	8.621	18.401
Polska	9.089	23.793	–	–	1.269	922	10.358	24.714
Rumunia	1.333	3.178	–	–	–	–	1.333	3.178
Rosja	8.723	6.824	11.164	6.452	110	81	19.997	13.357
Węgry	–	–	1.769	1.796	39	40	1.808	1.836
Razem	27.509	51.864	13.190	8.580	1.668	1.757	42.367	62.201
Ø Zatrudnienie	527	891	15	16	37	27	578	933

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2017

[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 2017 zostało w dniu 25 kwietnia 2018 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.

[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 przekraczają w segmencie Investment Properties 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Przychody te wyniosły 11 274 TEUR i dotyczyły segmentu Investment Properties. 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:	Hotel uzdrowski Dvorak; do maja 2017: Diplomat, angelo Pilzno; do października 2016: angelo Praga
Polska:	Hotel Intercontinental; do maja 2017: andel's Kraków, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumunia:	do maja 2017: angelo Bukareszt
Rosja:	Crowne Plaza St. Petersburg
Francja:	Magic Circus, Dream Castle

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określane zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.). Przejście z NOP na wynik z działalności operacyjnej (EBIT) wynika z rachunku wyników segmentu Hotele. Kolejne istotne wskaźniki typowe dla hoteli to obłożenie („occupancy”) oraz średni przychód na jeden dostępny pokój („REVPAR”).

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

Przychody hoteli ze sprzedaży obejmują głównie przychody z pokoi oraz Food & Beverage. Hotele są zarządzane przez podmioty zewnętrzne; opłata z tytułu zarządzania (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:	Mogilska 41, Kraków (od grudnia 2017); Multidevelopment, Kraków (2017 rozebrany pod nowy budynek); Parkur Tower, Warszawa (do czerwca 2016)
Rosja:	Biurowiec Zeppelin, biurowce Jupiter 1 i 2 (od listopada 2016), obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya (od czerwca 2017) – wszystkie w Petersburgu
Węgry:	Biurowce Erzsébet, Sajka, Dioszegi (do października 2016) – 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, a także 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 wahaniam 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.

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 i przekształcenie 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, odbywa się 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 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. Realizując te przepisy, Warimpex dokonał odpowiednich uzupełnień w zestawieniu zobowiązań z działalności finansowej w pkt. 7.10.4. za rok 2017.

- Pozostałe zmiany:

Poniższe zmiany obowiązujące od 1.1.2017 nie mają w roku objętym sprawozdaniem żadnego wpływu na Grupę:

- poprawki roczne w IFRS (cykl 2014–2016)
- zmiany w IAS 12: Sposób ujmowania aktywów z tytułu odroczonego podatku od niezrealizowanych strat

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

Poniższe nowe lub zmienione standardy lub interpretacje zostały przyjęte przez UE po ich publikacji przez IASB i podlegają obowiązkowi stosowania od podanej daty (por. pkt. 3.2.2.1.):

standard / interpretacja	treść / opis	obowiązek pierwszego zastosowania od
IFRS 15	Przychody z umów z klientami (z wyjaśnieniami)	01.01.18
IFRS 9	Instrumenty finansowe	01.01.18
IFRS 9	Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem	01.01.19*
IFRS 16	Leasing	01.01.19
IFRS 4	Zastosowanie IFRS 9 razem z IFRS 4	01.01.18*
IFRS 1	Poprawki roczne 2014 – 2016	01.01.18*
IAS 28	Poprawki roczne 2014 – 2016	01.01.18*
IFRS 2	Klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach	01.01.18*
IAS 40	Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych	01.01.18
IFRIC 22	Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe	01.01.18

Następujące nowe lub zmienione standardy lub interpretacje zostały już opublikowane przez IASB, ale nie zostały jeszcze przyjęte przez UE (por. pkt. 3.2.2.2.):

standard / interpretacja	treść / opis	obowiązek pierwszego zastosowania od
IFRS 17	Umowy ubezpieczeniowe	01.01.21*
IFRIC 23	Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego	01.01.19
IAS 28	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	01.01.19*
IFRS 3	Poprawki roczne 2015 – 2017	01.01.19*
IFRS 11	Poprawki roczne 2015 – 2017	01.01.19*
IAS 12	Poprawki roczne 2015 – 2017	01.01.19*
IAS 23	Poprawki roczne 2015 – 2017	01.01.19*
IAS 19	Zmiany do programu określonych świadczeń	01.01.19*

* Przedmiotowe zmiany w przepisach o rachunkowości zgodnie z aktualną oceną nie mają lub mają nieznaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W związku z tym nie zostały dokładniej objaśnione. Ocena znaczenia dokonywana jest regularnie przed terminem pierwszego zastosowania i w razie potrzeby korygowana.

Warimpex nie planuje stosowania ww. nowych lub zmienionych standardów wzgl. interpretacji przed przewidzianym terminem.

3.2.2.1. Nowe i zmienione standardy i interpretacje (przyjęte przez UE):

IFRS 9: Instrumenty finansowe

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

Klasyfikacja i wycena aktywów finansowych:

IFRS 9 przewiduje nowy model klasyfikowania aktywów finansowych wg trzech kategorii:

1. Wycena wg zamortyzowanych kosztów nabycia
2. Wycena bez wpływu na wynik wg wartości godziwej
3. Wycena z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej

Analiza aktywów finansowych w Grupie wykazała, że zgodnie z modelem biznesowym Grupy ogólnie są one utrzymywane w celu osiągnięcia umownych przepływów pieniężnych i tak jak dotychczas mogą być ujmowane wg zamortyzowanego kosztu nabycia. Zmiany dotyczą jedynie aktywów finansowych utrzymywanych dotychczas jako przeznaczone do sprzedaży. Jest to instrument kapitału własnego wyceniany już dotychczas wg wartości godziwej (por. pkt. 7.7.). W przyszłości będzie wyceniany bez wpływu na wynik wg wartości godziwej. Zgodnie z nowymi zasadami brak jest ujęcia odpisów aktualizacyjnych z odniesieniem na wynik i przeniesienia pozostałego wyniku do rachunku zysków i strat (recycling). W związku z tym z dniem 1.1.2018 rezerwa available for sale zostanie przeniesiona do kapitałów rezerwowych.

Utrata wartości:

IFRS 9 przewiduje trzy poziomy określające w przyszłości wysokość wykazywanych strat i wpływów uzyskiwanych z odsetek.

Zgodnie z tym straty przewidywane już w momencie początkowego ujęcia należy wykazywać w wartości bieżącej straty oczekiwanej w okresie 12 miesięcy (poziom 1). W przypadku wystąpienia znaczącego ryzyka kredytowego należy zabezpieczyć się przed ryzykiem do wysokości oczekiwanej straty przez cały okres (poziom 2). Wraz z zaistnieniem obiektywnych przesłanek zmniejszenia wartości dochody odsetkowe ujmują się na podstawie wartości bilansowej netto, a więc wartość bilansowa pomniejszona o zabezpieczenie przed ryzykiem (poziom 3).

Ponadto w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów umownych wg IFRS 15 (contract assets) bez istotnego składnika kredytowego należy zastosować model uproszczony, zgodnie z którym należy dokonać odpisu aktualizacyjnego w wysokości oczekiwanej straty na cały

pozostały okres spłaty. W przypadku należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów umownych z istotnym składnikiem kredytowym i należności leasingowych przysługuje prawo wyboru stosowanego modelu ujmowania utraty wartości.

Grupa zdecydowała się na stosowanie modelu uproszczonego. Dodatkowe utraty wartości wynikające z pierwszego zastosowania standardu IFRS 9 Warimpex planuje na dzień pierwszego zastosowania 1.1.2018 wg przepisów przejściowych ujmować w kapitale własnym.

Zobowiązania finansowe:

W odniesieniu do zobowiązań finansowych przyjęto 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. Warimpex nie planuje aktualnie skorzystania z prawa wyboru.

Przewidywane skutki dla skonsolidowanego bilansu na dzień 1.1.2018 przedstawiają się następująco:

	Stan 31.12.17	Zmiana pozycji wg IFRS 9	Prześle- wanie wg IFRS 9	Stan 01.01.18
w aktywach:				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13.463		(5)	13.459
Środki pieniężne	22.849		(14)	22.835
	36.312	–	(19)	36.293
w kapitale własnym:				
Niepodzielony wynik finansowy	59.194	241	(19)	59.416
Pozostałe kapitały rezerwowe	(1.967)	(241)		(2.208)
	57.228	–	(19)	57.208

Stosując przepisy przejściowe standardu IFRS 9, Grupa nie zamierza korygować danych za rok ubiegły. W przyszłych sprawozdaniach zgodnie z nowymi przepisami należy zamieścić dodatkowe objaśnienia w notach do sprawozdania, w szczególności dot. utraty wartości. Przepisy dot. zabezpieczeń nie są w tej chwili dla Grupy istotne, ale w przypadku zaistnienia takiej transakcji mogą również prowadzić do zmian w dotychczasowych procedurach.

IFRS 15: Przychody z umów z klientami

IFRS 15 zastępuje IAS 11 i IAS 18 oraz odpowiednie interpretacje. W standardzie IFRS 15 określono, na jaki dzień wzgl. w jakim okresie 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, np. leasing ujmowany wg IAS 17 (do 31.12.2018) wzgl. IFRS 16 (od 1.1.2019).

Nowy standard przewiduje jednolity pięciostopniowy model i następujące kroki:

1. Identyfikacja umowy z klientem
2. Identyfikacja poszczególnych umownych zobowiązań do wykonania świadczeń
3. Określenie świadczenia wzajemnego (ceny)
4. Alokacja ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do realizacji świadczenia
5. Ujęcie przychodów w chwili wypełnienia zobowiązań przez jednostkę (kryterium: przeniesienie kontroli)

W celu oceny pierwszego zastosowania standardu IFRS 15 Grupa zbadała swoje obroty na podstawie segmentów działalności:

Przychody ze sprzedaży – hotele:

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli obejmują głównie przychody ze sprzedaży noclegów, a drugiej strony ze sprzedaży dań i napojów (Food & Beverage). W przypadku tego rodzaju zobowiązań do świadczenia standard IFRS 15 nie powoduje zmian w porównaniu z realizacją przychodu wg IAS 18. Potrzeby dokonania ewentualnych zmian Grupa spodziewała się w zakresie programów lojalnościowych dla klientów. Ocena sytuacji wykazała jednak, że – po sprzedaży części portfolio hoteli w maju 2017 roku (por. pkt. 5.1.) – istniejące aktualnie w Grupie programy lojalnościowe jedynie w niewielkim stopniu wpływają na ujmowane w przyszłości przychody ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży – Investment Properties:

Przychody ze sprzedaży w tym segmencie działalności obejmują w przeważającej części wpływy z wynajmu, które nie zostały ujęte wg IFRS 15, lecz wg IAS 17 (IFRS 16 od 1.1.2019). Z tytułu świadczenia usług dodatkowych, które zgodnie z IFRS 15 należy klasyfikować jako oddzielne zobowiązania do wykonania świadczenia, również nie wynikają żadne zmiany w dotychczasowym sposobie postępowania.

Przychody ze sprzedaży Development & Services:

W zakresie działalności deweloperskiej standard IFRS 15 dla nieruchomości już sprzedanych, ale znajdujących się jeszcze w fazie rozwoju, przewiduje realizację przychodów w czasie.

Aktualnie Warimpex nie świadczy tego rodzaju usług. Ponadto segment ten obejmuje także transakcje sprzedaży nieruchomości, dla których w zakresie realizacji przychodów nie będzie żadnych zmian. Umowy z klientami w zakresie Development & Services są zasadniczo traktowane indywidualnie. W związku z tym skutki dla umów zawieranych w przyszłości również będą badane indywidualnie i odpowiednio ujmowane. W zależności od umowy mogą wystąpić odchylenia od dotychczasowego ujęcia w bilansie.

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. Kolejne oczekiwane skutki to znacznie obszerniejsze informacje w notach do sprawozdania finansowego oraz przeniesienia w ramach bilansu, aby osobno wykazać aktywa umowne i zobowiązania umowne. Na dzień 1.1.2018 z należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności prawdopodobnie kwota 5 646 TEUR zostanie przeniesiona do aktywów umownych.

IFRS 16: Leasing

Na podstawie standardu IFRS 16 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. Ta regulacja może w przyszłości prowadzić do zmiany sposobu ujmowania w porównaniu z obecnym.

Leasingodawców nie dotyczą żadne istotne zmiany w związku z nowym standardem. Będą oni w dalszym ciągu rozróżniać między umowami leasingu finansowego i operacyjnego. Standard IFRS 16 należy stosować od 1 stycznia 2019. Warimpex nie planuje stosowania regulacji przed terminem. Zgodnie z aktualną oceną najistotniejsza zmiana dotyczy aktywowania prawa do użytkowania przedmiotu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu w związku z dzierżawą hotelu Dvorak w Karlovych Varach, których wartość wg wstępnych kalkulacji wyniesie ok. 4 300 TEUR. Zbieranie danych liczbowych dot. skutków w zakresie innych umów najmu, dzierżawy i leasingu o mniejszym zakresie jest w toku i zostanie zakończone w terminie. Przy pierwszym zastosowaniu Warimpex wybierze prawdopodobnie zmodyfikowane ujęcie wsteczne. 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.

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 znaczenie dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3.2.2.2. Nowe i zmienione standardy i interpretacje (nie przyjęte jeszcze przez UE):

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

IFRIC 23:

Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego Interpretacja zawiera wytyczne do IAS 12 w zakresie

niepewnych pozycji podatkowych. W szczególności podmiot przy kalkulacji pozycji podatkowych (wynik podatkowy, wymiar podatku, straty z ubiegłych okresów itd.) musi dokonać założeń dot. prawdopodobieństwa akceptacji niepewnej oceny podatkowej przez organy skarbowe. Efekt tej niepewności należy odpowiednio zaprezentować w bilansie w zależności od dokonanej oceny. Spółka bada jeszcze skutki tej interpretacji dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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. Przestają 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).

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. 7.7. i 7.11. 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, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i aktualnym doświadczeniem w zakresie sytuacji i rodzaju nieruchomości. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie. Na dzień 31.12.2017 dotyczy to nieruchomości gruntowej w Budapeszcie, sklasyfikowanej jako przeznaczona do zbycia (por. punkt 5.1.).

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

Przy wycenie wartości godziwej istniejących nieruchomości stosuje się zwykle metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. 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 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.

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 z wyceny został przedstawiony w pkt 6.6.

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

Grupa wykazuje nieruchomości hotelowe zasadniczo jako środki trwale 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.

Zmiany wartości odzyskiwalnej ujmowane są w rachunku zysków i strat w następujący sposób: zmniejszenia wartości w pełnej wysokości; zwiększenia wartości tylko w takim zakresie, w jakim wartość bilansowa osiąga łącznie zamortyzowane koszty nabycia. Zamortyzowane koszty nabycia to kwota wynikająca po uwzględnieniu planowych odpisów amortyzacyjnych bez ewentualnych wartości odpisanych w latach ubiegłych.

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.

3.4.2. 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.).

3.4.3. 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. 7.5. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

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 udziały w jednostkach stowarzyszonych, 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 joint venture wzgl. 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 na ten sam dzień bilansowy, 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.

Przypisane wyniki joint venture lub jednostek stowarzyszonych podwyższają daną ujętą wartość udziału, ujemne wyniki pomniejszają 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.

Zestawienie i zmiany w inwestycjach netto w joint ventures i jednostkach stowarzyszonych oraz podsumowanie informacji finansowych najważniejszych joint ventures zawarte są w pkt. 7.3..

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 wykazanym składnikiem aktywów, wykazanym 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 zabezpieczone 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 zobowiązań.

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.

Na dzień bilansowy Grupa nie dysponowała żadnymi pochodnymi instrumentami finansowymi z zabezpieczeniem.

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 naliczono stałe odsetki. Jeżeli przewiduje się przeniesienie prawa własności na Grupę na koniec okresu leasingu, to ujęte w aktywach przedmioty leasingu są całkowicie amortyzowane przez oczekiwany okres użytkowania zgodnie z IAS 16.

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

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 trwałe 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 odpowiednio uchwały zarządu, rozpoczęcie poszukiwania nabywcy lub realizacji projektu oraz oczekiwany zysk ze sprzedaży w ciągu roku.

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia), sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wyceniane są według niższej z wartości – wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. 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 przygotowywane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.2.). 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 śródkresowych 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 31.12.2017 stosuje się następujące kursy walut dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2017	31.12.2016
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,1709	4,4240
Korona czeska	(CZK/EUR)	25,5400	27,0200
Forint węgierski	(HUF/EUR)	310,14	311,02
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	68,8668	63,8111
Lej rumuński	(RON/EUR)	–	4,5411

3.9. Rzeczowe aktywa trwałe

Majątek trwałe 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 płynne)

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 określane są na dzień bilansowy przez zewnętrznego aktuarium w formie opinii w zakresie matematyki ubezpieczeniowej.

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

Na dzień bilansowy 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 trwałe zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 556 TEUR (w roku ubiegłym: 464 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 możliwość do wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat aktywów z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

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

4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych

4.1.1. Podmioty zależne

Następujące podmioty zależne podlegają w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

Wiązane jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna [*]	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 ¹	A-Wiedeń	100 %	–	35	EUR	EUR	H
→ Recoop Tour a.s. ²	CZ-Praga	–	100 %	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
→ Amber Baltic sp. z o.o. ²	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. i.L.	HU-Budapeszt	100 %	–	10.000	HUF	EUR	DS
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
UBX Praha 1 s.r.o. ³	CZ-Praga	100 %	–	33.200	CZK	EUR	H
Warimpex CZ s.r.o. ⁵	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. i.L.	CZ-Praga	100 %	–	147.000	CZK	CZK	DS
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	3.100	CZK	CZK	IP / DS
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	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o. ²	PL-Warszawa	3 %	97 %	5	PLN	PLN	IP / DS
WX Krakow sp. z o.o. i.L.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
→ 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	EUR	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
Andel's Lodz sp. z o.o. ²	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. ²	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	PLN	DS
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
WX Warsaw Holding S.A. ⁴	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	IP
Sugura S.A. ⁵	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A. ²	RO-Bukareszt	–	100 %	10.232	RON	EUR	H
ZAO Avielen Parking ¹	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera ⁶	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
Udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
ZAO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	55 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS

Objaśnienia:

H = Segment Hotels

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

i.L. = Spółki znajdujące się w likwidacji.

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

* Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.2..

¹ Udziały w tych spółkach zostały przeniesione w roku obrotowym w ramach Grupy na spółkę macierzystą koncernu.

² Spółki hotelowe sprzedane w dniu 31.05.2017 (por. punkt 5.1.).

³ Udziały w spółkach sprzedane w 2016 roku (por. punkt 5.5.).

⁴ Spółka została zlikwidowana w 2016 roku.

⁵ Spółka została zlikwidowana w roku obrotowym.

⁶ Spółka została utworzona w roku obrotowym.

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	
		31.12.17	31.12.16	2017	2016	31.12.17	31.12.16
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	(60)	5.432	(27.563)	(27.225)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	15	7	117	94
Suma udziałów nieuprawniających do kontroli						(27.445)	(27.130)

Podsumowujące informacje finansowe:

	ZAO Avielen A.G.	
	31.12.17	31.12.16
Skrót danych z bilansu:		
Aktywa trwale	92.126	104.963
Aktywa obrotowe	11.824	2.795
Suma aktywów	103.951	107.758
Kapitał własny – udział Grupy	(33.688)	(33.275)
Kapitał własny – udziały nieuprawniające do kontroli	(27.563)	(27.225)
Zobowiązania długoterminowe	157.532	161.369
Zobowiązania krótkoterminowe	7.669	6.889
Suma pasywów	103.951	107.758

	2017	2016
Skrót danych z rachunku wyników:		
Przychody	22.372	14.502
Koszty	(22.506)	(2.430)
Wynik netto okresu	(134)	12.072
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(74)</i>	<i>6.640</i>
<i>w tym przypada na udziały nie uprawniające do kontroli</i>	<i>(60)</i>	<i>5.432</i>
Pozostałe przychody i koszty	(618)	(1.174)
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(340)</i>	<i>(646)</i>
<i>w tym przypada na udziały nie uprawniające do kontroli</i>	<i>(278)</i>	<i>(528)</i>
Wynik całościowy	(751)	10.898
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(413)</i>	<i>5.994</i>
<i>w tym przypada na udziały nie uprawniające do kontroli</i>	<i>(338)</i>	<i>4.904</i>

	2017	2016
Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12.196	5.605
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8.433)	(2.281)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5.355	(4.702)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	9.118	(1.378)

4.1.3. Pozostałe informacje

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

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

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

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne**5.1. Sprzedaż udziałów w hotelach i aktywa przeznaczone do sprzedaży**

W dniu 23 lutego 2017 Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG podpisał umowę ramową o sprzedaży udziałów w hotelach na rzecz U City Public Company Ltd.; transakcja została zakończona 31 maja 2017 r. Z dniem 31 maja 2017 na rzecz spółki zależnej U City Public Company Ltd. sprzedane zostały następujące spółki hotelarskie wzgl. hotele:

- Recoop Tour a.s. (Hotel Diplomat, Praga)
- UBX Plzen Real Estate s.r.o. (własność Hotelu 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. (dzierżawa Hotelu angelo Katowice), 50%-owy udział
- UBX Katowice Sp. z o.o. (własność Hotelu angelo Katowice), 50%-owy udział
- Amber Baltic Sp. z o.o. (Hotel Amber Baltic, Międzyzdroje)
- Comtel Focus S.A. (Hotel angelo Bukareszt)

Aktywa i zobowiązania sprzedawanych spółek oraz inwestycje netto w jointventure zostały sklasyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2016 zgodnie z IFRS 5 jako przeznaczone do zbycia. Rozwój przeznaczonych do zbycia aktywów wzgl. grup do zbycia oraz przypisywane im zobowiązania przedstawiają się w okresie sprawozdawczym następująco:

	Stan 01.01.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan 31.12.
Aktywa wg IFRS 5:				
Działka w Budapeszcie	–	5.400	–	5.400
Nieruchomości hotelowe	157.724	1.412	(159.137)	–
Inwestycje netto w joint ventures	5.399	319	(5.718)	–
Pozostałe należności krótkoterminowe	4.107	638	(4.745)	–
Środki pieniężne	1.954	2.073	(4.027)	–
Aktywa netto wg IFRS 5	169.185	9.843	(173.627)	5.400
Zobowiązania wg IFRS 5:				
Kredyty projektowe	91.977	(431)	(91.546)	–
Pozostałe zobowiązania	5.372	913	(6.286)	–
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	3.342	246	(3.589)	–
Bierne rozliczenia międzyokresowe	6.548	(658)	(5.890)	–
Podatek odroczoney	8.231	315	(8.546)	–
	115.470	386	(115.856)	–
Suma pośrednia zmniejszenia wartości bilansowej aktywa/zobowiązania wg IFRS 5			(57.771)	
pomniejszona o przeniesione kapitały rezerwowe			(1.190)	
powiększona o usunięte pożyczki wspólników			44.472	
Zmniejszenie wartości bilansowej razem			(14.489)	

Umowa sprzedaży działki przy Üllői ut w Budapeszcie została zawarta 5 marca 2018.

5.2. Pozostałe transakcje sprzedaży

W I półroczu 2017 zakończona została transakcja sprzedaży pozostałych 6% udziałów w spółce UBX 2 Objekt Berlin GmbH, która zamknęła się zyskiem w wys. 565 TEUR i dopływem środków pieniężnych w wys. 633 TEUR.

5.3. Późniejsze korekty ceny kupna

W związku ze sprzedażą udziałów w spółce Palais Hansen Immobilienentwicklungs GmbH w czerwcu 2017 roku osiągnięto porozumienie w sprawie korekty ceny kupna uzgodnionej umownie w roku 2010 o wartości 1 500 TEUR. Przychód ujęty jest w wyniku ze sprzedaży nieruchomości.

Kolejny przychód w wysokości 125 TEUR wynika z ostatecznego rozliczenia ceny sprzedaży UBX 1 Praha s.r.o. (Hotel Angelo Praga) w 2016 r. Należność z tytułu ceny kupna w wys. 3 000 TEUR, wynikająca ze sprzedaży w 2016 r., ujęta została w roku objętym niniejszym sprawozdaniem.

5.4. Skutki dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	(583)	
Rezerwa available for sale (przeniesiona do rachunku zysków i strat)		661
Rezerwy zw. ze sprzedażą aktywów dostępnych do sprzedaży		(146)
Rezerwa Cashflow Hedge (przeniesiona do rachunku zysków i strat)		(1.190)
Splacone pożyczki od udziałowców		44.472
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(173.627)	115.856
<i>w tym wydatkowane środki pieniężne</i>	<i>(4.027)</i>	
	(174.210)	159.654

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:	2017
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	61.030
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(14.557)
Wartość bilansowa zmniejszenia części pożyczek wspólników	(17.839)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(2.059)
Wynik netto	26.575

Przepływy pieniężne:	2017
Uzgodnione świadczenie wzajemne w transakcjach 2017	59.404
Uzgodnione korekty ceny kupna w transakcjach z wcześniejszych okresów	1.626
	61.030
powiększone o splacone zobowiązania Grupy minus/plus:	26.633
Wyплаты przypisane bezpośrednio	(2.059)
Należności netto z tytułu ceny kupna na dzień bilansowy (por. pkt. 7.6.)	(5.647)
Wpływy należności z tytułu ceny kupna	3.000
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek	82.956
pomniejszone o wpływy środków pieniężnych	(4.027)
Przepływy pieniężne	78.929

5.5. Sprzedaż udziałów w spółkach i nieruchomości w roku ubiegłym

W 2016 r. 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 spłacono na rzecz WarimpeXu pożyczki udziałowców w wys. 2 223 TEUR.

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. Należność z tytułu ceny kupna została oprocentowana w wys. 5,1 %. Prolongowana kwota została zapłacona wraz z odsetkami zgodnie z umową w październiku 2017 r.

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 na dzień 31.12.2016:

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:	
Wypłaty 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

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

6.1. Przychody ze sprzedaży

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

Na dzień 31.05.2017 przychody hoteli ze sprzedaży spadły wyraźnie w porównaniu z rokiem ubiegłym w związku ze sprzedażą dużej części portfolio hoteli (por. pkt. 5.1.). Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych jest głównie efektem wynajęcia ukończonego w roku 2017 obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w Petersburgu oraz korekty wskaźników.

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 249 TEUR (w roku ubiegłym: 418 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2017	2016
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(10.845)	(20.123)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.750)	(11.257)
Inne koszty	(1.294)	(1.715)
	(18.890)	(33.094)

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera opłaty za zarządzanie z segmentu Hotele wobec podmiotu powiązanego do dnia 31.5.2017 (Vienna International Hotelmanagement AG) w wysokości 792 TEUR (w roku ubiegłym: 2 783 TEUR) (por. pkt. 9.3.1.).

	2017	2016
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.757)	(1.511)
Koszty świadczeń pracowniczych	(116)	(43)
Inne koszty	(541)	(289)
	(2.415)	(1.842)

	2017	2016
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(479)	(542)
Koszty świadczeń pracowniczych	(70)	–
Pozostałe usługi	(102)	(488)
	(651)	(1.030)

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2017	2016
Pozycje:		
Przychody z rozwiązania pozycji rozliczeń międzyokresowych (por. pkt. 7.14.)	634	1.328
Różnice z przeliczenia pozycji w walucie obcej	482	331
Pozostałe	555	133
	1.672	1.792

6.4. Koszty zarządu

	2017	2016
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(8.324)	(7.535)
Pozostałe koszty zarządu	(3.904)	(3.979)
	(12.228)	(11.514)

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

6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2017	2016
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(12.780)	(14.506)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(1.811)	(2.845)
Koszty udostępnionych pracowników	(767)	(1.244)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	98	(240)
	(15.260)	(18.834)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	6.936	11.299
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(8.324)	(7.535)

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 578 (w roku poprzednim: 933).

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

6.4.2. Pozostałe koszty zarządu

	2017	2016
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(1.966)	(1.335)
koszty usług prawnych i doradczych	(769)	(1.100)
Inne koszty zarządu	(1.169)	(1.544)
	(3.904)	(3.979)

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfung GmbH Wien – w wysokości 90 TEUR (w roku ubiegłym: 105 TEUR) oraz koszty pozostałych usług w wys. 35 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR).

6.5. Inne koszty

	2017	2016
Pozycje:		
Dzierżawa nieruchomości	(1.638)	(2.830)
Property Costs	(1.405)	(1.492)
PR i notowanie na giełdzie	(879)	(404)
Podatek naliczony nieodliczalny	(251)	(274)
Operacyjne różnice kursowe	(176)	(98)
Pozostałe inne koszty	(307)	(642)
	(4.658)	(5.740)
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.832	2.004
Inne koszty	(2.825)	(3.736)

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 (do 31.5.2017) oraz hotelu uzdrowiskowego Dvorak w Karlovych Varach. Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy także hotelu uzdrowiskowego Dvorak, który dla celów podatku VAT rozróżnia działalność hotelową oraz (niepodlegającą VAT) uzdrowiskową, jak również nieodliczalnego podatku naliczonego spółki macierzystej Grupy.

6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2017	2016
Pozycje:		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(895)	(6.415)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	(491)
Zwiększenie wartości środków trwałych	4.631	3.638
Wynik z wyceny aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	1.174	–
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	20.892	13.609
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(4.703)	(6.056)
	21.098	4.285

Planowe odpisy amortyzacyjne, odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości dotyczą środków trwałych (głównie hoteli), które zostały wykazane zgodnie z IAS 16 wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Spadek w porównaniu z rokiem ubiegłym oraz wynik z wyceny aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży związane są ze sprzedażą hoteli dokonaną na dzień 31.05.2017 (por. pkt. 5.1.). 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. Do wyceny działki w Budapeszcie przeznaczonej do sprzedaży (por. pkt. 9.4.) zastosowano uzgodnioną cenę kupna.

Zwiększenia wartości:

W roku objętym sprawozdaniem nastąpił wzrost wartości w segmencie Hotele w wys. 2 748 TEUR (w roku ubiegłym: 3 638 TEUR), a w segmencie Development & Services 1 883 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR).

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 24 396 TEUR (w roku ubiegłym: 79 029 TEUR); w segmencie Development & Services było to 3 857 TEUR (w roku ubiegłym: 2 589 TEUR).

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z wyceny są w głównej mierze efektem postępów w realizacji projektów deweloperskich w Łodzi i Krakowie oraz ukończenia i wynajęcia obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w Petersburgu. W przypadku nieruchomości w Petersburgu i Budapeszcie wzrost wartości wynika z wyższych przychodów z wynajmu i niższych kalkulacyjnych stóp procentowych. Znacząca część strat z wyceny powstała w związku z nieruchomością deweloperską w Petersburgu.

W ubiegłym roku zyski z tytułu wyceny nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży dotyczyły w przeważającej części znajdującego się w fazie realizacji biurowca w Łodzi oraz biurowca Zeppelin w Petersburgu w związku z poprawą wskaźników gospodarczych w Rosji. Straty z tytułu wyceny były w ubiegłym roku spowodowane głównie przez projekt deweloperski w Krakowie w związku z redukcją planowanej powierzchni biurowej.

6.7. Przychody z działalności finansowej

	2017	2016
Pozycje:		
Zwiększenie wartości pożyczek na rzecz joint ventures / jednostek stowarzyszonych	2.445	–
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	735	1.088
Wynagrodzenia gwarancyjne joint ventures	155	461
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	249	226
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	18	153
	3.602	1.928

Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek i zwiększenie wartości pożyczek udzielonych joint ventures / podmiotom stowarzyszonym dotyczą AO Micos (por. wyjaśnienia dot. Micos w pkt. 7.3.2.).

6.8. Koszty finansowe

	2017	2016
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(4.671)	(7.548)
Odpis aktualizacyjny pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	–	(9.249)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(2.023)	(1.871)
Odsetki od obligacji	(2.038)	(2.836)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(749)	(824)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(527)	–
Odsetki od obligacji zamiennych	(455)	(549)
Koszty z tytułu przedterminowego wykupu obligacji zamiennych	–	(13)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z osobami powiązanymi	–	(70)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(35)	(42)
	(10.499)	(23.004)

Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych wynikają z wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych w związku z obligacjami zamiennymi (por. także pkt. 7.11.).

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.10.5. Pozostałe koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty i koszty zaciągnięcia zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów wzgl. koszty transakcji ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

Zmniejszenie wartości pożyczek udzielonych podmiotom stowarzyszonym w roku ubiegłym dotyczy Micos. W roku obrotowym nastąpiło zwiększenie wartości (por. pkt. 6.7.)

6.9. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2017	2016
Pozycje:		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	(6.975)	20.856
z należności w EUR (inna waluta funkcjonalna)	–	(998)
z obligacji (zamiennych) w PLN	(434)	486
pozostałe zmiany kursowe związane z działalnością finansową	–	(2)
	(7.409)	20.343

Dodatnie 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. Dotyczy to wyłącznie jednostek zależnych w Rosji.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z IAS 21 wnoszą w roku obrotowym łącznie -7 103 TEUR (w roku ubiegłym: 20 575 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. -176 TEUR (wykazane w innych kosztach), z przychodów z tytułu różnic kursowych w wys. 482 TEUR (wykazane w pozostałych przychodach) oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

6.10. Podatek dochodowy

Przejęcie 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:

	2017	2016
Przejęcie koszt podatkowy:		
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Wynik brutto	42.988	23.845
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	(10.747)	(5.961)
± zmiany stawek podatkowych	–	(1)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	3.423	1.216
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	5.752	472
± różnice stałe	1.561	(1.335)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	–	(5)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	257	(529)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	71	(118)
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	256	5.304
± niewykazane różnice przejściowe	(3.329)	(109)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(222)	(8)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	–	78
± efekt różnic kursowych	485	12
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(2.492)	(983)
Efektywna stawka podatkowa	5,80 %	4,12 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego		
± zabezpieczenie przepływów pieniężnych	–	140
± Kolejna wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	22	(64)
± wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	–	(5)
± OCI-wyniki joint ventures	(7)	2
± udziały nieuprawniające do kontroli	(45)	48
± efekt różnic kursowych	(60)	38
	(90)	160

Z rzeczywistych podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym 383 TEUR z korekt dotyczą roku ubiegłego.

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. 124 323 TEUR (w roku ubiegłym: 145 770 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 34 016 TEUR (w roku ubiegłym: 46 112 TEUR) z rezerwami na podatek odroczone, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 9 558 TEUR (w roku ubiegłym: 9 637 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%)	144
w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%, 15% MSP)	4.755
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 10%)	1.935
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30%)	415
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20%)	68.104
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	48.970
	124.323

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 49 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 9 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 80 749 TEUR (w roku ubiegłym: 90 021 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 stracie z ubiegłych okresów, wynik netto okresu byłby niższy o 1.973 TEUR (w roku ubiegłym: o 8 144 TEUR niższy). Kapitał własny byłby wyższy o 18 628 TEUR (w roku ubiegłym: 20 601 TEUR).

Na aktywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.44 (outside basis differences) w wysokości 68 198 TEUR (w roku ubiegłym: 77 279 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.39 (outside basis differences) w wysokości 25 167 TEUR (w roku ubiegłym: 16 232 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

W grudniu 2017 spółka ZAO Avielen A.G. należąca w 55% do Grupy, została poinformowana o wszczęciu kontroli podatkowej. Do dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie były znane żadne konkretne informacje wskazujące na to, aby kontrolujące organy miały ocenić stan faktyczny w zakresie podatków dochodowych inaczej niż sama spółka. Mimo to nie można – podobnie jak w przypadku każdej kontroli podatkowej – wykluczyć ryzyka, że w jej dalszym przebiegu nie zostaną dokonane inne ustalenia w zakresie wymiaru podatków, a tym samym, że nie dojdzie do obniżenia strat podatkowych z ubiegłych okresów.

[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
Pozycje 2016:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	188.831	5.763	1.137	195.731
Zwiększenia	3.840	405	76	4.322
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(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	1.108	31.316
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.4.)</i>				30.209
Pozycje 2017:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.209	6.000	1.108	31.316
Zwiększenia	101	1.200	236	1.538
Zmniejszenia	(21)	–	–	(21)
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży	–	(5.400)	–	(5.400)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(791)	–	(99)	(890)
Zwiększenia wartości	2.759	1.883	–	4.642
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.861)	174	63	(1.624)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	24.396	3.857	1.308	29.561
Stan na dzień 31.12.2017:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	48.985	7.002	1.966	57.954
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(24.589)	(3.145)	(658)	(28.393)
	24.396	3.857	1.308	29.561
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.4.)</i>				28.341

Hotele prezentowane są w bilansie zgodnie z regulacjami IFRS według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Nieruchomości rezerwowe w środkach trwałych przewidziane są pod przyszłe realizacje hoteli.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:

	2017	2016
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	2017		2016	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	11,50 %	11,50 %	11,75 %	11,75 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	13,50 %	13,50 %	13,75 %	13,75 %
Przewidywane przepływy pieniężne (year one) w TEUR / pokój	8,7	8,7	6,3	6,3

Analiza wrażliwości

Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
	2017	2016
Stopa kapitalizacji (exit yield) + 50 pkt. bazowych	-695	-714
Stopa kapitalizacji (exit yield) - 50 bazowych	828	847
Stopa dyskontowa (discount rate) + 50 bazowych	-1.378	-1.437
Stopa dyskontowa (discount rate) - 50 bazowych	1.496	1.560
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one) + 10 %	1.233	1.183
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one) - 10 %	-1.174	-1.242

Nieruchomości rezerwowe (środki trwałe):

Istotne dane wejściowe	2017		2016	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	218	218	232 – 1117	422

Analiza wrażliwości:

Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
	2017	2016
Cena rynkowa / m ² pow. + 10 %	386	603
Cena rynkowa / m ² pow. - 10 %	-386	-603

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 rezerwowe	Razem
Pozycje 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
Pozycje 2017:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	68.576	32.027	11.137	111.739
Zmiana pozycji w zw. z ukończeniem	23.021	(23.021)	–	–
Zwiększenia / inwestycje	9.887	21.709	16	31.611
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	55	–	55
Wynik z wyceny netto	5.994	13.528	(3.337)	16.185
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.865)	(280)	(683)	(4.827)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	103.613	44.018	7.133	154.763

W przypadku zwiększenia w nieruchomościach inwestycyjnych mamy do czynienia głównie z nieruchomością biurową w Krakowie zakupioną pod koniec 2017 r. Przeniesienie pozycji w związku z ukończeniem dotyczy obiektu wielofunkcyjnego w Petersburgu. Zwiększenia nie obejmują żadnych późniejszych kosztów nabycia.

7.2.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2017	2016
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	12.933	8.248
Bezpośrednie koszty operacyjne	(2.041)	(1.483)
Przychody netto z tytułu wynajmu	10.891	6.765

Istotne koszty operacyjne bezpośrednio przyporządkowywane do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 502 TEUR. W ubiegłym roku nie było tego rodzaju istotnych kosztów operacyjnych.

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	2017		2016	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,8 – 15,6%	11,1 %	7 – 10,5 %	8,7 %
Stopa dyskontowa (discount yield)	6,8 – 17,1%	12,9 %	7 – 17,7 %	12,3 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m ² / miesiąc w EUR	7,8 – 29,6	18,2	6,8 – 26,9	18,3

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 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 %

Analiza wrażliwości 2017					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	-3 %	1 %	6 %	10 %	15 %
-50 p.b.	-6 %	-2 %	3 %	7 %	11 %
0 p.b.	-8 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 p.b.	-11 %	-7 %	-3 %	1 %	5 %
100 p.b.	-13 %	-9 %	-5 %	-1 %	3 %

Nieruchomości deweloperskie:

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

Istotne dane wejściowe	2017		2016	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,1 – 6,8%	6,50 %	6,5 – 15,4 %	9,00 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m ² / miesiąc w EUR	14,6 – 15	14,7	13 – 16	14
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m ² w EUR	1.598-1.916	1.740	768 – 1.738	1.407
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	15-20 %	18 %	0-20 %	14 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 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 wrażliwości 2017					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	-10 %	-4 %	2 %	9 %	15 %
-50 p.b.	-11 %	-5 %	1 %	7 %	13 %
0 p.b.	-12 %	-6 %	0 %	6 %	12 %
50 p.b.	-13 %	-7 %	-1 %	5 %	11 %
100 p.b.	-14 %	-8 %	-2 %	4 %	10 %

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 %

Analiza wrażliwości: 2017					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	42 %	33 %	24 %	16 %	7 %
-5 %	31 %	21 %	12 %	3 %	-6 %
0 %	19 %	10 %	0 %	-10 %	-19 %
5 %	8 %	-2 %	-12 %	-22 %	-32 %
10 %	-4 %	-14 %	-24 %	-35 %	-45 %

Nieruchomości rezerwowe:

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

Istotne dane wejściowe	2017		2016	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	92 – 268	189	282 – 307	293

Analiza wrażliwości:	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2017	2016
Cena rynkowa / m ² pow.	+10 %	718	1.117
Cena rynkowa / m ² pow.	+5 %	359	559
Cena rynkowa / m ² pow.	-5 %	-359	-559
Cena rynkowa / m ² pow.	-10 %	-718	-1.117

7.3. Inwestycje netto w joint ventures i jednostkach stowarzyszonych (at equity)

7.3.1. 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. ³	CZ-Praga	50 %	200	CZK	EUR	H
UBX Plzen Real Estate s.r.o. ³	CZ-Praga	50 %	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL ¹	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paris	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. ¹	PL-Warszawa	25 %	60	PLN	PLN	DS
Sienna Hotel Sp. z o.o. ²	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. ³	PL-Warszawa	50 %	50	PLN	EUR	H
Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. ^{3,4}	PL-Warszawa					
GF Ramba Sp. z o.o. ^{1,5}	PL-Warszawa	50 %	139	PLN	EUR	IP
AO Micos ¹	RU-Moskwa	44 %	43	RUB	RUB	IP

Objaśnienia:

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

² Spółka Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel SKA zmieniła nazwę.

³ Spółka została sprzedana w roku obrotowym.

⁴ Spółka została zakupiona w roku obrotowym.

⁵ Spółka została sprzedana w ubiegłym roku.

7.3.2. 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 i UBX Development (France) SARL		Hotel Paris II SARL	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Skrót danych z bilansu:				
Aktywa trwałe	41.466	41.775	19.515	20.036
Aktywa obrotowe	4.262	3.813	4.162	3.262
Suma aktywów	45.728	45.588	23.677	23.298
<i>w tym środki pieniężne</i>	2.420	1.329	1.893	829
Kapitał własny	2.301	1.470	251	(367)
<i>w tym transakcje kapitałowe</i>	–	–	348	–
Zobowiązania długoterminowe	38.902	39.210	19.788	19.809
Zobowiązania krótkoterminowe	4.524	4.908	3.638	3.856
Suma pasywów	45.728	45.588	23.677	23.298
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	31.296	32.118	13.253	14.197
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	1.671	2.055	895	845
	2017	2016	2017	2016
Skrót danych z rachunku wyników:				
Przychody	19.563	16.540	16.219	12.857
Koszty z wynikiem z wyceny	(18.731)	(17.907)	(15.950)	(14.398)
Wynik netto okresu	832	(1.367)	269	(1.541)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–
Wynik całościowy	832	(1.367)	269	(1.541)
Wynik netto okresu obejmuje:				
Odpisy amortyzacyjne planowe	(2.641)	(2.145)	(935)	(1.096)
Przychody z tytułu odsetek	–	–	–	–
Koszty z tytułu odsetek	(534)	(546)	(316)	(308)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	4	3	–	–
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Przejdzie do wartości bilansowej udziału:				
Aktywa netto	2.301	1.470	251	(367)
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %	50 %	50 %
Udział aktywów netto	1.151	735	125	(183)
Pożyczki wspólników jako inwestycja netto	3.819	3.560	3.268	2.806
Inwestycje netto (=wartość bilansowa)	4.970	4.295	3.393	2.623

	Sienna Hotel Sp. z o.o. i Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos (od listopada 2016)	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
	13.919	13.568	52.260	48.921
	6.087	3.373	5.235	6.018
	20.007	16.940	57.495	54.939
	688	2.662	435	1.837
	15.163	14.139	1.029	(5.689)
	3	127	55.917	60.396
	4.840	2.675	549	232
	20.007	16.940	57.495	54.939
	–	–	34.825	35.916
	–	–	–	–
	2017	2016	2017	2016
	24.499	23.477	9.606	1.517
	(23.475)	(23.171)	(2.881)	(2.554)
	1.024	306	6.726	(1.037)
	–	–	(8)	(458)
	1.024	306	6.718	(1.495)
	(1.109)	(1.009)	(27)	–
	25	25	147	3
	10	(211)	(4.139)	(719)
	(219)	(397)	(166)	(182)
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
	15.163	14.139	1.029	(5.689)
	50 %	50 %	44,02 %	44,02 %
	7.581	7.069	453	(2.504)
	–	–	–	–
	7.581	7.069	453	–

Zaprezentowane istotne wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone opisano poniżej:

AO Micos:

Od października 2016 r. Grupa posiada pośrednio 44,02% udziałów w spółce AO Micos poprzez należąca do Grupy spółkę ZAO Avielen A.G., w której posiada 55%-owy udział; wcześniej Avielen posiadała 19% udziałów. Do lipca 2017 roku udziały wykazywane były metodą praw własności zgodnie z IAS 28 jako jednostka stowarzyszona. Na początku sierpnia 2017 nastąpiła zmiana w statucie, po której przy podejmowaniu wszystkich istotnych decyzji konieczna jest jednomyślność. W związku z tym od tego momentu spółkę należy klasyfikować jako wspólne przedsięwzięcie (joint venture), które również jest ujmowane metodą praw własności. Micos jest właścicielem biurów Jupiter 1 i 2 w Petersburgu i wynajmuje je.

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.

Sienna Hotel Sp. z o.o. i

Lanzarota Investments Sp. z o.o.:

Sienna Hotel Sp. z o.o. (wcześniej: Lanzarota Investments sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.) dzierżawi Hotel Intercontinental w leasingu operacyjnym oraz go prowadzi. Lanzarota Investments sp. z o.o. posiadała niewielki udział w Lanzarota Investments sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. i nie prowadzi żadnej znaczącej działalności. 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 2016 (por. punkt 5.5.).

7.3.3. Stan i zmiany joint ventures i jednostek stowarzyszonych

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Razem
Stan na dzień 31.12.2016:			
Inwestycje netto w joint ventures	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
Stan na dzień 31.12.2017:			
Inwestycje netto	11.727	7.087	18.813
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(2.881)	1.266	(1.616)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	26	–	26
	8.872	8.352	17.224

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.

	2017	2016
Zmiana:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	14.479	24.083
Zwiększenia	174	10
Zmiana pozycji IFRS 5	–	(5.399)
Zmniejszenia	–	(2.265)
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	704	(785)
Skapitalizowane przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	17	176
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	1.887	(1.332)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(37)	(9)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	17.224	14.479

7.3.4. 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.

	31.12.17	31.12.16
Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures:		
Aktywa trwałe	60.677	74.429
Aktywa obrotowe	9.930	9.516
Aktywa	70.607	83.945
Udział kapitału własnego	10.137	4.040
Udział pożyczek wspólników Grupa	7.475	12.801
Udział pożyczek wspólników partnerzy joint venture	8.674	11.391
Zobowiązania długoterminowe	37.238	47.622
Zobowiązania krótkoterminowe	7.082	8.090
Pasywa	70.607	83.945

	31.12.17	31.12.16
Przejęcie do wartości bilansowej:		
Udział aktywów netto	10.137	4.040
Pożyczki wspólników Grupa	16.487	24.065
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży	–	(5.397)
Pożyczka na rzecz joint ventures / jednostek stowarzyszonych	(9.400)	(8.230)
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	17.224	14.479

	31.12.17	31.12.16
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo bez znaczenia:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	561	291
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	346	92
Udział Grupy w pozostałym wyniku	26	(9)
Udział Grupy w wyniku całościowym	372	83

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

Wymienione wyżej znaczące joint ventures i jednostki stowarzyszone 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 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..

7.4. Pozostałe aktywa finansowe

	31.12.17	31.12.16
Pozycje długoterminowe:		
Pożyczki na rzecz joint ventures / jednostek stowarzyszonych	9.400	8.230
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	2.647	2.840
Zapłacone zaliczki	–	1.701
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	646	689
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	556	464
Pożyczki i inne należności długoterminowe	396	195
	13.646	14.118

Pożyczki na rzecz jednostek stowarzyszonych obejmują pożyczki na rzecz Micos. W roku obrotowym zanotowano zwiększenie wartości (por. pkt. 6.7.)

Pozostałe wykazane wyżej aktywa finansowe nie są ani przeterminowane ani ich wartość nie uległa zmniejszeniu.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 2 647 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyty dotyczą Hotelu Intercontinental Warszawa (por. pkt. 9.1.3.) i nieruchomości biurowej w Krakowie nabytej pod koniec 2017 roku. Ponadto konta depozytowe związane są z kredytami projektowymi na biurowiec Erzsébet w Budapeszcie i na rozwój nieruchomości biurowej w Łodzi.

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

7.5. 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	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
Pozycje:				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	1.176	1.412	–	4
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	10.014	4	–	2
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	1.494	3.048	1.494	3.028
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	372	354	227	354
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	349	39	11	25
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	27.093	31.778	8.465	11.177
Odpisy aktualizacyjne Podatek odroczonego	–	–	(1.030)	(1.112)
	40.498	36.634	9.167	13.478
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(7.245)	(11.547)
			1.922	1.931

	Rezerwa na podatek odroczonego	
	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjne	(12.632)	(12.521)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	200	(1.130)
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(386)	(1.191)
	(12.817)	(14.842)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	7.245	11.547
	(5.572)	(3.295)

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczonego	
	2017	2016	2017	2016
Zmiana:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.931	102	(3.295)	(10.064)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–
<i>Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:</i>	(672)	33	582	8.559
Przeliczenie pozycji w walucie	(694)	(202)	582	240
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	2	–	–
Kolejna wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	22	97	–	(113)
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	–	(5)	–	–
Zmiana pozycji IFRS 5	–	–	–	8.432
Cashflow Hedges	–	140	–	–
<i>Zmiana ujęta w wyniku netto okresu</i>	664	1.796	(2.859)	(1.790)
Stan na dzień 31 grudnia	1.922	1.931	(5.572)	(3.295)

Nie wykazane aktywa z tytułu podatku odroczonego związane z udziałami pochodzą w całości z Austrii i nie przedawniają się.

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

	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	5.647	3.000
Należności wobec organów skarbowych	5.973	7
Należności z tytułu dostaw i usług	570	1.068
Zapłacone zaliczki	421	175
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	390	235
Rozliczenia międzykresowe	216	277
Należności wobec joint ventures	214	422
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	32	20
	13.463	5.203

Należność związana ze sprzedażą nieruchomości i spółek dotyczy sprzedaży udziałów w hotelach (por. pkt. 5.1.) i obejmuje należność z tytułu ostatecznego rozliczenia oraz z zatrzymania ceny kupna. Ostatnia część zatrzymanej ceny kupna zostanie zwolniona na koncie powierniczym zgodnie z umową do końca listopada 2018 r. Należność z tytułu ceny kupna istniejąca na dzień 31.12.2016 w wys. 3 000 TEUR, dotycząca UBX Praha 1 s.r.o., została zapłacona w październiku 2017 zgodnie z umową.

Należności wobec organów skarbowych dotyczą głównie niezwróconych jeszcze kwot naliczonego podatku VAT z tytułu zakupu biurowca w Krakowie, z tytułu przeniesienia obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w ramach Grupy z 55%-owej spółki zależnej ZAO Avielen A.G. na 100%-ową spółkę zależną ZAO Avielen Parking oraz z bieżących projektów deweloperskich.

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

	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	527	619
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	21	27
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	12	11
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	9	84
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	–	83
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	2	244
odpisy aktualizujące należności	255	272
	825	1.340

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.

7.7. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

	31.12.17	31.12.16
Zmiana:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.816	10.612
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(583)	–
Przeniesienie do jednostek stowarzyszonych (at equity)	–	(3.989)
Otrzymane zaliczki	–	(300)
Późniejsza wycena	(87)	493
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	6.146	6.816
Pozycje:		
Udziały Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wiedeń	6.146	6.233
Udziały UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Wiedeń	–	583
	6.146	6.816

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.

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..

7.8. Środki pieniężne

	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	20	15
Środki pieniężne w banku	22.829	2.753
	22.849	2.769

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

7.9. Kapitał własny

7.9.1. 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 2017 wynosi 53 933 500 sztuk.

	2017	2016
	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	3.282.828
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 06/2014 – 06/2017 ważone	1.092.237	2.198.630
ważone zatwierdzone akcje obligacje zamienne	4.375.065	5.481.458
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowane o efekt rozwodnienia	58.308.565	59.414.958

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	40.542	17.423
Korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych	455	549
rozwodniony (w TEUR)	40.997	17.972
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)	0,75	0,32

Na dzień bilansowy istniało 3 282 828 (w roku poprzednim: 5 449 495) potencjalnych zatwierdzonych akcji z obligacji zamiennych.

Na dzień bilansowy istniało 3 282 828 (w roku poprzednim: 5 449 495) 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 2017, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk finansowy netto za rok obrotowy w wysokości 19 200 TEUR. Po dofinansowaniu ustawowo utworzonego kapitału rezerwowego w wys. 872 TEUR i rozliczeniu ze stratami z ubiegłych okresów zysk bilansowy na dzień 31.12.2017 wynosi 16 565 TEUR. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy w kwocie 3 240 TEUR i przeniesienie pozostałej kwoty w wys. 13 325 TEUR na rok następny.

7.9.2. 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 31,5% (w roku ubiegłym: 12,0%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.17	31.12.16
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	83.481	43.058
Kapitał obcy	181.773	314.828
Suma pasywów	265.254	357.886
Udział kapitału własnego w %	31,5%	12,0 %

7.9.3 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 zawierał 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. Zostały one zlikwidowane wraz ze sprzedażą spółek hotelowych na dzień 31.5.2017 (por. pkt. 5.1.). Ponadto w kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny ujmują się wyniki z aktualizacji wyceny środków trwałych, wycenianych następnie jako nieruchomości inwestycyjne wg wartości godziwej.

Rezerwa na przeliczenie pozycji w walucie:

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

Rezerwa available for sale:

Rezerwa available for sale dotyczy niezrealizowanych jeszcze skumulowanych zmian wartości 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. Cashflow Hedge istniejący na dzień 31.12.2016 został zlikwidowany w związku ze sprzedażą spółek hotelowych na dzień 31.5.2017 (por. pkt. 5.1.). Przyporządkowany do niego kapitał rezerwowy został przeniesiony do rachunku zysków i strat.

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
Pozycje 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
Pozycje 2017:						
Stan na dzień 1 stycznia	6.674	(2.326)	967	(1.234)	(809)	3.271
Zmiany konsolidacyjne	(5.434)	–	–	–	–	(5.434)
Pozostałe przychody i koszty	–	(296)	(748)	1.234	26	215
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	26	–	–	–	26
Podatek (odroczone)	–	(67)	22	–	–	(45)
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(337)	(726)	1.234	26	196
Stan na dzień 31 grudnia	1.239	(2.663)	241	–	(784)	(1.967)

Pozostały wynik przypadający na udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli w wys. -270 TEUR (w roku poprzednim: -533 TEUR) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które przypadają odroczone podatki w wys. -45 TEUR (w roku poprzednim: 48 TEUR).

7.10. 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.

7.10.1. Obligacje zamienne

	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
Obligacje zamienne 06/2014 – 06/2017	–	3.820
Obligacje zamienne 11/2015 – 11/2018	4.543	4.081
	4.543	7.902
<i>w tym długoterminowe</i>	–	3.971
<i>w tym krótkoterminowe</i>	4.543	3.931

Szczegółowe informacje dot. ujęcia obligacje zamiennych zawarte są w objaśnieniach w pkt. 3.6.4. oraz w prezentacji wbudowanych pochodnych instrumentów finansowych w pkt. 7.11.. Potencjalne akcje z obligacji zamiennych zaprezentowano w pkt. 7.9.1.

Obligacja zmienna z terminem od 06/2014 do 06/2017 została wykupiona zgodnie z umową w czerwcu 2017.

Przy ujmowaniu obligacji zamiennych uwzględniono udział kosztów transakcyjnych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Krótkoterminowy udział obejmuje więc także rozliczone międzyokresowo odsetki wzgl. koszty finansowania.

7.10.2. Pozostałe obligacje

	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
Obligacje 03/2015 – 09/2019	–	6.251
Obligacje 10/2013 – 10/2017	–	344
Obligacje 02/2014 – 02/2018	–	696
Obligacje 03/2015 – 03/2018	–	5.721
Obligacje 10/2015 – 10/2018	–	2.500
Obligacje 12/2015 – 12/2018	1.603	25.832
Obligacje 01/2016 – 01/2019	–	2.196
Obligacje 05/2017 – 05/2019	5.357	–
	6.960	43.540
<i>w tym długoterminowe</i>	5.357	42.988
<i>w tym krótkoterminowe</i>	1.603	552

W maju 2017 wyemitowano jednoroczną obligację zerokuponową o wartości nominalnej 5 500 TEUR z opcją przedłużenia na kolejny rok, która została zrealizowana wiosną 2018 roku.

Większa część obligacji została w roku obrotowym przedterminowo wykupiona.

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

7.10.3. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.17	31.12.16
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	68.015	51.888
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	52.785	50.767
Pozostałe kredyty	760	838
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	–	1.842
	121.560	105.335
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty projektowe	4.883	5.897
Pozostałe kredyty	1.401	1.032
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	501	6.327
	6.784	13.256
Suma kredytów	128.345	118.591

Wzrost kredytów projektowych wynika z nowych umów w zakresie finansowania dot. obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya oraz z realizacji biurowca w Łodzi.

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

7.10.4. Podsumowanie zobowiązań z działalności finansowej

Zmiany i pozycje zobowiązań z działalności finansowej (oprocentowane zobowiązania finansowe), składające się z obligacji zamiennych (pkt. 7.10.1.), innych obligacji (pkt.

7.10.2.) i pozostałych zobowiązań finansowych (pkt. 7.10.3.) oraz ze zobowiązań finansowych zw. z grupami do zbycia wykazanych zgodnie z IFRS 5 (pkt. 5.1.), przedstawiają się następująco:

	Zobow. finansowe wg IFRS 5	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Pożyczki od akcj. mniej- szościowych & pozostałe	Obligacje, obligacje zamiennne	Razem
Pozycje 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	91.977	57.785	8.169	51.442	52.637	262.009
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	91.977	5.897	6.327	4.483	1.032	109.715
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	–	51.888	1.842	46.959	51.605	152.293
Pozycje 2017:						
Stan na dzień 1 stycznia	91.977	57.785	8.169	51.442	52.637	262.009
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	–	20.872	4	5.239	701	26.815
Splata (cashflow)	(740)	(5.636)	(7.671)	(46.670)	(628)	(61.345)
Zmiany konsolidacyjne	(91.546)	–	–	–	–	(91.546)
Zmiany kursowe	–	60	–	961	(71)	949
Pozostałe zmiany	309	(182)	–	532	2.306	2.966
Stan na dzień 13 grudnia	–	72.898	501	11.503	54.945	139.847
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	–	4.883	501	6.146	1.401	12.930
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	–	68.015	–	5.357	53.545	126.917

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 73 245 TEUR (w roku ubiegłym: 68 604 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 17 272 TEUR (w roku ubiegłym: 24 085 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 55 973 TEUR (w roku ubiegłym: 44 520 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

7.10.5. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

Oprocentowanie prezentowane jest za rok ubiegły bez uwzględniania wykazanych zgodnie z IFRS 5 zobowiązań finansowych zw. z grupami do zbycia.

	31.12.17	31.12.16
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
oprocentowanie stałe	114.433	118.263
oprocentowanie zmienne	25.414	51.770
	139.847	170.032
Stopy procentowe:		
oprocentowanie stałe	82 %	70 %
oprocentowanie zmienne	18 %	30 %

		2017	2016
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	Marża
• Obligacje	6M-WIBOR	5 – 6,4 %	5 – 6,4 %
	6M-EURIBOR	3,75 %	3,75 %
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,1 – 3,75 %	2,1 – 3,75 %
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	2,7 – 2,95 %	1,85 – 2,7 %
	3M-WIBOR	3,50 %	3,50 %

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu na dzień bilansowy wynoszą od 0,8% do 10,5% (w roku ubiegłym: 2,5% do 13,5%).

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

7.11. Pochodne instrumenty finansowe

	31.12.17	31.12.16
Pozycje długoterminowe:		
Prawo do zamiany w zw. z obligacją zamienną	929	401
	929	401

W przypadku praw do zamiany mamy do czynienia z wbudowanymi instrumentami pochodnymi w zw. z obligacjami zamiennymi wyemitowanymi w PLN. Okres pozostały do wykupu wynosi 1 rok. 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 żaden odpływ środków pieniężnych w przyszłości.

7.12. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
Zobowiązania z tyt. ceny kupna nieruchomości	7.516	–
Zobowiązania wobec joint ventures	3.874	4.191
Otrzymane kaucje	2.211	2.550
Zabezpieczenia	1.070	479
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	244	–
Zobowiązania z tyt. leasingu operacyjnego	16	–
	14.931	7.220

Zobowiązania z tyt. ceny kupna nieruchomości dotyczą biurowca w Krakowie zakupionego w grudniu 2017 r.

Wzrost zabezpieczeń związany jest z większą liczbą projektów deweloperskich.

7.13. Rezerwy

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

7.13.1. Rezerwy na fundusz socjalny (nota 3.12.)

	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu odpraw jubileuszowych	premi	Razem
Pozycje 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
Pozycje 2017:				
Stan na dzień 1 stycznia	885	1.503	111	2.499
Odprawy	–	(309)	–	(309)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	140	20	(4)	157
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	140	(289)	(4)	(152)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty ze zmian założeń finansowych	(83)	58	–	(26)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(83)	58	–	(26)
Koszty z tytułu odsetek	13	20	2	35
Stan na dzień 31 grudnia	955	1.292	109	2.357

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 1,75% (w roku poprzednim 1,5%). 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 33,9 lat (w roku ubiegłym 35,5 lat), a dla odpraw 7,6 roku (w roku ubiegłym 7,2 roku).

Dwóch członków zarządu posiada na dzień 31.12.2017 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: 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)

Analiza wrażliwości: 2017:

Stopa dyskontowa	+1 pp	(267)	(89)
Stopa dyskontowa	-1 p	385	106
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 p	86	49
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 p	(78)	(45)

Kwoty bieżącego i poprzedniego okresu przedstawiają się następująco:

	2017	2016
Zobowiązania uzależnione od wyników	2.357	2.499
Aktualizacja wyceny (zyski / straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej)	(26)	192

7.13.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Pozycje 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
Pozycje 2017:			
Stan na dzień 1 stycznia	252	–	252
Wykorzystanie	9	–	9
Zwiększenie	1.619	–	1.619
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	4	–	4
Stan na dzień 31 grudnia	1.884	–	1.884

Dofinansowanie rezerwy jest głównie związane z ewentualnymi należnościami z tytułu zwrotu podatku naliczonego VAT.

7.14. Bierne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.17	31.12.16
Pozycje długoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	3.036	3.482
Pozostałe	180	180
	3.215	3.662
Pozycje krótkoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	191	206
Pozostałe	6	23
	197	229

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

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

	31.12.17	31.12.16
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.172	5.447
Pozostałe zobowiązania	3.743	942
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	2.302	2.513
Zobowiązania wobec joint ventures	1.028	906
Otrzymane zaliczki	819	968
Otrzymane kaucje	412	376
	12.475	11.152

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 2 963 TEUR (w roku ubiegłym: 264 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 184 TEUR (w roku ubiegłym: 109 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 204 TEUR (w roku ubiegłym: 180 TEUR). Zobowiązania podatkowe dotyczą głównie podatku VAT z tytułu transakcji na nieruchomościach w ramach Grupy (por. także noty pkt. 7.6.).

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 i 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 31.12.17	Wartość godziwa 31.12.17	Wartość bilansowa 31.12.16	Wartość godziwa 31.12.16
Aktywa – klasy						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	103.613	103.613	68.576	68.576
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	51.150	51.150	43.163	43.163
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)		556	556	464	464
LaR	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		9.400	8.057	8.230	8.230
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		3.043	3.043	3.035	3.035
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	6.146	6.146	583	583
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa trwałe		49.363		50.134	
	Aktywa trwałe razem		223.272		174.185	
LaR	Należności		6.853	6.853	4.744	4.744
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		22.849	22.849	2.769	2.769
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	–	–	6.233	6.233
IFRS 5	Aktywa finansowe w grupach do zbycia	3	–	–	4.875	4.875
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa obrotowe		12.280		165.081	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		41.982		183.701	
	Suma aktywów		265.254		357.886	
Pasywa – klasy						
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	–	–	3.971	3.896
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	–	–	28.587	27.959
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	5.357	5.423	14.401	14.668
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	100.029	117.357	91.291	100.375
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	21.531	26.189	14.044	14.027
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		12.729	12.729	7.220	7.220
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	929	929	401	401
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne		955	955	885	885
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania długoterminowe		12.392		8.572	
	Zobowiązania długoterminowe razem		153.922		169.371	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	4.543	4.676	3.931	3.931
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	1.603	1.644	481	483
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	–	–	71	71
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	4.505	4.910	4.598	4.793
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	2.279	2.287	8.658	8.658
FL	Pozostałe zobowiązania	3	8.304	8.304	9.631	9.631
IFRS 5	Aktywa finansowe w zw. z grupami do zbycia	3	–	–	99.540	99.540
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania krótkoterminowe		6.617		18.548	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		27.851		145.457	
	Zobowiązania razem		181.773		314.828	
					31.12.17	31.12.16
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:						
LaR	Loans and Receivables (kredyty i należności)				42.146	18.777
AfS	Available for Sale (dostępne do sprzedaży)				6.146	6.816
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)				(160.880)	(186.883)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)				(929)	(401)
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. 7.7. i pkt. 8.1.3.

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

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

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej::

	2017	2016
Zmiany w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	118.555	95.207
Zwiększenia	31.666	8.541
Zmniejszenia	(583)	(4.951)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	16.185	7.916
Pozostałe przychody i koszty	(4.914)	11.842
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	160.909	118.555

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy, podobnie jak w ubiegłym roku, nieruchomości inwestycyjnych i zawarty jest w pozycji odpisów amortyzacyjnych i zmian wartości. Wynik z wyceny w pozostałym wyniku dotyczy, podobnie ja w ubiegłym roku, aktywów dostępnych do sprzedaży oraz wyniku z przeliczenia pozycji w walucie. W każdym przypadku chodzi o niezrealizowane zmiany wartości.

	2017	2016
Zmiany w zobowiązaniach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	401	2.142
Zwiększenia	–	95
Zmniejszenia	–	–
Zmiana pozycji wg IFRS 5 (w zw. z grupami do zbycia)	–	(2.369)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	529	(202)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	–	735
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	929	401

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy niezrealizowanych strat z wyceny praw do zamiany, wykazanych w kosztach działalności finansowej. Wycena w pozostałym wyniku za 2016 r. dotyczy Cashflow-Hedge. Więcej informacji dot. przeniesienia pozycji zgodnie z IFRS 5 w roku ubiegłym znajduje się w pkt. 5.1..

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

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
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 %	
2017			
3 Aktywa dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa dostępne do sprzedaży	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.392	3.392
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawa do zamiany	Wahania	51,5 %	

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 przed opodatkowaniem	
		2017	2016
3 Aktywa dostępne do sprzedaży:			
stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	-1.261	-1.222
stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.694	1.640
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	638	503
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-567	-691
3 Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany:			
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	-82	-138
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	84	129

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 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 kapitału własnego			(75)		(735)	(810)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	153	1.270	(75)	(2.661)	(735)	(2.048)
Rok obrotowy 2017:						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		17				17
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		984				984
Koszty z tytułu odsetek				(9.972)		(9.972)
Zwiększenia wartości		2.445				2.445
Niezrealizowany wynik z wyceny	(509)					(509)
Przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat			661		(1.190)	(529)
Wynik zmian kursowych				(7.409)		(7.409)
Wynik netto okresu	(509)	3.446	661	(17.380)	(1.190)	(14.973)
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitału własnego			(748)		1.234	486
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	(509)	3.446	(87)	(17.380)	44	(14.487)

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

Zmiany wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży (AfS) oraz Cashflow-Hedge dotyczą pozostałego wyniku i w przypadku braku odpowiedniego instrumentu finansowego zostały przeniesione do rachunku zysków i strat.

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 związanego 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. 82 % (w roku ubiegłym: 70 %) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.10.5.

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
2016				
3M-EURIBOR	+50	(246)	-50	246
6M-WIBOR	+50	(17)	-50	17
2017				
3M-EURIBOR	+50	(197)	-50	197
6M-WIBOR	+50	(78)	-50	78

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

Poniższe zestawienie prezentuje zobowiązania finansowe

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

	2017	2018	2019	2020	2021	ponad 5 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

	2018	2019	2020	2021	2022	ponad 5 lat	Razem
31.12.2017:							
Kredyty projektowe	1.274	754	748	732	750	18.435	22.693
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	–	–	501	–	–	–	501
Obligacje	1.600	–	–	–	–	–	1.600
Pozostałe	617	–	–	–	–	–	617
	3.491	754	1.249	732	750	18.435	25.411

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Razem
31.12.2016:				
w walucie obcej		77.024		
w EUR		17.411	152.622	170.032
31.12.2017:				
w walucie obcej	857.434	20.060		
w EUR	12.451	4.809	147.488	139.847

Wrażliwość wyniku Grupy:

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania

kursu danej waluty obcej wobec EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	CZK	PLN	RUB	Razem
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
Wrażliwość 2017:				
Wzrost o 10%	(346)	(1.175)	(8.401)	(9.922)
Spadek o 10%	346	1.175	8.401	9.922
Wzrost o 20%			(16.802)	(16.802)
Spadek o 20%			16.802	16.802
Wzrost o 30%			(25.204)	(25.204)
Spadek o 30%			25.204	25.204

Wrażliwość kapitału własnego:

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego kapitału własnego brutto na racjonalnie możliwe wahania

kursu danej waluty obcej wobec EUR, przy założeniu niezmienności innych czynników.

	CZK	PLN	RUB	Razem
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
Wrażliwość 2017:				
Wzrost o 10%	1	(445)	(449)	(893)
Spadek o 10%	(1)	445	449	893
Wzrost o 20%			(898)	(898)
Spadek o 20%			898	898
Wzrost o 30%			(1.347)	(1.347)
Spadek o 30%			1.347	1.347

8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.6. Widać tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności krótkoterminowych. Informacje dot. pożyczki udzielonej AO Micos znajdują się w pkt. 7.3.2. 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. 21 234 TEUR (w roku ubiegłym: 126910 TEUR wraz ze zobowiązaniami finansowymi grup do zbycia). Kwota 12 930 TEUR (w roku poprzednim: 17 739) 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, 15,3% (w roku ubiegłym: 14,1% bez zobowiązań finansowych grup do zbycia) zobowiązań było krótkoterminowych.

Po sprzedaży udziałów w hotelach w maju 2017 (por. pkt. 5.1.) Grupa dysponuje wystarczającą płynnością do obsługi zobowiązań i finansowania projektów.

Tabela poniżej przedstawia nie pochodne zobowiązania finansowe Grupy na dzień bilansowy. 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	4.803	–	–	4.803
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	1.544	5.638	–	7.181
Obligacje o stałym oprocentowaniu	–	–	–	–
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	3.037	13.176	12.052	28.265
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	1.609	5.196	24.157	30.962
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	–	–	–	–
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	11	524	–	536
Pozostałe kredyty i pożyczki	1.443	106	66.666	68.215
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	8.304	12.729	–	21.033
Razem	20.751	37.368	102.875	160.994

Szczegółowe informacje dot. analizy zapadalności zobowiązań pochodnych znajdują się w notach w pkt. 7.11. Pochodne zobowiązania finansowe są krótkoterminowe.

[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

Przed dniem bilansowym Grupa zawarła wiążące umowy wynajmu nieukończonych jeszcze powierzchni biurowych w Łodzi i Krakowie. Z tych okoliczności wynika zobowiązanie do przekazania najemcy konkretnych biur w terminie i w stanie, jaki uzgodniono. Ponadto Warimpex zobowiązał się wziąć na siebie usługi wykończeniowe na rzecz przyszłych najemców (fit-out contribution) w łącznej wartości 2 582 TEUR.

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 Le Palais Offices, Warszawa	9.1.3.1.	31.701
Gwarancja w zw. ze sprzedażą biurowców Jupiter, St. Petersburg – kredyt	9.1.3.2.	11.252
Gwarancja związana ze sprzedażą Angelo Praga	9.1.3.3.	7.200

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

Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:

Odpowiedzialność umowna zw. ze sprzedażą hotelu andel's Berlin	9.1.3.4.	17.520
Zobowiązania w zw. z hotelem Dream Castle, Paryż	9.1.3.5.	16.483
Zobowiązania w zw. z hotelem Magic Circus, Paryż	9.1.3.6.	7.074
Gwarancja jednostki w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.7.	3.170

9.1.3.1. Gwarancja w zw. 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.

9.1.3.2. Gwarancja w zw. z biurowcem Jupiter, St. Petersburg

Właścicielem biurowców Jupiter 1 i 2 jest spółka AO Micos, w której ZAO Avielen AG posiada od października 2016 roku 44,02% udziałów (por. także punkt 7.3.2.). W celu sfinansowania biurowców Micos zaciągnęła kredyt bankowy, na który Avielen udzieliła gwarancji w zakresie swojego pierwotnego udziału w wys. 19%. Na dzień bilansowy kwota objęta gwarancją wynosi 11.252 TEUR.

9.1.3.3. Gwarancja związana ze sprzedażą hotelu angelo Praga

W roku 2016 sprzedano na rzecz inwestora Hotel angelo Praga w ramach transakcji Share Deals. 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.

9.1.3.4. Gwarancja w zw. 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 w roku 2015 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. Kwota 1 770 TEUR przypada na Warimpex. Gwarancja ta została w związku ze sprzedażą hoteli w ramach ostatecznej realizacji umowy (por. punkt 5.1.) przeniesiona na spółkę kupującego.

9.1.3.5. Gwarancja w zw. z hotelem 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 16,5 mln Euro (w roku ubiegłym: 17,1 mln EUR).

9.1.3.6. Gwarancja w zw. z hotelem 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 7,1 mln Euro (w roku ubiegłym: 7,5 mln EUR).

9.1.3.7. Gwarancja w zw. z Hotelem Intercontinental, Warszawa

Warimpex udzielił gwarancji wdzierżawiającemu Hotel Intercontinental Warszawa, prowadzony przez joint venture. Na dzień bilansowy gwarancja opiewa na kwotę 3 170 TEUR i obowiązuje do 31.03.2035.

9.2. Leasing

9.2.1. Leasing finansowy jako leasingobiorca

Od dnia sprzedaży udziałów w hotelach, tj. 31 maja 2017 (por. pkt. 5.1.), Grupa nie jest już leasingobiorcą w ramach leasingu finansowego.

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingobiorca

W Grupie obowiązują następujące operacyjne stosunki najmu:

Dzierżawa hotelu uzdrowskiego Dvorak, Karlove Vary

Pod koniec marca 2017 Grupa zawarła nową umowę dzierżawy hotelu uzdrowskiego Dvorak. Umowa dzierżawy została zawarta na 10 lat i na podstawie jej konstrukcji zgodnie z kryteriami standardu IAS 17 dotyczącego leasingu została zakwalifikowana jako leasing operacyjny.

Umowy wynajmu powierzchni biurowych i pozostałe

W poszczególnych spółkach należących do Grupy istnieją umowy najmu powierzchni biurowych, pojazdów i urządzeń biurowych oraz umowy najmu i użytkowania związane z projektami deweloperskimi w Polsce.

	2017	2016
Koszt min. opłat leasingowych	1.672	3.371

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe na dzień 31.12.2016	2.339	815	1.300	224
Przyszłe min. opłaty leasingowe na dzień 31.12.2017	7.991	1.772	3.771	2.448

9.2.3. Leasing operacyjny jako leasingodawca

Grupa jest leasingodawcą w ramach umów leasingu operacyjnego w związku z wynajętymi nieruchomościami finansowymi. Na dzień bilansowy dotyczy to następujących nieruchomości lub jednostek zależnych:

- biurowce Erzsébet, Budapeszt
- biurowiec Zeppelin, St. Petersburg
- obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya, St. Petersburg
- biurowiec Mogilska 41, Kraków
- biurowiec Sájka, Budapeszt

Ponadto zawarto już wiążące umowy najmu dla znajdujących się w budowie biurowców w Łodzi i Krakowie (por. pkt. 9.1.2.).

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2016	68.802	8.218	31.397	29.187
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2017	121.385	12.089	70.774	38.522

9.3. Informacje dot. jednostek i osób powiązanych

9.3.1. Osoby i przedsiębiorstwa 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, a do 31 maja 2017 posiadała 49,01% udziałów w spółce Vienna International Hotelmanagement AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan dr Franz Jurkowitsch jest beneficjentem 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, a do 31 maja 2017 posiadała 49,01% udziałów w spółce Vienna International Hotelmanagement AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan Georg Folian jest beneficjentem fundacji.

Zarząd:

Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Georg Folian

do dnia bilansowego zastępca Prezesa Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,6% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. – Georg Folian złożył mandat Członka Zarządu w dniu 1.1.2018 z ukończeniem 70 roku życia. Jego następcą jest dr Daniel Folian.

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

William de Gelsey

Członek

Hubert Staszewski

Członek

Vienna International Hotelmanagement AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, działa jako spółka zarządzająca hotelami na rzecz Warimpexu.

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

W dniu 31 maja 2017 razem ze sprzedażą portfolio hoteli przez Warimpex nastąpiła także sprzedaż udziałów w spółce VI przez fundacje Amber i Bocca Privatstiftung. Tym samym od 1 czerwca 2017 VI nie jest już klasyfikowana jako podmiot powiązany. VI pozostaje podmiotem zarządzającym trzema hotelami prowadzonymi przez Warimpex (w tym dwa w ramach joint ventures).

Wszystkie jednostki zależne, joint ventures oraz jednostki stowarzyszone:

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 4 dot. jednostek zależnych oraz w pkt. 7.3. dot. joint ventures i jednostek stowarzyszonych.

9.3.2. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi

9.3.2.1. Transakcje z Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung

W roku obrotowym, podobnie jak w roku ubiegłym, nie dokonano żadnych transakcji z Amber Privatstiftung wzgl. Bocca Privatstiftung.

9.3.2.2. Transakcje z Członkami Zarządu

	2017	2016
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	3.486	2.183
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	2.302	2.360
Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:		
Franz Jurkowitsch	923	540
Georg Folian	1.170	540
Alexander Jurkowitsch	725	634
Florian Petrowsky	668	468
	3.486	2.183
Składniki wynagrodzeń członków zarządu:		
Świadczenia płatne krótkoterminowo	3.080	2.041
<i>w tym zmienne (bonus)</i>	2.027	861
Rozwiązanie/dotacja rezerwy na odprawę	(290)	(150)
Odprawa	556	–
Dotacja rezerwy na świadczenia emerytalne	140	292
	3.486	2.183

Zmienny składnik wynagrodzenia Zarządu (bonus) wynosi jak 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

	2017	2016
Tantiemy Rady Nadzorczej 1 stycznia – 31 grudnia	135	129
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
Tantiemy poszczególnych członków RN:		
Günter Korp	43,0	35,0
Thomas Aistleitner	34,0	30,0
Harald Wengust	21,0	17,5
William de Gelsey	18,5	17,5
Hannes Palfinger (do czerwca 2016)	6,2	17,5
Hubert Staszewski (od czerwca 2016)	12,3	–
Tomasz Mazurczak (do sierpnia 2015)	–	11,7
	135	129

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. Ponieważ VI była jednostką powiązaną tylko do 31 maja 2017, dane za 2017 rok dotyczą tylko pierwszych pięciu miesięcy.

	2017	2016
Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:		
Rozliczona opłata Managementfee 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni w całości)	(792)	(2.783)
Pozostałe usługi obce 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni w całości)	(929)	(2.030)
Stan rozliczeń VI na dzień 31 grudnia	n/a	(3.495)
Transakcje z joint ventures (ujmowane at equity) z VI:		
Rozliczona opłata Managementfee 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni w całości)	(398)	(940)
Pozostałe usługi obce 1 stycznia – 31 maja (rok poprzedni w całości)	209	(617)
Stan rozliczeń VI na dzień 31 grudnia	n/a	(661)

9.3.2.5. Transakcje z joint ventures i jednostkami stowarzyszonymi

	2017	2016
Przychody z transakcji z joint ventures	266	594
Należności wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych	9.614	8.651
Zobowiązania wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych na dzień 31 grudnia	(6.256)	(6.242)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie rozliczenia usług z joint venture. 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 marcu 2018 roku podpisano umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej w Budapeszcie. Ostateczne zakończenie transakcji oczekiwane jest w maju 2018 roku. Transakcja wygeneruje prawdopodobnie przepływy pieniężne w wys. 5 400 TEUR, jednak żadnego zysku ze względu na zwiększenie wartości, które nastąpiło już w roku 2017 (por. pkt. 5.1.).

Obligacja zamienna z okresem wykupu w listopadzie 2018 r. w wys. 19,5 mln PLN została w marcu i kwietniu 2018 całkowicie wykupiona przedterminowo.

W połowie kwietnia 2018 Grupa zawarła umowę kupna w całości wynajętego biurowca w Budapeszcie. Cena kupna wynosi 7 800 TEUR. Zamknięcie transakcji oczekiwane jest w II kwartale 2018 r.

Wiedeń, dnia 25 kwietnia 2018 r.



Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu



Daniel Folian

Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Opinia biegłego rewidenta*

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

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 2017, 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 2017 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 Rozporządzenia UE Nr 537/2014 (dalej zwanego Rozp. UE) 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
- Sprzedaż części portfolio hoteli

Tytuł

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 nieruchomości inwestycyjne w wysokości 154 763 TEUR oraz wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 17 215 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 i szacunków może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych.

Odpowiednie informacje dotyczące istotnych osądów, założeń i szacunków zawar-te 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 udziałem naszych wewnętrznych 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 procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości
- ocena kompetencji i niezależności zewnętrznych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo
- ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej wybranych opinii oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę (np. możliwe do uzyskania przychody z wynajmu, stopa dyskontowa/kapitalizacji, wskaźnik pustostanów) na podstawie porównania danych rynkowych, o ile są dostępne

Tytuł

Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje na dzień 31 grudnia 2017 rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 29 561 TEUR oraz wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 4 631 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 polega na określeniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa/kapitalizacji i oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne z działalności hotelu. Nawet niewielka zmiana tych założeń i szacunków może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości wykazanych jako rzeczowe aktywa trwałe.

Odpowiednie informacje dotyczące nieruchomości ujmowanych jako rzeczowe aktywa trwałe oraz związane z nimi osądy, założenia i szacunki 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 wewnętrznych specjalistów w dziedzinie wyceny nieruchomości przeprowadziliśmy m.in. następujące czynności sprawdzające:

- ocena procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości
- ocena kompetencji i niezależności zewnętrznych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo
- ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę na podstawie porównania danych rynkowych, o ile są dostępne

Tytuł

Sprzedaż części portfolio hoteli

Ryzyko

Z dniem zakończenia transakcji 31 maja 2017 spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG sprzedała portfolio hoteli, wykazane już na dzień 31.12.2016 jako aktywa przeznaczone do zbycia (grupa do zbycia). Zysk z tej transakcji wynosi 24 385 TEUR i jest zawarty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w wyniku ze sprzedaży nieruchomości, wynoszącym 26 575 TEUR.

Skutki tej transakcji dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego określiliśmy na podstawie ich zakresu i złożoności jako szczególnie ważne zagadnienie będące przedmiotem badania.

Informacje dot. sprzedaży zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 5.1. i pkt. 5.4. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Adresowanie w ramach badania

Przeprowadzone przez nas czynności sprawdzające obejmowały m.in.:

- przegląd podpisanej umowy Share Purchase Agreement oraz podpisanego przez strony Closing Memorandum dot. sprzedaży udziałów w hotelach
- analizę umowy pod kątem poszczególnych części transakcji i ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
- analizę prezentacji objaśnień dot. sprzedaży w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 sporządzane 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 za badanie 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 stanowiący 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 uwzględniać 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.

Za sporządzenie 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

Zapozostałe 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.

Dodatkowe informacje zgodnie z art. 10 Rozp. UE

Nasza spółka została wybrana na biegłego rewidenta przez walne zgromadzenie akcjonariuszy w dniu 14 czerwca 2017 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 3 października 2017 r. przez radę nadzorczą. Pełnimy funkcję biegłego rewidenta nieprzerwanie od 2007 roku.

Oświadczamy, że niniejsza opinia z badania zawarta w rozdziale „Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego“ jest zgodna z dodatkowym raportem dla komisji audytorskiej wg art. 11 Rozp. UE.

Oświadczamy, że nie świadczylśmy żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych (art. 5 ust. 1 Rozp. UE) oraz że przeprowadzając badanie, zachowaliśmy naszą niezależność od badanej spółki.

Kluczowy biegły rewident

Biegłym rewidentem odpowiedzialnym za przeprowadzenie badania jest pan mgr Alexander Wlasto.

Wiedeń, dnia 25 kwietnia 2018 r.

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 2017, 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 w roku 2017 przedłożono i objaśniono sprawozdanie roczne za 2016 r., sporządzone przez osoby za tę zgodność odpowiedzialne. W związku z uchynieniem Rozporządzenia ECV z końcem 2017 roku nie ma już obowiązku sporządzania odpowiedniego raportu rocznego i jego przedkładania Radzie Nadzorczej. Mimo to osoba odpowiedzialna za zagadnienia compliance w dalszym ciągu składa sprawozdanie w zakresie procesów istotnych z punktu widzenia compliance, choć już nie w formie raportu rocznego.

W roku obrotowym 2017 odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili wymogi dot. obecności. Podjęto dwie uchwały w ramach procedury głosowania pisemnego, tj. w związku ze sprzedażą ośmiu hoteli w lutym 2017 i z emisją obligacji w maju 2017. Ponadto odbyło

się posiedzenie Komisji Projektowej w związku ze sprzedażą ośmiu hoteli w lutym 2017. 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 pełnym składzie. Członkowie Komisji wybierani są odpowiednio na okres swojej kadencji jako członkowie Rady Nadzorczej. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę.

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, poza innymi obowiązkami, które nakłada na nią ustawa o akcjach, 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.

W roku obrotowym 2017 odbyły się dwa posiedzenia Komisji Audytorskiej.

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.

W roku obrotowym podjęto dwie uchwały w związku z nabyciem udziałów mniejszościowych w obiekcie wielofunkcyjnym na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg.

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). Na czele Komisji Kadrowej stoi Przewodniczący RN, pan Günter Korp, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN – niezależni zgodnie z regulaminem RN.

Ustąpienie Członka Zarządu pana Georga Foliańa i powołanie pana Daniela Foliańa na Członka Zarządu

Zastępca Prezesa Zarządu pan Georg Foliań z dniem 31 grudnia 2017 r. ustąpił na własne życzenie z funkcji Członka Zarządu Spółki. Komisja Kadrowa Rady Nadzorczej przyjęła jego ustąpienie do wiadomości i poinformowała o nim całą Radę Nadzorczą. Następnie Komisja Kadrowa nominowała na nowego Członka Zarządu ds. finansowych (CFO) z dniem 1 stycznia 2018 roku pana Daniela Foliańa. Rada Nadzorcza w pełnym składzie zaakceptowała tę propozycję jednogłośnie.

Obecnie członkami Zarządu będą panowie Franz Jurkowsch (Prezes Zarządu), Daniel Foliań, Florian Petrowsky i Alexander Jurkowsch. Pan Florian Petrowsky przejął od pana Georga Foliańa zadania w zakresie spraw kadrowych. Pan Franz Jurkowsch przekazał panu Danielowi Foliańowi obszar „Investor Relations“.

Sprzedaż ośmiu hoteli

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). Zakończenie transakcji miało miejsce 31 maja 2017. Transakcja objęła udziały w ośmiu hotelach, stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Warimpexu, o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów UBM w tym portfolio). Rada Nadzorcza gruntownie przedyskutowała sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na transakcję.

Strategia po sprzedaży części portfolio hoteli

Podczas posiedzenia Rady Nadzorczej we wrześniu 2017 roku odbyło się posiedzenie poświęcone zagadnieniom strategicznym. Przedmiotem posiedzenia był model biznesowy i główne regiony działalności pod względem geograficznym, a dyskusja dotyczyła celu nadrzędnego, jakim jest stworzenie równowagi między stabilnymi przychodami płynącymi z posiadanych zasobów nieruchomości a wzrostem wartości na skutek rozwoju projektów i ich sprzedaży. Szczególną uwagę poświęcono utrzymaniu struktury bilansu z udziałem kapitału własnego, odpowiednim do przyszłych wymagań.

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2017 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, propozycja podziału zysku, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i skonsolidowany raport niefinansowy zostały rozpatrzone przez Komisję Audytorską RN na posiedzeniu w dniu 23 kwietnia 2018 r. w obecności i po przedstawieniu ustnego raportu biegłych rewidentów oraz przedłożone RN do akceptacji. Rada Nadzorcza zbadała sporządzone przez Zarząd sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, propozycję podziału zysku, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności, raport w zakresie Ładu Korporacyjnego, raport niefinansowy 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 31.12.2018 r.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku oraz życzy firmie dalszych sukcesów. Szczególne podziękowania Rada kieruje do pana Georga Foliańa za jego wieloletnią, zaangażowaną pracę. Rada cieszy się, że od roku 2018 pozostanie on jednym z głównych akcjonariuszy spółki.

Wiedeń, kwiecień 2018

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 25 kwietnia 2018



Franz Jurkowitsch

Prezes zarządu

Zakres kompetencji:
Strategia i komunikacja
w organizacji



Daniel Folian

Z-ca Prezesa Zarządu

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



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

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



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

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



Crowne Plaza ****
AIRPORTCITY
St. Petersburg, RU



Magic Circus****
Paryż, FR

Kalendarium

2018

26. kwietnia 2018*Publikacja raportu za rok 2017***30. maja 2018***Publikacja I kwartał 2018***4. czerwca 2018***Dzień weryfikacji prawa do udziału w
Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***14. czerwca 2018***Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy***20. czerwca 2018***Dzień ex-div***21. czerwca 2018***Dzień weryfikacji prawa do dywidendy***22. czerwca 2018***Dzień wypłaty dywidendy***30. sierpnia 2018***Publikacja I półrocze 2018***30. listopada 2018***Publikacja I-III kwartał 2018***IMPRESSUM:****Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń

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

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j.niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jareńko, 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

