

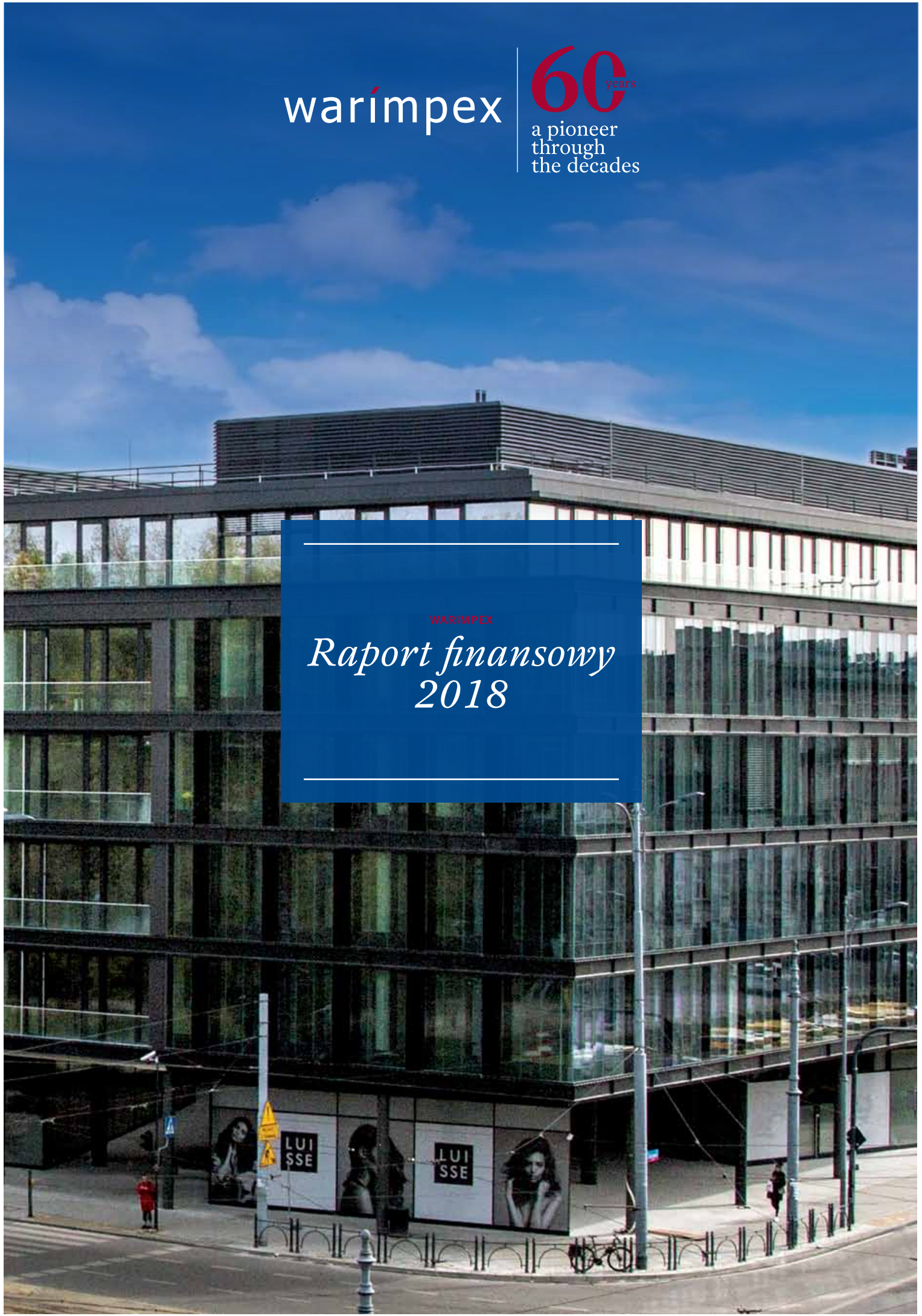
warimpex

60 years

a pioneer  
through  
the decades

WARIMPEX

*Raport finansowy*  
2018



## GRUPA WARIMPEX

## Wskaźniki

w TEUR	2018	Dynamika	2017
Przychody ze sprzedaży – hotele	12.420	-55 %	27.509
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	15.482	17 %	13.190
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.265	-24 %	1.668
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>29.168</i>	<i>-31 %</i>	<i>42.367</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-12.226	-44 %	-21.955
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>16.942</i>	<i>-17 %</i>	<i>20.412</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	26.575
EBITDA	4.337	-87 %	33.605
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	15.489	-27 %	21.098
EBIT	19.826	-64 %	54.704
Wynik z joint ventures	699	-73 %	2.590
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	1.927	-95 %	40.496
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	5.890	-85 %	40.542
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	3.289	-73 %	12.002
Suma bilansowa	292.012	10 %	265.254
Kapitał własny	90.147	8 %	83.481
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	31 %	-1 pp	32 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,11	-85 %	0,75
Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	227.480	–	66.500
Ilość hoteli	6	–	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	892	–	892
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	2	6
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	73.300 m <sup>2</sup>	83 %	40.100 m <sup>2</sup>
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – hotele	44.628	-24 %	58.864
Net Operating Profit (NOP)	10.676	-32 %	15.685
NOP na jeden dostępny pokój w EUR	10.431	12 %	9.317
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	19.403	12 %	17.354
EBITDA – Investment Properties	15.513	12 %	13.862
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.883	-32 %	2.767
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	26.575
EBITDA – Development & Services	-10.168	–	18.096
Ø Zatrudnienie w Grupie	343	-41 %	578
	<b>31.12.2018</b>	<b>Dynamika</b>	<b>31.12.2017</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	269,9	33 %	202,5
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	137,6	5 %	131,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,56	5 %	2,44
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,00	-30 %	1,43

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2018

*Spis treści*

- 02 **Wskaźniki Grupy Warimpex**
- 06 **Warimpex w skrócie**
- 07 **Najważniejsze projekty 2018**
- 08 **Słowo wstępne Prezesa Zarządu**
- 10 **Investor Relations**

- 12 **Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego wraz z polityką różnorodności**
- 14 Organy Spółki

- 19 **Skonsolidowany raport niefinansowy**
- 24 Środowisko & Energia
- 27 Etyka & Compliance
- 28 Społeczna odpowiedzialność
- 28 Pracownicy
- 30 Prawa Człowieka

- 31 **Skonsolidowane sprawozdanie z działalności**
- 32 Rynki
- 40 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 44 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 46 Istotne ryzyka i zagrożenia
- 49 Pracownicy
- 49 Zrównoważony rozwój
- 50 Dane zgodnie z § 243a UGB
- 51 Zdarzenia po dniu bilansowym
- 51 Perspektywy

- 52 **Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG**
- 53 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 54 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 55 Skonsolidowany bilans
- 56 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 57 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 58 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 125 Opinia biegłego rewidenta
- 130 Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- 132 Oświadczenie Zarządu
- 135 Kalendarium
- 135 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.

12



Warimpex realizuje projekty w Polsce, Rosji, Czechach, na Węgrzech, we Francji i w Austrii.

5



nieruchomości jest aktualnie realizowanych w Krakowie, Darmstadt i Petersburgu.

44



hotele i biurowce Warimpex zrealizował 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.

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

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 Geoga Folia i dr Franza Jurkowitscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 1 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym. Ponadto Warimpex zajmuje się także realizacją biurów i innych nieruchomości.

## Development und 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 Vienna House, InterContinental Group, Kempinski czy Sheraton.

Na koniec roku 2018 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą sześciu hoteli z łączną liczbą 1 600 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 900) oraz ośmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 93 000 m<sup>2</sup> (po korekcie o udziały częściowe ok. 73 000 m<sup>2</sup>) w Polsce, Czechach, Rosji, na Węgrzech, we Francji i w Austrii.

# Najważniejsze projekty

2018

## Najważniejsze projekty operacyjne

### 5/2018

Warimpex sprzedaje działkę deweloperską przy Üllői ut w Budapeszcie

### 5/2018

Warimpex kupuje biurowiec B52 (5 200 m<sup>2</sup>) w Budapeszcie

### 9/2018

Warimpex emituje 7-letnią obligację

### 10/2018

Warimpex dokonuje otwarcia obiektu Ogrodowa Office (28 000 m<sup>2</sup>) w Łodzi

### 11/2018

Uroczyste zawieszenie wiechy na budowie obiektu Mogilska 43 Office (12 000 m<sup>2</sup>) w Krakowie

## Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 29,2 mln EUR
- Wynik ze sprzedaży brutto 16,9 mln EUR
- EBITDA w wysokości 4,3 mln EUR
- Odpisy amortyzacyjne i korekta wartości w wys. 15,5 mln EUR
- EBIT w wysokości 19,8 mln EUR
- Zysk finansowy w wysokości 1,9 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy o wartości 269,9 mln EUR (+ 33 %)
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 2,56 EUR (+ 5 %)

A portrait of Franz Furkowitsch, a middle-aged man with grey hair, wearing round black-rimmed glasses, a dark blue polo shirt, and a dark blue blazer. He is smiling slightly. The background is a plain, light grey color.

---

*Franz  
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

---



## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

*Szanowni Akcjonariusze!*

Rok 2018 był dla spółki Warimpex rokiem przejściowym po udanej sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach w roku 2017. Naszym celem w tym roku było – i będzie również w 2019 roku – szybkie odbudowanie zasobów nieruchomości i umocnienie źródeł przychodów. Z jednej strony będzie on realizowany dzięki szybkiemu ukończeniu bieżących projektów deweloperskich i intensyfikacji prac przy nowych projektach rozwojowych, a z drugiej poprzez dokupienie generujących przepływy pieniężne aktywów w potencjałem na przyszłość.

Zdecydowany krok na drodze do realizacji tych celów zrobiliśmy we wrześniu. Po wykupieniu wszystkich obligacji zamiennych i większości wszystkich wyemitowanych obligacji wykorzystaliśmy sprzyjające warunki w zakresie oprocentowania do optymalizacji finansowania na płaszczyźnie holdingu, realizując emisję 7-letniej obligacji. Uzyskana w ten sposób dobra podstawa finansowa pozwala nam na szybkie i elastyczne działanie w przypadku pojawienia Wiedenia się interesujących możliwości inwestycyjnych. Już pod koniec 2018 roku zabezpieczyliśmy zakup obiektu hotelowego (ok. 300 pokoi) wraz z rezerwową działką w Darmstadt, a transakcja została ostatecznie zamknięta w kwietniu 2019 r.

**Szczegóły dotyczące wyniku finansowego za 2018 r.**

Naturalnym skutkiem sprzedaży części portfolio i mniejszej liczby pokoi był spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli w roku 2018. Mimo solidnych wyników wypracowanych przez istniejące obroty hoteli spadły z 27,5 mln EUR do 12,4 mln EUR. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z kolei z 13,2 mln EUR do 15,5 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia pod koniec maja 2017 roku w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg i zakupu dwóch również w całości wynajętych biurowców Mogilska 41 w Krakowie w grudniu 2017 r. i B52 w Budapeszcie w maju 2018 r.. Swój udział w przychodach ze sprzedaży w IV kwartale ma także otwarty w październiku obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. W sumie przychody Grupy ze sprzedaży spadły z 42,4 mln EUR do 29,2 mln EUR.

W związku z wysokim wynikiem ze sprzedaży uzyskanym w ubiegłym roku i z niskim udziałem przychodów hoteli w wyniku całościowym na skutek sprzedaży części portfolio, wskaźnik EBITDA zmniejszył się z 33,6 mln EUR do 4,4 mln EUR. Wskaźnik EBIT spadł głównie na skutek braku zysków ze sprzedaży nieruchomości z 54,7 mln EUR do 19,8 mln EUR. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures spadł z -11,7 mln EUR do -14,9 mln EUR. Przyczyniły się do tego nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w wysokości 11,5 mln EUR. W związku z powyższym wynik finansowy za rok 2018 wynosi 1,9 mln EUR (2017: 40,5 mln EUR).

**Projekty deweloperskie w Polsce i w Rosji**

W polskim mieście Łódź na początku października dokonaliśmy otwarcia obiektu Ogrodowa Office. Jest to supernowoczesny,

położony w samym centrum miasta biurowiec o łącznej powierzchni 28 000 m<sup>2</sup>. Pod koniec roku był wynajęty w 60 % – aktualnie toczą się negocjacje z zainteresowanymi najemcami dotyczące wynajmu pozostałej części. Na początku listopada świętowano poza tym zawieszenie wiechy na obiekcie Mogilska 43 Office w Krakowie. Ten spełniający najnowsze standardy techniki biurowiec oferuje łącznie 12 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na dziewięciu kondygnacjach. 60 % biur już wynajęto i w połowie kwietnia 2019 r. przekazano najemcom.

Ponadto jesteśmy właścicielem działki położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>. Prace projektowe w tym zakresie są w toku. W Białymstoku również mamy działkę deweloperską, na której w kilku etapach powstaną cztery nieruchomości biurowe. W pierwszej fazie przewiduje się budowę biurowca o powierzchni 13 000 m<sup>2</sup>.

W Rosji na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg dysponujemy obiecującymi działkami rezerwowymi. Plan zakłada wybudowanie w tym miejscu dwóch biurowców o powierzchni 20 000 m<sup>2</sup>.

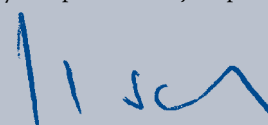
**Perspektywy**

W roku 2019 również będziemy się koncentrować na odbudowie naszego portfolio. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowie zakładamy, że do końca 2019 roku uda nam się skutecznie poszerzyć portfel posiadanych obiektów. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie Ogrodowa Office w Łodzi i B52 w Budapeszcie oraz ukończonego niedawno Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wyraźnego wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych i przychodów brutto.

Angażujemy się w dalszym ciągu na naszych podstawowych rynkach w Polsce, na Węgrzech i w Rosji, ale jednocześnie cieszymy się z zakupu dokonanego w Darmstadt, dzięki któremu ponownie pojawimy się w branży hotelarskiej w Niemczech. Nasz plan zakłada włączenie do hotelu powierzchni coworkingowych i szybkie otwarcie obiektu. W programie mamy również sprzedaż hoteli – w I kwartale 2019 sprzedany został już Hotel Dvorak w Karlovych Varach.

Na sam koniec pragnę wyrazić naszą radość związaną z faktem, że w 2019 roku będziemy świętować 60-lecie powstania naszej firmy. Powstałe w 1959 roku przedsiębiorstwo handlowe specjalizujące się w handlu wymiennym z krajami regionu CEE, rozwinęło się przez te lata, tworząc znaczącą w krajach Europy Środkowej i Wschodniej spółkę dewelopersko-inwestycyjną. W związku z tym chciałbym podziękować zarówno naszym pracownikom jak i naszym partnerom biznesowym i akcjonariuszom, którzy przez te wszystkie lata nam towarzyszyli i zapewniali swoje wsparcie.

Franz Jurkowitsch



## Investor Relations

Kurs giełdowy akcji na początku roku wynosił 1,43 EUR wzgl. 6,00 PLN; w pierwszym półroczu kurs akcji był stabilny, od początku sierpnia 2018 r. wzrosła presja sprzedaży wywierana na akcje, która przyspieszyła do końca roku.

Kurs zamknięcia na dzień 29 grudnia 2018 wyniósł 1,00 EUR wzgl. 4,40 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2018 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Genewie, Zürs, Zurychu, Warszawie, Paryżu, Frankfurtie, Kopenhadze, Luksemburgu i Londynie.

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

### STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2019

> 5 % MetLife PTE

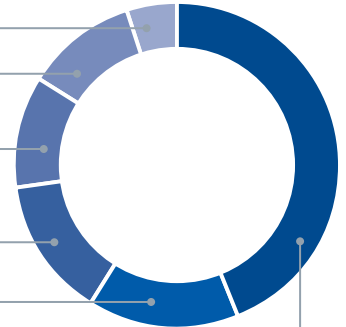
11 % Bocca Privatstiftung

11 % Amber Privatstiftung

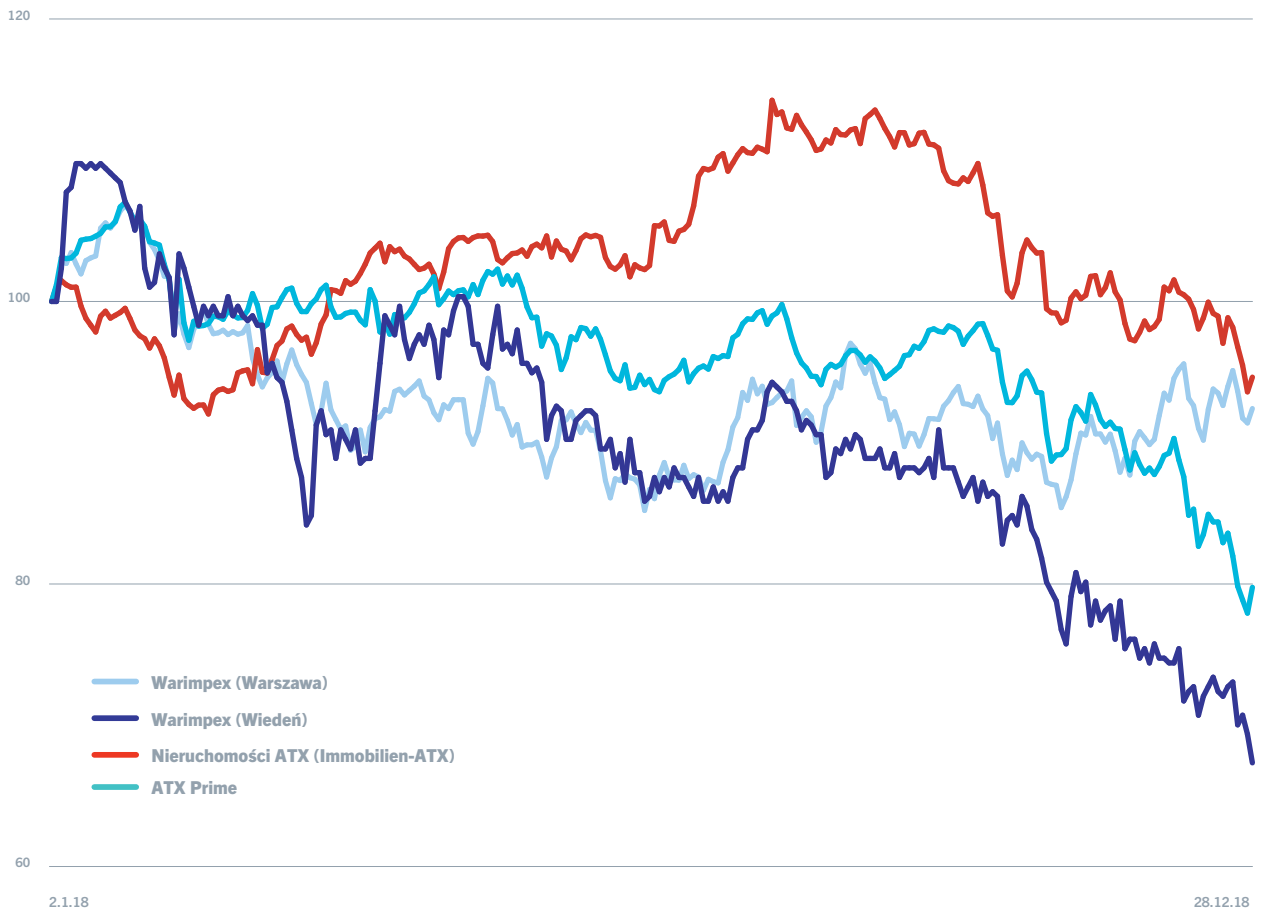
14 % Franz Jurkowitsch

15 % Georg Folian

44 % Free Float



### ZMIANY KURSU



**WSKAŹNIKI AKCJI**

<b>ISIN</b>	AT0000827209
<b>Liczba akcji na dzień 31.12.2018</b>	54.000.000
<b>Tickers</b>	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
<b>Najwyższy kurs*</b>	EUR 1,63   PLN 6,82
<b>Najniższy kurs*</b>	EUR 1,00   PLN 4,40
<b>Kurs na 28.12.2018</b>	EUR 1,00   PLN 4,40
* ostatnie 52 tygodnie	

**Warimpex ujmowany jest m.in. w następujących indeksach:**

<b>Wiedeń</b>	ATX Prime, Immobilien-ATX
<b>Warszawa</b>	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
<b>100-dniowy <math>\varnothing</math> handel</b>	w Wiedniu ok. 33 000 akcji w Warszawie ok. 700 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](http://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 2018

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2018, obowiązującej w roku obrotowym 2018, [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L“), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C“) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie. 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 w zakresie audytu wewnętrznego, 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.
- Wynagrodzenie zarządu składa się ze składników stałych i zmiennych. Nie istnieją żadne kryteria niefinansowe, o których mowa w zasadzie nr 27 wzgl. 27a, które miałyby kluczowy wpływ na wysokość zmiennych składników wynagrodzenia. Tym samym realizowana jest idea obiektywizacji i transparentności. Składniki zmienne wynagrodzenia nie są ograniczone kwotowo. W zakresie innych danych i wynagrodzeń poszczególnych członków Rady Nadzorczej i poszczególnych członków Zarządu odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 9.3.2.5. i 9.3.2.6.).
- 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 wewnętrznie 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***Daniel Folian**

Zastępca Prezesa Zarządu

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

**Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 31 marca 2024

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane  
i IT oraz zarządzanie informacjami

warimpex

war

**Franz Jurkowitsch**

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 31 września 2022

Zakres kompetencji:

Strategia i komunikacja w organizacji

**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

## 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 honorowy (Honorary Chairmen)  
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)



### Hubert Staszewski

Członek RN  
Rok urodzenia: 1972  
Po raz pierwszy powołany: 8 czerwca 2016  
Koniec bieżącej kadencji 2022 (37 zw. WZA)  
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. Wytoczne 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 należącą 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.

## 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

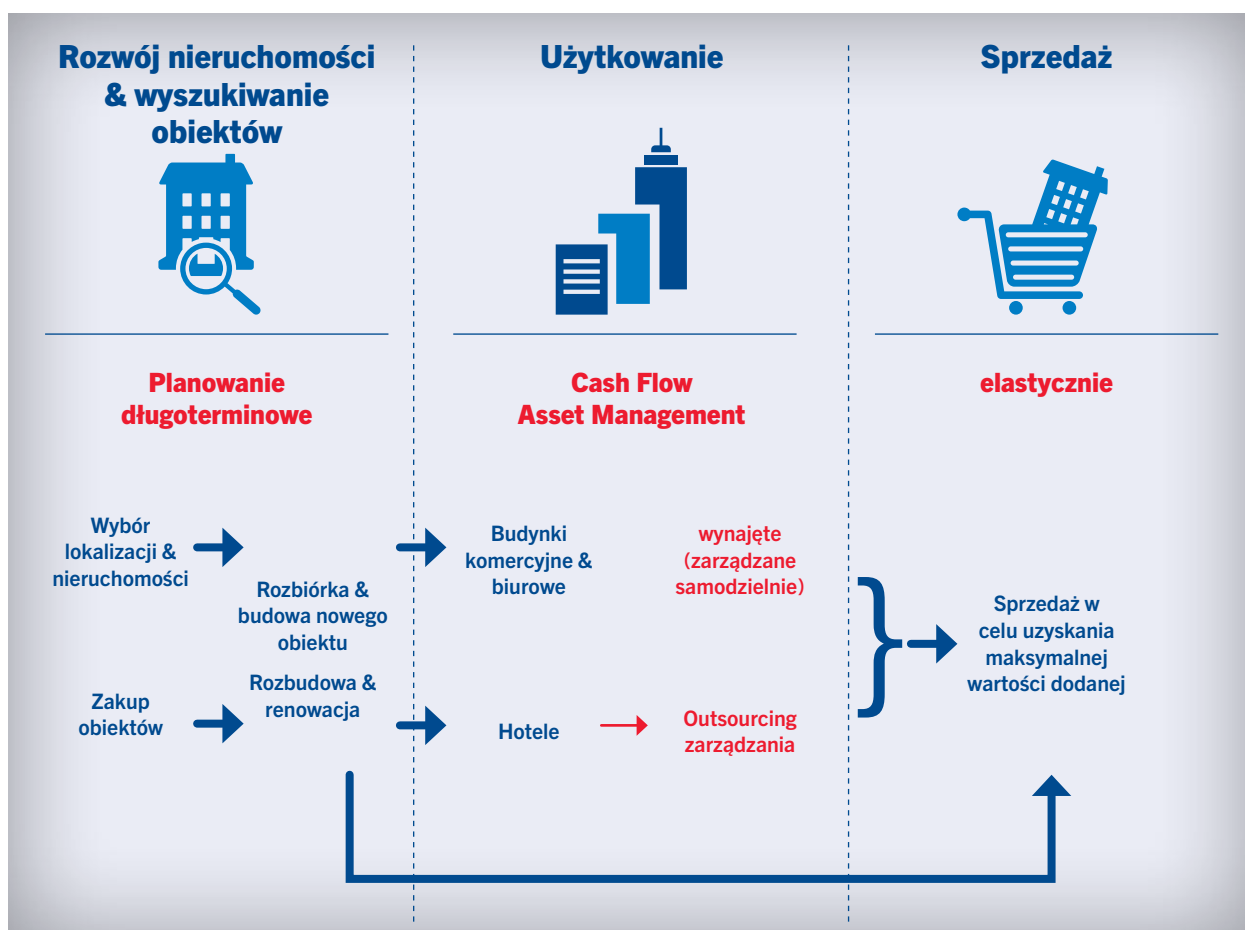
**Dvořák Hotel\*\*\*\***  
Karlovy Vary, CZ

## 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.

Warimpex planuje wprowadzenie w swoich projektach deweloperskich nowych strategicznych zasad pod kątem zrównoważonego rozwoju. W 2019 r. zostanie w tym celu uruchomiony projekt opracowania strategii zrównoważonego rozwoju. Poza wewnętrznymi wymogami strategicznymi dla projektów dotyczących renowacji oraz nowych obiektów w obszarze hoteli i biurowców zdefiniowane zostaną również standardy zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości Warimpexu. Z jednej strony uwzględnione zostaną wymagania najemców i inwestorów, a z drugiej także kryteria certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju, np. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) czy LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Certyfikaty te będą wyróżniały nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

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, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO<sub>2</sub>. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej głębokiej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich planach uwzględnia także aspekty ekologiczne i społeczne. 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.

## Istotność i interesariusze

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.

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.

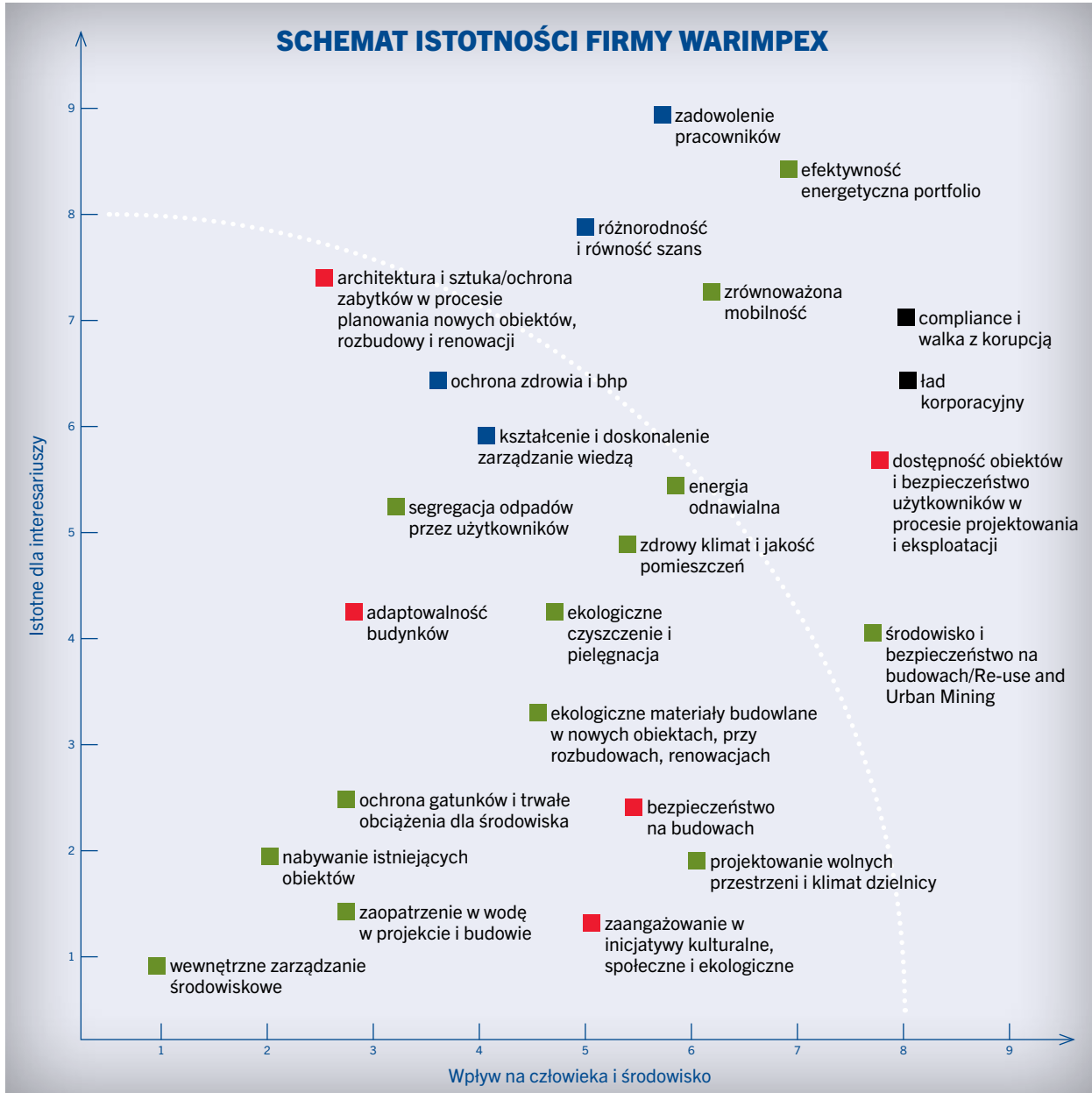
## Opis procesu i podstawy strategii

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
<b>Efektywność energetyczna budynków</b>	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
<b>Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach</b>	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
<b>Zrównoważona mobilność</b>	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
<b>Zarządzanie środowiskowe w organizacji</b>	poszanowanie zasobów we własnej organizacji (planowanie podróży, zrównoważona mobilność)	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
<b>Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją</b>	przestrzeganie przepisów prawa (prawo pracy, ochrony konkurencji, ochrona danych itd.), przejrzyste zasady udzielania zleceń, prawidłowe zasady współpracy z podwykonawcami,	Zwalczanie korupcji i łapownictwa
<b>Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo</b>	elementy techniczne (np. ochrona przeciwpożarowa, drogi ewakuacyjne, systemy ostrzegania w sytuacji zagrożenia lub ewakuacji), wykonanie (np. wyznaczanie bezpiecznych dróg, oświetlenie, system wideomonitoringu lub usługi portiera) przestrzeganie wszelkich przepisów prawa i obowiązków oraz regularne kontrole w tym zakresie	Kwestia o znaczeniu społecznym
<b>Zadowolenie pracowników</b>	umacnianie i rozwój motywacji i zadowolenia załogi	Kwestia o znaczeniu personalnym
<b>Różnorodność i równość szans</b>	zróżnicowana struktura załogi pod względem wieku, płci, pochodzenia, modelu pracy itp.	Kwestia o znaczeniu personalnym
<b>Work-life balance</b>	różne modele czasu pracy, elastyczne zarządzanie czasem	Kwestia o znaczeniu personalnym
<b>Poszanowanie praw człowieka</b>	oczywisty element kultury organizacji, realizowany wewnątrz i w stosunkach zewnętrznych	Poszanowanie praw człowieka

**Zagadnienia**

■ Środowisko i energia

■ Pracownicy

■ Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)

■ Społeczna odpowiedzialność

**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 Foliara 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 biurów i innych nieruchomości.

**Development und 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 Vienna House, InterContinental Group, Kempinski czy Sheraton.

Na koniec roku 2018 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą sześciu hoteli z łączną liczbą 1 600 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 900) oraz ośmiu

budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 93 000 m<sup>2</sup> (po korekcie o udziały częściowe ok. 73 000 m<sup>2</sup>) w Polsce, Czechach, Rosji, na Węgrzech, we Francji i w Austrii.

W roku 2018 Warimpex powiększył portfolio nieruchomości o dwa obiekty komercyjno-biurowe: nowo zakupiony biurowiec B52 w Budapeszcie i samodzielnie zrealizowany biurowiec Ogrodowa w Łodzi.

Wskaźniki zawarte w raporcie niefinansowym uwzględniają jedynie nieruchomości znajdujące się w zasobach spółki od co najmniej 12 miesięcy.

## 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. 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. W 2018 roku uzyskano certyfikat dla nowo otwartego obiektu Ogrodowa Office w Łodzi – „BREEAM – Very Good”. Dla powstającego aktualnie biurowca Mogilska 43 w Krakowie planowane jest uzyskanie certyfikatu „BREEAM – Very Good”, a dla zakupionego właśnie biurowca B52 w Budapeszcie certyfikatu „BREEAM – In Use”. Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich, np. certyfikat LEED „Gold” dla nowego projektu na terenie AIRPORTCITY w Petersburgu. Mimo iż aktualnie żaden obiekt w portfolio hoteli Warimpexu nie posiada certyfikatu, to wysokie standardy środowiskowe w istniejących i przyszłych nieruchomościach hotelowych są kwestią nadrzędną.

Plany dotyczące nowych projektów zakładają maksymalizację korzyści dla środowiska, społeczeństwa i gospodarki. Dla Warimpexu oznacza to, że w długim okresie projekty zachowują swoją wartość lub ją zwiększają, dostarczając jednocześnie korzyści ekologicznych i społecznych. W tym kontekście zapobiega się również szkodom w środowisku. Zasady te będą uwzględniane nie tylko przy budowie nowych obiektów, lecz również podczas renowacji. W celu realizacji wewnętrznej kontroli projektów trwają prace nad mechanizmem kontroli dotyczącym sprawdzania projektu pod względem efektywności energetycznej, elastycznych zarysów oraz dostępności i mobilności.

### Efektywność energetyczna portfolio

Obszar bezpośredniego wpływu Warimpexu obejmuje kształtowanie aspektów energetycznych w nowych obiektach, działania modernizacyjne w zasobach i wydajność energetyczną. Ponadto pozytywny wpływ na bilans energetyczny obiektów może mieć także 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 precyzyjnych i jasnych komunikatach dla użytkowników, np. w formie informacji wywieszanych w obiekcie.

Głównym zadaniem Warimpexu 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 2018

Wskaźniki zostały zaprezentowane dla kategorii aktywów, jakimi są hotele i biurowce, w różny sposób, aby je jasno zobrazować. W przypadku hoteli podaje się wskaźniki w przeliczeniu na jeden pokój, aby uzyskać ich lepszą porównywalność na całym świecie. Z kolei w prezentacji zużycia energii w nieruchomościach biurowych zużycie przelicza się na metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni.

Wskaźniki zostały zebrane w roku 2017 po raz pierwszy i tworzą podstawę dla bieżącej 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 przypadku obu projektów deweloperskich w Polsce w roku 2018 szczególnie nacisk kładzie się na efektywność energetyczną i aspekty proekologiczne: w projekcie Mogilska 43 w Krakowie powstanie ściana obsadzona roślinami, a w ukończonym obiekcie Ogrodowa w Łodzi stworzono „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.

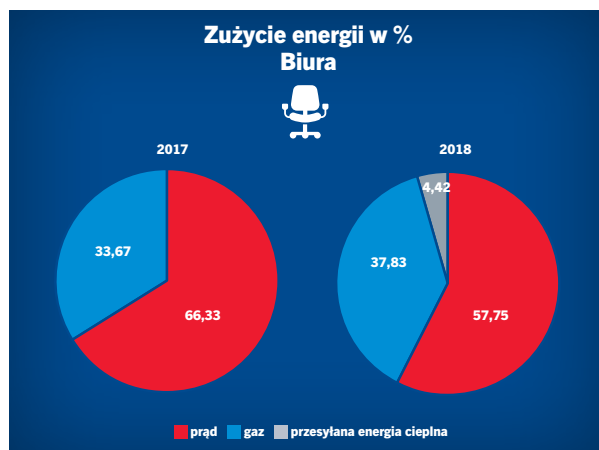
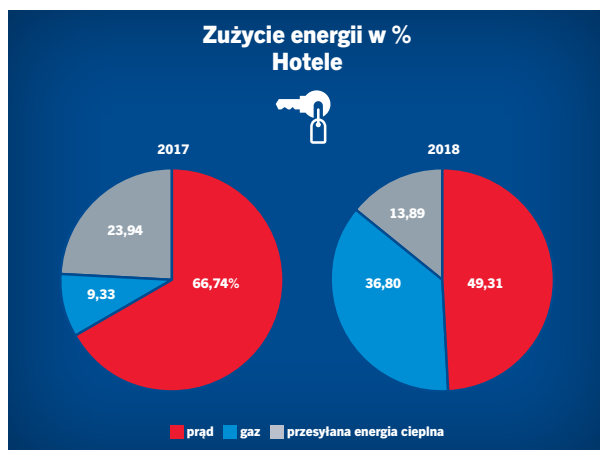
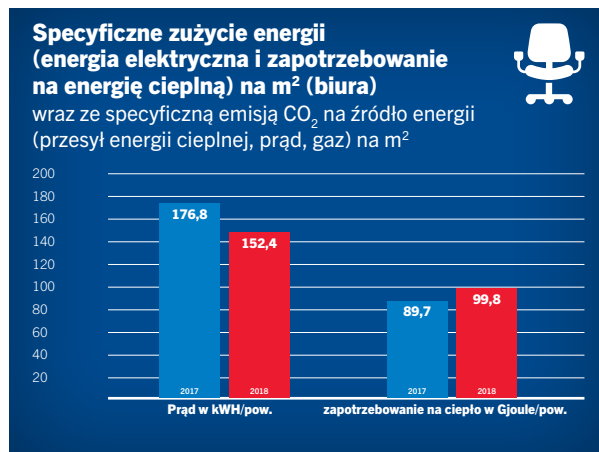
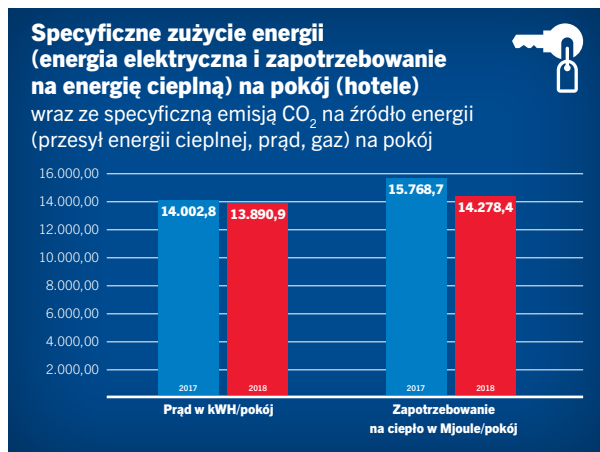
Zrealizowane już zostały następujące inicjatywy, mające na celu zwiększenie efektywności energetycznej w segmencie hoteli:

W roku 2014 uruchomiono techniczny projekt pilotażowy w celu identyfikacji działań w zakresie oszczędzania energii w hotelach, który jest kontynuowany. W obszarze Asset Management bada się zmiany w zakresie zużycia energii. Projekt obejmuje obszary energii elektrycznej, techniki grzewczej i klimatyzacji, zużycia wody i sortowania odpadów.

Firma zwraca uwagę na efektywność energetyczną w prowadzeniu własnych hoteli, planując obłożenie pokoi w taki sposób, aby nie było konieczności całociowego ogrzewania wolnych pokoi lub pięter. Już w fazie projektowania obiektów uwzględnia się możliwość osobnego zasilania poszczególnych części hotelu w energię, co w istotny sposób wpływa na redukcję zapotrzebowania na energię ciepłą.

Hotel Dvorak w Karlovych Varach wykazuje jeszcze 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 ciepła przesyłana do ośrodków. W ten sposób Hotel Dvorak korzysta z dostępu do lokalnego źródła energii, które nie powoduje emisji CO<sub>2</sub> i chroni zasoby naturalne.

Warimpex zamierza na bieżąco stale obniżać specyficzną emisję CO<sub>2</sub> 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 optymalnej 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 profesjonalnej myjni samochodowej. Celem Warimpexu jest w dalszym ciągu zapobieganie skargom i zgłoszeniom ze strony pobliskich mieszkańców na drodze dobrej komunikacji.

Podczas realizacji prac budowlanych 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. Warimpex konsekwentnie dąży do tego, aby w dalszym ciągu zapobiegać na budowach doniesieniom czy poważnym naruszeniom 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 zawsze związana z intensywnym wykorzystaniem zasobów. Intensywne wykorzystanie surowców przyczynia się do marnotrawienia zasobów naturalnych, stanowiąc tym samym zagrożenie dla środowiska. Ryzyko to jest ograniczane poprzez możliwie najlepsze wykorzystanie w projektach starych, istniejących zasobów. 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 2018 nie zrealizowano żadnego tego rodzaju projektu typu redevelopment.

Na budowach w Polsce wygenerowano łącznie 1 305 ton odpadów. Do prezentacji posłużył przykład budowy w Krakowie:

<b>Mogilska 43 Office Kraków</b>	w tonach
karton	4,41
inne / recycling	100,74
beton	96,64
plastik	3,80
składowisko/spalanie	28,64
czyste drewno	79,92
odpady ceramiczne	148,24
gruz mieszany	10,96
	<b>473,35</b>

**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, obserwowanie i ocena różnych koncepcji, które mogą być zrealizowane w danej lokalizacji, aby zapewnić optymalne pokrycie zapotrzebowania.

Elektromobilność jest szczególnie istotnym perspektywicznym zagadnieniem. Już na etapie koncepcji i projektowania 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 istnieją w tej chwili stacje ładowania dla samochodów elektrycznych w obiekcie Ogrodowa Office. Stacje takie przewidziane są także w nowych projektach, np. Mogilska 43. W obiekcie Mogilska 43 przewidziano 60 miejsc dla rowerów (tj. 0,4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej). Planuje się także budowę pryszniców i przebieralni, aby zachęcać pracowników do przyjazdu do biura na rowerze. W projekcie w Łodzi, Ogrodowa 8, jest 150 miejsc postojowych dla rowerów (tj. 0,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej) oraz prysznic i przebieralnia 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 jej użytkowników (pracowników i klientów) kwestią ważną. Dojazd do hoteli i biurów musi być dobry w każdym przypadku, zarówno komunikacją publiczną, np. autobusem czy koleją, ale również samochodem i autokarem. Stacje i przystanki komunikacji położone są w każdym przypadku w promieniu 200 m, połączenie z lotniskiem jest konieczne.

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 w przyszłości, 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, uwzględnić kryterium mobilności zrównoważonej w projektach realizowanych w przyszłości.

#### Zarządzanie środowiskowe w organizacji

	2018	2017
Przeloty	CO <sub>2</sub> 113 t	CO <sub>2</sub> 123 t
Samochód km	CO <sub>2</sub> 32 t	CO <sub>2</sub> 64 t

*Pracownicy spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG*

Emisje CO<sub>2</sub> w ramach odbywanych podróży w roku 2018 spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem. Oszczędności wygenerowano we flocie pojazdów, dokonując w niej zmian – dwa samochody z silnikiem Diesla zostały zastąpione pojazdami elektrycznymi.

Pracownicy firmy Warimpex bardzo dużo podróżują, ponieważ niemal 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 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, a odpowiedni sprzęt do tego 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. Poprzez zakup dwóch pojazdów elektrycznych do floty Warimpexu w ramach pilotażowego projektu analizowane będą zachowania 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 użycie korupcyjnych metod (do przekierowania środków finansowych) 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 szkodzi również dobremu zarządzaniu przedsiębiorstwem. Warimpex działa także 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 2018) 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, opartej na zrównoważonym i długotrwałym rozwoju. Tak sformułowane cele w najlepszy sposób służą interesom wszystkich interesariuszy, których powołanie 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 został 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 prowadzono szkolenia na aktualne tematy, np. nowe rozporządzenie o ochronie danych osobowych. Ponadto przeprowadzono instruktaże dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. Szkolenia te planowane są również w roku 2019. Harmonogram szkoleń dostosowywany jest do zróżnicowanej obecności pracowników, wynikającej z różnych modeli czasu pracy i podróży, w taki sposób, że szkolenia oferowane są 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 lub pracownicy wyrażą takie życzenie.

Dotychczas nie ujawniono żadnych przypadków korupcji lub naruszeń wewnętrznych zasad compliance.

## SPÓŁECZNA 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 (obchody z administratorami). W ten sposób dzięki własnym wrywkowym kontrolom można zapewnić bezpieczeństwo użytkowników naszych nieruchomości i zminimalizować ryzyko naruszeń przepisów prawa. Dotychczas nie zanotowano ze strony organów żadnych poważnych zastrzeżeń (w zakresie ryzyka 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 zaostrzono na przykład kontrole bezpieczeństwa 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 hotelowych Grupy Warimpex 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 zapewnienie otwartej kultury organizacji.

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

Dlatego Warimpex kładzie nacisk na konsekwentne stosowanie zasad równego traktowania; ruchomy czas pracy i możliwość wykonywania swoich obowiązków w systemie telepracy stanowią dla pracowników podstawowe filary work-life balance.

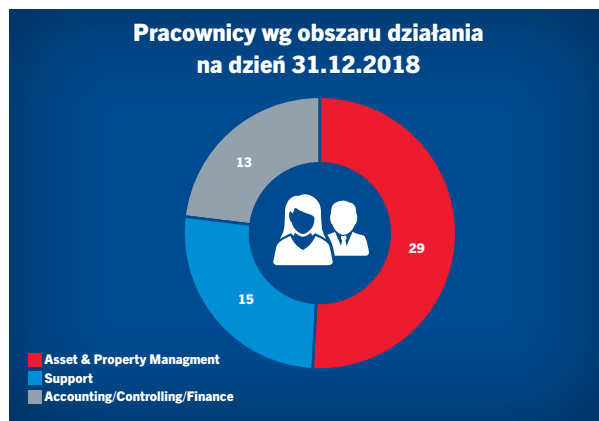
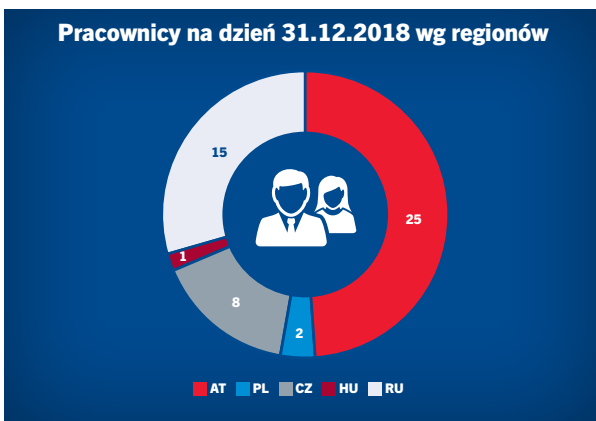
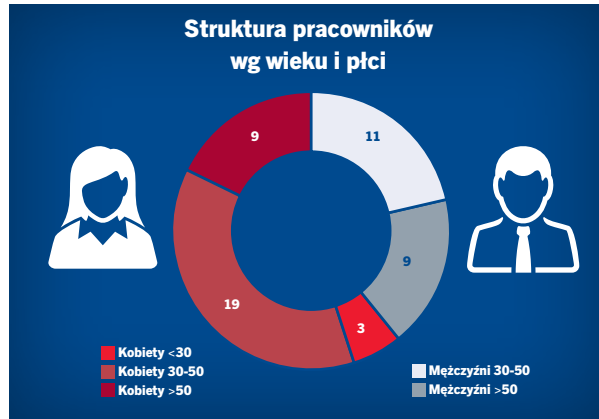
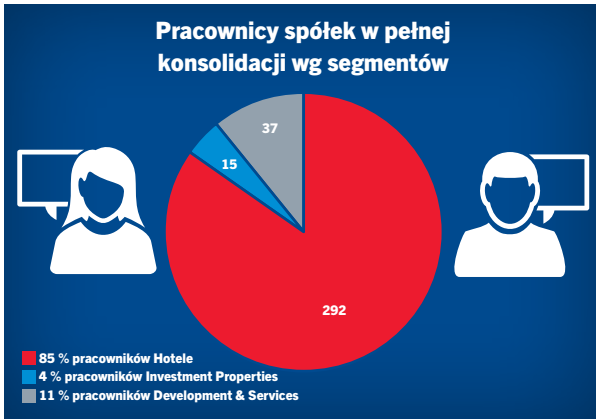
Hotele są prowadzone przez spółki zarządzające w ramach umów o zarządzanie. Odpowiedzialność za pracowników hoteli i ich obsługę należy do managerów hoteli i nie podlega Warimpexowi. W związku z tym poniższe prezentacje obejmują wyłącznie dwa pozostałe segmenty działalności Spółki (Investment Properties i Development & Services).

### Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2018 roku 51 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 49% 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



wykwalfikowanych, 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 różnych aspektów wnoszonych przez pracowników do organizacji. Warimpex ceni sobie różnorodność. 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 samej centrali koncernu w Wiedniu zatrudnieni są pracownicy 4 narodowości i różnego pochodzenia. W Warimpexie nikt nie jest wykluczany ze względu na płeć, wiek czy pochodzenie. Wręcz przeciwnie – spotkanie się różnych poglądów, opinii i doświadczeń życiowych pozwala naświeślać i odkrywać w projektach wiele różnych aspektów.

Plaska 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. Wręcz przeciwnie – różnorodność wśród pracowników traktowana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana.

Udział kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 roku niemal 61% i w porównaniu z rokiem 2017 jest wyższy o 15%. Udział kobiet wśród kadry kierowniczej wzrósł w porównaniu z 2017 rokiem o 3% do 32%. 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. 42,5 lat. Personel Grupy Warimpex to interesująca mieszanka pracowników z doświadczeniem i nowych.

Warimpex postrzega w różnorodności swoich pracowników jeden z istotnych czynników sukcesu.

## PRAWA CZŁOWIEKA

Przestrzeganie praw człowieka traktowane jest w firmie Warimpex jako oczywisty element jej filozofii, który jest szanowany 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 chronione 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. Świadczy o tym sposób doboru obrazów w pokojach czy rezygnacja z umieszczania symboli religijnych, np. krzyży.

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

Warimpex jednoznacznie opowiada się za ochroną międzynarodowych praw człowieka. W obszarze swojego działania Warimpex wspiera i respektuje ochronę praw człowieka i unika przyczyniania się do ich łamania. Od naszych dostawców i partnerów również oczekujemy stosowania przepisów prawa. Warimpex zakłada, 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. Dostawcy i partnerzy otrzymują część dostaw również od podmiotów trzecich. Jak dotąd nie są 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.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Daniel Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu

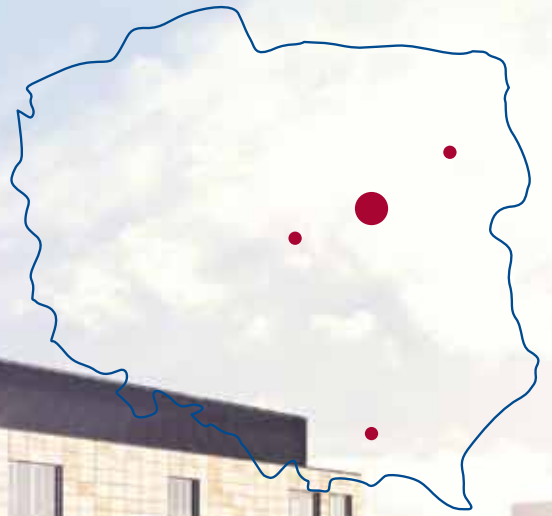
# Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018

W maju 2017 r. Warimpex dokonał sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach, stanowiących 50 % całego majątku nieruchomościowego Spółki, o wartości nieruchomości w wys. 180 mln EUR (nie licząc udziałów UBM w tym portfolio). Pod koniec kwietnia 2018 r. podpisane zostało porozumienie dotyczące ostatecznego rozliczenia ceny kupna. Zysk wynikający z transakcji został zaksięgowany już w roku 2017 (por. pkt. 5.4. w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Ogrodowa Office  
Łódź, PL

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

*Rynki*

**Mogilska Office**  
Kraków, PL



RYNKI  
*Polska*

## Otoczenie gospodarcze

Poziom realnego wzrostu PKB w Polsce w roku 2018 był bardzo wysoki. Wzrost gospodarczy w ujęciu całego roku 2018 przyjmuje się na poziomie 5,1 % (2017: 4,8 %), co stanowi najwyższą wartość od 2007 roku. Powodem wyższego wzrostu są ponownie rosnące inwestycje, popyt wewnętrzny i w szczególności konsumpcja prywatna. W roku 2019 i 2020 wzrost ma osłabnąć do bardzo solidnych 3,5 % wzgl. 3,2 %.<sup>1</sup>

Wartość transakcji nieruchomościowych wzrosła w 2018 roku do 7,2 mld EUR (2017: 5,0 mld EUR).<sup>2</sup> Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Warszawie wyniosły w 2018 r. 4,75 % (2017: 5,20 %), w nieco mniejszych miastach 6,00 % (2017: 6,15 %)<sup>3</sup>, czynsze w ośrodkach regionalnych, takich jak Kraków czy Łódź, wyniosły od 10,50 EUR do 15,00 EUR za m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> W branży hotelarskiej średnie wskaźniki obłożenia w Warszawie spadły o 3 pp do 75 %, średnia cena pokoju w EUR spadła o 1 % do 112 EUR.<sup>5</sup>

### Zasób: 2 nieruchomości biurowe, 1 hotel

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. W ramach umowy dzierżawy hotel ten jest wynajmowany za czynsz o stałej wartości i do roku 2034 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental spadło z 84 % do 80 %, średnia cena pokoju w Euro utrzymywała się na stałym poziomie.

W grudniu 2017 r. Warimpex nabył w Krakowie w całości wynajęty biurowiec (Mogilska 41) o powierzchni 5 800 m<sup>2</sup>, w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu w średnim okresie oraz późniejszego dokonania operacji typu redevelopment. Wraz z budynkiem zakupiono również rezerwowe działki; rozpoczęto także proces planowania biurowca o powierzchni 12.000 m<sup>2</sup>. Dalszy rozwój projektu zakłada wydzielenie części istniejącej powierzchni nieruchomości i przeznaczenie jej pod nowy obiekt biurowy.

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt OgrodowaOffice w Łodzi. OgrodowaOffice to nowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Składa się z dwóch 5-cio wzgl. 6-cio piętrowych bloków, a do obu stref głównego lobby można wejść przez spokojny pasaż wewnętrzny.

Poza doskonałą architekturą obiekt Ogrodowa Office przekonuje najwyższymi standardami jakości, funkcjonalnymi rozwiązaniami przestrzennymi i nowoczesną technologią wykonania oraz wieloma elementami przyjaznymi środowisku

naturalnemu, które umożliwiają m.in. wysoką efektywność energetyczną. Parking podziemny oferuje 246 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i stacje ładowania dla pojazdów elektrycznych. Poza tym można tam znaleźć przebieralnie i prysznice przeznaczone dla osób dojeżdżających do pracy na rowerze. Na 28 000 m<sup>2</sup> całej powierzchni 4 000 m<sup>2</sup> przeznaczono na działalność usługową, serwisową i gastronomiczną. Wśród dotychczasowych najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Na dzień 31.12.2018 pomieszczenia biurowe były wynajęte w 60 %.

### Realizacje: 2 biurowce, 1 działka deweloperska

Obiekt Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia. Na dzień bilansowy wynajęte było 60 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 000 m<sup>2</sup> powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 204 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, przebieralnie i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM z oceną „bardzo dobrą“.

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

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Mają tam powstać 4 nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych. W pierwszej fazie przewiduje się budowę biurowca o powierzchni 13 000 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2019“

<sup>2</sup> CB Richard Ellis, Investment Market in Poland, H2 2018

<sup>3</sup> CB Richard Ellis, Investment Market in Poland, H2 2018

<sup>4</sup> CB Richard Ellis, Regional Office Market, Q3 2018

<sup>5</sup> HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

RYNKI

## Czechy

### Otoczenie gospodarcze

Wzrost gospodarczy w Czechach szacuje się w roku 2018 na 2,9 % (2017: 4,4 %) w oparciu o wysoką konsumpcję prywatną i duże inwestycje. W latach 2019 i 2020 prognozowana wartość PKB wynosi każdorazowo 2,9 %.<sup>6</sup>

### Zasób: 1 hotel

W Czechach Warimpex prowadzi jako dzierżawca Hotel Vienna House Dvorak w Karlovych Varach. Po dniu bilansowym Warimpex sprzedał spółkę prowadzącą pod koniec lutego 2019 roku.

Obłożenie Hotelu Dvorak spadło z 61 % do 57 %, średnia cena pokoju wzrosła o ok. 3 %.

<sup>6</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2019“



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

RYNKI

## Węgry

### Otoczenie gospodarcze

Wzrost gospodarczy zwiększył się w 2018 roku do poziomu 4,8 %. W roku 2019 i 2020 oczekiwany wzrost PKB ma wynieść 3,4 % wzgl. 2,6 %.<sup>7</sup>

W Budapeszcie w porównaniu z rokiem ubiegłym średnie czynsze wzrosły w zależności od subryнку i jakości o 5 % do 9% do 12,20 EUR miesięcznie, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) spadły z 6,00% do 5,75%<sup>8</sup>, pustostanów jest mniej – spadek z 7,5 % do rekordowych 7,3 %.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2019“

<sup>8</sup> CB Richard Ellis, Budapest Office Market Snapshot, Q4 2018

<sup>9</sup> CB Richard Ellis, Budapest Investment Market Snapshot, Q4 2018

### Zasób: 3 nieruchomości biurowe

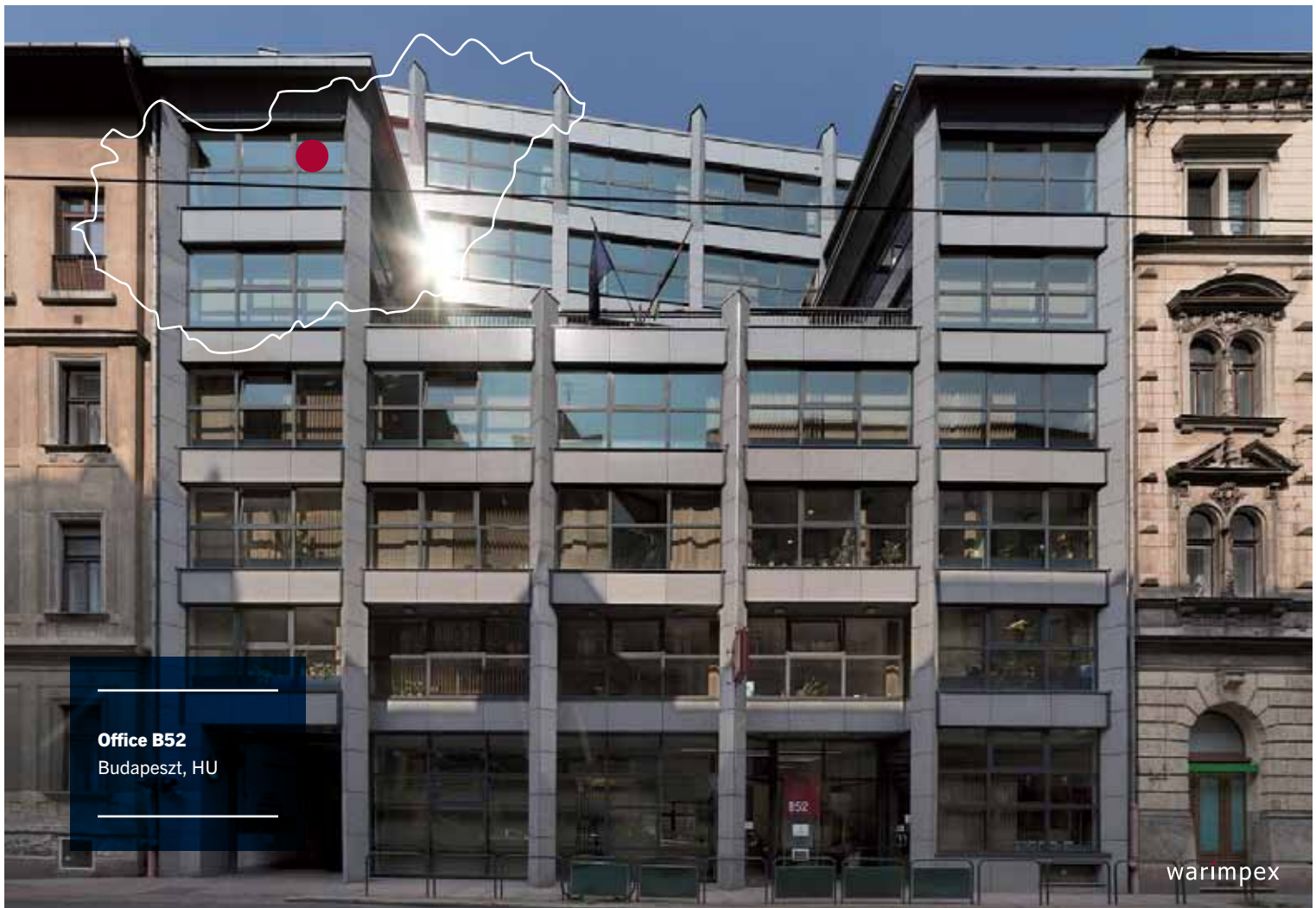
W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet, B52 i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 20 800 m<sup>2</sup>.

Biurowiec B52 został kupiony pod koniec maja 2018, oferuje ponad 5 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jest w całości wynajęty.

Biurowiec Sajka z 600 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia jest również w całości wynajęty i na początku 2019 roku został sprzedany.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 95 %; w tym 12 250 m<sup>2</sup> (z 14 500 m<sup>2</sup>) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

Nieruchomość przy Üllői ut w Budapeszcie została sprzedana w maju 2018 roku.



Office B52  
Budapest, HU

RYNKI

## Francja

### Otoczenie gospodarcze

Wzrost gospodarczy spadł w 2018 roku z 2,2 % do 1,5 %. Na rok 2019 i 2020 oczekuje się wzrostu w wysokości 1,3 % i 1,5 %.<sup>10</sup>

### 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 81 % wzgl. 83 % (1-12 2017: 77 % wzgl. 76 %). Średnia cena pokoju w Vienna House Dream Castle wzrosła o ok. 8 %, a w Vienna House Magic Circus o ok. 2 %.

<sup>10</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2019“



**Vienna House  
Magic Circus\*\*\*\***  
at Disneyland® Paris, F

RYNKI

# Austria

## Otoczenie gospodarcze

Wzrost PKB w Austrii poprawił się w roku 2018 do wartości 2,7 %, a w 2019 i 2020 roku oczekiwane jest prawdopodobne spowolnienie do 1,6 %.<sup>11</sup>

## Zasób: 1 hotel

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung / Vienna Insurance Group oraz UBM Warimpex posiada 10 % udziałów w spółce właścicielskiej Hotelu Palais Hansen Kempinski w Wiedniu. Hotel jest pierwszym projektem Warimpezu w Austrii i został otwarty w marcu 2013.

<sup>11</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2019“



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



**AirportCity**  
St. Petersburg, RU

RYNKI

# Rosja

## Otoczenie gospodarcze

Prognozy dla gospodarki rosyjskiej nieco się poprawiły, w 2017 i 2018 roku gospodarka rosyjska urosła o 1,5 % wzgl. 1,7 %. Na rok 2019 i 2020 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 1,6 % wzgl. 1,7 %.<sup>12</sup>

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji spadła w 2018 r. o 45 % do 2,8 mld USD.<sup>13</sup> Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Petersburgu wynosiły od 10,0 % do 11,0 % (2017: 10,0 % do 11,0 %), średnie czynsze (razem z kosztami eksploatacji i podatkiem VAT) wynosiły 1 865 RUB (ok. 25,- EUR) miesięcznie za m<sup>2</sup>.<sup>14</sup>

W Petersburgu wskaźniki obłożenia spadły średnio o 1 pp do 68 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 14 % do 98 EUR.<sup>15</sup>

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

W 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 dwa biurowce (Jupiter 1 + 2) z 16 800 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg jest realizowany przez spółkę projektową AO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2<sup>a</sup>”. 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 24,2 % udziałów w biurowcach Jupiter 1 i 2 w AIRPORTCITY St. Petersburg.

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 600 m<sup>2</sup> został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty.

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 76 % (1-12 2017: 78 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 2 %.

Warimpex posiada 100% udziałów w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m<sup>2</sup>), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

### Realizacje: działki deweloperskie

W AIRPORTCITY St. Petersburg znajdują się działki rezerwowe pod 150 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych.

W kwietniu 2018 Warimpex przejął w 100 % poprzez spółkę projektową część tych rezerwowych działek (ok. 17 000 m<sup>2</sup>) od AO AVIELEN A.G.. Plan zakłada wybudowanie w tym miejscu dwóch biurowców (Avior Towers) o powierzchni 20 000 m<sup>2</sup>.

<sup>12</sup> World Economic Outlook Update, styczeń 2019

<sup>13</sup> CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2018

<sup>14</sup> CB Richard Ellis, Valuation report for AIRPORTCITY, CJSC Avielen AG

<sup>15</sup> 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 27,5 mln EUR do 12,4 mln EUR wynika ze sprzedaży udziałów w ośmiu hotelach dokonanej w maju 2017 r.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży segmentu Investment Properties) wzrosły z 13,2 mln EUR do 15,5 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia pod koniec maja 2017 roku w całości wynajętego obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya i zakupu dwóch również w całości wynajętych biurowców w Krakowie i Budapeszcie. W grudniu 2017 dokonano zakupu biurowca Mogilska 41 w Krakowie, a w maju 2018 biurowca B52 Office w Budapeszcie. Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi.

Całościowe przychody Grupy ze sprzedaży spadły o 31 % do 29,2 mln EUR. Ok. 43 % (2017: 65 %) przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 53 % (2017: 31 %) dotyczy wynajmu nieruchomości biurowych, ok. 4 % (2017: 4 %) należy przypisać segmentowi Development & Services.

Koszty przyporządkowywane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży spadły – również na skutek sprzedaży hoteli – z 22,0 mln EUR do 12,2 mln EUR.

## Sytuacja w zakresie wyniku

### Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W roku obrotowym 2018 Warimpex sprzedał nieruchomość rezerwową położoną w Budapeszcie za 5,4 mln EUR. Nieruchomość została już wcześniej wyceniona w cenie sprzedaży, a więc w okresie sprawozdawczym transakcja nie przyniosła zysku.

W okresie sprawozdawczym ubiegłego roku w dniu 31 maja 2017 nastąpiła sprzedaż 8 hoteli w drodze zbycia 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.

### EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) obniżył się z 33,6 mln EUR do 4,3 mln EUR. Powodem tego był przede wszystkim wysoki wynik ze sprzedaży za rok ubiegły oraz niski wynik hoteli w związku ze sprzedażą portfolio w ubiegłym roku.

### Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Niższe odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości – spadek z 21,1 mln EUR na 15,5 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 16,0 mln EUR (2017: 16,2 mln EUR). Istotny udział w tej wartości ma ukończenie obiektu Ogrodowa Office w Łodzi.

### EBIT

Wskaźnik EBIT spadł głównie na skutek braku zysków ze sprzedaży nieruchomości z 54,7 mln EUR do 19,8 mln EUR.

### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures i jednostek stowarzyszonych) obniżył się z -11,7 mln EUR do -14,9 mln EUR.

Koszty działalności finansowej Grupy spadły wyraźnie z 10,5 mln EUR do 7,4 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążały nieodnoszące się na środki pieniężne ujemne różnice kursowe w wys. 11,5 mln EUR (2017: ujemne różnice kursowe 7,4 mln EUR).

Wynik z joint ventures spadł z 2,6 mln EUR do 0,7 mln EUR.

### Wynik netto okresu

Wynik finansowy netto okresu spadł w porównaniu z ubiegłym rokiem z 40,5 mln EUR do 1,9 mln EUR. Wynik finansowy netto okresu dla akcjonariuszy spółki macierzystej spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 40,5 mln EUR do 5,9 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	2018	2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	44.628	58.864
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	1.024	1.683
GOP przypadający na Grupę	14.838	21.586
NOP przypadający na Grupę	10.676	15.685
NOP/dostępny pokój w EUR	10.431	9.317

\* 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 1 024 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły o 24 % do 44,6 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 32 % do 10,7 mln EUR; na każdy dostępny pokój NOP wzrósł o 12 % do 10 431 EUR.

### Segment Investment Properties\*

w TEUR	2018	2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	19.403	17.354
Segment EBITDA	15.513	13.862

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży i wskaźnik EBITDA segmentu wzrosły na skutek przekazania obiektu wielofunkcyjnego w AIRPORTCITY St. Petersburg w maju 2017 i nabycia dwóch także w całości wynajętych biurów w Krakowie i Budapeszcie. W grudniu 2017 dokonano zakupu biurowca Mogilska 41 w Krakowie, a w maju 2018 biurowca B52 Office w Budapeszcie. Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi.

### Segment Development & Services\*

w TEUR	2018	2017
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.883	2.767
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	26.575
Segment EBITDA	-10.168	18.096

\* 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.

Wskaźnik EBITDA segmentu za ubiegły rok wynika ze sprzedaży nieruchomości i obejmuje sprzedaż 8 hoteli.

## Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA</b>			
Aktywa trwałe	265.505	223.272	174.185
Aktywa obrotowe	26.506	41.982	183.701
<b>Suma aktywów</b>	<b>292.012</b>	<b>265.254</b>	<b>357.886</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	56.887	56.926	16.188
<b>Kapitał własny podmiotu dominującego</b>	<b>110.887</b>	<b>110.926</b>	<b>70.188</b>
Udziały mniejszościowe	-20.740	-27.445	-27.130
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>90.147</b>	<b>83.481</b>	<b>43.058</b>
Zobowiązania długoterminowe	172.261	153.922	169.371
Zobowiązania krótkoterminowe	29.603	27.851	145.457
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>201.865</b>	<b>181.773</b>	<b>314.828</b>
<b>Suma kapitału własnego i zobowiązań</b>	<b>292.012</b>	<b>265.254</b>	<b>357.886</b>

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne i środki trwałe. 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 długoterminowe zobowiązania finansowe.

W maju 2017 Warimpex sprzedał część swojego portfolio hoteli. 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.

2018 był ponownie rokiem wzrostu, zwiększył się znowu majątek nieruchomościowy i suma bilansowa.

## Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2018	2017
Wpływy z działalności operacyjnej	29.768	46.347
Wydatki na działalność operacyjną	-26.479	-34.345
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3.289</b>	<b>12.002</b>
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-38.631	48.081
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22.196	-41.939
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia</b>	<b>8.805</b>	<b>22.849</b>

### Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły o 73 %. Por. także szczegółowe wyjaśnienia w informacji dodatkowej w pkt. 2. Informacje o segmentach działalności.

### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy z działalności inwestycyjnej obejmują głównie sprzedaż działki w Budapeszcie oraz płatność związaną ze sprzedażą nieruchomości w ubiegłym roku (rok ubiegły: sprzedaż 8 hoteli). Wydatki na działalność inwestycyjną dotyczą zaś przede wszystkim prac budowlanych związanych z obiektami Ogrodowa Office w Łodzi i Mogilska 43 Office w Krakowie (rok ubiegły: obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya w AIRPORTCITY St. Petersburg oraz Ogrodowa Office w Łodzi).

### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim ze zwiększonych pożyczek i kredytów w związku z aktywnością budowlaną w Polsce.

## Wskaźniki majątku nieruchomościowego

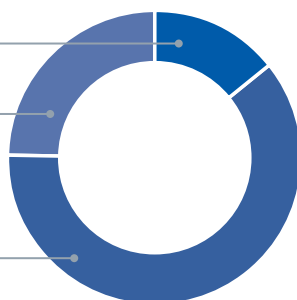
Na dzień bilansowy 31 grudnia 2018 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało sześć hoteli łącznie z liczbą ok. 1 600 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 900) oraz osiem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 93 200 m<sup>2</sup> (skorygowane o udziały częściowe 73 300 m<sup>2</sup>).

### MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN €

40,0 Projekty deweloperskie

64,0 Istniejące Hotel-Assets

166,0 Istniejące Office-Assets



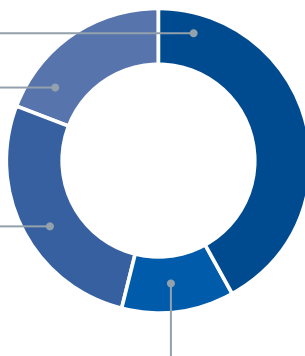
### GAV WG KRAJÓW W %

42 % Polska

19 % Francja

27 % Rosja

12 % Węgry



### 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) ujmowane 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 2018 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2018	w %
	w mln EUR	
CB Richard Ellis	130	48 %
Knight Frank	112	41 %
PricewaterhouseCoopers	24	9 %
Inni wzgl. brak wyceny	3	1 %
	<b>269</b>	<b>99 %</b>
Nieruchomości wyceniane wg wstępnej ceny sprzedaży	1	1 %
	<b>270</b>	<b>100 %</b>

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 zostałaaby przyjęta względnie zapłacona za przekazanie zobowiązania. Do określenia wartości godziwych rzeczoznawca stosuje dla nieruchomości istniejących w zasobach metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) względnie 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 2018 r. 269,9 mln EUR (na dzień 31.12.2017: 202,5 mln EUR), w tym 62,6 mln EUR (na dzień 31.12.2017: 59,8 mln EUR) z joint ventures. Wzrost tej wartości wynika głównie z postępów w realizacji projektów deweloperskich w Polsce. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2017 z 131,4 mln EUR do 137,6 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2018.

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

w mln EUR	12/2018		12/2017	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		110,9		110,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-2,0		-1,9	
Rezerwa na podatek odroczoney	7,9	5,9	5,6	3,7
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-21,0		-24,4	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	21,1	0,1	25,1	0,7
Wartość bilansowa projektów deweloperskich	-42,1		-59,7	
Wartość godziwa projektów deweloperskich	42,1	-	59,7	-
Wartość bilansowa joint ventures	-9,3		-17,2	
Wartość godziwa joint ventures	9,3	-	33,3	16,1
Wartość bilansowa grup do zbycia	11,2		-	
Wartość godziwa grup do zbycia	31,9	20,7	-	-
<b>Triple Net Asset Value</b>		<b>137,6</b>		<b>131,4</b>
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
Akcje własne		-0,2		-0,1
Liczba akcji na dzień 31.12.		53,8		53,9
<b>NNNAV na jedną akcję w EUR</b>		<b>2,56</b>		<b>2,44</b>

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

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

### **(a) Ryzyka ogólne**

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

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

### **b) Ryzyka operacyjne**

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem czynszów lub odejściem najemcy.

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) (a) 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 31.12.2018 w pkt. 8.2..

### 1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym.

Podwyżki stóp procentowych mogą wpływać na wynik Grupy poprzez wyższe koszty z tytułu odsetek od istniejących kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu ma bezpośredni wpływ na wynik podmiotu z działalności finansowej.

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłyby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe).

### 2. Ryzyko walutowe

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

### 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 ulokowane. Wolne środki finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczone są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania kwartalnych i rocznych sprawozdań finansowych realizację celów i metod zarządzania ryzykiem gwarantują następujące jednostki/osoby.

- cały Zarząd, szczególnie Chief Financial Officer
- dział rachunkowości koncernu
- 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.

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 2018 średnie zatrudnienie wyniosło 292 (w roku poprzednim: 527) pracowników w segmencie Hotele, 15 (w roku poprzednim: 15) pracowników w segmencie Investment Properties i 37 (w roku poprzednim: 37) pracowników w segmencie Development & Services.

## Zrównoważony rozwój

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

## 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 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.

W sumie pozostały (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.

### OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 31.12.2018

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 05/20	AT0000A1VWE0	EUR 5.500.000
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

W kwietniu 2018 roku obligacja zamienna 11/18 na kwotę 19,5 mln PLN została w całości wykupiona.

We wrześniu 2018 wyemitowana została w ramach oferty prywatnej siedmioletnia obligacja 09/25 na kwotę 9 mln EUR.

W grudniu 2018 roku obligacja 12/18 na kwotę 1,6 mln PLN została w całości wykupiona.

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.

Program skupu własnych akcji rozpoczął się 26 listopada 2018 i będzie trwał do końca sierpnia 2019 roku. Maksymalna liczba akcji wynosi 1 000 000 sztuk. Widelki ceny nabycia ustalono na maks. 30% poniżej i maks. 10% powyżej średniego, nieważonego giełdowego kursu zamknięcia z 10 dni giełdowych na Giełdzie Wiedeńskiej poprzedzających wykup.

Do dnia 31 grudnia 2018 skupiono w sumie 160 980 akcji po średnim kursie 1,07 EUR.

W sumie na dzień bilansowy 31.12.2018 Warimpex posiadał 227 480 akcji własnych, czyli 0,42 % kapitału akcyjnego.

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

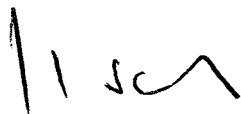
W fazie budowy lub rozwoju znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- biurowiec Mogilska 43 o powierzchni ok. 12 000 m<sup>2</sup>, Kraków (otwarty w kwietniu 2019)
- repozycjonowanie hotelu w Darmstadt
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania)
- Avior Towers o powierzchni ok. 20 000 m<sup>2</sup>, St. Petersburg (w fazie projektowania)
- biurowiec Mogilska 41 o powierzchni ok. 12 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie planowania)

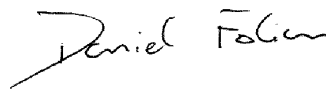
W roku 2019 również będziemy się koncentrować na odbudowie naszego portfolio. Dzięki selektywnym zakupom i postępom w budowie zakładamy, że do końca 2019 roku uda nam się skutecznie poszerzyć portfel posiadanych obiektów. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie Ogrodowa Office w Łodzi i B52 w Budapeszcie oraz ukończonego niedawno Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wyraźnego wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych i wyższych przychodów brutto.

Angażujemy się w dalszym ciągu na naszych podstawowych rynkach w Polsce, na Węgrzech i w Rosji, ale jednocześnie cieszymy się z zakupu dokonanego w Darmstadt, dzięki któremu ponownie pojawimy się w branży hotelarskiej w Niemczech. W planach mamy też sprzedaż kolejnych hoteli – w I kwartale 2019 sprzedany został już Hotel Dvorak w Karlovyh Varach.

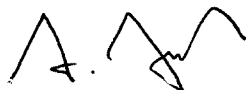
Wiedeń, dnia 25 kwietnia 2019 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Daniel Foliań**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu

# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018

- 53 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 54 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 55 Skonsolidowany bilans
- 56 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 57 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

## 58 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 58 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
- 62 Informacje ogólne
- 62 Informacje o segmentach działalności
- 63 Zasady rachunkowości
- 78 Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
- 81 Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
- 83 Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
- 89 Noty do bilansu
- 112 Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
- 119 Pozostałe informacje

- 125 Opinia biegłego rewidenta

Mogilska Office  
Kraków, PL

# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018

w TEUR	Nota	2018	2017
Przychody ze sprzedaży – Hotele		12.420	27.509
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		15.482	13.190
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.265	1.668
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	6.1.	<b>29.168</b>	<b>42.367</b>
Koszty działalności – Hotele		(8.660)	(18.890)
Koszty działalności – Investment Properties		(2.599)	(2.415)
Koszty – Development & Services		(967)	(651)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	6.2.	<b>(12.226)</b>	<b>(21.955)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>16.942</b>	<b>20.412</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		5.400	61.030
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(5.400)	(34.455)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	5.1.	<b>–</b>	<b>26.575</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	6.3.	<b>72</b>	<b>1.672</b>
<b>Koszty zarządu</b>	6.4.	<b>(9.424)</b>	<b>(12.228)</b>
<b>Inne koszty</b>	6.5.	<b>(3.253)</b>	<b>(2.825)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>		<b>4.337</b>	<b>33.605</b>
Odpisy amortyzacyjne planowe		(912)	(895)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(21)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych		503	4.631
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		(69)	1.174
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		15.989	16.189
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	6.6.	<b>15.489</b>	<b>21.098</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>		<b>19.826</b>	<b>54.704</b>
Przychody z tytułu odsetek	6.7.	1.037	984
Pozostałe przychody finansowe	6.8.	2.343	2.618
Koszty finansowe	6.9.	(7.408)	(10.499)
Zmiany kursowe	6.10.	(11.528)	(7.409)
Wynik z joint ventures i jednostek stowarzyszonych (at equity) netto	7.3.4.	699	2.590
<b>Wynik z działalności finansowej</b>		<b>(14.857)</b>	<b>(11.715)</b>
<b>Wynik brutto</b>		<b>4.969</b>	<b>42.988</b>
Podatek dochodowy bieżący	6.11.	(444)	15
Podatek dochodowy odroczony	7.5.	(2.598)	(2.507)
<b>Podatki</b>		<b>(3.042)</b>	<b>(2.492)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>1.927</b>	<b>40.496</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		(3.963)	(46)
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>5.890</b>	<b>40.542</b>
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.10.1.	0,11	0,75
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.10.1.	0,11	0,75

# Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018

w TEUR	Nota	2018	2017
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>1.927</b>	<b>40.496</b>
Różnice kursowe		(2.283)	(521)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		12	(1)
Wycena Cashflow Hedges		–	1.234
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	1.190
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		(18)	26
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7.8.	–	(748)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	(661)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(6)	(90)
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.10.3.	<b>(2.307)</b>	<b>(99)</b>
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	7.8.	109	–
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		(427)	26
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(27)	–
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.10.3.	<b>(345)</b>	<b>26</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>		<b>(2.652)</b>	<b>(73)</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>		<b>(725)</b>	<b>40.423</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		(4.095)	(315)
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>3.370</b>	<b>40.738</b>

# Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018

w TEUR	Nota	31.12.2018	01.01.18	31.12.2017
<b>AKTYWA</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	26.303	29.561	29.561
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	211.747	154.763	154.763
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		5	10	10
Joint ventures (at equity)	7.3.	9.337	17.224	17.224
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.8.	–	–	6.146
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.8.	6.255	6.146	–
Pozostałe aktywa finansowe	7.4.	9.906	13.646	13.646
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	1.952	1.922	1.922
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>265.505</b>	<b>223.272</b>	<b>223.272</b>
Zapasy		168	271	271
Składniki aktywów z tytułu umowy	7.6., 7.7.	–	5.646	–
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.7.	6.659	7.816	13.463
Środki pieniężne	7.9.	8.456	22.849	22.849
Aktywa trwałe i grupy do zbycia, przeznaczone do sprzedaży	5.2.	11.223	5.400	5.400
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>26.506</b>	<b>41.982</b>	<b>41.982</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>292.012</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>
<b>PASYWA</b>				
Kapitał podstawowy	7.10.1.	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.10.3.	62.171	59.435	59.194
Akcje własne	7.10.3.	(474)	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.10.3.	(4.810)	(2.208)	(1.967)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>110.887</b>	<b>110.926</b>	<b>110.926</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli		(20.740)	(27.445)	(27.445)
<b>Kapitał własny</b>		<b>90.147</b>	<b>83.481</b>	<b>83.481</b>
Pozostałe obligacje	7.11.2.	14.493	5.357	5.357
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.11.3.	135.019	121.560	121.560
Pochodne instrumenty finansowe	7.12.	–	929	929
Pozostałe zobowiązania	7.13.	9.071	14.931	14.931
Rezerwy	7.14.	3.156	2.357	2.357
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	7.900	5.572	5.572
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	2.622	3.215	3.215
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>172.261</b>	<b>153.922</b>	<b>153.922</b>
Obligacje zamienne	7.11.1.	–	4.543	4.543
Pozostałe obligacje	7.11.2.	76	1.603	1.603
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.11.3.	9.761	6.784	6.784
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.16.	17.815	12.475	12.475
Rezerwy	7.14.	950	1.884	1.884
Podatek dochodowy	6.11.	184	365	365
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	166	197	197
Zobowiązania związane bezpośrednio z grupami do zbycia	5.2.	651	–	–
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>29.603</b>	<b>27.851</b>	<b>27.851</b>
<b>Zobowiązania</b>		<b>201.865</b>	<b>181.773</b>	<b>181.773</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>292.012</b>	<b>265.254</b>	<b>265.254</b>

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018

w TEUR	Nota	2018	2017
<b>Wpływy</b>			
z hoteli i wynajmu		28.937	44.643
z rozwoju projektów deweloperskich		199	683
z odsetek		632	1.022
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>		<b>29.768</b>	<b>46.347</b>
<b>Wydatki</b>			
projekty deweloperskie		(309)	(285)
zużycie materiałów i usług		(6.688)	(10.877)
świadczenia pracownicze		(10.470)	(15.449)
pozostałe koszty zarządu		(8.383)	(7.224)
podatek dochodowy		(630)	(510)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>		<b>(26.479)</b>	<b>(34.345)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>3.289</b>	<b>12.002</b>
<b>Wpływy</b>			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	5.400	78.332
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	(4.027)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna w ubiegłych okresach	5.4.	5.647	4.625
dywidendy		–	100
z pozostałych aktywów finansowych		2.251	283
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>		<b>13.299</b>	<b>79.312</b>
<b>Wydatki na</b>			
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(590)	(1.548)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(50.145)	(29.361)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		(1)	–
pozostałe aktywa finansowe		(959)	(229)
joint ventures		(236)	(92)
<b>Wydatki z tytułu inwestycji</b>		<b>(51.930)</b>	<b>(31.231)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(38.631)</b>	<b>48.081</b>
<b>Wydatki na nabycie akcji własnych</b>			
	7.10.1.	(173)	–
<b>Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)</b>			
	7.11.4.	9.000	5.239
<b>Wykup obligacji (zamiennych)</b>			
	7.11.4.	(6.123)	(46.670)
<b>Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów</b>			
	7.11.4.	40.711	21.577
<b>Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów</b>			
	7.11.4.	(9.292)	(14.675)
<b>Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)</b>			
		(7.686)	(4.495)
<b>Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)</b>			
		(417)	(2.213)
<b>Koszty pozyskania kredytów</b>			
		(587)	(701)
<b>Wypłata dywidend</b>			
	7.10.1.	(3.236)	–
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>22.196</b>	<b>(41.939)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>		<b>(13.146)</b>	<b>18.144</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(21)	62
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		(876)	(80)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		22.849	4.723
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia</b>		<b>8.805</b>	<b>22.849</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>			
Środki pieniężne Grupy		8.456	22.849
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		349	–
		<b>8.805</b>	<b>22.849</b>



# Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>13.218</b>	<b>(301)</b>	<b>3.271</b>	<b>70.188</b>	<b>(27.130)</b>	<b>43.058</b>
Zmiany konsolidacyjne	–	5.434	–	(5.434)	–	–	–
Całościowy wynik netto okresu	–	40.542	–	196	<b>40.738</b>	(315)	<b>40.423</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	40.542	–	–	<b>40.542</b>	(46)	<b>40.496</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	196	<b>196</b>	(270)	<b>(73)</b>
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2017</b>	<b>54.000</b>	<b>59.194</b>	<b>(301)</b>	<b>(1.967)</b>	<b>110.926</b>	<b>(27.445)</b>	<b>83.481</b>
Zmiana pozycji IFRS 9	–	241	–	(241)	–	–	–
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2018</b>	<b>54.000</b>	<b>59.435</b>	<b>(301)</b>	<b>(2.208)</b>	<b>110.926</b>	<b>(27.445)</b>	<b>83.481</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli	–	–	–	–	–	10.800	<b>10.800</b>
Wykup akcji	–	–	(173)	–	<b>(173)</b>	–	<b>(173)</b>
Dywidenda	–	(3.236)	–	–	<b>(3.236)</b>	–	<b>(3.236)</b>
Całościowy wynik netto okresu	–	5.972	–	(2.602)	<b>3.370</b>	(4.095)	<b>(725)</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	5.890	–	–	<b>5.890</b>	(3.963)	<b>1.927</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	82	–	(2.602)	<b>(2.520)</b>	(132)	<b>(2.652)</b>
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2018</b>	<b>54.000</b>	<b>62.171</b>	<b>(474)</b>	<b>(4.810)</b>	<b>110.887</b>	<b>(20.740)</b>	<b>90.147</b>

# Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2018

## 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, dodatkowo 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	
	2018	2017	2018	2017
<b>SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU</b>				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	44.628	58.864	19.403	17.354
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(33.952)	(43.180)	(3.277)	(3.157)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>10.676</b>	<b>15.685</b>	<b>16.127</b>	<b>14.197</b>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	226	821	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(652)	(1.105)	(37)	(30)
Pozostałe / inne koszty	(4.462)	(5.064)	(364)	(265)
Usługi w ramach Grupy	–	(283)	(213)	(40)
<b>Segment EBITDA</b>	<b>5.788</b>	<b>10.055</b>	<b>15.513</b>	<b>13.862</b>
Odpisy amortyzacyjne planowe	(3.147)	(3.135)	–	(12)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	–
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	–	1.173	–	–
Zwiększenia wartości	503	2.748	–	–
Zysk z wyceny	–	–	3.665	8.284
Strata z wyceny	–	–	(323)	(560)
<b>Segment EBIT</b>	<b>3.144</b>	<b>10.841</b>	<b>18.855</b>	<b>21.574</b>
Przychody z działalności finansowej	668	59	779	66
Koszty działalności finansowej	(1.779)	(3.358)	(5.966)	(5.486)
Zmiany kursowe	(3.863)	(2.325)	(9.881)	(5.840)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy bieżący	(209)	(59)	(188)	(95)
Podatek dochodowy odroczone	125	(873)	(291)	472
<b>Segment wynik netto okresu</b>	<b>(1.915)</b>	<b>4.285</b>	<b>3.308</b>	<b>10.691</b>

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	1.883	2.767	<b>65.915</b>	78.985	<b>(36.747)</b>	(36.618)	<b>29.168</b>	42.367
	213	323	<b>213</b>	323	<b>(213)</b>	(323)	–	–
	(1.575)	(1.292)	<b>(38.804)</b>	(47.629)	<b>26.578</b>	25.674	<b>(12.226)</b>	(21.955)
	<b>521</b>	<b>1.798</b>	<b>27.324</b>	<b>31.680</b>	<b>(10.382)</b>	<b>(11.268)</b>	<b>16.942</b>	<b>20.412</b>
	–	26.575	–	26.575	–	–	–	26.575
	72	1.014	<b>298</b>	1.835	<b>(226)</b>	(646)	<b>72</b>	1.189
	(178)	(231)	<b>(178)</b>	(231)	–	2	<b>(178)</b>	(229)
	(4.835)	(7.257)	<b>(5.524)</b>	(8.392)	<b>47</b>	68	<b>(5.477)</b>	(8.324)
	(5.748)	(3.802)	<b>(10.573)</b>	(9.131)	<b>3.551</b>	3.113	<b>(7.022)</b>	(6.018)
	–	–	<b>(213)</b>	(323)	<b>213</b>	323	–	–
	<b>(10.168)</b>	<b>18.096</b>	<b>11.133</b>	<b>42.013</b>	<b>(6.796)</b>	<b>(8.408)</b>	<b>4.337</b>	<b>33.605</b>
	(145)	(107)	<b>(3.291)</b>	(3.254)	<b>2.379</b>	2.359	<b>(912)</b>	(895)
	(21)	–	<b>(21)</b>	–	–	–	<b>(21)</b>	–
	(69)	–	<b>(69)</b>	1.173	–	1	<b>(69)</b>	1.174
	–	1.883	<b>503</b>	4.631	–	–	<b>503</b>	4.631
	12.929	14.346	<b>16.594</b>	22.630	<b>(41)</b>	(1.738)	<b>16.553</b>	20.892
	(241)	(4.144)	<b>(564)</b>	(4.703)	–	–	<b>(564)</b>	(4.703)
	<b>2.285</b>	<b>30.074</b>	<b>24.285</b>	<b>62.489</b>	<b>(4.459)</b>	<b>(7.786)</b>	<b>19.826</b>	<b>54.704</b>
	1.985	1.122	<b>3.432</b>	1.247	<b>(53)</b>	2.355	<b>3.380</b>	3.602
	(1.500)	(4.093)	<b>(9.245)</b>	(12.937)	<b>1.837</b>	2.439	<b>(7.408)</b>	(10.499)
	62	(434)	<b>(13.683)</b>	(8.599)	<b>2.155</b>	1.190	<b>(11.528)</b>	(7.409)
	25	98	<b>25</b>	98	<b>675</b>	2.492	<b>699</b>	2.590
	(261)	(105)	<b>(659)</b>	(259)	<b>215</b>	274	<b>(444)</b>	15
	(2.062)	(1.143)	<b>(2.228)</b>	(1.544)	<b>(369)</b>	(963)	<b>(2.598)</b>	(2.507)
	<b>534</b>	<b>25.520</b>	<b>1.927</b>	<b>40.496</b>	–	–	<b>1.927</b>	<b>40.496</b>

w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<b>SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży – hotele	44.577	58.624	(32.208)	(31.289)	<b>12.369</b>	27.335
Koszty materiałów i usług	(17.823)	(21.191)	13.588	12.403	<b>(4.236)</b>	(8.788)
Koszty świadczeń pracowniczych	(11.916)	(15.847)	8.838	8.765	<b>(3.078)</b>	(7.082)
<b>Gross Operating Profit (GOP)</b>	<b>14.838</b>	<b>21.586</b>	<b>(9.782)</b>	<b>(10.121)</b>	<b>5.056</b>	<b>11.465</b>
Przychody after GOP	277	1.062	(226)	(887)	<b>51</b>	175
Managementfee	(2.306)	(3.374)	1.749	1.664	<b>(558)</b>	(1.710)
Różnice kursowe	55	(156)	(96)	(25)	<b>(42)</b>	(181)
Property Costs	(2.187)	(3.433)	1.440	2.305	<b>(747)</b>	(1.129)
<b>Net Operating Profit (NOP)</b>	<b>10.676</b>	<b>15.685</b>	<b>(6.915)</b>	<b>(7.065)</b>	<b>3.761</b>	<b>8.619</b>
Pozostałe przychody / koszty after NOP	(1.158)	(644)	269	(707)	<b>(889)</b>	(1.351)
Dzierżawa/wynajem	(3.730)	(4.703)	3.123	3.155	<b>(607)</b>	(1.549)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(3.147)	(3.135)	2.373	2.342	<b>(773)</b>	(793)
Zwiększenia wartości	503	3.921	–	1	<b>503</b>	3.922
<b>Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele</b>	<b>3.144</b>	<b>11.124</b>	<b>(1.150)</b>	<b>(2.275)</b>	<b>1.994</b>	<b>8.849</b>
ponmniejszony o usługi w ramach Grupy	–	(283)	–	283	–	–
<b>Segment EBIT</b>	<b>3.144</b>	<b>10.841</b>	<b>(1.150)</b>	<b>(1.992)</b>	<b>1.994</b>	<b>8.849</b>
<b>Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele</b>						
Zatrudnienie Hotele	501	747	-215	-230	<b>287</b>	517
Pokoje razem	1.024	1.684	-604	-676	<b>420</b>	1.009
Pokoje dostępne	1.024	1.683	-604	-675	<b>420</b>	1.008
Pokoje sprzedane	789	1.238	-493	-557	<b>296</b>	681
Obłożenie	77 %	74 %	-7 %	-6 %	<b>70 %</b>	68 %
REVPAR (w EUR)	81	57	-35	-18	<b>46</b>	39
<b>Zestawienie NOP Hotele (geograficznie):</b>						
Czechy	816	2.329	–	(167)	<b>816</b>	2.162
Polska	4.243	8.372	(4.243)	(4.895)	–	3.477
Rumunia	–	370	–	–	–	370
Rosja	2.944	2.610	–	–	<b>2.944</b>	2.610
Francja	2.673	2.003	(2.673)	(2.003)	–	–

## DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Hotele		Investment Properties		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Aktywa trwałe wg IFRS 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	88	32	<b>88</b>	32
Czechy	–	–	–	–	19	24	<b>19</b>	24
Polska	–	–	78.441	8.298	35.046	48.599	<b>113.487</b>	56.897
Rosja	20.982	24.400	62.915	72.967	7.428	7.623	<b>91.325</b>	104.990
Niemcy	–	–	–	–	1.049	–	<b>1.049</b>	–
Węgry	–	–	32.936	22.347	51	5.443	<b>32.987</b>	27.790
<b>Razem</b>	<b>20.982</b>	<b>24.400</b>	<b>174.292</b>	<b>103.613</b>	<b>43.681</b>	<b>61.721</b>	<b>238.955</b>	<b>189.734</b>
	<b>2018</b>	2017	<b>2018</b>	2017	<b>2018</b>	2017	<b>2018</b>	2017
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	289	249	<b>289</b>	249
Czechy	4.346	8.364	–	257	86	–	<b>4.432</b>	8.621
Polska	–	9.089	1.241	–	783	1.269	<b>2.024</b>	10.358
Rumunia	–	1.333	–	–	–	–	–	1.333
Rosja	8.074	8.723	11.834	11.164	89	110	<b>19.996</b>	19.997
Węgry	–	–	2.407	1.769	18	39	<b>2.426</b>	1.808
<b>Razem</b>	<b>12.420</b>	<b>27.509</b>	<b>15.482</b>	<b>13.190</b>	<b>1.265</b>	<b>1.668</b>	<b>29.168</b>	<b>42.367</b>
Ø Zatrudnienie	<b>292</b>	527	<b>15</b>	15	<b>37</b>	37	<b>343</b>	578

## [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 2018 zostało w dniu 25 kwietnia 2019 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 nieruchomości biurowych i hoteli 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 przekroczyły w roku obrotowym 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Przychody te wyniosły 11 922 TEUR (w roku ubiegłym: 11 274 TEUR) i dotyczyły głównie 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. Dotyczy one głównie rodzaju produktów lub usług (zakwaterowanie i żywienia), 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
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

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: powierzchnie biurowe, Praga (dzierżawa)
- Polska: Ogrodowa Office, Łódź (od jesieni 2018 wynajęty); Mogilska 41, Kraków (od grudnia 2017);
- Rosja: Biurowiec Zeppelin, biurowce Jupiter 1 i 2, obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya (od czerwca 2017) – wszystkie w Petersburgu
- Węgry: Biurowiec B52 (od maja 2018), Erzsébet, Sajka – wszystkie w Budapeszcie

Zarządzanie tym segmentem opiera się na wskaźnikach wyników zgodnie z IFRS, w szczególności na EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem kosztów działalności finansowej i wyniku z wyceny). Przychody ze sprzedaży obejmują głównie przychody z czynszu za wynajem, 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 wahaniami 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 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. Wyjątkiem są nieruchomości inwestycyjne, pochodne instrumenty finansowe i aktywa finansowe wyceniane wg wartości godziwej bez wpływu na wynik, które są ujmowane 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:

- **IFRS 9: Instrumenty finansowe**

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

##### *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 dostępne do sprzedaży. Jest to instrument kapitału własnego wyceniany już dotychczas wg wartości godziwej (por. pkt. 7.8.). W przyszłości będzie wyceniany bez wpływu na wynik wg wartości godziwej, aby uniknąć w rachunku zysków i strat wahań wartości wynikających z wyceny. 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 została 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. W związku z modelem biznesowym Grupy zmiany w zakresie ujmowania utraty wartości nie wywołują znaczących skutków.

##### *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 skorzystał z opcji wartości godziwej i nie planuje tego także w przyszłości. Ponadto w przypadku modyfikacji umów zyski lub straty wynikające ze zmian należy wykazywać natychmiast z odniesieniem na wynik. Zyski lub straty wynikające ze zmian obliczane są na podstawie kwoty różnicy między wartością bieżącą pierwotnego zobowiązania i wartością bieżącą zmodyfikowanego zobowiązania. Kalkulacja wartości bieżących opiera się każdorazowo na efektywnej stopie procentowej.

W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 9 dostępne do sprzedaży aktywa finansowe (available for sale) o wartości 6.146 TEUR na dzień 1.01.2018 zostały przeniesione do aktywów finansowych wycenianych bez wpływu na rachunek wyników wg wartości godziwej (por. punkt 7.8.). Związana z tą pozycją rezerwa available for sale w wysokości 241 TEUR została na dzień 1.01.2018 także przeniesiona z pozostałych rezerw do pozycji niepodzielonego wyniku. W roku obrotowym wykazano po raz pierwszy zyski z tytułu zmian w wys. 1 287 TEUR (por. punkt 6.8.).

- **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. 5.4.) – 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 głównie przychody z czynszów i z zarządzania nieruchomościami (Facility Management) oraz koszty eksploatacji. Przy wynajmie powierzchni biurowych w umowach z najemcami zwykle ustala się nie tylko wysokość czynszu najmu, lecz także opłaty eksploatacyjne, a czasem inne usługi serwisowe.

Stosowanie standardu IFRS 15 zakłada wyjątek dot. leasingu zgodnie z IAS 17 do 31.12.2018, a IFRS 16 od 1.1.2019. Standard IFRS 16 stanowi, że komponenty leasingowe i pozaleasingowe umowy należy rozdzielić i te pozaleasingowe ujmować osobno zgodnie z IFRS 15. W związku z tym przychody z wynajmu będą ujmowane zgodnie z IAS 17, a inne przychody z umów z najemcami zgodnie z IFRS 15.

#### *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 zdecydował się zasadniczo na stosowanie 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. W związku z modelem biznesowym Grupy na dzień 1.1.2018 nie pojawiły się jednak żadne zmiany w kapitale rezerwowym. Spośród należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 1.1.2018 przeniesiono do aktywów z tytułu umowy 5 646 TEUR (por. punkt 7.6.). Szczegółowe objaśnienia, np. podział przychodów ze sprzedaży, zawarte zostały w pkt. 6.1..

#### • **Zmiany w IAS 40: Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych**

Zmiany spowodują dostosowanie regulacji dot. przenoszenia nieruchomości do lub z zasobów nieruchomości inwestycyjnych. W szczególności podane przykłady przeniesienia nie stanowią już katalogu zamkniętego, a więc należy udokumentować zmianę użytkowania niezależnie od zamiarów zarządu. Przepisy te mogą wpłynąć na skonsolidowane sprawozdanie finansowe poprzez przeniesienia, które z czasem będą tendencyjnie następowały później.

#### • **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. Przepis ten nie spowodował żadnych zmian w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

• Pozostałe zmiany:

Poniższe zmiany stosowane obowiązkowo od 01.01.2018 nie mają w roku objętym sprawozdaniem żadnego wpływu na Grupę:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis
IFRS 4	Stosowanie IFRS 9 łącznie z IFRS 4
IFRS 1	Roczne poprawki 2014 – 2016
IAS 28	Roczne poprawki 2014 – 2016
IFRS 2	Klasyfikacja i wycena transakcji opartych na akcjach

• Zestawienie skutków wywołanych przez nowe standardy:

	Standard	01.01.18	31.12.17
<b>Wpływ na bilans otwarcia na dzień 1.1.2018:</b>			
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży			6.146
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej		6.146	
	IFRS 9	<b>6.146</b>	<b>6.146</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		7.816	13.463
Składniki aktywów z tytułu umowy		5.646	
	IFRS 15	<b>13.463</b>	<b>13.463</b>
Niepodzielony wynik finansowy		59.435	59.194
Pozostałe kapitały rezerwowe		(2.208)	(1.967)
	IFRS 9	<b>57.228</b>	<b>57.228</b>

Wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w roku 2018:

	Standard	2018	2018 alt*
<b>ad Rachunek zysków i strat</b>			
Przychody z tytułu odsetek	IFRS 9 (IAS 1)	1.037	–
Pozostałe przychody finansowe	IFRS 9 (IAS 1)	2.343	–
Przychody z działalności finansowej		–	2.303
	IFRS 9	<b>3.380</b>	<b>2.303</b>
<b>ad Pozostałe przychody i koszty:</b>			
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		–	109
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(6)	(33)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		(2.307)	(2.225)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej		109	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(27)	–
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)		(345)	(427)
	IFRS 9	<b>(2.576)</b>	<b>(2.576)</b>
<b>ad Kapitał własny:</b>			
Niepodzielony wynik		62.171	60.772
Pozostałe kapitały rezerwowe		(4.810)	(4.487)
	IFRS 9	<b>57.361</b>	<b>56.285</b>
<b>ad Pasywa:</b>			
Pozostałe zobowiązania finansowe (długoterminowe)	IFRS 9	<b>135.019</b>	<b>136.096</b>

\*) W tej rubryce pozycje wykazano w taki sposób, jakby wyżej opisane nowe standardy nie musiały być jeszcze stosowane.

### 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 International Accounting Standards Board (IASB) i podlegają obowiązkowi stosowania od podanej daty (por. pkt. 3.2.2.1.):

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od
IFRS 16	Leasing	01.01.2019
IFRS 9	Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem	01.01.2019*
IFRIC 23	Niepewność związana z ujemnym podatkiem dochodowym	01.01.2019
IAS 28	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i joint ventures	01.01.2019*
IFRS 3	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.2019*
IFRS 11	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.2019*
IAS 12	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.2019*
IAS 23	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.2019*
IAS 19	Zmiany do programu określonych świadczeń	01.01.2019*

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	Zastosowanie po raz pierwszy wg standardu od
IFRS 17	Umowy ubezpieczeniowe	01.01.2021*
Koncepcja ramowa	Zmiany odniesień do Koncepcji ramowej	01.01.2020
IFRS 3	Wyjaśnienia definicji przedsięwzięcia	01.01.2020

\*) 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 16: Leasing

Na podstawie standardu IFRS 16 zasadniczym obowiązkiem jest wykazywanie w bilansie praw i obowiązków z tytułu leasingu po stronie leasingobiorcy. Leasingobiorcy wykazują więc 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 uiszczane przed lub na początku obowiązywania stosunku leasingu, początkowe koszty bezpośrednio 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 w bilansie, 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. Grupa planuje skorzystanie z ułatwień przewidzianych w przepisach przejściowych. W szczególności nie będzie dokonywała korekt z datą wsteczną w odniesieniu do danych porównywalnych. W odniesieniu do umów leasingu kończących się w ciągu jednego roku od zastosowania standardu po raz pierwszy, zgodnie z przepisami IFRS 16 dot. wyjątków nie będzie wykazywane ani prawo użytkowania ani zobowiązanie z tytułu leasingu.

Podstawę do określenia wartości bieżącej będzie stanowiła dana graniczna stopa procentowa kapitału (średnio 4,06 %).

Najistotniejsza zmiana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczy aktywowania prawa do użytkowania przedmiotu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu w związku z dzierżawą hotelu Dvorak w Karlovych Varach, których wartość wyniesie ok. 4 295 TEUR. Ponieważ aktywa i zobowiązania spółki prowadzącej na dzień bilansowy zgodnie z IFRS 5 ujęte są jako przeznaczone do zbycia (por. punkt 5.2.), prawa do użytkowania przedmiotu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu na dzień 1.1.2019 również zostaną wykazane zgodnie z IFRS 5. Wpływ na rachunek zysków i strat oraz na przepływy pieniężne jest nieznaczący, ponieważ spółka prowadząca została sprzedana w lutym 2019 roku.

Ponadto na dzień 1.1.2019 w środkach trwałych po raz pierwszy ujęte zostaną prawa do użytkowania przedmiotu leasingu wynikające z umów najmu i leasingu powierzchni biurowych, urządzeń biurowych i pojazdów mechanicznych, przy czym Grupa zakłada również, że wpływ na rachunek zysków i strat i na przepływy pieniężne będzie nieznaczący.

Umowy dzierżawy nieruchomości inwestycyjnych były już dotychczas wyceniane zgodnie z IAS 40 wg wartości godziwej. Przy zastosowaniu po raz pierwszy prawo użytkowania, które zgodnie z postanowieniami IAS 40 podwyższa wcześniej określoną wartość godziwą, ujęte będzie w wartości 506 TEUR, a zobowiązanie z tytułu leasingu w tej samej wysokości.

Przewidywane skutki dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

#### Wpływ na bilans otwarcia na dzień 01.01.2019:

Środki trwałe (prawo użytkowania z tytułu leasingu)	1.058
Nieruchomości inwestycyjne (prawo użytkowania z tytułu leasingu)	506
Aktywa trwałe i grupy do zbycia, przeznaczone do sprzedaży *)	4.295
<b>Zmiana w aktywach</b>	<b>5.859</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	1.564
Zobowiązania bezpośrednio związane z grupami do zbycia *)	4.295
<b>Zmiana w pasywach</b>	<b>5.859</b>

\*) dotyczy sprzedanej w lutym 2019 spółki prowadzącej hotel uzdrowski Dvorak

#### IFRIC 23:

**Niepewność związana z ujemowaniem 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. W oparciu o najnowszą wiedzę, np. związaną ze zmianami w praktyce organów administracji lub orzecznictwie oraz przeprowadzanych kontrolach podatkowych zmianie mogą ulec szacunki dotyczące niepewnych pozycji podatkowych, mogące spowodować powstanie dodatkowych zobowiązań lub należności podatkowych. Na dzień bilansowy Grupa nie zidentyfikowała żadnych niepewnych pozycji podatkowych, które z dużym prawdopodobieństwem nie zostałyby zaakceptowane przez organy podatkowe.

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

##### Koncepcja ramowa: Zmiany odniesień do Koncepcji ramowej w standardach IFRS

IASB opublikował w marcu 2018 zmodyfikowaną Koncepcję ramową. Koncepcja ramowa służy IASB jako wytyczne w opracowywaniu standardów i pomaga podmiotom gospodarczym w opracowywaniu metod rachunkowości w przypadku, gdy nie mają zastosowania żadne specyficzne regulacje MSSF. W ujęciu merytorycznym skorygowano

definicje i dokonano uzupełnień w zakresie zasady ostrożności, treści ekonomicznej, ujmowania i wyksięgowania, wyceny itp.. W związku z powyższym IASB wydał zmiany w odniesieniach do Koncepcji ramowej w MSSF, które będą stosowane od 1.1.2020. W związku z tym w aktualnie obowiązujących standardach aktualizowane są odniesienia do Koncepcji ramowej (z wyjątkiem IFRS 3 i IAS 8). Nowa Koncepcja ramowa i odniesienia do niej mogą w przypadku wystąpienia odpowiednich zdarzeń oznaczać dla Grupy zmiany w zasadach rachunkowości.

#### Zmiany w IFRS 3: Definicja przedsięwzięcia

Na skutek zmian w IFRS 3 dokonano wyjaśnienia definicji przedsięwzięcia. Zgodnie z wyjaśnieniem przedsięwzięcie stanowi zbiór działań i aktywów, w ramach których istnieją angażowane zasoby (pozycje wejściowe – Input) i istotny proces, które pozwalają na wytwarzanie świadczeń (pozycji wyjściowych – Output). Output oznacza w tym kontekście dostawę i usługi na rzecz klientów. Zmienioną definicję należy stosować do kooperacji jednostek od dnia 1.1.2020. Regulacja ta mogłaby w przyszłości w przypadku zaistnienia odpowiedniego zdarzenia prowadzić do zmiany stosowanych metod rachunkowości.

### 3.3. Zasady konsolidacji

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

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

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawnia się 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 pozycji w bilansie w następnym roku obrotowym, zostały objaśnione poniżej.

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

Grupa wycenia instrumenty finansowe, np. instrumenty pochodne i 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 pasywa, 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 bilansie określone aktywa finansowe (instrumenty kapitału własnego) oraz pochodne instrumenty finansowe ujęto wg wartości godziwej. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 7.8. i 7.12. Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

#### **3.4.1.2. Wycena nieruchomości**

W związku ze znaczeniem, jakie nieruchomości mają dla Grupy, ogólnie ich wartość określana jest według uznanych metod wyceny przez niezależnych rzeczoznawców, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i doświadczeniem w zakresie aktualnej sytuacji i rodzaju nieruchomości. Wyboru rzeczoznawców dokonuje członek zarządu odpowiedzialny za sprawy finansowe z udziałem managerów odpowiedzialnych za projekty lub aktywa. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie. Na dzień 31.12.2018 dotyczy to biurowca Sajka w Budapeszcie (por. punkt 5.2.).

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

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

Dla nieruchomości deweloperskich stosuje się najczęściej metodę wartości rezydualnej. Najpierw określana jest wartość

godziwa na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Odejmuje się od niej pozostałe jeszcze koszty inwestycji oraz zysk dewelopera z projektu w odpowiedniej wysokości. Zysk z projektu określa się jako procent kosztów inwestycji i pokrywa on m.in. ryzyko rozwoju projektu.

Wartość godziwą nieruchomości gruntowych, na których nie rozpoczęto jeszcze realizacji (grunty w rezerwie) oblicza się metodą wartości porównawczej, stosując rynkowe ceny za m<sup>2</sup>.

Wartość godziwa określona przez rzeczoznawców weryfikowana jest przez właściwego managera projektu / aktywów pod względem założeń przyjętych przez rzeczoznawców i parametrów wejściowych oraz zmian na ostatni dzień wyceny, a następnie zatwierdzana do ujęcia przez członków zarządu ds. finansowych.

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

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. Ujmowanie przychodów ze sprzedaży**

W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 15 Grupa w odniesieniu do ujmowania przychodów w segmencie Investment Properties podjęła decyzję dotyczącą kwestii, czy w związku z przychodami z tytułu kosztów eksploatacyjnych związanymi z wynajmem powierzchni biurowych Grupa ma być traktowana jako zleceniodawca (pryncypał) czy jako agent.

Analizując to zagadnienie, Grupa przyjęła jako założenie wskaźniki wymienione w IFRS 15 i stwierdziła, że w pierwszym rzędzie jest odpowiedzialna za spełnienie przyrzeczeń; jest zobowiązana dotrzymać umowy wobec podmiotu trzeciego również wtedy, gdy nie możliwości refakturowania z narzutem lub bez i że poza tym ustalając ceny w ramach negocjacji umowy, Grupa dysponuje określonym polem decyzyjnym.

#### **3.4.3. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsięwzięciach 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 nieruchomości hotelowych lub wynajmu nieruchomości biurowych częściowo wykazywane są w walucie krajowej, a częściowo w Euro. Kredytowanie w całej grupie w przeważającym zakresie odbywa się w Euro. W ramach osądu własnego kierownictwa zgodnie z IAS 21.12 dla tych spółek zależnych, których przychody ze sprzedaży określane są w Euro, jako walutę funkcjonalną ustala się Euro. Waluta funkcjonalna danej spółki należącej do Grupy widoczna jest w zestawieniu podmiotów zależnych (pkt. 4.1.1.).

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

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

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

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 6.11. Podatek dochodowy oraz pkt. 7.5. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

#### **3.5. Joint ventures (wspólne przedsięwzięcia) i jednostki stowarzyszone**

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. Ewentualna wartość firmy dotycząca joint venture lub jednostki stowarzyszonej zawiera się w wartości bilansowej udziału i nie podlega amortyzacji planowej. Udział Grupy w wyniku przedsiębiorstwa ujmowany jest w rachunku zysków i strat w wyniku z działalności finansowej.

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 weryfikuje, 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

Zgodnie z IFRS 9 aktywa finansowe klasyfikowane są przy pierwszym ujęciu w następujący sposób:

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

Klasyfikacja odbywa się na podstawie modelu biznesowego Grupy oraz właściwości umownych przepływów pieniężnych.

Pierwsze ujęcie odbywa się każdorazowo – z uwzględnieniem przepisów IFRS 15 – wg wartości godziwej. Poza aktywami finansowymi ujmowanymi z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej, dodatkowo należy ująć koszty transakcyjne.

#### Wycena wg zamortyzowanych kosztów nabycia

Aktywa finansowe ujmowane są wg zamortyzowanych kosztów nabycia, jeżeli model biznesowy przewiduje utrzymanie aktywa w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych („warunek modelu biznesowego”), a warunki umowne przewidują przepływy pieniężne z tytułu kapitału i odsetek w określonych terminach („warunek przepływów pieniężnych”). Model biznesowy Grupy przewiduje otrzymywanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu kapitału i ewentualnych odsetek, a więc aktywa finansowe są w Grupie standardowo wykazywane wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Przychody z tytułu odsetek naliczane są metodą efektywnej stopy procentowej do wartości bilansowej brutto, przy czym istnieją wyjątki dla aktywów o gorszej wiarygodności. W przypadku zmian w umownych przepływach pieniężnych nieprowadzących do wyksięgowania, wartość bilansowa brutto obliczana jest od nowa, a różnica w stosunku do poprzedniej wartości bilansowej brutto ujmowana jest jako zysk lub strata z tytułu zmiany.

#### Wycena bez wpływu na wynik wg wartości godziwej

Aktywa finansowe ujmowane są bez wpływu na wynik wg wartości godziwej, o ile są to

1. instrumenty kapitału własnego, nieprzeznaczone do sprzedaży, lub
2. instrumenty dłużne, dla których warunek modelu biznesowego przewiduje utrzymanie lub sprzedaż i spełniony jest warunek przepływów pieniężnych dot. otrzymywania wyłącznie kapitału i odsetek.

W odniesieniu do instrumentów kapitału własnego istniejących w Grupie Warimpex wybrał możliwość ujmowania zmiany wartości w pozostałych przychodach i kosztach. Nie przewidziano późniejszego przeniesienia niepodzielonych zmian wartości (Recycling). Dywidendy z instrumentów kapitału własnego wykazywane są z odniesieniem na wynik.

Dla instrumentów dłużnych z modelem biznesowym „Utrzymać lub sprzedać” standard IFRS 9 w przypadku spełnienia warunków przepływów pieniężnych przewiduje wycenę wg wartości godziwej bez wpływu na wynik. Zmiany wartości nie odnoszą się na wynik, lecz są najpierw ujmowane w pozostałych przychodach i kosztach. Przewiduje się możliwość późniejszego przeniesienia do rachunku zysków i strat („Recycling”).



#### Wycena z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej

Derywaty i instrumenty dłużne niespełniające powyższych warunków modelu biznesowego i przepływów pieniężnych, a więc takie, które nie są wyceniane ani wg zamortyzowanych kosztów ani bez wpływu na wynik wg wartości godziwej, należy wykazać zgodnie z IFRS 9 z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej. Zmiany wartości ujmują się w rachunku zysków i strat.

#### 3.6.2. Utrata wartości aktywów finansowych

Wysokość utraty wartości i wykazanych odsetek określa się zgodnie z IFRS 9 na 3 poziomach:

Poziom 1: Straty przewidywane w momencie początkowego ujęcia należy wykazywać w wartości bieżącej straty oczekiwanej w okresie 12 miesięcy.

Poziom 2: W przypadku wystąpienia znaczącego ryzyka kredytowego należy zabezpieczyć się przed ryzykiem do wysokości oczekiwanej straty przez cały okres.

Poziom 3: 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.

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów umownych bez istotnego składnika kredytowego Grupa stosuje model uproszczony, zgodnie z którym należy dokonać odpisu aktualizacyjnego w wysokości oczekiwanej straty na cały pozostały okres spłaty.

#### 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 w ubiegłym roku pochodnych instrumentów finansowych z zabezpieczeniem mamy do czynienia z Cashflow-Hedges. Służyły 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 niewykazanym stałym zobowiązaniem.

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 IFRS 9 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.

### 3.7. 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.

### 3.8. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży / grupy do zbycia

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

Aktywa trwale (lub grupy do zbycia), sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wyceniane są według niższej z wartości – wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. W odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych, nawet jeśli zostaną zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży, obowiązują w dalszym ciągu regulacje dot. wyceny zgodne z IAS 40. Dlatego nieruchomości te wykazywane są według wartości godziwej bez uwzględniania kosztów zbycia.

Wyjaśnienia dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (grup do zbycia) zawarte są w pkt. 5.2..

### 3.9. Transakcje i salda w walutach obcych

Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych przygotowane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.3.). Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym danego podmiotu są przeliczane według kursu waluty funkcjonalnej.

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

#### Transakcje i salda w walutach obcych:

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

Jeżeli w zagranicznych przedsięwzięciach dana waluta kraju nie odpowiada walucie funkcjonalnej, bieżące przychody i koszty są przeliczane na podstawie miesięcznych sprawozdań śródk okresowych i danego średniego kursu ważonego, a w przypadku transakcji istotnych na podstawie kursu dnia. Wszystkie różnice z przeliczeń są ujmowane z odniesieniem na rachunek wyników.

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

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

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

#### Kursy przeliczeniowe:

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31.12.2018 stosuje się następujące kursy walut dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2018	31.12.2017
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,3000	4,1709
Korona czeska	(CZK/EUR)	25,7250	25,5400
Forint węgierski	(HUF/EUR)	321,51	310,14
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	79,4605	68,8668

### 3.10. Rzeczowe aktywa trwałe

Majątek trwały ulegający zużyciu ujmowany jest zgodnie z IAS 16 wg kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o planowe odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy aktualizacyjne, powiększonych o ewentualne zwiększenia wartości. Planowe odpisy amortyzacyjne dokonywane są liniowo i opierają się na przewidywanym okresie użytkowania aktywów. Jeżeli poszczególne elementy wykazują różne okresy użytkowania, amortyzacja odbywa się zgodnie z okresem użytkowania danego elementu. Dla ujętych w aktywach inwestycji zamiennych określa się także szacunkowy okres użytkowania. Wartości bilansowe rzeczowych aktywów trwałych sprawdzane są pod kątem utraty wartości w momencie pojawienia się okoliczności wskazujących na to, że wartość bilansowa składnika rzeczowych aktywów trwałych przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe są usuwane z bilansu po dokonaniu ich zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub

straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego wyksięgowania.

### 3.11. 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. Promocje w zakresie wynajmu (np. okresy beczynszowe) i początkowe koszty umów najmu ujmowane są zgodnie z odpowiednimi przepisami MSSF międzykresowo, a w okresie obowiązywania danych umów najmu odnoszone są na wynik. Tworzone w ten sposób pozycje rozliczeń międzykresowych ujmowane są podobnie jak zwiększenia w nieruchomościach i zmniejszają w ten sposób wyniki z wyceny, podczas gdy rozwiązanie tych pozycji międzykresowych zwiększa wyniki z wyceny w okresie obowiązywania.

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.

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

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

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

### 3.13. 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, na Węgrzech i w Rosji warunków 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 wzgl. do ostatniej przewidzianej płatności jubileuszowej. Kwoty rezerw określone są na dzień bilansowy przez zewnętrznego aktuarium w formie opinii w zakresie matematyki ubezpieczeniowej.

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

Na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec trzech członków zarządu jednostki dominującej. Dla tych przyrzeczeń zawarto ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne. Pozycja ta jest co roku dotowana; jest to pozycja celowa i w odniesieniu do jej okresu długoterminowa. Nie stanowi ona Pension Asset w rozumieniu standardu IAS 19, lecz podlega odrębnemu aktywowaniu. Plan zabezpieczenia na starość opiera się na wynikach i nie jest finansowany za pośrednictwem żadnego funduszu (unfunded).

Pozycja pozostałe długoterminowe aktywa trwale zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 693 TEUR (w roku ubiegłym: 556 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.

### 3.14. Realizacja przychodów

#### Realizacja przychodów zgodnie z IFRS 15:

Od 1.1.2018 przychody ze sprzedaży ujmowane są zgodnie z IFRS 15. Szczegółowe informacje w tym zakresie znajdują się w objaśnieniach do nowego standardu IFRS 15 w zmianach zasad rachunkowości w pkt. 3.2.1..

#### 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 kontroli.

### 3.15. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością bilansową aktywów i pasywów wykazaną w sprawozdaniu finansowym a ich wartością podatkową.

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

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

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

prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

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

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

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

### 4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych

#### 4.1.1. Podmioty zależne

Następujące podmioty zależne podlegają w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

Wiązone spółki udziałowe	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	DS
Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH <sup>1</sup>	A-Wiedeń	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
→ Recoop Tour a.s. <sup>2</sup>	CZ-Praga	–	100 %	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
→ Amber Baltic sp. z o.o. <sup>2</sup>	PL-Międzyzdroje	–	100 %	38.325	PLN	EUR	H
Boyauville Invest GmbH <sup>4</sup>	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. <sup>3</sup>	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
Warimpex CZ s.r.o. <sup>5</sup>	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. <sup>3</sup>	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.	PL-Warszawa	3 %	97 %	5	PLN	EUR	IP / DS
WX Krakow sp. z o.o. i.L. <sup>3</sup>	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 <sup>2</sup>	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 Łódź sp. z o.o. <sup>2</sup>	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. <sup>2</sup>	PL-Warszawa	–	100 %	50	PLN	EUR	H
→ WX Management Services sp. z o.o. Prozna Development SKA	PL-Warszawa	–	100 %	50	PLN	PLN	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
Sugura S.A. <sup>5</sup>	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A. <sup>2</sup>	RO-Bukareszt	–	100 %	10.232	RON	EUR	H
AO Avielen Parking <sup>1</sup>	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera <sup>6</sup>	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
Udziały nieuprawniające 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 Hotele

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. 3.4.3..

<sup>1</sup> Udziały w tych spółkach zostały przeniesione w roku 2017 w ramach Grupy na spółkę macierzystą koncernu.

<sup>2</sup> Spółki hotelowe sprzedane w dniu 31.05.2017 (por. punkt 5.4.).

<sup>3</sup> Spółki zostały zlikwidowane w roku obrotowym.

<sup>4</sup> W roku obrotowym spółka zmieniła nazwę z WX Leuchtenbergring GmbH na Boyauville Invest GmbH.

<sup>5</sup> Spółka została zlikwidowana w 2017 roku.

<sup>6</sup> Spółka powstała w 2017 roku.

**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 nieuprawniających do sprawowania kontroli nie przypisano dywidend.

Udziały nieuprawniające do kontroli:

Spółki udziałowe	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	
		31.12.18	31.12.17	2018	2017	31.12.18	31.12.17
AO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	(3.957)	(60)	(20.847)	(27.563)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	(6)	15	107	117
<b>Suma udziałów nieuprawniających do kontroli</b>						<b>(20.740)</b>	<b>(27.445)</b>

## Podsumowujące informacje finansowe:

	AO Avielen A.G.	
	31.12.18	31.12.17
<b>Skrót danych z bilansu:</b>		
Aktywa trwałe	77.548	92.126
Aktywa obrotowe	4.181	11.824
<b>Suma aktywów</b>	<b>81.729</b>	<b>103.951</b>
Kapitał własny – udział Grupy	(25.480)	(33.688)
Kapitał własny – udziały nieuprawniające do kontroli	(20.847)	(27.563)
Zobowiązania długoterminowe	123.425	157.532
Zobowiązania krótkoterminowe	4.630	7.669
<b>Suma pasywów</b>	<b>81.729</b>	<b>103.951</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Skrót danych z rachunku wyników:</b>		
Przychody	17.378	22.372
Koszty	(26.172)	(22.506)
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(8.794)</b>	<b>(134)</b>
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(4.837)</i>	<i>(74)</i>
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	<i>(3.957)</i>	<i>(60)</i>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>	<b>(282)</b>	<b>(618)</b>
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(155)</i>	<i>(340)</i>
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	<i>(127)</i>	<i>(278)</i>
<b>Wynik całościowy</b>	<b>(9.076)</b>	<b>(751)</b>
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(4.992)</i>	<i>(413)</i>
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	<i>(4.084)</i>	<i>(338)</i>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:</b>		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7.537	12.196
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1.269)	(8.433)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13.148)	5.355
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>(6.880)</b>	<b>9.118</b>

**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 nieruchomości**

W maju 2018 Warimpex sprzedał rezerwową nieruchomość gruntową położoną w Budapeszcie za 5 400 TEUR. Transakcja przyniosła wpływy środków pieniężnych w wysokości 5 400 TEUR, jednak w związku z wykazaniem już w poprzednim roku zwiększeniem wartości nie powiększyła wyniku.

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa trwałe, przeznaczone do sprzedaży (IFRS 5)	(5.400)	–
	<b>(5.400)</b>	–

Skonsolidowany rachunek zysków i strat:	2018
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	5.400
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(5.400)
<b>Wynik netto</b>	<b>–</b>

Przepływy pieniężne:	2018
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości w roku obrotowym	5.400
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek w roku poprzednim	5.647
<b>Przepływy pieniężne</b>	<b>11.047</b>

**5.2. Aktywa trwałe/grupy do zbycia sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (IFRS 5)**

Na dzień 31.12.2018 następujące aktywa/grupy do zbycia sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży:

- biurowiec Sajka, Budapeszt
- aktywa i zobowiązania Balnex 1 a.s. (prowadzi Hotel Dvořák, Karlove Vary)
- udziały joint venture w Asset Paris II SARL (Hotel Magic Cricus, Disneyland Paris)
- udziały joint venture w UBX II (France) SARL (Hotel Dreamcastle, Disneyland Paris)

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.
<b>Aktywa wg IFRS 5:</b>				
Działka w Budapeszcie (por. punkt 5.1.)	5.400	–	(5.400)	–
Investment Property Budapeszt	–	900	–	900
Inwestycje netto w joint ventures	–	9.596	–	9.596
Pozostałe należności krótkoterminowe	–	378	–	378
Środki pieniężne	–	349	–	349
<b>Aktywa netto wg IFRS 5</b>	<b>5.400</b>	<b>11.223</b>	<b>(5.400)</b>	<b>11.223</b>
<b>Zobowiązania wg IFRS 5:</b>				
Pozostałe zobowiązania	–	651	–	651
	–	<b>651</b>	–	<b>651</b>

### 5.3. Zmiany konsolidacyjne

W związku z transakcjami sprzedaży lub zakupu w roku obrotowym nie nastąpiły żadne zmiany konsolidacyjne.

Informacje dot. pozostałych zmian konsolidacyjnych zawarte są w notach w pkt. 4.1.1.

### 5.4. Sprzedaż udziałów w hotelach i aktywa przeznaczone do sprzedaży w poprzednim roku

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 Łódź 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 joint venture zostały wykazane 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 roku 2017 następująco:

	Stan 01.01.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan 31.12.
<b>Aktywa wg IFRS 5:</b>				
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)	–
<b>Aktywa netto wg IFRS 5</b>	<b>169.185</b>	<b>9.843</b>	<b>(173.627)</b>	<b>5.400</b>
<b>Zobowiązania wg IFRS 5:</b>				
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 odroczony	8.231	315	(8.546)	–
	<b>115.470</b>	<b>386</b>	<b>(115.856)</b>	<b>–</b>
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	
<b>Zmniejszenie wartości bilansowej razem</b>			<b>(14.489)</b>	

**[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat****6.1. Przychody ze sprzedaży**

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

Poniżej dokonano podziału przychodów ze sprzedaży wg przychodów zgodnie z IFRS 15 oraz innych:

	2018			Razem
	Hotele	Investment Properties	Development & Services	
Zestawienie geograficzne:				
Rosja	8.074	1.593	89	9.756
Polska	–	139	631	770
Czechy	4.346	–	30	4.376
Węgry	–	451	4	455
Austria	–	–	289	289
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15</b>	<b>12.420</b>	<b>2.184</b>	<b>1.043</b>	<b>15.647</b>
Rosja	–	10.240	–	10.240
Polska	–	1.102	152	1.254
Czechy	–	–	56	56
Węgry	–	1.956	14	1.971
<b>Przychody ze sprzedaży wg IAS 17 (Przychody z wynajmu)</b>	<b>–</b>	<b>13.298</b>	<b>223</b>	<b>13.521</b>
<b>Suma przychodów ze sprzedaży</b>	<b>–</b>	<b>15.482</b>	<b>1.265</b>	<b>29.168</b>

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 378 TEUR (w roku ubiegłym: 249 TEUR).

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

	2018	2017
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.793)	(10.845)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.078)	(6.750)
Inne koszty	(788)	(1.294)
	<b>(8.660)</b>	<b>(18.890)</b>

W pierwszych pięciu miesiącach 2017 koszt zużycia materiałów i koszt usług obcych obejmuje opłaty Management Fee w wys. 792 TEUR na rzecz podmiotu do tej daty powiązanego (Vienna International Hotelmanagement AG) (por. punkt 9.3.1.).

	2018	2017
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(2.006)	(1.757)
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(116)
Inne koszty	(594)	(541)
	<b>(2.599)</b>	<b>(2.415)</b>

	2018	2017
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(601)	(479)
Koszty świadczeń pracowniczych	(51)	(70)
Pozostałe usługi	(315)	(102)
	<b>(967)</b>	<b>(651)</b>

**6.3. Pozostałe przychody operacyjne**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Przychody z tytułu rozwiązania pozycji rozliczeń międzykresowych	–	634
Różnice z przeliczenia pozycji w walucie obcej	–	482
Pozostałe	72	555
	<b>72</b>	<b>1.672</b>

**6.4. Koszty zarządu**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(5.477)	(8.324)
Pozostałe koszty zarządu	(3.947)	(3.904)
	<b>(9.424)</b>	<b>(12.228)</b>

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

**6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Wynagrodzenia	(6.803)	(12.780)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(1.000)	(1.811)
Koszty udostępnionych pracowników	(378)	(767)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(425)	98
	<b>(8.606)</b>	<b>(15.260)</b>
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	3.130	6.936
<b>Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>(5.477)</b>	<b>(8.324)</b>

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 343 (w roku poprzednim: 578).

Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.5.

**6.4.2. Pozostałe koszty zarządu**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Koszty administracyjne	(1.676)	(1.966)
Koszty usług prawnych i doradczych	(1.181)	(769)
Inne koszty zarządu	(1.090)	(1.169)
	<b>(3.947)</b>	<b>(3.904)</b>

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 86 TEUR (w roku ubiegłym: 90 TEUR), nie powstały natomiast koszty pozostałych usług (w roku ubiegłym: 35 TEUR).

**6.5. Inne koszty**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Dzierżawa nieruchomości	(630)	(1.638)
Property Costs	(1.062)	(1.405)
PR i notowanie na giełdzie	(873)	(879)
Kary umowne	(770)	–
Podatek naliczony nieodliczalny	(421)	(251)
Operacyjne różnice kursowe	(343)	(176)
Pozostałe inne koszty	(538)	(307)
	<b>(4.636)</b>	<b>(4.658)</b>
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.383	1.832
<b>Inne koszty</b>	<b>(3.253)</b>	<b>(2.825)</b>

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Dzierżawa nieruchomości dotyczy hotelu uzdrowiskowego Dvorak w Karlovych Varach (oraz w roku ubiegłym Hotelu andel's Kraków do 31.5.2017). Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy także hotelu uzdrowiskowego Dvorak, który dla celów podatku VAT rozróżnia działalność hotelową oraz niepodlegającą VAT działalność uzdrowiskową, jak również nieodliczalnego podatku naliczonego spółki macierzystej Grupy. W związku z nieprzewidzianymi opóźnieniami w ukończeniu

biurowca w Łodzi przekazanie powierzchni biurowych najemcy częściowo miało miejsce później, niż uzgodniono. Najemcy ci otrzymali z tego względu odszkodowania w postaci kar umownych.

#### 6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(912)	(895)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(21)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	503	4.631
Wynik z wyceny aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	(69)	1.174
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	16.553	20.892
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(564)	(4.703)
	<b>15.489</b>	<b>21.098</b>

Planowe odpisy amortyzacyjne, odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości dotyczą środków trwałych (głównie hoteli), które zostały wykazane zgodnie z IAS 16 wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Zyski i straty z 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.

#### Zwiększenia wartości:

W roku objętym sprawozdaniem nastąpił wzrost wartości w segmencie Hotele w wys. 503 TEUR (w roku ubiegłym: 2 748 TEUR). W segmencie Development & Services wzrost wartości w roku ubiegłym wyniósł 1 883 TEUR.

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 20 982 TEUR (w roku ubiegłym: 24 396 TEUR); w segmencie Development & Services w roku ubiegłym było to 3 857 TEUR.

#### Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z wyceny w roku obrotowym dotyczą przede wszystkim biurowca Ogrodowa w Łodzi, ukończonego w II półroczu 2018. Ponadto wykazano następujące zyski z wyceny: biurowiec w budowie położony w Krakowie w związku z postępowaniem w budowie, biurowce w Budapeszcie w związku z niższą stopą dyskontową oraz dwie nieruchomości w Petersburgu w związku z wyższymi zakładanymi wartościami. Straty z wyceny dotyczą trzech nieruchomości z podrzędnymi kwotami.

W ubiegłym roku zyski z wyceny były 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 wynikał z wyższych przychodów z wynajmu i niższych kalkulacyjnych stóp procentowych. Znacząca część strat z wyceny powstała w związku z nieruchomością deweloperską w Petersburgu.

#### 6.7. Przychody z tytułu odsetek

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures / na rzecz jednostek stowarzyszonych	577	732
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	460	252
	<b>1.037</b>	<b>984</b>

W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 9 przychody z tytułu odsetek naliczone zgodnie z IAS 1 metodą efektywnej stopy procentowej należy wykazywać oddzielnie w rachunku zysków i strat. Kwoty z ubiegłego roku także zostały przeniesione, aby zapewnić lepszą porównywalność.

Przychody z tytułu odsetek od joint ventures / podmiotów stowarzyszonych dotyczą AO Micos (por. wyjaśnienia dot. Micos w pkt. 7.3.3.).

**6.8. Pozostałe przychody finansowe**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Zyski z tytułu zmian w umowach kredytowych	1.287	–
Zwiększenie wartości pożyczek na rzecz joint ventures / na rzecz jednostek stowarzyszonych	–	2.445
Wynagrodzenia gwarancyjne joint ventures	156	155
Zrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	900	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	18
	<b>2.343</b>	<b>2.618</b>

Zwiększenie wartości pożyczek związanych z joint ventures / podmiotami stowarzyszonymi dotyczy AO Micos (por. wyjaśnienia dot. Micos w pkt. 7.3.3.).

Zyski z tytułu zmian w umowach kredytowych dotyczą obniżenia przez bank stałego oprocentowania. Zgodnie z IFRS 9 efekt tej operacji ujmuje się jednorazowo w rachunku zysków i strat, natomiast efektywna stopa procentowa i wynikające z niej koszty odsetek pozostają bez zmian.

Zrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych dotyczą braku prawa zamiany wynikającego z obligacji zamiennej 11/2015 – 11/2018, która w roku obrotowym została przedterminowo wykupiona.

**6.9. Koszty finansowe**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
Odsetki kredytowe	(3.999)	(4.671)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(2.000)	(2.023)
Odsetki od obligacji	(256)	(2.038)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(751)	(749)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(527)
Odsetki od obligacji zamiennych	(362)	(455)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(39)	(35)
	<b>(7.408)</b>	<b>(10.499)</b>

Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych wynikają w ubiegłym roku z wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych w związku z obligacjami zamiennymi (por. także pkt. 7.12.).

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

**6.10. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej**

	2018	2017
<b>Pozycje:</b>		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	(11.590)	(6.975)
z obligacji (zamiennych) w PLN	62	(434)
	<b>(11.528)</b>	<b>(7.409)</b>

Ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami w EUR dotyczą przeliczenia waluty kredytów bankowych i kredytów udziałów nieuprawnających do sprawowania kontroli w rosyjskiej jednostce zależnej, w której waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z IAS 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie -11 871 TEUR (w roku ubiegłym: -7 103 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. -343 TEUR (wykazane w innych kosztach) oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

#### 6.11. Podatek dochodowy

Przejście 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:

Przejście koszt podatkowy:	2018	2017
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
Wynik brutto	4.969	42.988
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	(1.242)	(10.747)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	1.351	3.423
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	621	5.752
± różnice stałe	(1.742)	1.561
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(18)	–
± efekt zmian w ubiegłych okresach	(117)	257
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(11)	71
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	10	256
± niewykazane różnice przejściowe	(2.753)	(3.329)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(97)	(222)
± efekt różnic kursowych	956	485
<b>Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat</b>	<b>(3.042)</b>	<b>(2.492)</b>
Efektywna stawka podatkowa	61,21 %	5,80 %
<b>Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego</b>		
± Kolejna wycena aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej (w roku ubiegłym: aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży)	(27)	22
± OCI-wyniki joint ventures	5	(7)
± udziały nieuprawniające do kontroli	(6)	(45)
± efekt różnic kursowych	(5)	(60)
<b>Podatki w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>(33)</b>	<b>(90)</b>

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym -122 TEUR dotyczą roku ubiegłego (bez podatków odroczonej).

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 odroczonej 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. 134 060 TEUR (w roku ubiegłym: 124 323 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 28 272 TEUR (w roku ubiegłym: 34 016 TEUR) z rezerwami na podatek odroczonej, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 9 761 TEUR (w roku ubiegłym: 9 558 TEUR) wykazano podatek odroczonej, 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%)	345
w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%, 15% MSP)	6.314
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 10%)	1.936
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30%)	3.882
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20%)	74.316
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	47.266
	<b>134.060</b>

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 53 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 10 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 96 027 TEUR (w roku ubiegłym: 80 749 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.

Na aktywach z tytułu odroczonej różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.44 (outside basis differences) w wysokości 70 929 TEUR (w roku ubiegłym: 68 198 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonej różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.39 (outside basis differences) w wysokości 33 831 TEUR (w roku ubiegłym: 25 167 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych, gdyż odwrócenie uzależnione jest od spółki macierzystej.

W grudniu 2017 spółka AO Avielen A.G. należąca w 55% do Grupy, została poinformowana o wszczęciu kontroli podatkowej. Na dzień sporządzenia sprawozdania kontrola nie została jeszcze zakończona. Zastrzeżenia zgłoszone w trakcie kontroli przez organy podatkowe są zdaniem ekspertów w pewnym stopniu możliwe do odparcia w postępowaniu. 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.

W roku obrotowym przeprowadzona została kontrola podatkowa w spółce macierzystej Grupy w Wiedniu. Dotyczyła ona lat 2012 do 2017 i została zakończona w marcu 2019 r. W wyniku weryfikacji podatkowej powstała niedopłata w wysokości 138 TEUR, na którą przygotowano się w bilansie, oraz nastąpiło zmniejszenie niewykazanych już do tej pory strat z lat ubiegłych.



**[07] Noty do skonsolidowanego bilansu****7.1. Rzeczowe aktywa trwałe****7.1.1. Zmiany i pozycje środków trwałych**

	Hotel	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Pozycje 2017:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.209	6.000	1.108	31.316
Zwiększenia	101	1.200	236	1.538
Zmniejszenia	(21)	–	–	(21)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	–	(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)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>24.396</b>	<b>3.857</b>	<b>1.308</b>	<b>29.561</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2017:</b>				
Koszt nabycia lub wytworzenia	48.985	7.002	1.966	57.954
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(24.589)	(3.145)	(658)	(28.393)
	<b>24.396</b>	<b>3.857</b>	<b>1.308</b>	<b>29.561</b>
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.11.4.)</i>				28.363
<b>Pozycje 2018:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	24.396	3.857	1.308	29.561
Zwiększenia	94	22	496	612
Zmniejszenia	–	–	(47)	(47)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(770)	–	(138)	(908)
Koszty związane z utratą wartości	–	(21)	–	(21)
Zwiększenia wartości	524	–	–	524
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.262)	(117)	(39)	(3.418)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>20.982</b>	<b>3.741</b>	<b>1.580</b>	<b>26.303</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2018:</b>				
Koszt nabycia lub wytworzenia	40.394	6.814	2.320	49.528
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(19.411)	(3.073)	(740)	(23.224)
	<b>20.982</b>	<b>3.741</b>	<b>1.580</b>	<b>26.303</b>
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.11.4.)</i>				24.724

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:

	2018	2017
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	2018		2017	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	11,00 %	11,00 %	11,50 %	11,50 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	13,00 %	13,00 %	13,50 %	13,50 %
Przewidywane przepływy pieniężne (year one) w TEUR / pokój	7,6	7,6	8,7	8,7

**Analiza wrażliwości**

	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2018	2017
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	-644	-695
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	773	828
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	-1.200	-1.378
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	1.304	1.496
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	1.060	1.233
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-1.060	-1.174

**Nieruchomości rezerwowe (środki trwałe):**

Istotne dane wejściowe	2018		2017	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow. w EUR	211	211	218	218

**Analiza wrażliwości:**

	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2018	2017
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	+ 10 %	374	386
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	- 10 %	-374	-386

## 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
<b>Pozycje 2017:</b>				
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)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>103.613</b>	<b>44.018</b>	<b>7.133</b>	<b>154.763</b>
<b>Pozycje 2018:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	103.613	44.018	7.133	154.763
Zmiana pozycji w zw. z rozpoczęciem projektu	–	2.713	(2.713)	–
Zmiana pozycji w zw. z ukończeniem	70.238	(70.238)	–	–
Zwiększenia / inwestycje	6.845	43.569	1.634	52.049
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	849	–	849
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(900)	–	–	(900)
Wynik z wyceny netto	3.287	11.401	1.279	15.967
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(9.691)	(313)	(978)	(10.981)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>173.392</b>	<b>32.000</b>	<b>6.356</b>	<b>211.747</b>

Zwiększenia w zakresie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą, oprócz nabycia w całości wynajętego biurowca w Budapeszcie (w roku ubiegłym: biurowca w Krakowie), głównie prac budowlanych związanych z projektami biurowców w Łodzi i Krakowie. Podstawę ujętych w aktywach odsetek w ramach finansowania budowy stanowi stawka kosztów kapitału obcego w wys. 2,95%. Przeniesienie pozycji w związku z ukończeniem dotyczy otwartego w październiku 2018 biurowca Ogrodowa w Łodzi (w roku ubiegłym: obiektu wielofunkcyjnego w Petersburgu). Zwiększenia nie obejmują żadnych dodatkowych późniejszych kosztów nabycia, ale obejmują zmniejszenia kosztów nabycia w wysokości 957 TEUR.

Zwiększenia w przypadku działek rezerwowych dotyczą wpłaconych zaliczek.

**7.2.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne**

	2018	2017
Przychody z wynajmu	13.521	12.933
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i inne usługi	2.214	*)
pomniejszone o przychody z krótkoterminowo wynajętych nieruchomości	(252)	*)
pomniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(2.599)	(2.041)
<b>Przychody netto z tytułu wynajmu</b>	<b>12.882</b>	<b>10.891</b>

\*) W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 15 (por. noty do przychodów ze sprzedaży Investment Properties w pkt. 3.2.1.) w roku obrotowym Grupa wykazuje przychody z wynajmu i koszty eksploatacji oraz innych usług osobno.

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 317 TEUR (w roku ubiegłym: 502 TEUR).

**Nieruchomości w zasobach:**

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

Istotne dane wejściowe	2018		2017	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,8 – 11,5%	8,6 %	6,8 – 15,6 %	11,1 %
Stopa dyskontowa (discount yield)	6,2 – 17,8 %	10,5 %	6,8 – 17,1 %	12,9 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	9,9 – 32,4	16,4	7,8 – 29,6	18,2

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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 %

Analiza wrażliwości 2018					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	3 %	8 %	13 %	18 %	23 %
-50 p.b.	-4 %	1 %	5 %	10 %	15 %
0 p.b.	-9 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 p.b.	-14 %	-10 %	-7 %	-3 %	1 %
100 p.b.	-19 %	-15 %	-11 %	-8 %	-4 %

**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 deweloperskie:**

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

Istotne dane wejściowe	2018		2017	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,25 – 6,39 %	6,30 %	6,1 – 6,8 %	6,50 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	14,6 – 15,2	14,9	14,6 – 15	14,7
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m <sup>2</sup> w EUR	696 – 1.837	1.402	1.598 – 1.916	1.740
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	20 %	20 %	15 – 20 %	18 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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 2018					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	1 %	14 %	26 %	38 %	50 %
-50 p.b.	-12 %	0 %	11 %	22 %	34 %
0 p.b.	-22 %	-11 %	0 %	11 %	22 %
50 p.b.	-33 %	-23 %	-12 %	-2 %	8 %
100 p.b.	-41 %	-32 %	-22 %	-12 %	-2 %

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 %

Analiza wrażliwości 2018					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	28 %	21 %	14 %	7 %	0 %
-5 %	22 %	14 %	7 %	0 %	-8 %
0 %	15 %	8 %	0 %	-8 %	-16 %
5 %	9 %	1 %	-7 %	-15 %	-23 %
10 %	3 %	-6 %	-14 %	-22 %	-31 %

**Nieruchomości rezerwowe:**

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

Istotne dane wejściowe	2018		2017	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow. w EUR	157 – 225	194	92 – 268	189

Analiza wrażliwości:	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2018	2017
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	+10 %	740	718
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	+5 %	370	359
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	-5 %	-370	-359
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	-10 %	-740	-718

### 7.3. Inwestycje netto w joint ventures i jednostki stowarzyszone (at equity)

#### 7.3.1. Joint ventures i jednostki stowarzyszone

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

Spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale	Kapitał zakł. lub akcyjny w tys.	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna	Segment
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. <sup>2</sup>	CZ-Praga	50 %	200	CZK	EUR	H
UBX Plzen Real Estate s.r.o. <sup>2</sup>	CZ-Praga	50 %	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL <sup>4</sup>	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL <sup>1 4</sup>	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paryż	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. <sup>1</sup>	PL-Warszawa	25 %	60	PLN	PLN	DS
Sienna Hotel Sp. z o.o.	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. <sup>2</sup>	PL-Warszawa	50 %	50	PLN	EUR	H
Hotel Management Angelo Katowice Sp. z o.o. <sup>2 3</sup>	PL-Warszawa					
AO Micos <sup>1</sup>	RU-Moskwa	44 %	43	RUB	RUB	IP

Objaśnienia:

<sup>1</sup> 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..

<sup>2</sup> Spółki zostały sprzedane z dniem 31.5.2017.

<sup>3</sup> Spółka została zakupiona w roku 2017.

<sup>4</sup> Inwestycje netto w te spółki są ujęte na dzień 31.12.2018 zgodnie z IFRS 5 w pozycji aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

### 7.3.2. Informacje finansowe o istotnych wspólnych przedsiębiorstwach i jednostkach stowarzyszonych

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

	UBX II (France) SARL i UBX Development (France) SARL *)		Hotel Paris II SARL *)	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
<b>Skrót danych z bilansu:</b>				
Aktywa trwałe	39.924	41.466	19.842	19.515
Aktywa obrotowe	5.302	4.262	4.092	4.162
<b>Suma aktywów</b>	<b>45.226</b>	<b>45.728</b>	<b>23.934</b>	<b>23.677</b>
<i>w tym środki pieniężne</i>	3.767	2.420	2.161	1.893
Kapitał własny	2.075	2.301	805	251
<i>w tym transakcje kapitałowe</i>	-	-	-	348
Zobowiązania długoterminowe	38.126	38.902	19.536	19.788
Zobowiązania krótkoterminowe	5.025	4.524	3.593	3.638
<b>Suma pasywów</b>	<b>45.226</b>	<b>45.728</b>	<b>23.934</b>	<b>23.677</b>
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	29.565	31.296	12.258	13.253
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	1.715	1.671	995	895
	<b>2018</b>	2017	<b>2018</b>	2017
<b>Skrót danych z rachunku wyników:</b>				
Przychody	23.801	19.563	17.459	16.219
Koszty z wynikiem z wyceny	(24.027)	(18.731)	(16.905)	(15.950)
Wynik netto okresu	(227)	832	554	269
Pozostałe przychody i koszty	-	-	-	-
<b>Wynik całościowy</b>	<b>(227)</b>	<b>832</b>	<b>554</b>	<b>269</b>
<b>Wynik netto okresu obejmuje:</b>				
Odpisy amortyzacyjne planowe	(2.568)	(2.641)	(1.058)	(935)
Przychody z tytułu odsetek	-	-	-	-
Koszty z tytułu odsetek	(499)	(534)	(309)	(316)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	2	4	-	-
	<b>31.12.18</b>	31.12.17	<b>31.12.18</b>	31.12.17
<b>Przejdźcie do wartości bilansowej udziału:</b>				
Aktywa netto	2.075	2.301	805	251
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %	50 %	50 %
Udział aktywów netto	1.037	1.151	402	125
Pożyczki wspólników jako inwestycja netto	4.419	3.819	3.738	3.268
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży (IFRS 5)	(5.457)	-	(4.140)	-
<b>Inwestycje netto (=wartość bilansowa)</b>	<b>-</b>	<b>4.970</b>	<b>-</b>	<b>3.393</b>

\*) Inwestycje netto w te spółki wykazuje się na dzień bilansowy w pozycji aktywów obrotowych przeznaczonych do sprzedaży (por. punkt 5.2.).



**7.3.3. Noty do joint ventures i jednostek stowarzyszonych**

Zaprezentowane istotne wspólne przedsięwzięcia i jednostki stowarzyszone opisano poniżej:

**AO Micos:**

Grupa posiada 44,02% udziałów w AO Micos poprzez należącą do Grupy w 55% spółkę AO Avielen A.G.. 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. Na dzień 31.12.2018 spółki te wykazano jako przeznaczone do sprzedaży.

**Hotel Paris II SARL:**

Spółka dzierżawi hotel w Eurodisney/Paryż w ramach leasingu finansowego, a także go prowadzi. Na dzień 31.12.2018 spółkę tę wykazano jako przeznaczoną do sprzedaży.

**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 Warszawie 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.

Sienna Hotel Sp. z o.o. i Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos	
31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
14.477	13.919	46.374	52.260
4.432	6.087	5.132	5.235
<b>18.908</b>	<b>20.007</b>	<b>51.506</b>	<b>57.495</b>
1.419	688	1.434	435
16.254	15.163	813	1.029
135	-	-	-
-	3	50.221	55.917
2.655	4.840	472	549
<b>18.908</b>	<b>20.007</b>	<b>51.506</b>	<b>57.495</b>
-	-	33.401	34.825
-	-	-	-
<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
23.622	24.499	9.616	9.606
(22.666)	(23.475)	(9.638)	(2.881)
956	1.024	(22)	6.726
-	-	(194)	(8)
<b>956</b>	<b>1.024</b>	<b>(216)</b>	<b>6.718</b>
(1.120)	(1.109)	-	(27)
15	25	113	147
(13)	10	(3.240)	(4.139)
(213)	(219)	595	(166)
<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
16.254	15.163	813	1.029
50 %	50 %	44,02 %	44,02 %
8.127	7.581	358	453
-	-	-	-
<b>8.127</b>	<b>7.581</b>	<b>358</b>	<b>453</b>

#### 7.3.4. Stan i zmiany joint ventures i jednostek stowarzyszonych

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Razem
<b>Stan na dzień 31.12.2017:</b>			
Inwestycje netto w joint ventures	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
	<b>8.872</b>	<b>8.352</b>	<b>17.224</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2018:</b>			
Inwestycje netto	10.158	–	10.158
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(820)	16	(804)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(18)	–	(18)
	<b>9.321</b>	<b>16</b>	<b>9.337</b>

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.

	2018	2017
<b>Zmiany</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	17.224	14.479
Zwiększenia	71	174
Zmiana pozycji IFRS 5	(9.596)	–
Wypłata(+)/spłata(-) pożyczek	1.041	704
Skapitalizowane przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	29	17
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	671	1.887
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(103)	(37)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>9.337</b>	<b>17.224</b>

#### 7.3.5. Pozostałe informacje dot. joint ventures i jednostek stowarzyszonych

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

	31.12.18	31.12.17
<b>Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures::</b>		
Aktywa trwałe	57.549	60.677
Aktywa obrotowe	9.626	9.930
<b>Aktywa</b>	<b>67.175</b>	<b>70.607</b>
Udział kapitału własnego	10.776	10.137
Udział pożyczek wspólników Grupa	7.123	7.475
Udział pożyczek wspólników partnerzy joint venture	7.934	8.674
Zobowiązania długoterminowe	35.236	37.238
Zobowiązania krótkoterminowe	6.105	7.082
<b>Pasywa</b>	<b>67.175</b>	<b>70.607</b>

	31.12.18	31.12.17
Przejście do wartości bilansowej:		
Udział aktywów netto	10.776	10.137
Pożyczki wspólników Grupa	15.679	16.487
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży	(9.596)	–
Pożyczki na rzecz joint ventures / jednostek stowarzyszonych	(7.522)	(9.400)
<b>Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)</b>	<b>9.337</b>	<b>17.224</b>
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo nieistotne		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	577	561
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	31	346
Udział Grupy w pozostałym wyniku	(18)	26
<b>Udział Grupy w wyniku całościowym</b>	<b>13</b>	<b>373</b>

#### 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

	31.12.18	31.12.17
Pozycje długoterminowe:		
Pożyczki dla joint ventures	7.522	9.400
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	693	556
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	642	2.647
Należności długoterminowe wobec organów skarbowych	168	–
Pożyczki i inne należności długoterminowe	326	396
Zapłacone zaliczki	54	–
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	499	646
	<b>9.906</b>	<b>13.646</b>

Pożyczki na rzecz joint ventures obejmują pożyczki na rzecz AO Micos.

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

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 642 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy Hotelu Intercontinental Warszawa (por. punkt 9.1.3.). Na dzień 31.12.2017 utworzono dodatkowe depozyty w związku z zakupem biurowca w Krakowie, z kredytami projektowymi na biurowiec Erzsébet w Budapeszcie i z realizacją biurowca w Łodzi.

Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne dotyczą ubezpieczeń zawartych 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	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	41	1.176	–	–
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	9.451	10.014	–	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	1.335	1.494	1.334	1.494
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	426	372	72	227
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	359	349	56	11
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	29.284	27.093	7.510	8.465
Odpisy aktualizacyjne Podatek odroczonego	–	–	–	(1.030)
	<b>40.895</b>	<b>40.498</b>	<b>8.972</b>	<b>9.167</b>
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(7.020)	(7.245)
			<b>1.952</b>	<b>1.922</b>

	Rezerwa na podatek odroczonego	
	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(14.350)	(12.632)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(5)	200
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(565)	(386)
	<b>(14.920)</b>	<b>(12.817)</b>
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	7.020	7.245
	<b>(7.900)</b>	<b>(5.572)</b>

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczonego	
	2018	2017	2018	2017
<b>Zmiany</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.922	1.931	(5.572)	(3.295)
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	(270)	(672)	570	582
<i>Przeliczenie pozycji w walucie</i>	(243)	(694)	570	582
<i>Kolejna wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży</i>	–	22	–	–
<i>wg wartości godziwej bez wpływu na wynik</i>	(27)	–	–	–
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	300	664	(2.898)	(2.859)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.952</b>	<b>1.922</b>	<b>(7.900)</b>	<b>(5.572)</b>

Nieujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego zw. z udziałami w spółkach pochodzą w całości z Austrii i nie przedawniają się.

## 7.6. Składniki aktywów z tytułu umowy

W związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 15 składniki aktywów z tytułu umowy wykazywane są odrębnie od należności z tytułu dostaw i usług wzgl. pozostałych należności. Tak więc na dzień 1.01.2018 kwota 5 646 TEUR została przeniesiona z należności z tyt. ceny kupna w zw. ze zbyciem nieruchomości i udziałów do aktywów z tytułu umowy (por. punkt 3.2.1.), ponieważ roszczenie nie było uzależnione wyłącznie od upływu czasu.

Po zamknięciu ostatecznego rozliczenia ceny kupna z transakcji sprzedaży części portfolio hoteli na dzień 31.5.2017 aktywa z tytułu umowy zostały przeniesione do należności z tytułu dostaw i usług i innych należności. Wszystkie należności z tytułu ceny kupna w tym zakresie wpłynęły zgodnie z ustaleniami w roku obrotowym.

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

	31.12.18	01.01.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>			
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	–	–	5.647
Składniki aktywów z tytułu umowy	–	5.647	–
Należności z tytułu dostaw i usług	728	570	570
Należności wobec joint ventures	35	214	214
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	15	32	32
<b>Suma pośrednia salda umów wg IFRS 15</b>	<b>777</b>	<b>6.463</b>	<b>6.463</b>
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	463	390	390
Rozliczenia międzyokresowe	167	216	216
Należności wobec organów skarbowych	3.324	5.973	5.973
Zapłacone zaliczki	1.067	421	421
Zabezpieczenie	860	–	–
	<b>6.659</b>	<b>13.463</b>	<b>13.463</b>

Informacje dot. istniejących na ostatni dzień bilansowy należności z tytułu nieruchomości i sprzedaży spółek zawarte są w pkt. 7.6..

Należności wobec organów skarbowych dotyczą głównie niezwróconego jeszcze podatku naliczonego VAT w związku z pracami budowlanymi. W ubiegłym roku oprócz projektów deweloperskich obejmowały one także podatek naliczony z tytułu zakupu biurowca w Krakowie oraz przeniesienia nieruchomości w Petersburgu w ramach Grupy.

Zapłacone zaliczki związane są z przygotowaniem do rozwoju nieruchomości w Petersburgu.

Zabezpieczenie dotyczy umowy kupna nieruchomości w Niemczech zawartej pod koniec 2018 roku. Zamknięcie transakcji nastąpiło wiosną 2019 roku (por. punkt 9.4.). Zgodnie z umową sprzedający miałby prawo do zatrzymania z kwoty zabezpieczenia kary umownej w wys. 2% ceny kupna, gdyby z winy Warimpezu do zakończenia transakcji nie doszło. Z dniem zamknięcia transakcji zabezpieczenie zaliczane jest na poczet ceny kupna.

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

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	663	527
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	34	21
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	19	12
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	5	9
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	–	–
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	8	2
odpisy aktualizujące należności	122	255
	<b>849</b>	<b>825</b>

Pozostałe wykazane w tej pozycji krótkoterminowe aktywa finansowe nie są ani przeterminowane ani ich wartość nie uległa zmniejszeniu. Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi z reguły 10 do 90 dni.

### 7.8. Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej

Zgodnie z przepisami IFRS 9 od 1.1.2018 nie ma kategorii aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (available for sale – afs). Odpowiednie aktywa zostały od 1.1.2018 wycenione i wykazane bez wpływu na wynik wg wartości godziwej (FVOCI) (por. także noty w pkt. 3.2.1.).

	31.12.18	31.12.17
<b>Zmiany:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.146	6.816
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	–	(583)
Późniejsza wycena	109	(87)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>6.255</b>	<b>6.146</b>

Pozycja obejmuje 9,88% udziałów w Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH. 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.

Zmniejszenie z tytułu sprzedaży w roku ubiegłym dotyczy 6% udziałów w UBX 2 Objekt Berlin GmbH.

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

### 7.9. Środki pieniężne

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>		
Środki pieniężne w kasie	2	20
Środki pieniężne w banku	8.454	22.829
	<b>8.456</b>	<b>22.849</b>

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

## 7.10. Kapitał własny

### 7.10.1. Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 54 000 000 sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej i został wpłacony w całości. Na dzień bilansowy Spółka posiada 227 480 sztuk akcji własnych (w roku ubiegłym: 66 500 sztuk), nabytych po

średnim kursie 2,09 EUR/akcję (w roku ubiegłym: 4,53 EUR/akcją). Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 wynosi 53 925 324 (w roku ubiegłym: 53 933 500 sztuk).

	2018	2017
	szt.	szt.
<b>Akcje i akcje potencjalne</b>		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-74.676	-66.500
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>	<b>53.925.324</b>	<b>53.933.500</b>
<b>Efekt rozwodnienia akcje potencjalne:</b>		
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 04/2013 – 11/2018 ważne	806.697	3.282.828
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 06/2014 – 06/2017 ważne	–	1.092.237
ważone zatwierdzone akcje obligacje zamienne	806.697	4.375.065
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowane o efekt rozwodnienia</b>	<b>54.732.021</b>	<b>58.308.565</b>

	2018	2017
	TEUR	TEUR
<b>Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):</b>		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	5.890	40.542
Korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych	362	455
rozwodniony (w TEUR)	6.252	40.997
<b>Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,75</b>

Na dzień bilansowy nie istniały żadne (w roku poprzednim: 3 282 828) potencjalne zatwierdzone akcje 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.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 grudnia 2018, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę netto za rok obrotowy w wysokości -2 402 TEUR. Na dzień 31.12.2018 zysk bilansowy wynosi 10 755 TEUR. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy, podobnie jak w poprzednim roku, wypłatę dywidendy w wys. 6 centów za akcję i przeniesienie pozostałej kwoty w wys. 7 528 TEUR na rok następny.

W dniu 14 czerwca 2018 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 0,06 EUR na każdą akcję uprawniającą do jej otrzymania. Dywidenda za rok 2017 wyniosła 3 236 TEUR i została wypłacona w czerwcu 2018 roku.

### 7.10.2. Informacje dotyczące zarządzania kapitałem

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

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

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

Na dzień bilansowy udział kapitału własnego Grupy wynosił 30,9% (w roku ubiegłym: 31,5%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.18	31.12.17
<b>Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:</b>		
Kapitał własny	90.147	83.481
Kapitał obcy	201.865	181.773
Suma bilansowa	292.012	265.254
<b>Udział kapitału własnego w %</b>	<b>30,9 %</b>	<b>31,5 %</b>

### 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. 5.4.). 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). Rezerwy nie będzie od dnia 1.1.2018 w związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu IFRS 9 (por. noty w pkt. 3.2.1.). Kwota wykazana na dzień 31.12.2017 została przeniesiona z dniem 1.1.2018 w ramach kapitału własnego do niepodzielonych wyników.

#### Rezerwa Cashflow Hedge:

Skumulowane niezrealizowane zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych, desygnowanych jako instrument zabezpieczający przepływy pieniężne, ujmowane są w rezerwie Cashflow Hedge. W roku obrotowym nie było żadnych Cashflow Hedge.

#### Rezerwa IAS 19:

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



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

	Rezerwa z aktualizacji wyceny	Rezerwa przeliczenie pozycji w walucie	Rezerwa Available for Sale	Rezerwa Cashflow Hedge	Rezerwa IAS 19	Razem
<b>Pozycje 2017:</b>						
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
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.239</b>	<b>(2.663)</b>	<b>241</b>	<b>–</b>	<b>(784)</b>	<b>(1.967)</b>
<b>Pozycje 2018:</b>						
Stan na dzień 31 grudnia 2017	1.239	(2.663)	241	–	(784)	(1.967)
Zmiana pozycji na dzień 1 stycznia 2018	–	–	(241)	–	–	(241)
Stan na dzień 1 stycznia	1.239	(2.663)	–	–	(784)	(2.208)
Pozostałe przychody i koszty	–	(2.157)	–	–	(427)	(2.584)
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	(18)	–	–	–	(18)
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(2.176)	–	–	(427)	(2.602)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.239</b>	<b>(4.839)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(1.210)</b>	<b>(4.810)</b>

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli w wys. -132 TEUR (w roku poprzednim: -270 TEUR) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które przypadają odroczone podatki w wys. -6 TEUR (w roku poprzednim: -45 TEUR).

#### 7.11. Zobowiązania finansowe

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

##### 7.11.1. Obligacje zamienne

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>		
Obligacje zamienne 11/2015 – 11/2018	–	4.543
	–	<b>4.543</b>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	–	4.543

Obligacja zmienna z terminem od 11/2015 do 11/2018 została wykupiona przedterminowo w dwóch transzach wiosną 2018.

**7.11.2. Pozostałe obligacje**

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>		
Obligacje 12/2015 – 12/2018	–	1.603
Obligacje 05/2017 – 05/2020	5.560	5.357
Obligacje 09/2018 – 09/2025	9.009	–
	<b>14.569</b>	<b>6.960</b>
<i>w tym długoterminowe</i>	14.493	5.357
<i>w tym krótkoterminowe</i>	76	1.603

Obligacja 12/2018 została wykupiona zgodnie z umową w grudniu 2018.

We wrześniu 2018 wyemitowano obligację o wartości nominalnej 9 000 TEUR (obligacja 09/2018 – 09/2025). Obligacja będzie spłacana od września 2021 corocznie w kwocie 1 800 TEUR; oprocentowanie wynosi 2,79%, odsetki są wypłacane raz w roku na koniec okresu.

Obligacja 05/2017 do 05/2020 miała pierwotnie 2-letni termin ważności. W roku obrotowym został on przedłużony o rok do 05/2020. Odpowiednie odsetki stają się wymagalne na koniec okresu.

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

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

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje kredyty długoterminowe:</b>		
Kredyty projektowe	93.731	68.015
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	40.178	52.785
Pozostałe kredyty	1.110	760
	<b>135.019</b>	<b>121.560</b>
<b>Pozycje kredyty krótkoterminowe:</b>		
Kredyty projektowe	5.430	4.883
Pozostałe kredyty	1.137	1.401
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	3.194	501
	<b>9.761</b>	<b>6.784</b>
<b>Suma kredytów</b>	<b>144.780</b>	<b>128.345</b>

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

**7.11.4. Podsumowanie zobowiązań z działalności finansowej**

Zmiany i pozycje zobowiązań z działalności finansowej (oprocentowane zobowiązania finansowe), składające się z obligacji zamiennych (pkt. 7.11.1.), innych obligacji (pkt. 7.11.2.)

i pozostałych zobowiązań finansowych (pkt. 7.11.3.) oraz ze zobowiązań finansowych zw. z grupami do zbycia wykazanych zgodnie z IFRS 5 (pkt. 5.4.), przedstawiają się następująco:

	Zobowiązania finansowe zgodnie z IFRS 5	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
<b>Pozycje 2017:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	91.977	57.785	8.169	51.442	52.637	262.009
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	–	20.872	4	5.239	701	26.815
Splata	(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
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>–</b>	<b>72.898</b>	<b>501</b>	<b>11.503</b>	<b>54.945</b>	<b>139.847</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	–	4.883	501	6.146	1.401	12.930
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	–	68.015	–	5.357	53.545	126.917
<b>Pozycje 2018:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia		72.898	501	11.503	54.945	139.847
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)		37.687	2.691	9.000	332	49.711
Splata (cashflow)		(8.991)	–	(6.123)	(301)	(15.415)
Zmiana skumulowane odsetki		167	2	201	(1.717)	(1.348)
Zmiany kursowe		(2.746)	–	(33)	(27)	(2.806)
Pozostałe zmiany		145	–	22	(10.807)	(10.640)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>		<b>99.161</b>	<b>3.194</b>	<b>14.569</b>	<b>42.425</b>	<b>159.349</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>		5.430	3.194	76	1.137	9.837
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>		93.731	–	14.493	41.288	149.512

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 99 576 TEUR (w roku ubiegłym: 73 245 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 12 279 TEUR (w roku ubiegłym: 17 272 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 87 297 TEUR (w roku ubiegłym: 55 973 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

Zaciągnięcie kredytu w kredytach projektowych dotyczy finansowania prac budowlanych na rzecz biurów w Łodzi i Krakowie oraz nabycia biurów w Krakowie i Budapeszcie (por. punkt 7.2.1.).

Spśród pożyczek od udziałowców mniejszościowych (udziały nieuprawniające do kontroli) 10 800 TEUR zostało w roku obrotowym przekazane na kapitał własny.

**7.11.5. Oprocentowanie zobowiązań finansowych**

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

	31.12.18	31.12.17
<b>Oprocentowanie zobowiązań finansowych:</b>		
oprocentowanie stałe	98.162	114.433
oprocentowanie zmienne	61.187	25.414
	<b>159.349</b>	<b>139.847</b>
<b>Stopy procentowe:</b>		
oprocentowanie stałe	62 %	82 %
oprocentowanie zmienne	38 %	18 %

	2018	2017
<b>Zakres oprocentowania zmiennego:</b>	<b>Podstawa</b>	<b>Marża</b>
• Obligacje	6M-WIBOR	b.d.
	6M-EURIBOR	b.d.
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,25 %
		2,1 – 3,75 %
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	2,4 – 2,95 %
	3M-WIBOR	3,50 %
		2,7 – 2,95 %
		3,50 %

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

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

**7.12. Pochodne instrumenty finansowe**

Pochodne instrumenty finansowe na dzień 31.12.2017 dotyczyły praw zamiany w związku z emisją obligacji zamiennych. Na dzień bilansowy nie ma już instrumentów pochodnych z tego tytułu, ponieważ odpowiednie obligacje zamienne zostały wykupione w roku obrotowym.

**7.13. Pozostałe zobowiązania długoterminowe**

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>		
Zobowiązania z tyt. ceny kupna nieruchomości	–	7.516
Zobowiązania wobec joint ventures	4.110	3.874
Otrzymane kaucje	2.020	2.211
Zabezpieczenia	2.933	1.070
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	–	244
Zobowiązania z tyt. leasingu operacyjnego	8	16
	<b>9.071</b>	<b>14.931</b>

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

Wzrost zabezpieczeń związany jest z większą liczbą projektów deweloperskich.

**7.14. Rezerwy**

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

**7.14.1. Rezerwy na fundusz socjalny (nota 3.13.)**

	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu odpraw jubileuszowych	premi	Razem
<b>Pozycje 2017:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	885	1.503	111	2.499
Odprawy	–	(309)	–	(309)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	140	20	(4)	157
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>140</b>	<b>(289)</b>	<b>(4)</b>	<b>(152)</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej efekty ze zmian założeń finansowych	(83)	58	–	(26)
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>(83)</b>	<b>58</b>	<b>–</b>	<b>(26)</b>
Koszty z tytułu odsetek	13	20	2	35
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>955</b>	<b>1.292</b>	<b>109</b>	<b>2.357</b>
<b>Pozycje 2018:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	955	1.292	109	2.357
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	173	135	26	334
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>173</b>	<b>135</b>	<b>26</b>	<b>334</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej efekty ze zmian założeń demograficznych	37	25	–	63
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	364	–	364
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>37</b>	<b>389</b>	<b>–</b>	<b>427</b>
Koszty z tytułu odsetek	17	20	2	39
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.183</b>	<b>1.836</b>	<b>138</b>	<b>3.156</b>

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 2,75% (w roku poprzednim: 2,75%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Roczne zwiększenie roszczeń emerytalnych wynosi podobnie jak w roku ubiegłym 2 – 2,125%. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 1,75% (w roku poprzednim 1,75%). Odliczenia z tytułu fluktuacji nie zostały uwzględnione. Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników wydane przez Austriacki Związek Aktuariuszy (AVÖ 2018-P für Angestellte, w roku ubiegłym: AVÖ 2008-P). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla zobowiązań emerytalnych 33,6 lat (w roku ubiegłym 33,9 lat), a dla odpraw 9 lat (w roku ubiegłym 7,6 lat).

Na dzień bilansowy wiążące przyrzeczenia emerytalne posiada trzech członków zarządu. Wykazano je w transakcjach z członkami zarządu w pkt. 9.3.2.5..

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 2017:

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

#### Analiza wrażliwości 2018:

Stopa dyskontowa	+1 pp	(328)	(147)
Stopa dyskontowa	-1 pp	472	178
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	111	83
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(102)	(77)

#### 7.14.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
<b>Pozycje 2017:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	252	–	252
Wykorzystanie	9	–	9
Zwiększenie	1.619	–	1.619
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	4	–	4
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.884</b>	–	<b>1.884</b>
<b>Pozycje 2018:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	1.884	–	1.884
Wykorzystanie	(54)	–	(54)
Zwiększenie	90	–	90
Rozwiązanie	(967)	–	(967)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2)	–	(2)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>950</b>	–	<b>950</b>

Dofinansowanie rezerwy w ubiegłym roku było głównie związane z ewentualnymi należnościami z tytułu zwrotu podatku naliczonego VAT. W związku z nowym oszacowaniem na dzień bilansowy większa część tej rezerwy została rozwiązana.

**7.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe**

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje długoterminowe:</b>		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	2.465	3.036
Pozostałe	157	180
	<b>2.622</b>	<b>3.215</b>

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje krótkoterminowe:</b>		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	166	191
Pozostałe	–	6
	<b>166</b>	<b>197</b>

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 pełni wysokości opłacony z góry i będzie ujmowany proporcjonalnie przez okres trwania najmu jako przychód ze sprzedaży.

**7.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług**

	31.12.18	31.12.17
<b>Pozycje:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12.748	4.172
Pozostałe zobowiązania	3.242	3.721
Otrzymane zaliczki – Hotele	98	352
Otrzymane zaliczki – pozostałe	277	467
Otrzymane kaucje	432	412
Zabezpieczenia	296	22
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	261	2.302
Zobowiązania wobec joint ventures	463	1.028
	<b>17.815</b>	<b>12.475</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 1 799 TEUR (w roku ubiegłym: 2 963 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 124 TEUR (w roku ubiegłym: 184 TEUR), niewykorzystane urlopy w wysokości 208 TEUR (w roku ubiegłym: 204 TEUR) oraz zobowiązania z tytułu kar w wys. 468 TEUR (w roku ubiegłym: brak)

Zaliczki otrzymane w segmencie hoteli zaliczane są zgodnie z IFRS 15 do zobowiązań z tytułu umów i dotyczą przyszłych zobowiązań do spełnienia świadczenia. Na początek roku obrotowego istniały zobowiązania do spełnienia świadczenia, o których mowa w IFRS 15, w wys. 352 TEUR, które w roku obrotowym zostały spełnione. Przychody ze sprzedaży z tego tytułu dotyczą przychodów hoteli (por. punkt 6.1.). Na koniec roku obrotowego istnieją jeszcze zobowiązania do spełnienia świadczenia w wys. 98 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług związany jest z działalnością deweloperską i budowlaną Grupy.

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązаныmi – 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 IFRS 9 lub		IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.18	Wartość godziwa 31.12.18	Wartość bilansowa 31.12.17	Wartość godziwa 31.12.14
<b>Aktywa – klasy</b>						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	173.392	173.392	103.613	103.613
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	38.355	38.355	51.150	51.150
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)		693	693	556	556
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		7.522	6.277	9.400	8.057
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		969	969	3.043	3.043
AFS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	–	–	6.146	6.146
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	6.255	6.255	–	–
	Pozostałe aktywa trwałe		38.319		49.363	
	<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>265.505</b>		<b>223.272</b>	
FAAC	Należności		2.100	2.100	6.853	6.853
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		8.456	8.456	22.849	22.849
IFRS 5	Aktywa finansowe w grupach do zbycia	3	516	516	–	–
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (IFRS 5)	3	900	900	–	–
	Pozostałe aktywa obrotowe		14.535		12.280	
	<b>Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>		<b>26.506</b>		<b>41.982</b>	
	<b>Suma aktywów</b>		<b>292.012</b>		<b>265.254</b>	
<b>Pasywa – klasy</b>						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	14.493	14.408	5.357	5.423
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	77.208	79.351	100.029	117.357
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	57.811	54.656	21.531	26.189
FLAC	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		7.162	7.162	12.729	12.729
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	–	–	929	929
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne		1.183	1.183	955	955
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		14.404		12.392	
	<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>172.261</b>		<b>153.922</b>	
FLAC	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	–	–	4.543	4.676
FLAC	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	–	–	1.603	1.644
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	76	76	–	–
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	6.385	6.469	4.505	4.910
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	3.376	3.364	2.279	2.287
FLAC	Pozostałe zobowiązania	3	15.285	15.285	8.304	8.304
IFRS 5	Aktywa finansowe w zw. z grupami do zbycia	3	345	345	–	–
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		4.136		6.617	
	<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>		<b>29.603</b>		<b>27.851</b>	
	<b>Zobowiązania razem</b>		<b>201.865</b>		<b>181.773</b>	

		31.12.18	31.12.17
<b>Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:</b>			
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych) / (2017: LaR – Loans and receivables)	19.047	42.146
AFS	Available for Sale (dostępne do sprzedaży) – do 31.12.2017	–	6.146
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (wycenione wg wartości godziwej bez wpływu na wynik) – od 1.1.2018	6.255	–
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych) / (2017: FL – Financial Liabilities)	(181.797)	(160.880)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	–	(929)
IFRS 5	Instrumenty finansowe w zw. z grupami do zbycia	171	–



**Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:**

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

Wartość godziwą aktywów finansowych podlegających stałemu oprocentowaniu (poziom 3 fair value) określono analogicznie do metody określenia wartości godziwej zobowiązań finansowych. Wartości bilansowe środków pieniężnych oraz należności i zobowiązań krótkoterminowych są w związku z krótkimi okresami niemal równe wartościom godziwym. To samo dotyczy pozostałych aktywów finansowych w związku z ich strukturą oprocentowania.

W zakresie wyceny wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – por. pkt. 7.8. i pkt. 8.1.3.

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:

	2018	2017
<b>Zmiany w aktywach:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	160.909	118.555
Zwiększenia	52.898	31.666
Zmniejszenia	–	(583)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	15.967	16.185
Pozostałe przychody i koszty	(10.873)	(4.914)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>218.902</b>	<b>160.909</b>

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 zawarty w pozostałym wyniku dotyczy, podobnie jak w ubiegłym roku, głównie wyniku przeliczenia pozycji w walucie oraz w mniejszym stopniu zmiany wartości aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej (w roku ubiegłym: aktywa finansowe dostępne do sprzedaży). Chodzi tu o niezrealizowane zmiany wartości.

	2018	2017
<b>Zmiany w zobowiązaniach:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	929	401
Zwiększenia	–	–
Zmniejszenia	–	–
Zmiana pozycji wg IFRS 5 (w zw. z grupami do zbycia)	–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(929)	529
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	–	–
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>–</b>	<b>929</b>

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy, podobnie jak w ubiegłym roku, zmian wartości z tytułu praw do zamiany, wykazanych w kosztach działalności finansowej. W roku obrotowym wyceny zostały zrealizowane. Na dzień bilansowy nie istnieją zobowiązania finansowe wycenione wg wartości godziwej.

**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 finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	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
<b>2017</b>			
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.392	3.392
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawa do zamiany	wahania	51,5 %	51,5 %
<b>2018</b>			
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.608	3.608

**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	
		2018	2017
<b>3 Aktywa dostępne do sprzedaży</b>			
Stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	-1.256	-1.261
Stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.687	1.694
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	636	638
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-565	-567
<b>3 Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany:</b>			
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	n/a	-82
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	n/a	84

**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 (do 2017) wzgl. IFRS 9 (od 2018)					Razem
	FVTPL	LaR	AfS	FL	Hedge	
<b>Rok obrotowy 2017:</b>						
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)
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(509)</b>	<b>3.446</b>	<b>661</b>	<b>(17.380)</b>	<b>(1.190)</b>	<b>(14.973)</b>
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(748)		1.234	486
<b>Wynik netto rachunek wyniku całościowego</b>	<b>(509)</b>	<b>3.446</b>	<b>(87)</b>	<b>(17.380)</b>	<b>44</b>	<b>(14.487)</b>

	Kategorie wyceny wg IAS 39 (do 2017) wzgl. IFRS 9 (od 2018)					Razem
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	Hedge	
<b>Rok obrotowy 2018:</b>						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		133				133
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		1.037				1.037
Zysk z tytułu zmian				1.287		1.287
Koszty z tytułu odsetek				(7.408)		(7.408)
Zrealizowany wynik z wyceny	900				–	900
Wynik zmian kursowych				(11.528)		(11.528)
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>900</b>	<b>1.170</b>	<b>–</b>	<b>(17.649)</b>	<b>–</b>	<b>(15.579)</b>
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			109		–	109
<b>Wynik netto rachunek wyniku całościowego</b>	<b>900</b>	<b>1.170</b>	<b>109</b>	<b>(17.649)</b>	<b>–</b>	<b>(15.470)</b>

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

Zmiany wartości instrumentów finansowych wycenionych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik (FVOCI) ujmowane są w pozostałym wyniku bez przenoszenia w przyszłości do rachunku zysków i strat (por. także noty w pkt. 3.2.1. dot. MSSF stosowanych po raz pierwszy). Powstałe w ubiegłym roku zmiany wartości aktywów przeznaczonych do sprzedaży (AfS) oraz Cashflow-Hedge dotyczyły pozostałego wyniku i w przypadku braku odpowiedniego instrumentu finansowego zostałyby 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 związanych z nimi zarządzania ryzykiem finansowym (dane jakościowe nt. ryzyk finansowych) znajduje się w

skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności w części dotyczącej ryzyk („Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem”).

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

**8.2.1. Ryzyko stopy procentowej**

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

Na dzień bilansowy 62% (w roku ubiegłym: 82%) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.11.5.

**Wrażliwość zmian stóp procentowych:**

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany najważniejszych rynkowych stóp procentowych (w związku ze zobowiązaniami

o zmiennej stopie procentowej), przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Zwiększenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto	Zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto
<b>2017</b>				
3M-EURIBOR	+50	(197)	-50	197
6M-WIBOR	+50	(78)	-50	78
<b>2018</b>				
3M-EURIBOR	+50	(719)	-50	719

**Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:**

Poniższe zestawienie prezentuje zobowiązania finansowe

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

	2018	2019	2020	2021	2022	ponad 5 lat	Razem
<b>31.12.2017:</b>							
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
	<b>3.491</b>	<b>754</b>	<b>1.249</b>	<b>732</b>	<b>750</b>	<b>18.435</b>	<b>25.411</b>

	2019	2020	2021	2022	2023	ponad 5 lat	Razem
<b>31.12.2018:</b>							
Kredyty projektowe	1.776	2.652	2.831	2.897	2.964	46.333	59.452
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	1.094	–	–	–	–	–	1.094
Pozostałe	641	–	–	–	–	–	641
	<b>3.511</b>	<b>2.652</b>	<b>2.831</b>	<b>2.897</b>	<b>2.964</b>	<b>46.333</b>	<b>61.187</b>

**8.2.2. Ryzyko walutowe**

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Razem
<b>31.12.2017:</b>				
w walucie obcej	(857.434)	20.060		
w EUR	(12.451)	4.809	147.488	<b>139.847</b>
<b>31.12.2018:</b>				
w walucie obcej	(779.115)	960		
w EUR	(9.805)	223	168.931	<b>159.349</b>

**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
<b>Wrażliwość 2017:</b>				
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
<b>Wrażliwość 2018:</b>				
Wzrost o 10%	–	(3.836)	(6.979)	(10.815)
Spadek o 10%	–	3.836	6.979	10.815
Wzrost o 20%			(13.957)	(13.957)
Spadek o 20%			13.957	13.957
Wzrost o 30%			(20.936)	(20.936)
Spadek o 30%			20.936	20.936

**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
<b>Wrażliwość 2017:</b>				
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
<b>Wrażliwość 2018:</b>				
Wzrost o 10%	(13)	(962)	(382)	(1.357)
Spadek o 10%	13	962	382	1.357
Wzrost o 20%			(765)	(765)
Spadek o 20%			765	765
Wzrost o 30%			(1.147)	(1.147)
Spadek o 30%			1.147	1.147

**8.2.3. Ryzyko kredytowe**

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.7. Widać tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności krótkoterminowych. Informacje dot. pożyczki udzielonej AO Micos znajdują się w pkt. 7.4. 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. 25 467 TEUR (w roku ubiegłym: 21 234 TEUR). Kwota 9 837 TEUR (w roku poprzednim: 12 930) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35% zobowiązań. Na dzień bilansowy było 14,7% (w roku ubiegłym: 15,3%) zobowiązań krótkoterminowych.

Tabela poniżej przedstawia nie pochodne zobowiązania finansowe Grupy na dzień bilansowy. Dane na podstawie umownych niezdykontowanych zobowiązań płatniczych włącznie z odsetkami.

niepochodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje o stałym oprocentowaniu	251	12.030	3.751	16.032
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	6.393	38.578	7.460	52.431
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	2.925	17.067	50.245	70.237
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	2.418	–	–	2.148
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	1.110	–	–	1.110
Pozostałe kredyty i pożyczki	1.187	114	48.980	50.282
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	15.285	7.162	–	22.447
<b>Razem</b>	<b>29.299</b>	<b>74.951</b>	<b>110.436</b>	<b>214.687</b>

Szczegółowe informacje dot. analizy zapadalności zobowiązań pochodnych znajdują się w notach w pkt. 7.12.

## [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 do spełnienia świadczenia (Investment Properties)

Przed dniem bilansowym Grupa zawarła wiążące umowy wynajmu nieukończonych jeszcze powierzchni biurowych w 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 3 589 TEUR (w roku ubiegłym: 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 biurowców Jupiter, St. Petersburg – kredyt	9.1.3.1.	8.214
Gwarancja związana ze sprzedażą Angelo Praga	9.1.3.2.	5.400

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

#### Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:

Zobowiązania w zw. z hotelem Dream Castle, Paryż	9.1.3.3.	15.640
Zobowiązania w zw. z hotelem Magic Circus, Paryż	9.1.3.4.	6.626
Gwarancja jednostki w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.5.	3.208

#### 9.1.3.1. Gwarancja w zw. z biurowcem Jupiter, St. Petersburg

Właścicielem biurowców Jupiter 1 i 2 jest spółka AO Micos, w której AO Avielen AG posiada 44,02% udziałów (por. także punkt 7.3.3.). 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 8.214 TEUR.

#### 9.1.3.2. 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 Warimpeku wzrasta. Uwzględniając planowane wartości, w roku obrotowym 2019 należy liczyć się z dopłatą w wys. 52 TEUR, na którą utworzono odpowiednią rezerwę.

#### 9.1.3.3. Gwarancja w zw. z hotelem Dream Castle, Paryż

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpeku 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 15,6 mln Euro (w roku ubiegłym: 16,5 mln EUR).

#### 9.1.3.4. Gwarancja w zw. z hotelem Magic Circus, Paryż

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpeku 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 6,6 mln Euro (w roku ubiegłym: 7,1 mln EUR).

#### 9.1.3.5. Gwarancja w zw. z Hotelem Intercontinental, Warszawa

Warimpex udzielił gwarancji wydierżawiającemu Hotel Intercontinental Warszawa, prowadzony przez joint venture. Na dzień bilansowy gwarancja opiewa na kwotę 3 208 TEUR i obowiązuje do 31.03.2035.

**9.1.4. Zobowiązania warunkowe**

W przypadku jednej ze spółek zależnych pojawiło się ryzyko oceny stanu faktycznego przez organy skarbowe w toku kontroli podatkowej w sposób odmienny od oceny przedsiębiorstwa. Może to ewentualnie spowodować zmniejszenie podatkowych strat z lat ubiegłych oraz dopłatę podatku w wys. do 2 035 TEUR.

**9.2. Leasing****9.2.1. Leasing finansowy jako leasingobiorca**

Od dnia sprzedaży udziałów w hotelach, tj. 31 maja 2017 (por. pkt. 5.4.), 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. Ze względu na sprzedaż spółki prowadzącej hotel po dniu bilansowym pod koniec lutego 2019 (por. punkt 9.4.), poniższe zestawienie dla hotelu obejmuje jedynie minimalne opłaty leasingowe do końca lutego 2019.

*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.

	2018	2017
Koszt min. opłat leasingowych	1.119	1.672

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe na dzień 31.12.2017	7.991	1.772	3.771	2.448
Przyszłe min. opłaty leasingowe na dzień 31.12.2018	3.054	674	774	1.606



**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:

- biurowce Erzsébet, Budapeszt
- biurowiec B52, Budapeszt
- biurowiec Zeppelin, St. Petersburg
- obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya, St. Petersburg
- biurowiec Mogilska 41, Kraków
- biurowiec Ogrodowa, Łódź

Ponadto zawarto już wiążące umowy najmu dla znajdującego się w budowie biurowca w Krakowie (por. pkt. 9.1.2.). Dla biurowca Zeppelin obowiązują 10-letnie umowy najmu bez prawa do przedterminowego wypowiedzenia. Mimo to po dniu bilansowym najemca poinformował o zamiarze przedterminowego wypowiedzenia. Prezentowane poniżej przyszłe minimalne opłaty leasingowe zakładają spełnienie warunków umowy. Ze względu na sprzedaż biurowca Sajka w lutym 2019 odpowiednie przyszłe minimalne opłaty leasingowe nie zostały już uwzględnione na dzień 31.12.2018.

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2017	121.385	12.089	70.774	38.522
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2018	97.110	13.614	55.484	28.012

### 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. Pan dr Franz Jurkowitsch jest fundatorem fundacji.

##### Bocca Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 10,6% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, a do 31 maja 2017 posiadała 49,01% udziałów w spółce Vienna International Hotelmanagement AG. Pan Georg Folian jest beneficjentem fundacji.

##### Ambo GmbH

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 328097x Sąd Handlowy w Wiedniu). Fundacje Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają po 50% udziałów w tej spółce. Warimpex świadczy na rzecz Ambo GmbH usługi w podrzędnym zakresie.

##### Georg Folian

do dnia 31.12.2017 pełnił funkcję zastępcy Prezesa Zarządu Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i na dzień bilansowy posiada 14,6% akcji tej spółki.

##### Zarząd:

###### Franz Jurkowitsch

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

###### Daniel Folian

Zastępca Prezesa Zarządu, posiada na dzień bilansowy mniej niż 0,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

###### Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu, posiada na dzień bilansowy 0,6% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

###### Florian Petrowsky

Członek Zarządu, posiada na dzień bilansowy poniżej 0,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

##### Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG się z następujących osób:

**Günter Korp**, Przewodniczący Rady Nadzorczej

**Thomas Aistleitner**, z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

**Harald Wengust**, Członek RN

**William de Gelsey**, Członek RN

**Hubert Staszewski**, Członek RN

##### Vienna International Hotelmanagement AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, podmiot zarządzający na rzecz Warimpexu trzema hotelami prowadzonymi przez Warimpex (w tym dwa jako joint ventures).

Do dnia 31 maja 2017 Vienna International Hotelmanagement AG klasyfikowana była jako podmiot powiązany.

##### Wszystkie jednostki zależne i joint ventures:

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

### 9.3.2. Transakcje z osobami i podmiotami powiązanymi

#### 9.3.2.1. Transakcje z Amber Privatstiftung

	2018	2017
Wyplata dywidend	(346)	–
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych	2	–
	<b>(344)</b>	–

#### 9.3.2.2. Transakcje z Bocca Privatstiftung

	2018	2017
Wyplata dywidend	(343)	–
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych	2	–
	<b>(341)</b>	–

**9.3.2.3. Transakcje z Ambo GmbH**

	2018	2017
Przychody z tytułu Performance Management	18	–
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	11	–

**9.3.2.4. Transakcje z panem Georgiem Folianem**

	2018	2017
Honorarium z tytułu usług doradczych	(3)	–
Prace biurowe na rzecz pana Folia	15	–
	<b>12</b>	–
Należności wobec pana Folia na dzień 31 grudnia	12	–

**9.3.2.5. Transakcje z Członkami Zarządu**

	2018	2017
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	1.497	3.486
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	265	2.302
<b>Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:</b>		
Franz Jurkowitsch	405	923
Georg Folia (do 31.12.2017)	–	1.170
Daniel Folia (od 1.1.2018)	395	–
Alexander Jurkowitsch	377	725
Florian Petrowsky	320	668
	<b>1.497</b>	<b>3.486</b>
<b>Składniki wynagrodzeń członków zarządu:</b>		
Świadczenia płatne krótkoterminowo w tym zmienne (bonus)	1.190	3.080
	265	2.027
Zasilenie/wykorzystanie rezerwy na odprawę	133	(290)
Odprawa	–	556
Zasilenie rezerwy na świadczenia emerytalne	174	140
	<b>1.497</b>	<b>3.486</b>

Zmienny składnik wynagrodzenia Zarządu (bonus) wynosi 4,5% (w roku ubiegłym: 5%) wyniku netto okresu przypadającego na akcjonariuszy spółki macierzystej.

W zakresie firmowego zabezpieczenia na starość na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec Członków Zarządu Daniela Folia, 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.

**9.3.2.6. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej**

	2018	2017
Tantiemy Rady Nadzorczej 1 stycznia – 31 grudnia	203	135
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
<b>Tantiemy poszczególnych członków RN:</b>		
Günter Korp	70,0	43,0
Thomas Aistleitner	54,5	34,0
Harald Wengust	33,0	21,0
William de Gelsey	24,2	18,5
Hannes Palfinger (do czerwca 2016)	–	6,2
Hubert Staszewski (od czerwca 2016)	21,3	12,3
	<b>203</b>	<b>135</b>

Tantiemy dla członków RN dotyczą w całości świadczeń płatnych krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

**9.3.2.7. 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 przewidywały zwyczajowo stosowane w branży okresy wypowiedzenia. Ponieważ VI była jednostką powiązaną tylko do 31 maja 2017, dane dotyczą okresu od stycznia do maja 2017.

	2017
<b>Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:</b>	
Rozliczona opłata Managementfee 1 stycznia – 31 maja	(792)
Pozostałe usługi obce 1 stycznia – 31 maja	(929)
Stan rozliczeń VI na dzień 31 grudnia	b.d.
<b>Transakcje joint ventures (ujmowane at equity) z VI:</b>	
Rozliczona opłata Managementfee 1 stycznia – 31 maja	(398)
Pozostałe usługi obce 1 stycznia – 31 maja	209
Stan rozliczeń VI na dzień 31 grudnia	b.d.

**9.3.2.8. Transakcje z joint ventures i jednostkami stowarzyszonymi**

	2018	2017
Przychody z transakcji z joint ventures	984	266
Koszty na rzecz joint ventures	(185)	(172)
Należności wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych na dzień 31 grudnia	7.557	9.614
Zobowiązania wobec joint ventures i jednostek stowarzyszonych na dzień 31 grudnia	(6.305)	(6.256)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie rozliczenia usług na rzecz joint ventures i przychodów z tytułu odsetek od joint ventures. Pod kosztami należy rozumieć koszty z tytułu odsetek. Zobowiązania wobec joint ventures obejmują długoterminowe zobowiązanie związane z zasilaniem 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 lutym 2019 roku Warimpex sprzedał nieruchomości biurową w Budapeszcie jak i spółkę prowadzącą hotel uzdrowski Dvorak w Karlovych Varach. Obie nieruchomości na dzień bilansowy były wykazane jako przeznaczone do sprzedaży (por. punkt 5.2.). Oczekiwany zysk z transakcji w I kwartale 2019 wyniesie 6 689 TEUR, a wygenerowane wpływy środków pieniężnych 8 271 TEUR.

W kwietniu 2019 roku dokonano zakupu obiektu hotelowego wraz z działką rezerwową w Darmstadt za kwotę 17 200 TEUR. W najbliższym czasie hotel ma zostać ponownie otwarty, a w perspektywie krótko- i średnioterminowej planowany jest rozwój nieruchomości.

Wiedeń, dnia 25 kwietnia 2019 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 2018, 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 2018 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

#### Tytuł

#### Wycena nieruchomości inwestycyjnych

#### Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2018 nieruchomości inwestycyjne w wysokości 211 747 TEUR oraz wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 15 989 TEUR.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na podstawie opinii zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych 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 zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1.2. i pkt. 7.2. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### Adresowanie w ramach badania

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

- ocena procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości

\* 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 kompetencji, umiejętności i obiektywizmu zewnętrznych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo
- ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej wybranych opinii w zakresie wyceny nieruchomości 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**

#### *Rzecz*

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje na dzień 31 grudnia 2018 rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 26 303 TEUR oraz wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 503 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 oszacowania 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 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, umiejętności i obiektywizmu 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

#### **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 wszczęcie, 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 zabezpieczające.

Spśród 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.

## Pozostałe wymogi ustawowe i inne wymogi prawne

### 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 2018 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 16 listopada 2018 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 świadczyliśmy 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 2019 r.

ERNST & YOUNG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Alexander Wlasto  
Biegły rewident

Isabelle Vollmer  
Biegły rewident





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

# Sprawozdanie Rady Nadzorczej

## Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń oraz w formie pisemnych i ustnych sprawozdań była na bieżąco i wyczerpująco informowana przez Zarząd o ważnych zdarzeniach gospodarczych, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej i finansowej Grupy i jej spółek w roku obrotowym 2018, a także prawidłowo wypełniała 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 wspólnie oceniać i omawiać przede wszystkim kwestie związane ze strategią, rozwojem działalności w przyszłości i zarządzaniem ryzykiem w przedsiębiorstwie oraz dokonywać w tym zakresie uzgodnień. Jednym z istotnych tematów na posiedzeniach RN było w szczególności 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 intensywnie kwestią przestrzegania postanowień tych kodeksów i standardów w kontekście kontynuacji i dalszego rozwoju odpowiedzialnego i zrównoważonego kierowania przedsiębiorstwem. 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 regułami austriackimi.

W roku obrotowym 2018 odbyło się w sumie pięć posiedzeń RN, podczas których podjęto niezbędne uchwały. Wszyscy członkowie RN spełniali wymogi w zakresie minimalnej obecności. Ponadto w ramach procedury głosowania pisemnego podjęto jedną uchwałę dotyczącą propozycji uchwał dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Odbyło się posiedzenie Komisji Projektowej związane z zakupem hotelu konferencyjnego w Darmstadt. Uchwała podjęta w głosowaniu pisemnym była ponownie wyjaśniana i szczegółowo omawiana na kolejnym posiedzeniu RN. Transakcje wymagające zgody, o których mowa w § 95 ust. 5 AktG, taką zgodę uzyskały.

## 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. W razie potrzeby możliwe jest stworzenie składu komisji adhoc. Uchwały podjęte w komisjach były ponownie wyjaśniane i szczegółowo omawiane na kolejnych posiedzeniach RN.

### Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia (skonsolidowanego) 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 spółkach akcyjnych, zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe z pomocą biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie na podstawie udzielonego zlecenia 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 2018 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 2018 podjęto w Komisji Projektowej trzy uchwały, dwie w związku z finansowaniem AIRPORTCITY St. Petersburg i jedną w związku z zakupem hotelu konferencyjnego w Darmstadt.

**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.

W roku obrotowym nie odbyło się żadne posiedzenie Komisji Kadrowej.

**Zmodyfikowana wersja Regulaminu Zarządu i Regulaminu Rady Nadzorczej oraz kryteria niezależności członków Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza zatwierdziła zmodyfikowane wersje Regulaminu Zarządu i Regulaminu Rady Nadzorczej oraz kryteria niezależności członków Rady Nadzorczej.

**Zaciągnięcie nowej linii kredytu obrotowego**

Rada Nadzorcza zatwierdziła zaciągnięcie linii kredytu obrotowego.

**Emisja obligacji / zakup akcji własnych**

We wrześniu 2018 r. Warimpex wyemitował w ramach oferty prywatnej siedmioletnią obligację 09/25 na kwotę 9 mln EUR. Utworzona adhoc komisja RN podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na emisję.

Zarząd Spółki podjął uchwałę, z zastrzeżeniem udzielenia zgody przez Radę Nadzorczą, o skorzystaniu z przysługującego mu prawa do nabywania własnych akcji i przeprowadzeniu wykupu akcji własnych bez określania celu nabycia zgodnie z § 65 ust. 1 pkt. 8 AktG (program wykupu własnych akcji). Utworzona adhoc komisja RN, składająca się z członków RN Günтера Korpa, dr Thomasa Aistleitnera i Haralda Wengusta, szczegółowo przedyskutowała program wykupu własnych akcji i w dniu 19.11.2018 podjęła stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na jego przeprowadzenie. Rada Nadzorcza zatwierdziła program wykupu własnych akcji w dniu 19.11.2018 poprzez utworzoną w tym celu komisję adhoc. Program skupu własnych akcji rozpoczął się 26 listopada 2018 i będzie trwał do końca sierpnia 2019 roku. Maksymalna liczba akcji własnych do wykupu wynosi 1 000 000 sztuk. Widelki ceny nabycia ustalono na maks. 30% poniżej i maks. 10% powyżej średniego, nieważonego giełdowego kursu zamknięcia z 10 dni giełdowych na Giełdzie Wiedeńskiej poprzedzających wykup. Do dnia 31 grudnia 2018 skupiono w sumie 160 980 akcji po średnim kursie 1,07 EUR.

**Sprawozdanie finansowe za 2018 rok**

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2018 zostały zbadane przez Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń. Spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i skonsolidowany raport niefinansowy zostały rozpatrzone przez Komisję Audytorską RN na posiedzeniu w dniu 12 kwietnia 2019 r. w obecności i po przedstawieniu ustnego raportu biegłych rewidentów oraz przedłożone RN do akceptacji. Rada Nadzorcza zbadła sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i 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 31.12.2019 r.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku oraz życzy firmie dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2019

**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 2019 r.



**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



**Avior Tower 1**  
St. Petersburg , RU

# Kalendarium

2019

**26 kwietnia 2019***Publikacja raportu za rok 2018***24 maja 2019***Dzień weryfikacji prawa do udziału  
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***28 maja 2019***Publikacja I kwartał 2019***3 czerwca 2019***Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy***6 czerwca 2019***Dzień ex-div***7 czerwca 2019***Dzień weryfikacji prawa do dywidendy***12 czerwca 2019***Dzień wypłaty dywidendy***27 sierpnia 2019***Publikacja I półrocze 2019***29 listopada 2019***Publikacja I-III kwartał 2019***IMPRESSUM:****Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)Investor Relations: **Daniel Folian** Tel. +43 1 310 55 00-156, [investor.relations@warimpex.com](mailto:investor.relations@warimpex.com)

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j.niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, [www.frilanser.pl](http://www.frilanser.pl)

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

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

Przy sumowaniu zaokrąglonych 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

