

warimpex

WARIMPEX

*Raport finansowy
2019*

GRUPA WARIMPEX
Wskaźniki

w TEUR	2019	Dynamika	2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele	9.987	-20 %	12.420
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	19.861	28 %	15.482
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.794	42 %	1.265
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>31.641</i>	<i>8 %</i>	<i>29.168</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-14.169	16 %	-12.226
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>17.473</i>	<i>3 %</i>	<i>16.942</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	28.934	–	–
EBITDA	29.858	588 %	4.337
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	14.868	-4 %	15.489
EBIT	44.726	126 %	19.826
Wynik z joint ventures	3.585	412 %	699
Wynik z działalności finansowej	25.756	–	-14.857
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	66.505	–	1.927
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	61.472	944 %	5.890
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-41	–	3.289
Suma bilansowa	356.559	22 %	292.012
Kapitał własny	157.068	74 %	90.147
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	44 %	13 pp	31 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	1,16	944 %	0,11
Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1.534.257	1.306.777	227.480
Ilość hoteli	4	-2	6
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	796	-96	892
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800 m ²	27 %	73.300 m ²
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – Hotele	37.545	-16 %	44.628
Net Operating Profit (NOP)	9.114	-15 %	10.676
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	13.395	28 %	10.431
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	24.015	24 %	19.403
EBITDA – Investment Properties	16.170	4 %	15.513
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.241	19 %	1.883
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	28.934	–	–
EBITDA – Development & Services	16.355	–	-10.168
Ø Zatrudnienie w Grupie	311	-9 %	343
	31.12.2019	Dynamika	31.12.2018
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	333,3	23 %	269,9
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	178,8	30 %	137,6
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,41	33 %	2,56
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,63	63 %	1,00

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2019

Spis treści

- 02 Wskaźniki Grupy Warimpex
- 06 Warimpex w skrócie
- 07 Najważniejsze projekty 2019
- 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
- 41 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
- 50 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
- 121 Opinia biegłego rewidenta

- 126 Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- 128 Oświadczenie Zarządu
- 131 Kalendarium
- 131 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.

WARIMPEX

Warimpex w skrócie

Rozwój Grupy Warimpex

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

Development i Asset Management

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

Na koniec roku 2019 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 pokoi (po korekcie o udziały częściowe ok. 800) oraz ośmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 104 600 m² (po korekcie o udziały częściowe ok. 92 800 m²) w Polsce, Niemczech, Rosji, na Węgrzech i w Austrii.

Najważniejsze projekty

2019

Najważniejsze projekty operacyjne

3/2019

Warimpex sprzedaje Hotel Dvorak w Karlovych Varach

4/2019

Warimpex kupuje nieruchomość w Darmstadt

5/2019

Warimpex otwiera biurowiec Mogilska 43 w Krakowie

8/2019

Transakcja nabycia kolejnych udziałów w AIRPORTCITY St. Petersburg

9/2019

Ponowne otwarcie „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“

9/2019

Sprzedaż dwóch hoteli w Paryżu

Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 31,6 mln EUR (+ 8 %)
- Wynik ze sprzedaży brutto 17,5 mln EUR (+ 3 %)
- EBITDA w wysokości 29,9 mln EUR
- Odpisy amortyzacyjne i korekta wartości w wys. 14,9 mln EUR
- EBIT w wysokości 44,7 mln EUR
- Zysk finansowy w wysokości 66,5 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy o wartości 333 mln EUR (+ 23 %)
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 3,41 (+ 33 %)

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

*Franz
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rok 2019 był pod względem wypracowanego przez Grupę skonolidowanego zysku w wysokości niemal 67 mln euro rokiem rekordowym w ponad 60-letniej historii spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Do uzyskania tak rekordowych wyników przyczyniły się w istotnej mierze transakcje sprzedaży nieruchomości – przede wszystkim obu naszych hoteli w Paryżu, poza tym zyski bilansowe oraz ukończenie realizacji biurowców w Polsce, które w 2019 roku były źródłem stabilnych przepływów pieniężnych.

Ubiegły rok bez wątplenia potwierdził słuszność strategicznych zmian średnio- i długookresowych, dokonanych w kolejnych latach po światowym kryzysie finansowo-gospodarczym. Warimpex skoncentrował się na odbudowie zasobów nieruchomościowych po dokonanej w optymalnym okresie udanej sprzedaży obiektów hotelowych, na wzmocnieniu źródeł przychodów przede wszystkim w obszarze nieruchomości biurowych, na dywersyfikacji portfolio rynkowego i produktowego oraz na zwiększeniu udziału kapitału własnego, który w ostatnim okresie wyniósł 44 %. Efektem podjętych działań była zdecydowana zmiana w strukturze aktywów w naszym portfolio na korzyść nieruchomości biurowych. Hotele dotknięte w sposób szczególny kryzysem wywołanym koronawirusem stanowią jedynie 14 % portfolio, w którym zdecydowanie przeważają nieruchomości biurowe – ich udział wynosi 74 %.

W tym sensie należy oceniać uzyskany przez nas rekordowy wynik również z perspektywy pandemii COVID 19: udało nam się we właściwym momencie wzmocnić finansowy fundament Warimpexu, sprzedając hotele i podwyższając w ten sposób kapitał własny. Na szczęście mamy bardzo doświadczony i sprawdzony w sytuacjach kryzysowych zespół, który już w przeszłości, np. podczas światowego kryzysu finansowego i gospodarczego, udowodnił, że model biznesowy Warimpexu sprawdza się nawet w najtrudniejszych czasach. Dzięki mocnej pozycji na głównych rynkach oraz silnym lokalnym sieciom i partnerom Warimpex jest dobrze przygotowany, aby sprostać obecnym i przyszłym wyzwaniom.

Transakcje i działalność deweloperska

W 2019 roku sprzedaliśmy cztery projekty nieruchomościowe: hotele Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus w Paryżu, spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvořák w czeskich Karłowicach Varach i biurowiec w Budapeszcie.

W maju 2019 ukończony został z kolei obiekt Mogilska 43 Office w Krakowie, który dołączył do portfolio nieruchomości, podobnie jak hotel wraz z rezerwowymi działkami kupiony w niemieckim mieście Darmstadt. Wraz z jego ponownym otwarciem we wrześniu 2019 Warimpex wrócił na rynek niemiecki. Obecnie hotel jest adaptowany do nowej marki Accor Eco-Lifestyle „greet“ i będzie na nowo pozycjonowany na rynku. Oferta usług hotelowych zostanie w przyszłości rozszerzona o nowoczesne, elastyczne coworkingowe powierzchnie biurowe wynajmowane na krótkie okresy. Trzyhektarowa działka, na której znajduje się hotel, dysponuje poza tym terenem rezerwowym na realizację dodatkowych powierzchni biurowych i komercyjnych o wysokim standardzie.

Wzmocniliśmy zaangażowanie w rosyjskim Petersburgu: po nabyciu 35 % udziałów w spółce projektowej AO AVIELEN A.G. prowadzącej AIRPORTCITY St. Petersburg, Warimpex posiada w niej 90 % udziałów i w trzecim kwartale 2019 roku rozpoczął budowę kolejnego biurowca (Avior Tower 1) o powierzchni ok. 16.000 m².

Szczegóły dotyczące wyniku finansowego za 2019 r.

Sprzedaż hoteli w naturalny sposób spowodowała zmniejszenie przychodów ze sprzedaży w tym segmencie, które w porównaniu z ubiegłym rokiem spadły o 20 % do 10,0 mln EUR. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły z kolei w porównaniu z poprzednim rokiem o 28 % do 19,9 mln EUR. Wynik ten jest głównie efektem zakupu biurowca B52 w Budapeszcie oraz ukończenia i otwarcia obiektu Ogródowa Office w Łodzi w roku 2018, a także ukończenia i otwarcia Mogilska 43 Office w Krakowie w maju 2019 r. Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły do 31,6 mln EUR, a koszt przypisany bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrósł o 16 % do 14,2 mln EUR. W związku z tym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 17,5 mln EUR (+3 %). Udane transakcje pozwoliły uzyskać wynik na sprzedaży w wys. 28,9 mln EUR.

EBITDA wzrósł w roku sprawozdawczym z 4,3 mln EUR do 29,9 mln EUR, przede wszystkim dzięki korzystnym transakcjom sprzedaży nieruchomości. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości zmniejszyły się z 15,5 mln EUR w ubiegłym roku do 14,9 mln EUR. W związku z zyskami ze sprzedaży nieruchomości wskaźnik EBIT wzrósł z 19,8 mln EUR do 44,7 mln EUR. Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) poprawił się z -14,9 mln EUR na 25,8 mln EUR. Kwota ta obejmuje zysk bilansowy w wys. 20,3 mln EUR z tytułu nabycia pożyczek byłych udziałowców mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy oraz dodatnie różnice kursowe w wys. 8,3 mln EUR (w roku poprzednim: ujemne różnice kursowe w wys. -11,5 mln EUR). Wynik finansowy netto okresu wzrósł z 1,9 mln EUR w 2018 roku do 66,5 mln EUR.

Perspektywy

W tej chwili bardzo trudno jest przewidzieć konkretne skutki, jakie w średnim okresie wywoła aktualny kryzys spowodowany koronawirusem. Jednak również w obliczu panującej pandemii COVID 19 Warimpex opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Dlatego w dalszym ciągu zakładamy kontynuację pozytywnego i stabilnego rozwoju w ramach naszego modelu biznesowego. Bieżące projekty deweloperskie realizowane są zgodnie z planem. Harmonogram przewiduje np. projekty w polskich miastach Kraków i Białystok, kontynuację rozwoju AIRPORTCITY St. Petersburg, rewitalizację hotelu w Darmstadt, a także tworzenie nowych ofert, np. powierzchni coworkingowych. Akurat te ostatnie łączą w sobie najlepsze cechy z dwóch obszarów, na których doskonale się znamy: krótkookresowych wymogów rynku hotelarskiego i działającego z założeniami w dłuższej perspektywie rynku nieruchomości biurowych. Wszystko razem stanowi doskonale podstawy do tego, aby z optymizmem patrzeć w przyszłość!

W związku z tym chciałbym również podziękować naszym pracownikom za ich zaangażowanie oraz Wam, drodzy Akcjonariusze, za Wasze zaufanie. Tylko z Wami możliwe było osiągnięcie tych rekordowych wyników! Na koniec życzę nam utrzymania doskonałej kondycji tego zdrowego i solidnego przedsiębiorstwa, ale – co ważniejsze! – zdrowia Wam i Waszym najbliższym!

Franz Jurkowitzsch

Investor Relations

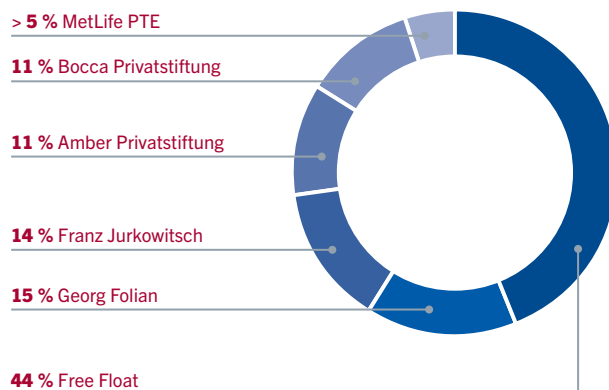
Giełdowy kurs akcji wynosił na początku roku 1,00 EUR wzgl. 4,40 PLN; dynamika kursu była w 2019 roku bardzo pozytywna i jego wartość wzrosła do 1,69 EUR wzgl. 7,36 PLN. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2019 wyniósł 1,63 EUR wzgl. 6,78 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2019 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zurychu, Genewie, Zürs, Londynie, Warszawie, Wiedniu, Singapurze, Hong Kongu i Pradze.

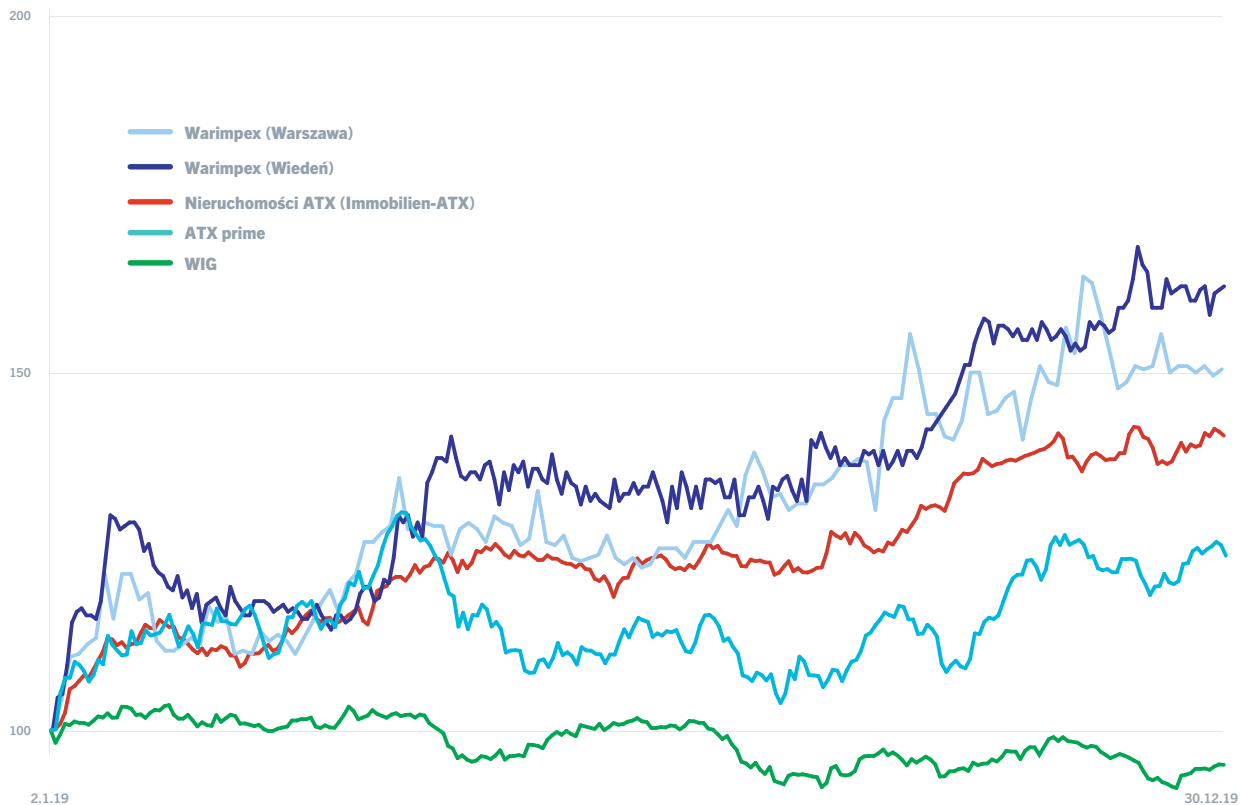
Akcje Warimpezu analizowane są przez następujących analityków: Raiffeisen Centro Bank, SRC Research, Erste Bank und Wood & Co.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2020



ZMIANY KURSU



WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 31.12.2019	54.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 1,69 PLN 7,36
Najniższy kurs*	EUR 1,01 PLN 4,53
Kurs na 30.12.2019	EUR 1,63 PLN 6,78
* ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest m.in. w następujących indeksach:

Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
100-dniowy σ handel	w Wiedniu ok. 39 200 akcji w Warszawie ok. 1 100 akcji

WARIMPEX

Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

Zgodnie z zaleceniem zawartym w stanowisku Austriackiego Komitetu ds. Sprawozdawczości Finansowej i Audytu (AFRAC) na temat raportu w zakresie ładu korporacyjnego raport dot. ładu korporacyjnego jednostki macierzystej i skonsolidowany raport dot. ładu korporacyjnego połączono w ramach jednego raportu.

Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016“. Zarząd deklaruje przestrzeganie obu zbiorów wytycznych w możliwie najlepszy sposób i publikuje raport w zakresie ładu korporacyjnego na stronie www.warimpex.com (O nas / Ład korporacyjny). Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regułami austriackimi.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2018

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2018, obowiązującej w roku obrotowym 2019, 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 (do 8 stycznia 2019)
Członek Zarządu Elektrobudowa S.A., Polska (od 8 stycznia 2019)
Członek RN Próchnik S.A., Polska

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

- 1 W okresie ostatnich pięciu lat członek rady nadzorczej nie był członkiem zarządu lub kierownictwa spółki ani jej podmiotu zależnego ani też żadnego innego podmiotu powiązanego ze spółką („Spółka należąca do Grupy“).
- 2 Członek rady nadzorczej nie utrzymuje i w ciągu ostatniego roku nie utrzymywał żadnych stosunków handlowych ze spółką lub inną spółką 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 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 stanowiskach menadżerskich zasiada 5 kobiet, co stanowi 33 % 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 samoo ograniczenia 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

Mogilska 3
Kraków, PL

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.

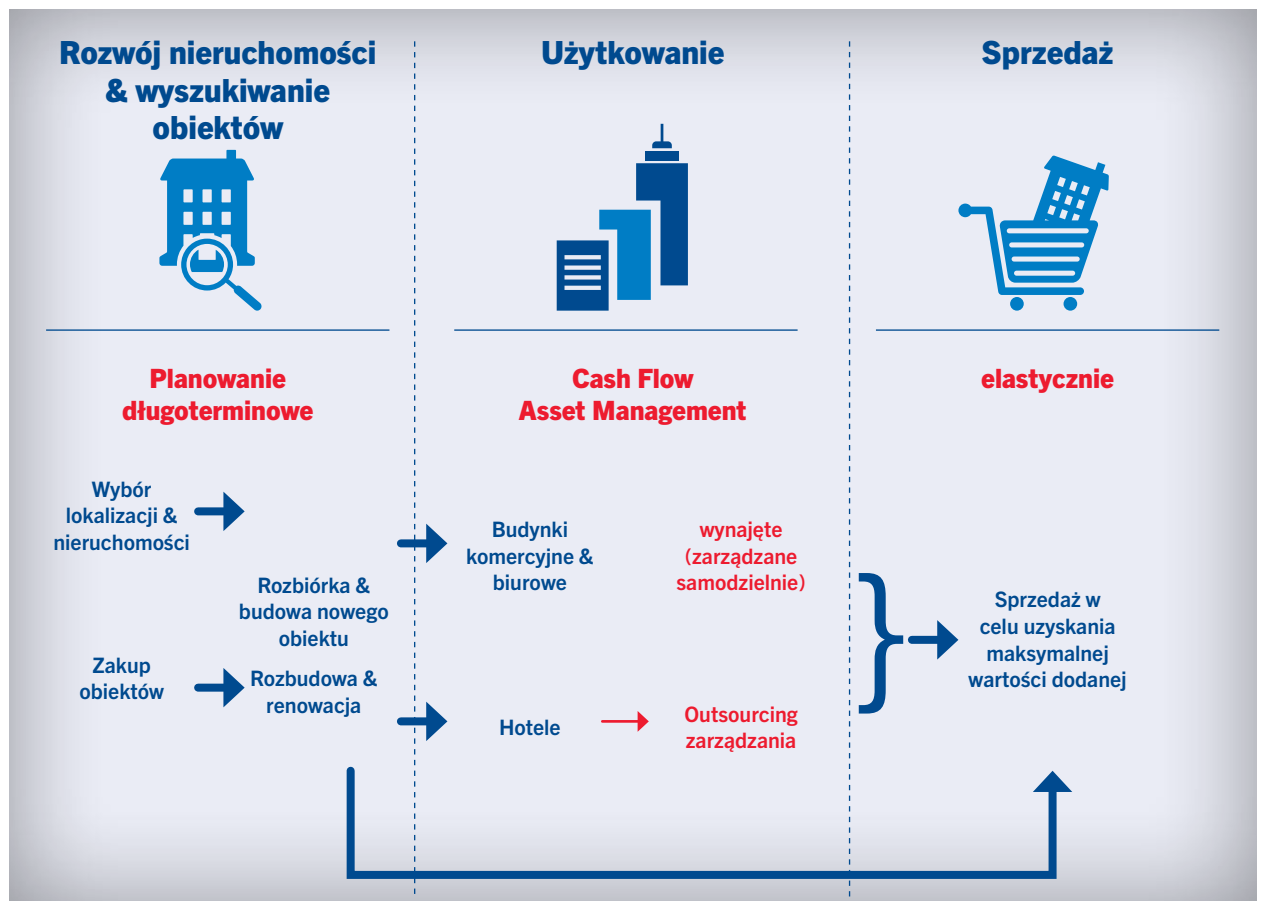
W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z prowadzenia hoteli wzgl. wynajmu nieruchomości biurowych, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

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, szczególnie nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe, dzięki czemu możemy ustalać wyższe czynsze najmu.

W roku 2019 zakończony został w tym zakresie projekt polegający na opracowaniu strategii zrównoważonego rozwoju w obszarze nieruchomości. Poza wewnętrznymi wymogami strategicznymi dla projektów dotyczących renowacji oraz nowych obiektów w obszarze hoteli i biurowców zdefiniowane zostały również standardy zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości.



ści Warimpexu. Z jednej strony uwzględniają one wymagania najemców i inwestorów, a z drugiej także kryteria certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju, np. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) czy LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

W związku z tym w ramach tego projektu:

1. zebrano informacje na temat wymogów głównych klientów w zakresie zrównoważonego rozwoju
2. wyjaśniono znaczenie i stosowanie certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju dla budynków
3. określono minimalne standardy w zakresie zrównoważonego rozwoju dla projektów nieruchomościowych Warimpexu oraz
4. zdefiniowano nowe, zrównoważone rozwiązania energetyczne dla hoteli i biurów

Efektom tych działań są jasno określone zasadnicze kwestie w zakresie zrównoważonego rozwoju dla projektów deweloperskich, procedury związane z certyfikacją w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz wytyczne i ankieta w zakresie optymalizacji rozwiązań energetycznych.

Do kwestii zasadniczych w zakresie zrównoważonego rozwoju należą efektywność energetyczna, korzystanie z odnawialnych źródeł energii, redukcja CO₂ oraz jakość pomieszczeń (komfort, jakość powietrza itp.).

Jako standardową certyfikację wybrano LEED Existing Building Operation & Maintenance. Możliwe są jednak w tym zakresie odchylenia w zależności od kraju, rodzaju projektu czy wymogów rynkowych. Również w kraju mogą istnieć różne procedury certyfikacji, jeżeli konieczne jest różnicowanie, np. pod względem obiektów nowych lub już istniejących w zasobach. Plan zakłada wdrażanie procedury certyfikacji w przypadku wszystkich nowych obiektów w trybie towarzyszącym ich budowie, a w przypadku obiektów istniejących stopniowo. Certyfikacja przynosi korzyści nie tylko właścicielom, ale także bezpośrednio najemcom w postaci oszczędności kosztów. Certyfikacja opłaca się także długofalowo: niewykluczone, że w przyszłości zbyt wysokie emisje CO₂ będą „karane”. Certyfikaty te będą wyróżniały nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Na dzień bilansowy certyfikaty posiadają:

Ogrodowa 8 w Łodzi	Breeam In Use – Very Good
Mogilska 43 w Krakowie	Breeam In Use – Very Good

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 CO₂. 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.

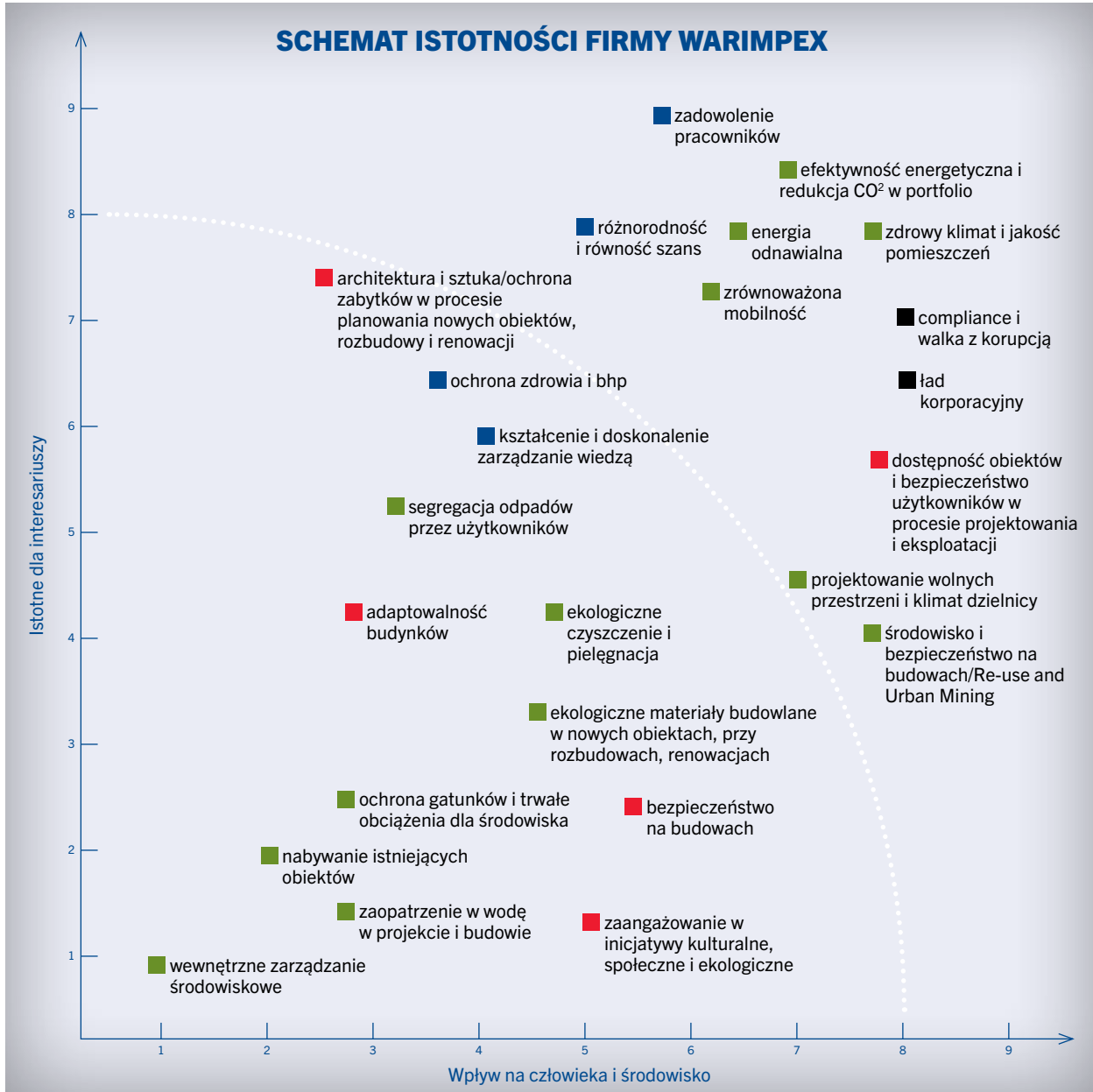
Zrównoważony rozwój jest procesem wielopłaszczyznowym, na który wpływ ma wiele zagadnień dotyczących gospodarki, środowiska i społeczeństwa. Potencjalne skutki działalności gospodarczej na te obszary życia determinują konkretna podstawowa działalność firmy, branża oraz otoczenie.

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

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

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

Temat	Opis	Znaczenie według NaDiVeG
Efektywność energetyczna budynków	Jakość termiczna budynków, efektywne energetycznie urządzenia instalacyjne, inne urządzenia itp. umożliwiają realizację efektywności energetycznej budynków (ogrzewanie, chłodzenie, zużycie energii elektrycznej).	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	Stosowanie surowców odnawialnych i materiałów produkowanych z poszanowaniem środowiska, regionalnie, niezawierających substancji szkodliwych, wielofunkcyjnych i nadających się do recyklingu; unikanie hałasu i zapylenia; eliminacja trwałych obciążeń dla środowiska; efektywne zarządzanie odpadami; bezpieczne stosowanie i składowanie substancji chemicznych i transport krótkodystansowy	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Zrównoważona mobilność	Oferty i zachęty do korzystania z przyjaznych dla środowiska środków transportu, jak skomunikowanie z siecią transportu publicznego, dróg pieszych i rowerowych, udostępnianie infrastruktury dla rowerów, elektromobilność, car-sharing i bike-sharing	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Zarządzanie środowiskowe w organizacji	Poszanowanie zasobów we własnej organizacji (planowanie podróży, zrównoważona mobilność)	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją	Przestrzeganie przepisów prawa (prawo pracy, ochrony konkurencji, ochrona danych itd.), przejrzyste zasady udzielania zleceń, prawidłowe zasady współpracy z podwykonawcami	Zwalczanie korupcji i łapownictwa
Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo	Elementy techniczne (np. ochrona przeciwpożarowa, drogi ewakuacyjne, systemy ostrzegania w sytuacji zagrożenia lub ewakuacji), wykonanie (np. wyznaczenie bezpiecznych dróg, oświetlenie, system wideomonitoringu lub usługi portiera) przestrzeganie wszelkich przepisów prawa i obowiązków oraz regularne kontrole w tym zakresie	Kwestia o znaczeniu społecznym
Zadowolenie pracowników	Umacnianie i rozwój motywacji i zadowolenia załogi	Kwestia o znaczeniu personalnym
Różnorodność i równość szans	Zróżnicowana struktura zespołów pod względem wieku, płci, pochodzenia, modelu pracy itp.	Kwestia o znaczeniu personalnym
Poszanowanie praw człowieka	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 Foliانا 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 i Asset Management

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

Na koniec roku 2019 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 pokoi (po korekcie o udziały częściowe ok. 800) oraz ośmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 104 600 m² (po korekcie o udziały częściowe ok. 92 800 m²) w Polsce, Rosji, na Węgrzech, w Niemczech i w Austrii.

W roku 2019 Warimpex powiększył portfolio nieruchomości o jeden hotel i jeden obiekt komercyjno-biurowy: nowo zakupiony hotel z rezerwowymi działkami w Darmstadt i samodzielnie zrealizowany biurowiec Mogilska 43 w Krakowie. Sprzedano trzy hotele i jeden biurowiec w Budapeszcie.

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 wy-

wiera na środowisko i społeczeństwo i dlatego jej działanie w zakresie wymogów ekologicznych i ekonomicznych dotyczących zaopatrzenia w energię i jej zużycia oraz tworzenia i utrzymania wartości budynków cechuje rozwój.

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 Ogródowa Office w Łodzi – „BREEAM – Very Good”. Dla ukończonego w 2019 roku biurowca Mogilska 43 w Krakowie uzyskano certyfikację „BREEAM In Use – Very Good”, a dla z biurowca B52 w Budapeszcie przewidziany jest certyfikat „BREEAM In Use”. Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich, np. certyfikat LEED „Gold“ dla nowego projektu Avior Tower na terenie Airport City 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 obiektach.

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.

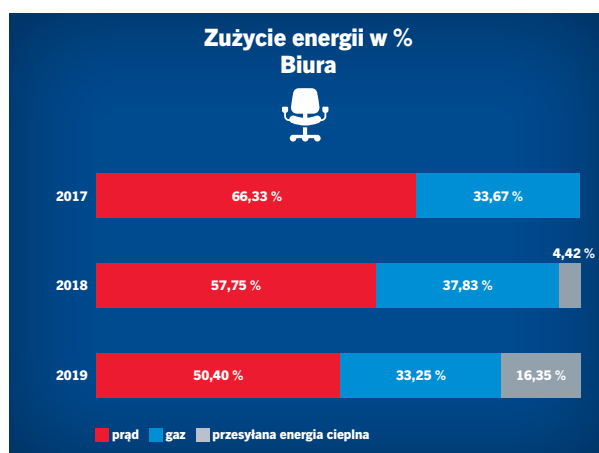
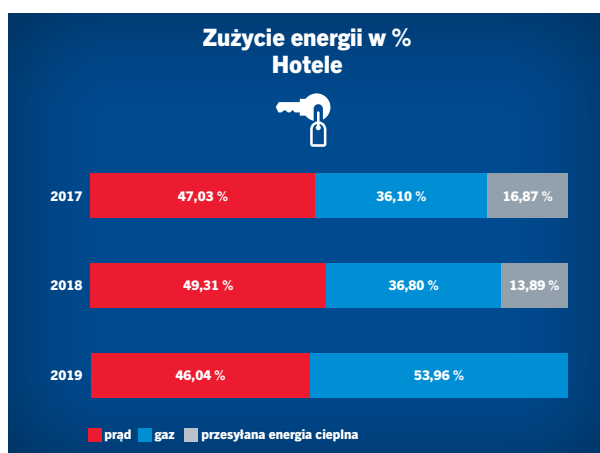
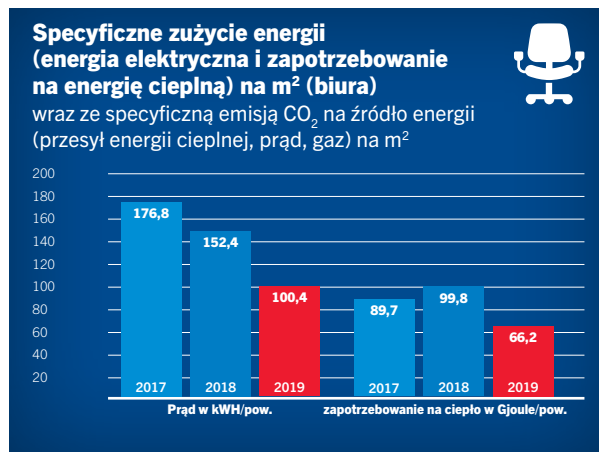
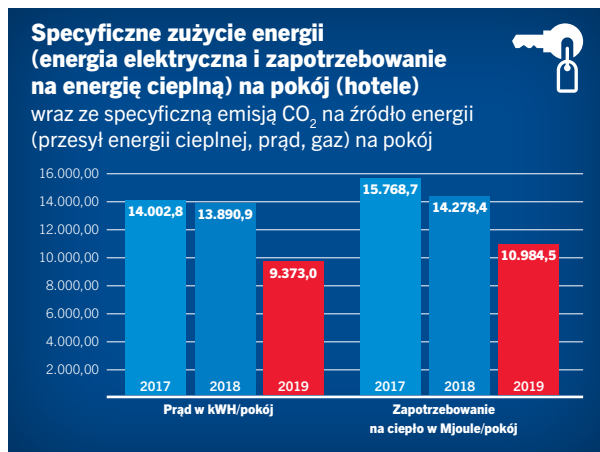
Wskaźniki w roku 2019

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. 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 2019 szczególnie nacisk położono na efektywność energetyczną i aspekty proekologiczne: w projekcie Mogilska 43 w Krakowie powstała 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.

Firma zwraca uwagę na efektywność energetyczną w prowadzeniu własnych hoteli, planując obłożenie pokoi w taki sposób, aby nie było konieczności całonocnego 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 cieplną.



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 przykładą 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 przypadku 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 2019 zrealizowano jeden projekt typu redevelopment: w hotelu w Darmstadt pomieszczenia lobby, przebudowa pozostałej części hotelu planowana jest na rok 2020.

Zrównoważona mobilność

Z uwagi na zmiany klimatyczne mobilność wiąże się z wieloma

aktualnymi i przyszłymi wyzwaniem, 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 i 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 obiektach Ogrodowa Office i Mogilska 43. Stacje takie przewidziane są także w nowych projektach. W obiekcie Mogilska 43 zbudowano 60 miejsc dla rowerów (tj. 0,4 miejsca na 100 m² powierzchni biurowej). Zbudowano także prysznic i przebieralnię, 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 m² powierzchni biurowej) oraz prysznic i przebieralnię 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 biurowców 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 indy-

widualnego 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, uwzględniać kryterium mobilności zrównoważonej w projektach realizowanych w przyszłości.

Zarządzanie środowiskowe w organizacji

	2019	2018	2017
Przeloty	CO ₂ 129 t	CO ₂ 113 t	CO ₂ 123 t
Samochód km	CO ₂ 29 t	CO ₂ 32 t	CO ₂ 64 t

Objaśnienie: Pracownicy spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Emisje CO₂ w ramach odbywanych podróży w roku 2019 wzrosły w porównaniu z ubiegłym rokiem. Wzrost jest wynikiem częstszych podróży w związku ze sprzedażą hoteli francuskich oraz z nabyciem i rozpoczęciem realizacji projektu w Darmstadt.

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 częstotliwość 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, opartego na zrównoważonym i długotrwałym rozwoju. Tak sformułowane cele w najlepszy sposób służą interesom wszystkich interesariuszy, których powodzenie związane jest z sukcesem przedsiębiorstwa i pozwalają zapewnić wysoki stopień transparentności.

Kodeks postępowania (Code of Conduct)

Kodeks postępowania (Code of Conduct, CoC) to zbiór podstawowych zasad postępowania pracowników firmy Warimpex. Kodeks CoC jest stosowany w spółce od 2013 roku i w roku 2018 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 2019 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 2020. 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.

SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Dostępność obiektów i bezpieczeństwo użytkowników w procesie projektowania i eksploatacji

Dostępność obiektów uwzględniana jest w ramach przepisów prawa zarówno w przypadku nowych budynków jak i przebudowy/renowacji obiektów istniejących. Do wszystkich biur i hoteli można dotrzeć bez barier. Bezpieczeństwo użytkowników zapewniają regularne kontrole ze strony lokalnych służb (np. straży pożarnej lub inspekcji pracy), ale także działania na płaszczyźnie zarządu (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 zastrzeżono 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.

Konsekwentne stosowanie zasad równego traktowania, ruchomy czas pracy i możliwość wykonywania pracy zdalnej stanowią dla pracowników podstawowe filary work-life balance.

Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2019 w spółkach grupy Warimpex podlegających pełnej konsolidacji w obszarze administracyjnym pracowało 58 pracowników (2018: 51). Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych. W obszarach Asset & Property Management zatrudnionych jest łącznie 40% pracowników.

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

Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownik wspierany jest również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W firmie Warimpex nie przykłada 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 naświetlać i odkrywać w projektach wiele różnych aspektów.

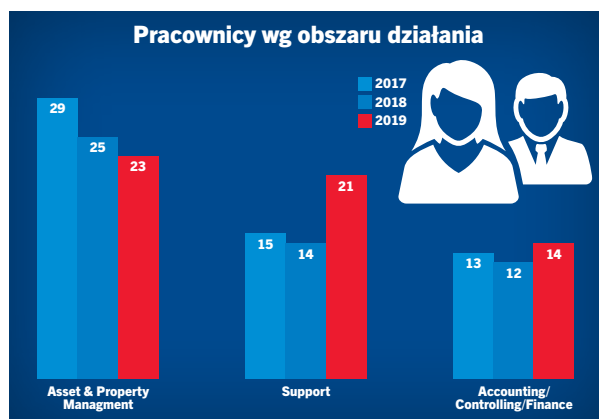
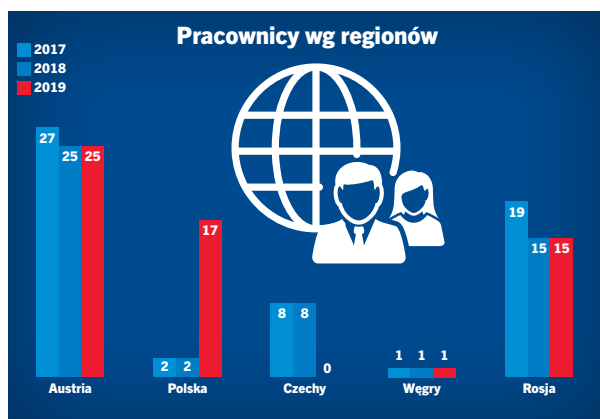
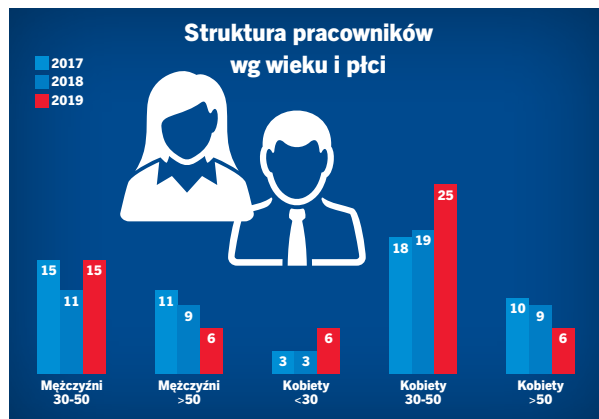
Plaska hierarchia skraca drogę do osiągania celów, nie powodując konieczności przebijania się przez struktury. Kobiety i mężczyźni mają te same możliwości uczestniczenia w życiu firmy, także w okresie urlopów wychowawczych (karencji). Zaproszenia na firmowe imprezy kierowane są także do pracowników przebywających 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 po-

winny być w związku z tym kontynuowane. Tym samym ryzyko ewentualnego dyskryminowania pracowników określa się jako niewielkie. Różnorodność wśród pracowników traktowana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana.

Udział kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 roku niemal 64% i w porównaniu z rokiem 2018 jest wyższy o 4%. Udział kobiet wśród kadry kierowniczej wzrósł w porównaniu z 2018 rokiem o 6,3% do 38%. 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. 44,1 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 wnętrza urządzone 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.

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*

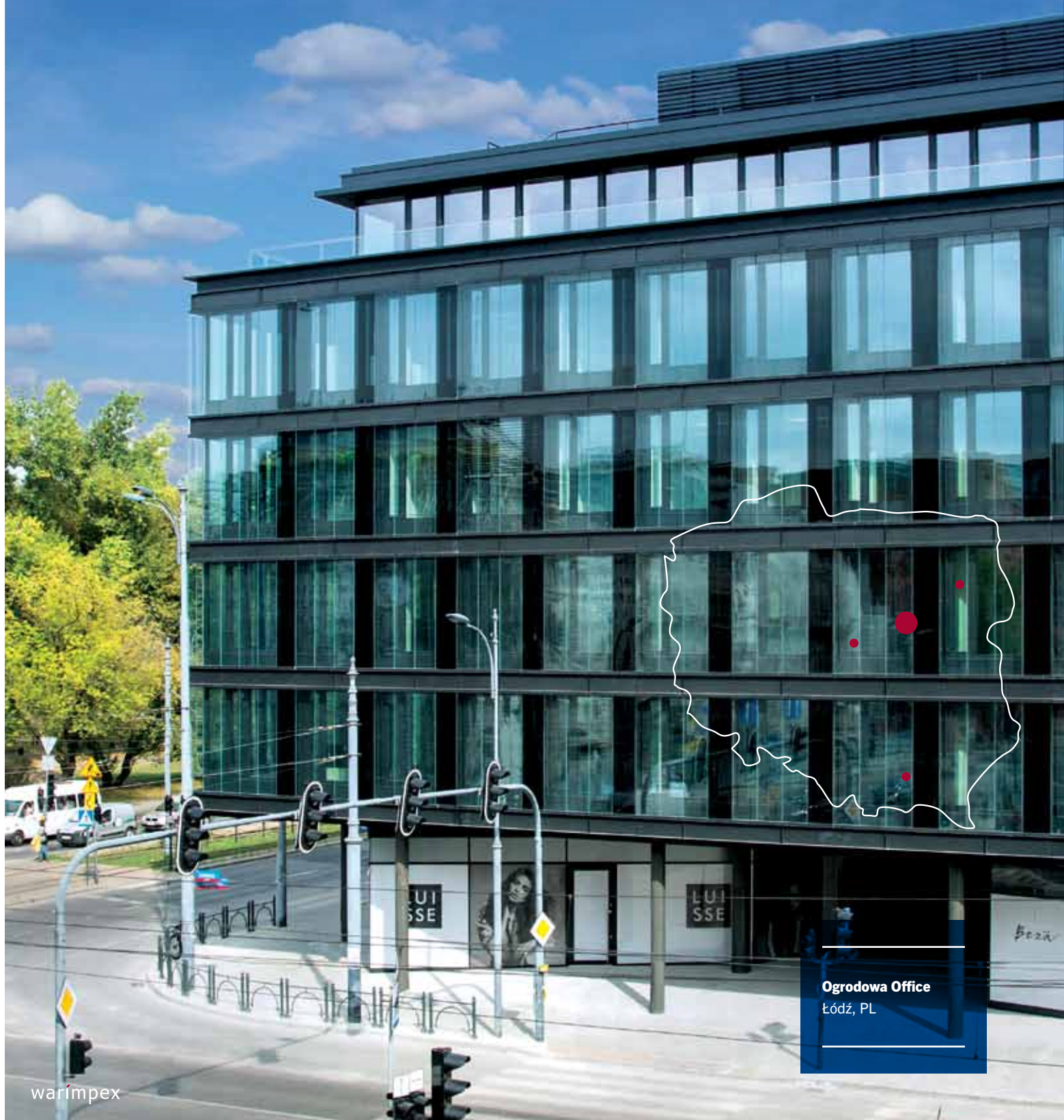
ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019

Mogilska 43 Office
Kraków, PL

Rynki

Perspektywy gospodarcze

Po dniu bilansowym wybuchła pandemia o zasięgu światowym. Podjęto działania obejmujące np. ograniczenia w poruszaniu się, zakazy podróżowania za granicę oraz zamykanie portów lotniczych, hoteli i sklepów. Zrewidowane zostały prognozy dotyczące wzrostu, wskutek czego prezentacja rzetelnej perspektywy i prognozy ekonomicznej dla poszczególnych krajów jest aktualnie niemożliwa.



Oгородowa Office
Łódź, PL

RYNKI
Polska

Otoczenie gospodarcze

Wartość transakcji nieruchomościowych wzrosła w 2019 roku do 7,7 mld EUR (2018: 7,2 mld EUR).¹ Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Warszawie wyniosły w 2019 r. 4,25 % (2018: 4,75 %), w nieco mniejszych miastach 5,75 % (2018: 6,00 %)², czynsze w ośrodkach regionalnych, takich jak Kraków czy Łódź, wyniosły od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m².³ W segmencie hoteli 5-gwiazdkowych średnie wskaźniki obłożenia w Warszawie wzrosły o 1 pp do 71 %, średnia cena pokoju w lokalnej walucie wzrosła o 3 % do 475 PLN.⁴

Zasób: 3 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 82 % 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 m², w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu w średnim okresie oraz późniejszego dokonania operacji typu redevelopment. Wraz z budynkiem zakupiono także działki rezerwowe. W roku sprawozdawczym budynek został wyremontowany i we wrześniu 2019 przekazany nowemu najemcy.

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Ogrodowa Office to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród dotychczasowych najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Na dzień 31.12.2019 pomieszczenia biurowe były wynajęte w 79 %.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było ok. 71 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 000 m² 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”.

Realizacje: 3 biurowce

Wraz z budynkiem Mogilska 41 zakupiono również rezerwowe działki; rozpoczęto także proces planowania biurowca (Mogilska Faza III) o powierzchni 12.000 m². Dalszy rozwój projektu zakłada wydzielenie części istniejącej powierzchni nieruchomości i przeznaczenie jej pod nowy obiekt biurowy.

W Krakowie Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m². Prace projektowe są w toku.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. W kilku fazach mają tam powstać biurowce i hotel. W pierwszej fazie przewiduje się budowę biurowca o powierzchni 13 000 m².

¹ CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2020, Poland

² CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2020, Poland

³ CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2020, Poland

⁴ STR Comp Set – Performance Report for Intercontinental Warsaw

RYNKI

Czechy

W Czechach Warimpex dzierżawił i prowadził Hotel Vienna House Dvorak w Karlovych Varach. Firma sprzedała spółkę prowadzącą pod koniec lutego 2019 roku.



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

RYNKI

Węgry

Otoczenie gospodarcze

W Budapeszcie w porównaniu z rokiem ubiegłym średnie czynsze wzrosły do ok. 13,00 EUR miesięcznie, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) spadły z 5,75 % do 5,25 %⁵, pustostanów jest mniej – spadek z 7,3 % do rekordowych 5,6 %.⁶

Zasób: 2 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i B52 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 20 200 m².

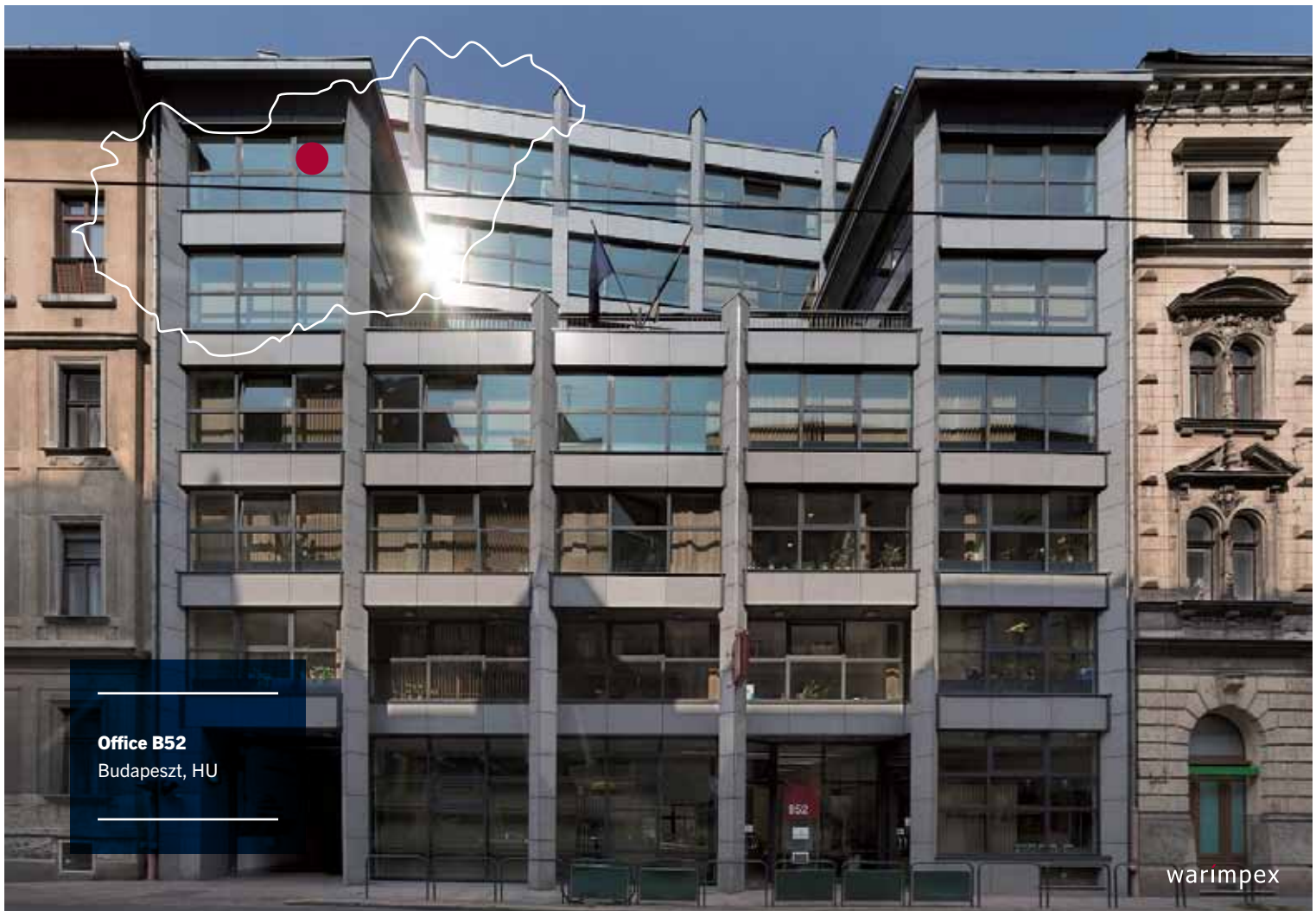
Biurowiec B52 został kupiony pod koniec maja 2018, oferuje ponad 5 200 m² powierzchni użytkowej i jest w 96 % wynajęty.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 100 % powierzchni; w tym 12 250 m² (z 14 500 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia został sprzedany na początku 2019 roku.

⁵ CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q4 2019

⁶ CB Richard Ellis, Budapest Investment Snapshot, Q4 2019



Office B52
Budapest, HU

RYNKI

Francja

W Paryżu Warimpex wspólnie z partnerem joint venture posiadał w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Vienna House Dream Castle i Vienna House Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paryż. W sierpniu spółka zapowiadała sprzedaż obu hoteli na rzecz joint venture 50/50 brytyjskiego Private Equity Fondsmanager Benson Elliot Capital Management i Schroder Real Estate Hotels (wcześniej Algonquin). Warimpex i UBM Development zrealizowały te hotele wspólnie w ramach joint venture, w którym miały po połowie udziałów. Finalizacja sprzedaży była uzależniona od spełnienia warunków typowych dla tego rodzaju transakcji dokonywanych we Francji. Transakcja została zakończona sukcesem 27 września tego roku.

Obłożenie hoteli nie uległo zmianie i wynosiło 83 % wzgl. 83 % 1-9 2019 (1-9 2018: 82 % wzgl. 83 %). Średnia cena pokoju w Vienna House Dream Castle wzrosła o ok. 2 %, a w Vienna House Magic Circus o ok. 7 %.



**Vienna House
Magic Circus******
at Disneyland® Paryż, F

RYNKI

Austria

Zasób: 1 hotel

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

⁹ Komisja Europejska, European Economic Forecast, Winter 2020 (Interim)





AirportCity
St. Petersburg, RU

RYNKI

Rosja

Otoczenie gospodarcze

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji wzrosła w 2019 r. o 34 % do 3,8 mld USD. Udział transakcji w Petersburgu wzrósł o 13 pp. do 37 %.⁷ Pustostany w biurach w Petersburgu były niewielkie i wynosiły 3,3 %, średnie czynsze (wraz z kosztami eksploatacji i podatkiem VAT) wynosiły ok. 1 960 RUB (ok. 28,- EUR, 2018: 1 865 RUB) miesięcznie za m².⁸

W Petersburgu wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 4 pp do 70 %, średnia cena pokoju wzrosła o 6 % do 4 406 RUB.⁹

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

W Petersburgu Warimpex posiada 90 %-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 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg realizowany jest przez spółkę projektową AO AVIELEN A.G. i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2”. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Warimpex posiada pośrednio 40 % udziałów w biurach Jupiter 1 i 2 w AIRPORTCITY St. Petersburg.

Biurowiec Zeppelin (udział 90 %) w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 600 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty.

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 77 % (1-12 2018: 76 %), średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 13 %.

Warimpex posiada 100 % udziałów w obiekcie wielofunkcyjnym Bykovskaya (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami o pow. ok. 6 000 m²), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

W maju 2019 dokonano uzgodnień w kwestii zakupu 35 %-owego udziału w spółce projektowej AO AVIELEN A.G.. Od momentu jego objęcia Warimpex jest w posiadaniu łącznie 90 % udziałów w AVIELEN, która zajmuje się rozwojem i prowadzeniem AIRPORTCITY St. Petersburg. Właścicielem pozostałych 10 % jest UBM Development. Negocjacje umowy zakończyły się sukcesem w dniu 13 maja 2019 r.. Zakończenie transakcji miało miejsce 11 sierpnia 2019.

Realizacje: 1 nieruchomość biurowa, działki deweloperskie

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

W kwietniu 2018 Warimpex przejął w 100 % poprzez spółkę projektową część tych rezerwowych działek (ok. 17 000 m²) od AO AVIELEN A.G.. W IV kwartale 2019 rozpoczęła się budowa biurowca (Avior Tower) z ok. 16 000 m² powierzchni do wynajęcia. Otwarcie planowane jest na IV kwartał 2021 roku.

⁷ CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2019

⁸ Maris CBRE, Market Overview, Saint Petersburg 2019

⁹ STR Comp Set – Performance Report for Crowne Plaza St. Petersburg Airport

RYNKI

*Niemcy***Zasób: 1 hotel**

W kwietniu 2019 Warimpex nabył nieruchomość hotelową (324 pokoje) w Darmstadt. Ponowne otwarcie pod nazwą „The Hotel Darmstadt – soon to be greet“ odbyło się na początku września 2019 r. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym powierzono spółce Cycas Hospitality. W ramach rocznego programu rewitalizacji hotel zostanie dostosowany do nowej marki Accor „greet”, a jesienią 2020 roku będzie repositionowany na rynku. Należące do nieruchomości centrum szkoleniowe Telekom zostało przebudowane na powierzchni biurowe i coworkingowe.

Realizacje: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 29 000 m², na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwy teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie. Warimpex zaczyna więc wykorzystywać potencjał rozwojowy do budowania nowej oferty.



The Hotel Darmstadt
Darmstadt, D

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w 2019 roku w porównaniu z ubiegłym rokiem o 20 % do 10,0 mln EUR. Jest to głównie efektem sprzedaży spółki prowadzącej Hotel Dvorak w Karlovych Varach, która nastąpiła pod koniec lutego 2019 r.. Ponieważ hotel w Darmstadt został otwarty ponownie dopiero we wrześniu 2019, nie wygenerował jeszcze istotnych przychodów.

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z Investment Properties) wzrosły w porównaniu z ubiegłym rokiem głównie na skutek nabycia w maju 2018 r. biurowca B52 oraz ukończenia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 i biurowca Mogilska 43 w maju 2019 z 15,5 mln EUR do 19,9 mln EUR.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły do 31,6 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży zwiększyły się o 16 % do 14,2 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 17,5 mln EUR (w roku ubiegłym: 16,9 mln EUR).

Sytuacja w zakresie wyniku

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W roku objętym sprawozdaniem Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach. Pozwoliło to uzyskać wynik na transakcjach sprzedaży w wys. 28,9 mln EUR.

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

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 4,3 mln EUR do 29,9 mln EUR. Powodem tego był przede wszystkim wynik uzyskany na sprzedaży nieruchomości.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości zmniejszyły się nieznacznie 15,5 mln EUR do 14,9 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł ok. 15,3 mln EUR (w roku ubiegłym 16,0 mln EUR).

EBIT

Wskaźnik EBIT wzrósł wskutek zysków ze sprzedaży nieruchomości i z 5,0 mln EUR do 44,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -14,9 mln EUR do 25,8 mln EUR. Obejmuje on zmiany kursu walut w wys. 8,3 mln EUR (w roku ubiegłym: ujemne różnice kursowe -11,5 mln EUR) oraz zysk bilansowy w wys. 20,3 mln EUR z tytułu wykupu pożyczek byłych udziałowców mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy.

Wynik z joint ventures wrósł z 0,7 mln EUR do 3,6 mln EUR. Ma to związek przede wszystkim z dodatnimi różnicami kursowymi wynikającymi z przeliczenia pozycji w walucie.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 1,9 mln EUR do 66,5 mln EUR. Wynik netto okresu dla akcjonariuszy podmiotu dominującego wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 5,9 mln EUR do 61,5 mln EUR.

Analiza segmentów działalności

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

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Hotele, Investment Properties oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures 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	2019	2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	37.545	44.628
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	680	1.024
GOP przypadający na Grupę	12.689	14.838
NOP przypadający na Grupę	9.114	10.676
NOP/dostępny pokój w EUR	13.395	10.431

* wszystkie joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

W roku objętym sprawozdaniem na skutek sprzedaży hotelu Dvorak pod koniec lutego 2019 r. oraz obu hoteli paryskich pod koniec września 2019 r. spadła liczba pokoi średnio przypadających na Grupę. We wrześniu 2019 otwarto kolejny hotel w Darmstadt.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany 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 14,6 % do 9,1 mln EUR; na każdy dostępny pokój NOP wzrósł o 28 % do 13 395 EUR.

Segment Investment Properties*

w TEUR	2019	2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	24.015	19.403
Segment EBITDA	16.170	15.513

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties wzrosły głównie na skutek nabycia w maju 2018 r. biurowca B52 oraz ukończenia obiektu Ogrodowa Office w Łodzi w październiku 2018 i biurowca Mogilska 43 w maju 2019.

Segment Development & Services*

w TEUR	2019	2018
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.241	1.883
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	28.934	–
Segment EBITDA	16.355	-10.168

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu uwarunkowany jest transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. W okresie objętym sprawozdaniem Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
AKTYWA			
Aktywa trwałe	345.053	265.505	223.272
Aktywa obrotowe	11.506	26.506	41.982
Suma aktywów	356.559	292.012	265.254
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	104.431	56.887	56.926
Kapitał własny podmiotu dominującego	158.431	110.887	110.926
Udziały mniejszościowe	-1.364	-20.740	-27.445
Kapitał własny ogółem	157.068	90.147	83.481
Zobowiązania długoterminowe	172.210	172.261	153.922
Zobowiązania krótkoterminowe	27.282	29.603	27.851
Zobowiązania ogółem	199.491	201.865	181.773
Suma kapitału własnego i zobowiązań	356.559	292.012	265.254

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów bilansu 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 większość swojego portfolio hoteli. Transakcja objęła udziały w ośmiu hotelach, stanowią-

cych 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 i 2019 były – mimo sprzedaży nieruchomości – latami wzrostu, zwiększył się znowu majątek nieruchomościowy i suma bilansowa.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2019	2018
Wpływy z działalności operacyjnej	31.663	29.768
Wydatki na działalność operacyjną	-31.704	-26.479
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-41	3.289
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11.597	-38.631
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9.717	22.196
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	7.519	8.805

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły o 101 %. Por. także szczegółowe wyjaśnienia w informacji dodatkowej w pkt. 2. Informacje o segmentach działalności.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy z działalności inwestycyjnej dotyczą głównie sprzedaży obu paryskich hoteli. Wydatki na działalność inwestycyjną dotyczą zaś przede wszystkim prac budowlanych związa-

nych 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 z niższych pożyczek i kredytów w związku z aktywnością budowlaną.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

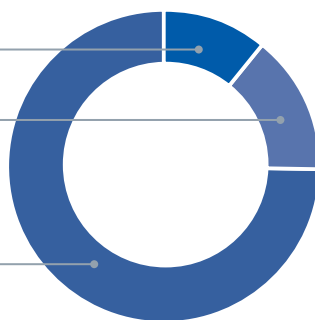
Na dzień bilansowy 31 grudnia 2019 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz osiem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 104 600 m² (skorygowane o udziały częściowe 92 800 m²).

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN €

39,3 Projekty deweloperskie

47,2 Istniejące Hotel-Assets:

246,8 Istniejące Office-Assets



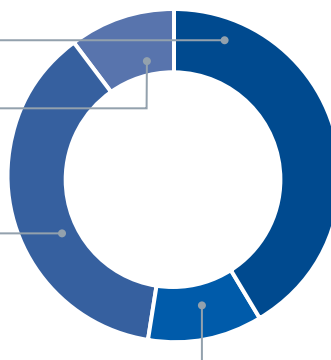
GAV WG KRAJÓW W %

42 % Polska

10 % Węgry

37 % Rosja

11 % Niemcy



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 2019 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2019	w %
	w mln EUR	
CB Richard Ellis	93	28 %
Knight Frank	135	40 %
PricewaterhouseCoopers	101	31 %
Inne lub niepoddane wycenie	3	1 %
	333	100 %

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów została przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. Do określenia wartości godziwych rzeczoznawca stosuje dla nieruchomości istniejących w zasobach metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) wzgl. porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezidualnego 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 2019 r. 333,3 mln EUR (na dzień 31.12.2018: 269,9 mln EUR), w tym 19,6 mln EUR (na dzień 31.12.2018: 62,6 mln EUR) z joint ventures. Wzrost ten wynika w głównej mierze z postępów w realizacji projektów deweloperskich w Polsce, nabycia udziałów w Rosji i zakupu hotelu w Darmstadt, skompensowanych sprzedażami we Francji (zmniejszenie joint ventures). Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2018 z 137,6 mln EUR do 178,6 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2019.

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

w mln EUR	12/2019		12/2018	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		158,4		110,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-4,5		-2,0	
Rezerwa na podatek odroczone	10,9	6,4	7,9	5,9
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-35,6		-21,0	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	49,6	14,0	21,1	0,1
Wartość bilansowa grup do zbycia	–		11,2	
Wartość godziwa grup do zbycia	–	–	31,9	20,7
Triple Net Asset Value		178,8		137,6
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
Akcje własne		-1,5		-0,2
Liczba akcji na dzień 31.12.		52,5		53,8
NNNAV na jedną akcję w EUR		3,41		2,56

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. Ryzyko wynajmu jest ściśle związane z ogólną sytuacją gospodarczą panującą na poszczególnych rynkach, a tym samym również z niepewną sytuacją w zakresie planowania. Zasadniczo zawsze istnieje pewne ryzyko związane z wynajmem, które wiąże się ze zróżnicowaną sytuacją polityczną i ekonomiczną na poszczególnych rynkach. Funkcjonowanie w warunkach konkurencji także może wpływać na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele konkurują o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach najemcy mogą być poddawani presji. W ten sposób może powstać konieczność akceptowania cen najmu niższych niż pierwotnie prognozowane.

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 lub pandemiami. Istnieje ryzyko, że konkurencja Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

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

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

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

c) Ryzyko rynku kapitałowego

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

d) Ryzyka prawne

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

e) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, obligacje i obligacje zamienne, środki pieniężne oraz depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyska-

nie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2019 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 prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe).

2. Ryzyko walutowe

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

akcje 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 dotyczące należności z tytułu dostaw i usług w segmencie nieruchomości inwestycyjnych koreluje z wiarygodnością płatniczą najemcy. Wiarygodność płatnicza najemcy, szczególnie w okresie spadku koniunktury, może spaść krótko- lub średnioterminowo. Ponadto może powstać ryzyko związane z tym, że najemca stanie się niewypłacalny lub z jakichkolwiek innych przyczyn nie będzie w stanie regulować zobowiązań z tytułu umowy najmu. Dzięki precyzyjnemu monitorowaniu i działaniom wyprzedzającym (np. żądaniu wnoszenia zabezpieczeń, weryfikacji najemców pod względem wiarygodności płatniczej i reputacji) można stale redukować ryzyko utraty wpływów z czynszu.

Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest w segmencie hoteli raczej niewielkie, ponieważ 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 powyżej 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 przeznaczane 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 lokalne kierownictwo 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 2019 średnie zatrudnienie wyniosło 244 (w roku poprzednim: 292) osoby w segmencie Hotele, 29 (w roku poprzednim: 15) osób w segmencie Investment Properties i 38 (w roku poprzednim: 37) osób 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 Jurkowitsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 31.12.2019

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 05/20	AT0000A1VWE0	5 500 000 EUR
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	9 000 000 EUR

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 3 czerwca 2019 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze

10 % kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub podmiotu z nią powiązanego. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

Program skupu własnych akcji rozpoczął się 23 września 2019 i będzie trwał do końca sierpnia 2020 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 2019 skupiono w sumie 594 977 akcji po średnim kursie 1,59 EUR.

W sumie na dzień bilansowy 31.12.2019 Warimpex posiadał 1 534 257 akcji własnych, czyli 2,84 % 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 w pkt. 9.4. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m², St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska faza III o powierzchni ok. 12 000 m², Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 13 000 m² (w fazie projektowania)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m², Kraków (w fazie projektowania)

W roku 2020 również będziemy się koncentrować na przygotowaniach do prac budowlanych i na uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. Dzięki wpływom z wynajmu naszych nowych aktywów – głównie ukończonego wiosną Mogilska 43 Office w Krakowie – oczekujemy też wzrostu obrotów w segmencie nieruchomości inwestycyjnych.

Również w obliczu panującej pandemii COVID-19 spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. 2019 była dla Warimpexu rokiem rekordowym, udział kapitału własnego wynosi na dzień bilansowy 44 %, a ubiegłe lata firma wykorzystwała na opracowanie nowych założeń strategicznych i na dywersyfikację portfolio: o ile jeszcze kilka lat temu spółka była zaangażowana głównie w segmencie hoteli, który został szczególnie dotknięty aktualną sytuacją, to dzisiaj hotele stanowią jedynie 14 % jej całego portfolio. 74 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

Od lutego/marca 2020 w związku z błyskawicznym rozprzestrzenieniem się wirusa SARS-CoV-2 (koronawirus) i wywołaną nim pandemią COVID-19 w Austrii, ale także w innych krajach europejskich oraz w Rosji wprowadzone zostały administracyjne środki, polegające m.in. na ograniczeniach w poruszaniu się, w podróżach i na zamykaniu portów lotniczych, sklepów i zakładów.

Prognozy wzrostu zostały obniżone w związku z pandemią i jej wciąż jeszcze nieznanym negatywnym wpływem na gospodarkę. Kolejnym oczekiwanym efektem będą wymagające warunki ramowe; konkretnych skutków pandemii w związku z dynamicznym rozwojem sytuacji nie można ostatecznie przewidzieć, ale poddawane są one ocenie na bieżąco. Skutki finansowe z niej wynikające są na razie nieznanne.

W segmencie nieruchomości inwestycyjnych istnieje ryzyko, że opłaty czynszowe nie będą wpływały zgodnie z umowami. Udział powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych jest niewielki, a więc w tym obszarze nie należy oczekiwać istotnych skutków. W segmencie „Hotele“ hotel w Darm-

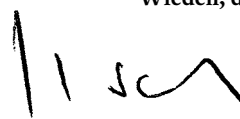
stadt zamknięty z początkiem kwietnia pozostanie takim prawdopodobnie do września 2020. Ponieważ planowany był remont hotelu bez przerywania jego bieżącej działalności, teraz remont w zamkniętym hotelu zostanie wykonany szybciej. Hotel Crowne Plaza w AirportCity St. Petersburg ma pozostać w dalszym ciągu otwarty, jego obłożenie od marca 2020 wyraźnie spadło. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach joint venture 50/50, pozostaje zamknięty od marca 2020; termin ponownego otwarcia nie jest jeszcze znany. W hotelu w Darmstadt i w hotelu Intercontinental w Warszawie zostały złożone wnioski o skrócony czas pracy. W segmencie „Development and Services“ istnieje ryzyko opóźnień prac budowlanych. Aktualnie tylko jedna nieruchomość znajduje się w stanie surowym (Avior Tower, St. Petersburg). Warimpex ma możliwość wstrzymania prac budowlanych po ukończeniu stanu surowego, ponieważ nie jest zobowiązany do ukończenia obiektu w określonym terminie.

Ryzyko negatywnych skutków dotyczy ogólnie rynku transakcji nieruchomościowych i kredytowego.

Wcześniejsze kryzysy, jak chociażby kryzys finansowy z 2008 roku, pokazały, że segment hoteli reaguje precyzyjnie na zmiany makroekonomiczne, ale kiedy sytuacja zaczyna się normalizować, jego kondycja szybko ulega poprawie. W segmencie biurowców na wynajem długoterminowy kryzys zdrowotny nie wpływa aktualnie bezpośrednio na działalność Warimpexu.

W tej chwili bardzo trudno jest przewidzieć długoterminowe skutki, jakie wywoła pandemia COVID-19. Niemniej jednak z tej perspektywy rekordowy rok 2019 raczej się nie powtórzy. Warimpex zakłada jednak w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok 2020 wciąż wynika dodatni wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) oraz wystarczający poziom płynności finansowej. Dzięki solidnym podstawom finansowym oraz doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

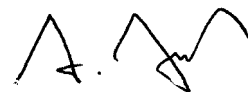
Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2020 r.



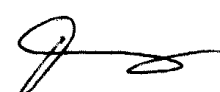
Franz Jurkowsch
Prezes Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowsch
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
- 64 Zasady rachunkowości
- 76 Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
- 78 Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
- 80 Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
- 86 Noty do skonsolidowanego bilansu
- 109 Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
- 116 Pozostałe informacje

- 121 Opinia biegłego rewidenta

Palais Hansen
Kempinski*****
Wiedeń, A

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019

w TEUR	Nota	2019	2018
Przychody ze sprzedaży – Hotele		9.987	12.420
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		19.861	15.482
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.794	1.265
Przychody ze sprzedaży	6.1.	31.641	29.168
Koszty działalności – Hotele		(7.720)	(8.660)
Koszty działalności – Investment Properties		(5.288)	(2.599)
Koszty – Development & Services		(1.161)	(967)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(14.169)	(12.226)
Wynik brutto ze sprzedaży		17.473	16.942
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		33.612	5.400
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(4.678)	(5.400)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5.1.	28.934	–
Pozostałe przychody operacyjne		481	72
Koszty zarządu	6.3.	(13.642)	(9.424)
Inne koszty	6.4.	(3.387)	(3.253)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		29.858	4.337
Planowa amortyzacja aktywów trwałych		(1.125)	(912)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(433)	–
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		–	(21)
Zwiększenie wartości środków trwałych		1.170	503
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		–	(69)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		15.255	15.989
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.5.	14.868	15.489
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		44.726	19.826
Przychody z tytułu odsetek	6.6.	653	1.037
Pozostałe przychody finansowe	6.7.	20.921	2.343
Koszty finansowe	6.8.	(7.733)	(7.408)
Zmiany kursowe	6.9.	8.330	(11.528)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.4.	3.585	699
Wynik z działalności finansowej		25.756	(14.857)
Wynik brutto		70.482	4.969
Podatek dochodowy bieżący	6.10.	(3.340)	(444)
Podatek dochodowy odroczone	7.5.	(637)	(2.598)
Podatki		(3.977)	(3.042)
Wynik netto okresu		66.505	1.927
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		5.033	(3.963)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		61.472	5.890
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.9.1.	1,16	0,11
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.9.1.	1,16	0,11

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019

w TEUR	Nota	2019	2018
Wynik netto okresu		66.505	1.927
Różnice kursowe		5.592	(2.283)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	12
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		6	(18)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(21)	(6)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	5.577	(2.307)
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	7.7.	(13)	109
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		(1.290)	(427)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		3	(27)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	(1.300)	(345)
Pozostałe przychody i koszty		4.277	(2.652)
Całościowy wynik netto okresu		70.782	(725)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		5.950	(4.095)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		64.832	3.370

Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019

w TEUR	Nota	31.12.2019	01.01.19	31.12.2018
AKTYWA				
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	38.876	27.361	26.303
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	272.455	212.253	211.747
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		110	5	5
Joint ventures (at equity)	7.3.	10.671	9.337	9.337
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.7.	6.242	6.255	6.255
Pozostałe aktywa	7.4.	12.224	9.906	9.906
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	4.475	1.952	1.952
Aktywa trwałe		345.053	267.069	265.505
Zapasy		131	168	168
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.6.	3.856	6.659	6.659
Środki pieniężne	7.8.	7.519	8.456	8.456
Aktywa trwałe i grupy do zbycia, przeznaczone do sprzedaży	5.2.	–	15.519	11.223
Aktywa obrotowe		11.506	30.802	26.506
SUMA AKTYWÓW		356.559	297.871	292.012
PASYWA				
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	109.155	62.171	62.171
Akcje własne	7.9.3.	(2.337)	(474)	(474)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	(2.386)	(4.810)	(4.810)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		158.431	110.887	110.887
Udziały nieuprawniające do kontroli		(1.364)	(20.740)	(20.740)
Kapitał własny		157.068	90.147	90.147
Obligacje	7.10.1.	8.943	14.493	14.493
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	135.817	135.019	135.019
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.2.	1.259	1.278	–
Pozostałe zobowiązania	7.11.	7.785	9.063	9.071
Rezerwy	7.12.	4.722	3.156	3.156
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	10.939	7.900	7.900
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.14.	2.746	2.622	2.622
Zobowiązania długoterminowe		172.210	173.531	172.261
Obligacje	7.10.1.	5.802	76	76
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	9.912	9.761	9.761
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.2.	367	376	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.13.	10.178	17.734	17.815
Rezerwy	7.12.	758	950	950
Podatek dochodowy	6.11.	51	184	184
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.14.	213	166	166
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	5.2.	–	4.946	651
Zobowiązania krótkoterminowe		27.282	34.193	29.603
Zobowiązania		199.491	207.724	201.865
SUMA PASYWÓW		356.559	297.871	292.012

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019

w TEUR	Nota	2019	2018
Wpływy			
z hoteli i wynajmu		30.551	28.937
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		823	199
z odsetek		289	632
Wpływy z działalności operacyjnej		31.663	29.768
Wydatki			
projekty deweloperskie		(981)	(309)
zużycie materiałów i usług		(11.057)	(6.688)
świadczenia pracownicze		(7.907)	(10.470)
pozostałe koszty zarządu		(8.260)	(8.383)
podatek dochodowy		(3.499)	(630)
Wydatki na działalność operacyjną		(31.704)	(26.479)
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(41)	3.289
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	31.303	5.400
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		(268)	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	5.4.	–	5.647
ze sprzedaży aktywów trwałych		28	–
dywidendy		50	–
z pozostałych aktywów finansowych		5	2.251
z wpływów zwrotnych z joint ventures		10.466	–
Wpływy z działalności inwestycyjnej		41.583	13.299
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(13.174)	(590)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(37.379)	(50.145)
nakłady inwestycyjne w wartości niematerialne i prawne		(119)	(1)
pozostałe aktywa finansowe		(2.509)	(959)
joint ventures		–	(236)
nabycie udziałów		(14)	–
pomniejszone o wypływy z tytułu udziałów		14	–
Wydatki z tytułu inwestycji		(53.181)	(51.930)
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(11.597)	(38.631)
Wydatki na nabycie akcji własnych	7.9.1.	(1.863)	(173)
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)	7.10.3.	7.000	9.000
Wykup obligacji (zamiennych)	7.10.3.	(7.000)	(6.123)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	35.642	40.711
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	(13.574)	(9.292)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	7.10.3.	(566)	–
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(5.586)	(7.686)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)		(316)	(417)
Koszty pozyskania kredytów		(821)	(587)
Wypłata dywidend	7.9.1.	(3.199)	(3.236)
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej		9.717	22.196
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		(1.921)	(13.146)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		12	(21)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		623	(876)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		8.805	22.849
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		7.519	8.805
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:			
Środki pieniężne Grupy		7.519	8.456
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		–	349
		7.519	8.805

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019

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			
Stan na dzień 1 stycznia 2018	54.000	59.435	(301)	(2.208)	110.926	(27.445)	83.481
Udziały nieuprawniające do kontroli	–	–	–	–	–	10.800	10.800
Wykup akcji	–	–	(173)	–	(173)	–	(173)
Dywidenda	–	(3.236)	–	–	(3.236)	–	(3.236)
Całociowy wynik netto okresu	–	5.972	–	(2.602)	3.370	(4.095)	(725)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	5.890	–	–	5.890	(3.963)	1.927
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	82	–	(2.602)	(2.520)	(132)	(2.652)
Stan na dzień 31 grudnia 2018	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Stan na dzień 1 stycznia 2019	54.000	62.171	(474)	(4.810)	110.887	(20.740)	90.147
Udziały nieuprawniające do kontroli	–	–	–	–	–	1.200	1.200
Wykup akcji	–	–	(1.863)	–	(1.863)	–	(1.863)
Dywidenda	–	(3.199)	–	–	(3.199)	–	(3.199)
Wzrost udziałów w podmiotach podlegających konsolidacji	–	(11.280)	–	(946)	(12.226)	12.226	–
Całociowy wynik netto okresu	–	61.463	–	3.369	64.832	5.950	70.782
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	61.473	–	–	61.473	5.033	66.505
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(10)	–	3.369	3.360	918	4.277
Stan na dzień 31 grudnia 2019	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019

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	
	2019	2018	2019	2018
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	37.545	44.628	24.015	19.403
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(28.431)	(33.952)	(6.038)	(3.277)
Wynik brutto ze sprzedaży	9.114	10.676	17.977	16.127
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	7	226	468	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(155)	(652)	(282)	(37)
Pozostałe / inne koszty	(2.056)	(4.462)	(803)	(364)
Usługi w ramach Grupy	–	–	(1.189)	(213)
Segment EBITDA	6.910	5.788	16.170	15.513
Planowa amortyzacja środków trwałych	(2.532)	(3.147)	6	–
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(2.294)	–	(34)	–
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	–
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	1.170	503	–	–
Zysk z wyceny	–	–	13.467	3.665
Strata z wyceny	–	–	(1.890)	(323)
Segment EBIT	3.253	3.144	27.720	18.855
Przychody z działalności finansowej	42	668	537	779
Koszty działalności finansowej	(3.096)	(1.779)	(6.705)	(5.966)
Zmiany kursowe	2.777	(3.863)	7.567	(9.881)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(855)	(209)	(1.961)	(188)
Podatek dochodowy odroczony	638	125	(3.236)	(291)
Segment wynik netto okresu	2.758	(1.915)	23.923	3.308

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia		Rozliczenie przejsiowe		Grupa razem	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	2.241	1.883	63.802	65.915	(32.160)	(36.747)	31.641	29.168
	1.189	213	1.189	213	(1.189)	(213)	–	–
	(1.591)	(1.575)	(36.061)	(38.804)	21.892	26.578	(14.169)	(12.226)
	1.839	521	28.930	27.324	(11.457)	(10.382)	17.473	16.942
	28.934	–	28.934	–	–	–	28.934	–
	13	72	488	298	(7)	(226)	481	72
	(821)	(178)	(821)	(178)	–	–	(821)	(178)
	(8.097)	(4.835)	(8.534)	(5.524)	84	47	(8.450)	(5.477)
	(5.513)	(5.748)	(8.373)	(10.573)	615	3.551	(7.758)	(7.022)
	–	–	(1.189)	(213)	1.189	213	–	–
	16.355	(10.168)	39.435	11.133	(9.577)	(6.796)	29.858	4.337
	(224)	(145)	(2.750)	(3.291)	1.625	2.379	(1.125)	(912)
	(399)	–	(2.727)	–	2.294	–	(433)	–
	–	(21)	–	(21)	–	–	–	(21)
	–	(69)	–	(69)	–	–	–	(69)
	–	–	1.170	503	–	–	1.170	503
	5.093	12.929	18.560	16.594	(351)	(41)	18.209	16.553
	(1.064)	(241)	(2.954)	(564)	–	–	(2.954)	(564)
	19.761	2.285	50.734	24.285	(6.008)	(4.459)	44.726	19.826
	21.074	1.985	21.653	3.432	(79)	(53)	21.574	3.380
	(1.423)	(1.500)	(11.224)	(9.245)	3.491	1.837	(7.733)	(7.408)
	–	62	10.343	(13.683)	(2.013)	2.155	8.330	(11.528)
	22	25	22	25	3.563	675	3.585	699
	(1.005)	(261)	(3.821)	(659)	481	215	(3.340)	(444)
	1.395	(2.062)	(1.202)	(2.228)	565	(369)	(637)	(2.598)
	39.824	534	66.505	1.927	–	–	66.505	1.927

w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	37.537	44.577	(27.559)	(32.208)	9.978	12.369
Koszty materiałów i zakupu usług	(15.527)	(17.823)	11.187	13.588	(4.340)	(4.236)
Koszty świadczeń pracowniczych	(9.321)	(11.916)	6.973	8.838	(2.349)	(3.078)
Gross Operating Profit (GOP)	12.689	14.838	(9.399)	(9.782)	3.289	5.056
Przychody after GOP	15	277	(7)	(226)	8	51
Managementfee	(2.103)	(2.306)	1.580	1.749	(523)	(558)
Różnice kursowe	(6)	55	(22)	(96)	(28)	(42)
Property Costs	(1.481)	(2.187)	1.000	1.440	(480)	(747)
Net Operating Profit (NOP)	9.114	10.676	(6.848)	(6.915)	2.266	3.761
Pozostałe przychody / koszty after NOP	(4.501)	(1.158)	2.953	269	(1.549)	(889)
Dzierżawa/wynajem	2	(3.730)	(2)	3.123	–	(607)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(2.532)	(3.147)	1.622	2.373	(911)	(773)
Zwiększenia wartości	1.170	503	–	–	1.170	503
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	3.253	3.144	(2.276)	(1.150)	977	1.994
poniższy o usługi w ramach Grupy	–	–	–	–	–	–
Segment EBIT	3.253	3.144	(2.276)	(1.150)	977	1.994
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Zatrudnienie Hotele	322	501	-85	-215	237	287
Pokoje razem	894	1.024	-505	-604	389	420
Pokoje dostępne	680	1.024	-291	-604	389	420
Pokoje sprzedane	496	789	-241	-493	254	296
Obłożenie	73 %	77 %	-8 %	-7 %	65 %	70 %
REVPAR (w EUR)	64	81	-46	-35	18	46
Zestawienie NOP Hotele (geograficznie):						
Czechy	(82)	816	–	–	(82)	816
Polska	4.041	4.243	(4.041)	(4.243)	–	–
Niemcy	(500)	–	–	–	(500)	–
Rosja	2.848	2.944	–	–	2.848	2.944
Francja	2.807	2.673	(2.807)	(2.673)	–	–

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Hotele		Investment Properties		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Aktywa trwałe wg IFRS 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	444	88	444	88
Czechy	–	–	–	–	11	19	11	19
Polska	–	–	123.426	78.441	17.792	35.046	141.218	113.487
Rosja	24.619	20.982	75.713	62.915	12.019	7.428	112.351	91.325
Niemcy	11.019	–	–	–	12.731	1.049	23.750	1.049
Węgry	–	–	33.599	32.936	68	51	33.667	32.987
Razem	35.638	20.982	232.738	174.292	43.065	43.681	311.441	238.955

	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	300	289	300	289
Czechy	478	4.346	–	–	32	86	510	4.432
Polska	–	–	4.688	1.241	1.293	783	5.981	2.024
Rosja	8.712	8.074	12.341	11.834	100	89	21.153	19.996
Niemcy	796	–	–	–	–	–	796	–
Węgry	–	–	2.832	2.407	69	18	2.901	2.426
Razem	9.987	12.420	19.861	15.482	1.794	1.265	31.641	29.168
Ø Zatrudnienie	244	292	29	15	38	37	311	343

[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 2019 zostało w dniu 23 kwietnia 2020 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 12 441 TEUR (w roku ubiegłym: 11 922 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 ujmowane są dla celów sprawozdawczych działalności segmentów proporcjonalnie. Rubryka „Rozliczenie przejściowe” pokazuje efekt przejścia między konsolidacją joint ventures wg udziałów (proporcjonalną) zgodnie ze sprawozdaniem z działalności segmentów i wg praw własności zgodnie z ujęciem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

2.2.1. Segment Hotele

Poszczególne hotele zestawiono w segmencie podlegającym obowiązkowi sprawozdawczemu na podstawie porównywalnych cech ekonomicznych. Dotyczą one głównie rodzaju pro-

duktów lub usług (zakwaterowanie i wyżywienie), procesów produkcyjnych w ramach hoteli, struktury klientów (business i leisure) oraz kanałów dystrybucji.

Zestawiony w ten sposób segment działalności obejmuje wszelką działalność, aktywa i zobowiązania związane z prowadzeniem hoteli. Hotele są wyłączną własnością Grupy, częściową jej własnością poprzez joint ventures lub są dzierżawione. Hotele są uplasowane w segmencie 3-gwiazdkowym o podwyższonym standardzie lub w segmencie 4-gwiazdkowym. W sprawozdaniu z działalności segmentów uwzględniono w całości lub częściowo następujące hotele:

Czechy:	Hotel uzdrowiskowy Dvorak, Karlovy Vary (do lutego 2019)
Polska:	Hotel Intercontinental, Warszawa
Rosja:	Crowne Plaza, St. Petersburg
Niemcy:	The Hotel Darmstadt – soon to be greet (do września 2019)
Francja:	Magic Circus, Dream Castle (do września 2019)

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

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

Przychody hoteli ze sprzedaży obejmują głównie przychody z pokoi oraz Food & Beverage. Hotele są zarządzane przez podmioty zewnętrzne; opłata z tytułu zarządzania (management fee) z reguły jest kalkulowana jako odpowiedni procent przychodów ze sprzedaży i GOP. Pozycja Property Costs obejmuje m.in. ubezpieczenia i podatki gruntowe.

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

2.2.2. Segment Investment Properties

Segment Investment Properties obejmuje działalność, aktywa i zobowiązania związane z nieruchomościami (poza hotelami), które są prowadzone przez Grupę. Są to biura wzgl. biurowce o porównywalnych cechach ekonomicznych. Nieruchomości biurowe w ramach segmentu podlegające 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. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

Polska:	Ogrodowa Office, Łódź (od lata 2018 wynajęty); Mogilska 41 Office, Kraków; Mogilska 43 Office, Kraków (od maja 2019)
Rosja:	Biurowiec Zeppelin, biurowce Jupiter 1 i 2, obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya – wszystkie w Petersburgu
Węgry:	B52 Office (od maja 2018), Erzsébet, Sajka (do lutego 2019) – 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, z rozliczenia kosztów eksploatacji, 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. W przypadku sprzedaży 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, o ile występują, 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 całym 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 16: Leasing

IFRS 16 zastępuje poniższe obowiązujące dotychczas standardy wzgl. interpretacje: IAS 17, IFRIC 4, SIC 15 i SIC 27. Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej IFRS 16 Grupa jako leasingobiorca wykazuje w bilansie prawo do użytkowania przedmiotu leasingu („right-of-use asset”) oraz korespondujące z nim zobowiązanie z tytułu leasingu. Nie obowiązują z kolei po stronie leasingobiorcy różnicowanie między leasingiem operacyjnym i finansowym, jak dotychczas na podstawie Międzynarodowego Standardu Rachunkowości IAS 17. Grupa stosuje przewidziane wyjątki w zakresie umów krótkoterminowych (z (pozostałym) okresem obowiązywania poniżej jednego roku) i aktywów o niskiej wartości (do ok. 5 000 EUR). Wyznaczając okres użytkowania prawa do użytkowania przedmiotu leasingu, Grupa weryfikuje z uwzględnieniem wszystkich okoliczności towarzyszących, w szczególności na podstawie zachęt ekonomicznych, czy realizacja opcji przedłużenia jest wystarczająco bezpieczna. Grupa nie oceniała na nowo umów obowiązujących na dzień 1.1.2019 pod kątem zawartego w nich lub nie stosunku leasingu.

Pierwsze ujęcie prawa do użytkowania obejmuje następujące elementy: wartość początkowa zobowiązania z tytułu leasingu (= wartość bieżąca płatności leasingowych), płatności leasingowe uiszczone przed lub na początku obowiązywania stosunku leasingu, początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy oraz wszelkie koszty ponoszone po zakończeniu umowy. Następnie prawo użytkowania wyceniane jest według amortyzowanych kosztów nabycia zgodnie ze standardem IAS 16 Rzeczowe aktywa trwałe i IAS 36 Odpisy aktualizacyjne aktywów (por. punkt 7.1.1.). Nie dotyczy to aktywów wycenianych zgodnie z IAS 40 jako nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej (por. noty w pkt. 7.2.1.).

Zobowiązanie z tytułu leasingu jest dyskontowane przy zastosowaniu domyślnej stopy procentowej i pomniejszane o płatności leasingowe (por. punkt 7.10.3.). Koszt odsetek i zmienne płatności leasingowe, nie będące częścią zobowiązania z tytułu leasingu, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Grupy jako leasingodawcy nie dotyczą żadne istotne zmiany w związku z nowym standardem. Na podstawie IFRS 16.B33 przypadające na rok 2019 przychody od najemców z tytułu re-fakturowania podatków od nieruchomości i ubezpieczeń w

wys. 174 TEUR zostały przypisane do przychodów z wynajmu, a nie do przychodów ze sprzedaży zgodnie z IFRS 15. Standard ten rozróżnia ponadto umowy leasingu finansowego i operacyjnego, przy czym Grupa zawierała tylko umowy leasingu operacyjnego.

Stosując standard po raz pierwszy na dzień 1.1.2019 Grupa skorzystała z ułatwień przewidzianych w przepisach przejściowych (zmodyfikowana metoda wstecznego ujęcia). W szczególności nie skorygowano z mocą wsteczną informacji porównawczych. Będący efektem pierwszego zastosowania standardu IFRS 16 bilans otwarcia na dzień 1.1.2019 wykazano osobno obok bilansu zamknięcia na dzień 31.12.2018. 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 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 w wys. 4 295 TEUR. Ponieważ aktywa i zobowiązania spółki prowadzącej na dzień 31.12.2018 zgodnie z IFRS 5 ujęte są jako przeznaczane do zbycia (por. punkt 5.2.), prawo do użytkowania przedmiotu leasingu i zobowiązanie z tytułu leasingu na dzień 1.1.2019 również zostały 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 rzeczowych środkach trwałych po raz pierwszy wykazano prawa do użytkowania przedmiotu leasingu wynikające z umów najmu i leasingu powierzchni biurowych, sprzętu biurowego i środków transportu. W ramach oceny okresu użytkowania nie uwzględniono żadnych opcji przedłużenia w związku z brakiem istotnych korzyści ekonomicznych.

Umowy dzierżawy nieruchomości inwestycyjnych były już dotychczas wyceniane zgodnie z IAS 40 wg wartości godziwej. Skutkiem tego przy pierwszym zastosowaniu standardu dokonano ujęcia prawa użytkowania w wys. 506 TEUR, podwyższającego zgodnie z przepisami IAS 40 określoną wcześniej wartość godziwą, oraz ujęcia zobowiązania z tytułu leasingu w tej samej wysokości.

Podsumowanie skutków dla poszczególnych wartości bilansowych w bilansie otwarcia na dzień 1.1.2019:

	01.01.19	31.12.18	Różnica
Aktywa:			
Rzeczowe aktywa trwale	27.361	26.303	1.058
Nieruchomości inwestycyjne	212.253	211.747	506
Aktywa trwale (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży (IFRS 5)	15.519	11.223	4.295
	255.133	249.273	5.860

	01.01.19	31.12.18	Różnica
Pasywa:			
Zobowiązania z tyt. leasingu (długoterminowe)	1.278	–	1.278
Zobowiązania z tyt. leasingu (krótkoterminowe)	376	–	376
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	9.063	9.071	(8)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	17.734	17.815	(82)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami (grupami do zbycia) przeznaczonymi do sprzedaży (IFRS 5)	4.946	651	4.295
	33.397	27.537	5.860

Przekształcenie minimalnych opłat leasingowych na dzień 31.12.2018 na prawa użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01.01.2019:

Przyszłe min. opłaty leasingowe na dzień 31.12.2018	3.054
powiększone o dzierżawę Hotelu Dvorak (w związku ze sprzedażą zawartą w minimalnych opłatach leasingowych tylko częściowo)	4.194
pomniejszone o część odsetkową (zdyskontowanie wg ważonej granicznej stopy procentowej kapitału w wys. 4,06 %)	(1.211)
pomniejszone o krótkoterminowe umowy leasingu	(178)
Ujęcie po raz pierwszy prawa użytkowania z tyt. leasingu na dzień 01.01.2019	5.860

• IFRIC 23:

Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego

Interpretacja zawiera wytyczne do IAS 12 w zakresie niepewnych pozycji podatkowych. Zgodnie z nimi Grupa przy kalkulacji pozycji podatkowych (wynik podatkowy, wymiar podatku, straty z ubiegłych okresów itd.) dokonuje 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 zmiany mogą ulec szacunki dotyczące niepewnych pozycji podatkowych, mogące spowodować powstanie dodatkowych zobowiązań lub należności podatkowych. Warimpex nie zidentyfikował żadnych niepewnych pozycji podatkowych, które z dużym prawdopodobieństwem nie zostałyby zaakceptowane przez organy podatkowe.

• Pozostałe zmiany:

Poniższe zmiany stosowane obowiązkowo od 01.01.2019 nie mają w roku objętym sprawozdaniem żadnego wpływu na Grupę:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od
IFRS 9	Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem	01.01.19
IAS 28	Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	01.01.19
IFRS 3	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.19
IFRS 11	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.19
IAS 12	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.19
IAS 23	Roczne poprawki 2015 – 2017	01.01.19
IAS 19	Zmiany do programu określonych świadczeń	01.01.19

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
IAS 1	Definicja istotności	01.01.20
IAS 8	Definicja istotności	01.01.20
Koncepcja ramowa	Zmiany odniesień do Koncepcji ramowej	01.01.20
IFRS 9	Reforma referencyjnych stóp procentowych	01.01.20
IAS 39	Reforma referencyjnych stóp procentowych	01.01.20
IFRS 7	Reforma referencyjnych stóp procentowych	01.01.20

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*
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):

• IAS 1 i IAS 8: Definicja istotności

Wprowadzając te zmiany w standardach IAS 1 i IAS 8, International Accounting Standards Board (IASB) ujednotcił i doprecyzował pojęcie „istotne”. Informacje są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że ich pominięcie, zniekształcenie lub ich nieprzejrzystość może wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania. Zasadniczo jest to ujęcie zgodne z koncepcją

istotności stosowaną w Grupie. Mimo to istnieje możliwość, że to wyjaśnienie może mieć w przyszłości wpływ na jakość lub ilość informacji udostępnianych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

• **Koncepcja ramowa: Zmiany odniesień do Koncepcji ramowej w standardach IFRS**

Zmieniona 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 tym w aktualnych standardach aktualizowane są odniesienia do Koncepcji ramowej. Można je stosować od 1.1.2020. Nowa Koncepcja ramowa i odniesienia do niej mogą w przypadku wystąpienia odpowiednich zdarzeń oznaczać dla Grupy zmiany w zasadach rachunkowości.

• **Zmiany w IFRS 9, IAS 39 i IFRS 7:**

Reforma referencyjnych stóp procentowych

Zmiany te mają zapobiec niepewnościom związanym z ewentualnymi skutkami reformy IBOR dla sprawozdawczości finansowej. Zmiany dotyczą w szczególności niektórych uławnień w zakresie przepisów dot. Hedge Accounting i należy je obowiązkowo stosować w odniesieniu do wszystkich zabezpieczeń, których dotyczy reforma stopy referencyjnej. Ponadto przewidziano dodatkowe informacje dot. zabezpieczeń, których dotyczą zmiany. Obowiązek stosowania rozpoczyna się z dniem 1.1.2020. Nawet jeżeli w Grupie nie ma na dzień bilansowy żadnych zabezpieczeń, prawdopodobnie wystąpią w przyszłości skutki w odniesieniu do odpowiednich stanów faktycznych.

3.2.2.2. Nowe i zmienione standardy i interpretacje

(nie przyjęte jeszcze przez UE):

• **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 dostawy 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 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

3.4.1.1. Wycena instrumentów finansowych

Jeżeli Grupa nie może określić wartości godziwych stosowanych instrumentów finansowych 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. W przypadku ich braku konieczne są osądy kierownictwa. Osąd kierownictwa dotyczy parametrów wejściowych, takich jak ryzyko płynności finansowej, ryzyko kredytowe czy wahania cenowe. Zmiany przyjętych dla tych czynników założeń mogą wpływać na określone wartości godziwe instrumentów finansowych.

W skonsolidowanym bilansie ujmuje się na dzień bilansowy instrument kapitału własnego według wartości godziwej. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 7.7.. 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, ich wartość określana jest z reguły 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 31.12.2019 nie miało to miejsca.

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 metody dochodowe (metodę inwestycyjną lub metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych). Jest to zgodne z poziomem 3 hierarchii wartości godziwej. Niezależnie od metody wyceny niepewności w zakresie planowania uwzględniane są poprzez wybór odpowiedniej stopy procentowej. Podczas wyceny nieruchomości biurowych uwzględnia się zarówno wpływ z czynszów określonych umownie na dzień bilansowy jak i z czynszów rynkowych, przewidywane po zakończeniu umów najmu.

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

Wartość godziwą nieruchomości gruntowych, na których nie rozpoczęto jeszcze realizacji (grunty w rezerwie) oblicza się metodą wartości porównawczej, stosując rynkowe ceny za m².

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. wiarysności por. pkt. 7.2.. Wynik z wyceny został przedstawiony w pkt 6.5.

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

Grupa wykazuje prowadzone przez nią 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 od-

zyskiwalna 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: odpisy aktualizacyjne w pełnej wysokości, a zwiększenia wartości tylko do wysokości zamortyzowanych kosztów 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. 6.5. W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 7.1.

3.4.2. Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

Stosując standard IFRS 15 (Umowy z klientami) Grupa w odniesieniu do ujmowania przychodów w segmencie Investment Properties podjęła na podstawie osądu 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.

Na podstawie wskaźników wymienionych w IFRS 15 Grupa stwierdziła, że w pierwszym rzędzie jest odpowiedzialna za spełnienie przyrzeczeń wobec klientów; jest zobowiązana dotrzymać umowy wobec dostawcy również wtedy, gdy nie ma możliwości refakturowania z narzutem lub bez i że poza tym ustalając ceny w ramach negocjacji umowy, Grupa dysponuje określonym polem decyzyjnym. Dlatego Grupa księguje swoje przychody wynikające z refakturowanych kosztów eksploatacji jako przychody ze sprzedaży w rozumieniu standardu IFRS 15.

3.4.3. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsiębiorstwach zagranicznych

Waluta funkcjonalna spółek zależnych w niektórych przypadkach różni się od waluty krajowej. W przypadku hoteli na terytorium UE przychody ze sprzedaży określa się w Euro. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych w ramach Grupy określane są w większości przypadków – z wyjątkiem Rosji czy umów z jednostkami państwowymi – również 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. 6.10. 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.

Grupa wykazuje swój 44 %-owy udział w AO Micos na podstawie przyznanych jej zgodnie z umową praw jako joint venture (por. punkt 7.3.3.).

Zestawienie i zmiany w inwestycjach netto w joint ventures 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 9 – 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 ujmuje 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 ujmuje 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 niektórych przypadkach Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem (Cashflow-Hedges). Służą one do zabezpieczenia ryzyka wahań przepływów pieniężnych, które można przyporządkować ryzyku związanemu z wykazanym składnikiem aktywów, wykazanym zobowiązaniem, np. kapitał obcy o zmiennym oprocentowaniu lub z mającą nastąpić w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem transakcją lub ryzyku kursowemu związanemu z niewykazanym stałym zobowiązaniem.

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie dysponowała żadnymi pochodnymi instrumentami finansowymi z zabezpieczeniem.

3.7. Leasing

3.7.1. Leasing od 1.1.2019

Polityka rachunkowości w odniesieniu do leasingu uległa zasadniczym zmianom w związku ze standardem IFRS 16, stosowanym obowiązkowo od dnia 1.1.2019. Nowe przepisy zasadnicze oraz skutki dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego opisano w notach w pkt. 3.2.1. Informacje dot. leasingu zostały podsumowane w pkt. 9.2..

3.7.2. Leasing do 31.12.2018

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.

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

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

Transakcje i salda w walutach obcych:

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

Jeżeli w zagranicznych przedsięwzięciach dana waluta kraju nie odpowiada walucie funkcjonalnej, bieżące przychody i koszty są przeliczane na podstawie miesięcznych sprawozdań 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 31.12.2019 stosuje się następujące kursy walut dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2019	31.12.2018
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,2585	4,3000
Korona czeska	(CZK/EUR)	25,4100	25,7250
Forint węgierski	(HUF/EUR)	330,52	321,51
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	69,3406	79,4605

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

Grupa wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu opartego na wartości godziwej zgodnie z 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 międzyokresowo, a w okresie obowiązywania danych umów najmu odnoszone na wynik. Tworzone w ten sposób pozycje rozliczeń międzyokresowych ujmowane są podobnie jak zwiększenia w nieruchomościach i zmniejszają w ten sposób wyniki z wyceny, podczas gdy rozwiązanie tych pozycji międzyokresowych 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. W roku obrotowym Grupa przeniosła nieruchomość rezerwową z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych (por. Noty w pkt. 7.1.1.).

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.

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, w Niemczech i w Rosji przepisów ustawowych nie ma lub istnieją w bardzo ograniczonym zakresie.

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

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

Na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec 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 820 TEUR (w roku ubiegłym: 693 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:

Zgodnie z IFRS 15 przychody są realizowane w oparciu o następujący model:

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)

Przychody ze sprzedaży są w Grupie wykazywane następująco:

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 świadczeń przychód jest realizowany w konkretnym momencie. W Grupie nie ma żadnych programów lojalnościowych dla klientów, które miałyby istotny wpływ na moment lub wysokość realizowanych przychodów.

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.

Standard IFRS 16 Leasing 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 IFRS 16, 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, które zwykle są realizowane w konkretnym dniu ich zamknięcia (closing). Inne umowy z klientami w obszarze Development & Services są analizowane indywidualnie zgodnie z przepisami IFRS 15, a następnie przychody są odpowiednio ujmowane.

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.

Grupa weryfikuje wartość bilansową składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku na każdy dzień bilansowy i nie wykazuje tych aktywów, dla których 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.

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

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

4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych

4.1.1. Podmioty zależne

Następujące podmioty zależne podlegają w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

Wiązane 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:				w tys.			
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH ¹	A-Wiedeń	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyauville Invest GmbH	D-Monachium	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
Boyauville Betriebs GmbH ¹	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH ¹	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
→ Memos sp. z o.o. ¹	PL-Warszawa	100 %	–	5	PLN	PLN	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. ³	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
Balnex 1 a.s. ⁴	CZ-Praga	100 %	–	4.557	CZK	EUR	H
WX Praha 1 s.r.o. i.L. ³	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
Ertys sp. z o.o. ¹	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Duose sp. z o.o. ¹	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
WX Krakow sp. z o.o. i.L. ³	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
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
RLX Dvorak S.A. ^{1,2}	LU-Luxemburg	100 %	–	0	EUR	EUR	DS
WX Budget Hotel Holding S.A. ²	LU-Luxemburg	100 %	–	80	EUR	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft. ⁵	HU-Budapeszt	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	DS
→ 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
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
OOO Fomalhaut ¹	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
Udziały nieuprawnijające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
AO Avielen A.G. ⁶	RU-St. Petersburg	90 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS

Nota:

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..

¹ Spółki zostały nabyte lub utworzone w roku obrotowym.

² Spółki zostały zlikwidowane w roku obrotowym.

³ Spółki zostały zlikwidowane w roku 2018.

⁴ Spółka została sprzedana w roku obrotowym (por. punkt 5.1.).

⁵ Udziały w tej spółce zostały przeniesione w roku obrotowym w ramach Grupy na spółkę macierzystą koncernu.

⁶ Grupa zwiększyła w roku obrotowym swój udział w tej spółce z 55% do 90 %.

4.1.2. Informacje o podmiotach zależnych z udziałami nieuprawniającymi 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	
		31.12.19	31.12.18	2019	2018	31.12.19	31.12.18
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	10 %	45 %	5.028	(3.957)	(1.477)	(20.847)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	5	(6)	113	107
Suma udziałów nieuprawniających do kontroli						(1.364)	(20.740)

Podsumowujące informacje finansowe:

	AO Avielen A.G.	
	31.12.19	31.12.18
Skrót danych z bilansu:		
Aktywa trwałe	94.940	77.548
Aktywa obrotowe	1.715	4.181
Suma aktywów	96.655	81.729
Kapitał własny – udział Grupy	(13.290)	(25.480)
Kapitał własny – udziały nieuprawniające do kontroli	(1.477)	(20.847)
Zobowiązania długoterminowe	106.433	123.425
Zobowiązania krótkoterminowe	4.988	4.630
Suma pasywów	96.655	81.729
	2019	2018
Skrót danych z rachunku wyników:		
Przychody	16.813	17.378
Koszty	(597)	(26.172)
Wynik netto okresu	16.216	(8.794)
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	11.188	(4.837)
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	5.028	(3.957)
Pozostałe przychody i koszty	4.544	(282)
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	2.428	(155)
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	2.116	(127)
Wynik całościowy	20.760	(9.076)
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	13.616	(4.992)
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	7.144	(4.084)
	2019	2018
Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.313	7.537
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2.330	(1.269)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10.034)	(13.148)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	(3.390)	(6.880)

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 nieuprawniających do sprawowania kontroli.

[05] Transakcje zbycia nieruchomości i zmiany konsolidacyjne**5.1. Zbycie udziałów w spółkach i zbycie nieruchomości**

W roku obrotowym dokonano następujących transakcji sprzedaży:

- sprzedaż udziałów w spółce Balnex 1 a.s., Karlovy Vary (spółka prowadząca hotel uzdrowiskowy Dvorak)
- sprzedaż biurowca Sajka w Budapeszcie
- sprzedaż udziałów w spółce WX Management Services Sp. z o.o., Warszawa (udział 50 %-owy)
- sprzedaż udziałów w spółce holdingowej obejmującej spółki właścicielskie i prowadzące hotele Disney, Paryż (udział 50 %-owy)

Skutki transakcji dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa trwałe i grupy do zbycia przeznaczone do sprzedaży (IFRS 5)	(8.395)	–
<i>w tym wydatkowane środki pieniężne</i>	<i>(268)</i>	
Zobowiązania w zw. z grupami do zbycia		4.529
	(8.395)	4.529

Skonsolidowany rachunek zysków i strat:	2019
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	33.612
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(3.867)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(811)
Wynik netto	28.934

Przepływy pieniężne:	2019
Uzgodnione świadczenie wzajemne	33.612
pomniejszone o koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(811)
pomniejszone o rozliczenie otrzymanych zaliczek z tyt. zbycia nieruchomości	(285)
pomniejszone o należności z tyt. ceny kupna na dzień bilansowy (por. pkt 7.4. i 7.6.)	(1.156)
pomniejszone o część odsetkową długoterminowych należności z tyt. ceny kupna	(57)
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości w roku obrotowym	31.303
pomniejszone o wydatkowane środki pieniężne	(268)
Przepływy pieniężne	31.035

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

Zmiany w przeznaczonych do zbycia aktywach wzgl. grupach do zbycia oraz przypisywane im zobowiązania przedstawiają się w okresie sprawozdawczym następująco:

	Stan 31.12.2018	Stan 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan 31.12.2019
Aktywa wg IFRS 5:					
Nieruchomość w Budapeszcie (por. punkt 5.1.)	900	900	–	(900)	–
Prawo użytkowania z tyt. leasingu	–	4.295	–	(4.295)	–
Inwestycje netto w joint ventures	9.596	9.596	–	(9.596)	–
Pozostałe należności krótkoterminowe	378	378	–	(378)	–
Środki pieniężne	349	349	–	(349)	–
Aktywa netto wg IFRS 5	11.223	15.519	–	(15.519)	–
Zobowiązania wg IFRS 5:					
Pozostałe zobowiązania i zobowiązania z tyt. leasingu	651	4.946	–	(4.946)	–
	651	4.946	–	(4.946)	–

5.3. Zmiany konsolidacyjne

Informacje dot. innych zmian konsolidacyjnych zawarte są w notach w pkt. 4.1.1. W roku obrotowym zakupione zostały wyłącznie spółki niedysponujące przedsięwzięciem w rozumieniu połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z IFRS 3.

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

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 wykazany już w 2017 roku zwiększeniem wartości nie powiększyła wyniku.

Wpływ sprzedaży nieruchomości na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa trwałe, przeznaczone do sprzedaży (IFRS 5)	(5.400)	–
	(5.400)	–
Skonsolidowany rachunek zysków i strat:		
		2019
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów		5.400
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce		(5.400)
Wynik netto		–
Przepływy pieniężne:		
		2019
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości w roku obrotowym		5.400
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek w roku poprzednim		5.647
Przepływy pieniężne		11.047

[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:

	Hotele	Investment Properties	Development & Services	Razem
Zestawienie geograficzne 2018:				
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
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15	12.420	2.184	1.043	15.647
Rosja	–	10.240	–	10.240
Polska	–	1.102	152	1.254
Czechy	–	–	56	56
Węgry	–	1.956	14	1.971
Przychody ze sprzedaży wg IAS 17 (Przychody z wynajmu)	–	13.298	223	13.521
Suma przychodów ze sprzedaży	12.420	15.482	1.265	29.168
Zestawienie geograficzne 2019:				
Rosja	8.712	2.244	100	11.056
Polska	–	1.040	1.293	2.334
Niemcy	796	–	–	796
Czechy	478	–	14	493
Węgry	–	547	69	617
Austria	–	–	300	300
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15	9.987	3.832	1.777	15.595
Rosja	–	10.097	–	10.097
Polska	–	3.648	–	3.648
Czechy	–	–	17	17
Węgry	–	2.284	–	2.284
Przychody ze sprzedaży wg IFRS 16 (Przychody z wynajmu)	–	16.029	17	16.046
Suma przychodów ze sprzedaży	9.987	19.861	1.794	31.641

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 100 TEUR (w roku ubiegłym: 378 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2019	2018
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.863)	(4.793)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.349)	(3.078)
Inne koszty	(509)	(788)
	(7.720)	(8.660)

	2019	2018
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.296)	(2.006)
Inne koszty	(992)	(594)
	(5.288)	(2.599)

	2018	2017
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.103)	(601)
Koszty świadczeń pracowniczych	(52)	(51)
Pozostałe usługi	(6)	(315)
	(1.161)	(967)

6.3. Koszty zarządu

	2019	2018
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(8.450)	(5.477)
Pozostałe koszty zarządu	(5.192)	(3.947)
	(13.642)	(9.424)

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

6.3.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2019	2018
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(9.581)	(6.803)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(708)	(1.000)
Koszty udostępnionych pracowników	(257)	(378)
Koszty z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(305)	(425)
	(10.851)	(8.606)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.401	3.130
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(8.450)	(5.477)

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 311 osób (w roku poprzednim: 343).

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

6.3.2. Pozostałe koszty zarządu

	2019	2018
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(2.340)	(1.676)
Koszty usług prawnych i doradczych	(1.667)	(1.181)
Inne koszty zarządu	(1.185)	(1.090)
	(5.192)	(3.947)

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 116 TEUR (w roku ubiegłym: 86 TEUR) oraz podobnie jak w roku ubiegłym nie powstały żadne koszty pozostałych usług.

6.4. Inne koszty

	2019	2018
Pozycje:		
Dzierżawa nieruchomości	–	(630)
Property Costs	(1.490)	(1.062)
Public Relations, notowanie na giełdzie i sprzedaż	(1.817)	(873)
Koszty otwarcia hotelu (pre-opening)	(237)	–
Kary umowne	(10)	(770)
Podatek naliczony nieodliczalny	(205)	(421)
Operacyjne różnice kursowe	(75)	(343)
Koszty najmu z tyt. umów krótkoterminowych	(117)	n/a
Koszty najmu z tyt. aktywów o niskiej wartości	(2)	n/a
Pozostałe inne koszty	(942)	(538)
	(4.893)	(4.636)
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.506	1.383
Inne koszty	(3.387)	(3.253)

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Wzrost wydatków na PR, notowanie na giełdzie i sprzedaż wynika głównie ze sprzedaży ukończonych niedawno wzgl. planowanych powierzchni biurowych. Brak dzierżawy nieruchomości w roku obrotowym wynika z nowych przepisów dot. wykazywania leasingu (por. pkt. 3.2.1.).

Koszty pre-opening dotyczą hotelu w Darmstadt zakupionego w roku obrotowym.

6.5. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2019	2018
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(1.125)	(912)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(433)	–
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	(21)
Zwiększenie wartości środków trwałych	1.170	503
Wynik z wyceny aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	–	(69)
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	18.209	16.553
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(2.954)	(564)
	14.868	15.489

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.

Zwiększenia wartości:

W roku objętym sprawozdaniem nastąpił wzrost wartości w segmencie Hotele w wys. 1 170 TEUR (w roku ubiegłym: 503 TEUR).

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 24 619 TEUR (w roku ubiegłym: 20 982 TEUR).

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z wyceny dotyczą w segmencie nieruchomości inwestycyjnych głównie biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie w związku z jego ukończeniem w I półroczu 2019 oraz biurowców Elsbet w Budapeszcie, biurowca Zeppelin i obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya (oba w Petersburgu) w związku z rosnącymi wpływami z wynajmu. Zyski z wyceny w segmencie Development & Services są efektem aktualizacji wyceny rezerwowych działek w Darmstadt i postępów w rozwoju nowych projektów w Krakowie i Petersburgu.

Straty z wyceny wynikały w segmencie nieruchomości inwestycyjnych z planowania dodatkowej rozbudowy przez najemców w Ogródowa Office oraz z planowanych prac remontowych w biurowcu Mogilska 41 Office, przekazanym w roku obrotowym nowemu najemcy. W obszarze Development straty z wyceny wystąpiły w przypadku nieruchomości rezerwowej w Petersburgu w związku ze zmianą założeń na przyszłość.

W ubiegłym roku zyski z wyceny wynikały w pierwszej kolejności z ukończenia obiektu Ogródowa Office w Łodzi i obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w Petersburgu oraz z posiadanych w zasobach nieruchomości w Budapeszcie w związku ze spadkiem współczynnika kapitalizacji yields i w Petersburgu w związku z wyższymi zakładanymi wartościami.

6.6. Przychody z tytułu odsetek

	2019	2018
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures	521	577
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	132	460
	653	1.037

Przychody z tytułu odsetek od joint ventures dotyczą AO Micos (por. noty dot. Micos w pkt. 7.3.3.).

6.7. Pozostałe przychody finansowe

	2019	2018
Pozycje:		
Przychód z tyt. wyśięgowania zobowiązań	20.308	–
Zyski z tytułu zmian w umowach kredytowych	456	1.287
Wynagrodzenia gwarancyjne joint ventures	157	156
Zrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	900
	20.921	2.343

Przychód z tyt. wyśięgowania zobowiązań związany jest z nabyciem pożyczek (byłych) współników mniejszościowych spółki AO Avielen A.G. przez Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i został wyjaśniony w pkt. 7.10.3.

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 pozostaje bez zmian, a wynikające z niej koszty odsetek są wykazywane w tej samej wysokości jak przed obniżką oprocentowania.

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

6.8. Koszty finansowe

	2019	2018
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(5.375)	(3.999)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.023)	(2.000)
Odsetki od obligacji	(454)	(256)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(688)	(751)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(87)	–
Koszt odsetek od należności długoterminowych	(57)	–
Odsetki od obligacji zamiennych	–	(362)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(50)	(39)
	(7.733)	(7.408)

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.10.4. 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.

6.9. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2019	2018
Pozycje:		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	8.330	(11.590)
z obligacji (zamiennych) w PLN	–	62
	8.330	(11.528)

6.10. Podatek dochodowy

Przejęcie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za rok obrotowy i rok poprzedni w wysokości 25 % (obowiązująca stawka pdop w Austrii) przedstawia się następująco:

Przejęcie koszt podatkowy:	2019	2018
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Wynik brutto	70.482	4.969
Skonsolidowany wynik brutto x 25 % stawka podatkowa	(17.621)	(1.242)
± zmiany stawek podatkowych	139	–
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	1.866	1.351
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	13.473	621
± różnice stałe	(2.235)	(1.742)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(2)	(18)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	(234)	(117)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	–	(11)
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	5.664	10
± niewykazane różnice przejściowe	(1.874)	(2.753)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(1.040)	(97)
± efekt różnic kursowych	(2.113)	956
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(3.977)	(3.042)
Efektywna stawka podatkowa	5,64 %	61,21 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego		
± kolejna wycena aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej	3	(27)
± OCI-wyniki joint ventures	(2)	5
± udziały nieuprawniające do kontroli	–	(6)
± efekt różnic kursowych	(19)	(5)
Podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(18)	(33)

Zmiany 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 8 256 TEUR (w roku ubiegłym: -11 871 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic przeliczeniowych w wys. -75 TEUR (w roku ubiegłym: -343 TEUR), zawartych w pozostałych kosztach oraz z różnic przeliczeniowych w wyniku z działalności finansowej.

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym -30 TEUR dotyczy 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. 141 250 TEUR (w roku ubiegłym: 134 060 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 41 499 TEUR (w roku ubiegłym: 28 272 TEUR) z rezerwami na podatek odroczonej, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 22 377 TEUR (w roku ubiegłym: 9 761 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 %)	350
w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 9 %-19 %, 15 % MSP)	8.023
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 9 %)	2.330
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30 %)	3.890
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20 %)	74.449
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25 %)	48.379
w Niemczech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 15,83 %-31,72 %)	3.829
	141.250

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 129 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 21 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 77 374 TEUR (w roku ubiegłym: 96 027 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 70 518 TEUR (w roku ubiegłym: 70 929 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 45 019 TEUR (w roku ubiegłym: 33 831 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych, gdyż odwrócenie to leży w gestii spółki macierzystej koncernu.

Rozpoczęta w grudniu 2017 r. kontrola podatkowa w należącej do Grupy spółce AO Avielen A.G. zakończyła się w roku obrotowym bez istotnych ustaleń.

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**

	Hotele	Rezerwe nieruchomości	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2018:				
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)
Koszt z tytułu utraty wartości	–	(21)	–	(21)
Zwiększenia wartości	524	–	–	524
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.262)	(117)	(39)	(3.418)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	20.982	3.741	1.580	26.303
Stan na dzień 31.12.2018:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	40.394	6.814	2.320	49.528
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(19.411)	(3.073)	(740)	(23.224)
	20.982	3.741	1.580	26.303
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				24.724

	Hotele	Rezerwe nieruchomości	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Pozycje 2019:					
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018	20.982	3.741	–	1.580	26.303
Pierwsze ujęcie praw użytkowania z tyt. leasingu	–	–	1.173	(114)	1.058
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	20.982	3.741	1.173	1.465	27.361
Zwiększenia	11.234	–	364	944	12.542
Zmniejszenia	(12)	–	(14)	(32)	(58)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	–	(3.741)	–	–	(3.741)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(906)	–	(433)	(178)	(1.517)
Zwiększenia wartości	1.170	–	–	–	1.170
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	3.097	–	23	(3)	3.118
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	35.567	–	1.113	2.196	38.876
Stan na dzień 31.12.2019:					
Koszt nabycia lub wytworzenia	57.512	–	1.541	3.002	62.055
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(21.945)	–	(428)	(806)	(23.179)
	35.567	–	1.113	2.196	38.876
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>					36.680

Hotele prezentowane są w bilansie zgodnie z regulacjami IFRS według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:

	2019	2018
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

Okres użytkowania praw użytkowania z tyt. leasingu uzależniony jest od określonego w umowie minimalnego okresu najmu oraz od ewentualnych opcji przedłużenia, o ile ich wykorzystanie zostanie ocenione jako wystarczająco bezpieczne.

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.

Zwiększenia w przypadku hoteli dotyczą w większości nabycia i wyposażenia hotelu w Darmstadt. Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych (por. punkt 7.2.1.) odnosi się do rezerwowych działek w Białymstoku, dla których w 2019 roku rozpoczęto prace na projektem budowy biurowców.

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

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 warto-

ści 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	2019		2018	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	7 – 11 %	8,90 %	11,00 %	11,00 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	9 – 13 %	10,90 %	13,00 %	13,00 %
Przewidywane przepływy pieniężne (year one) w TEUR / pokój	3,2 – 7,9	5,4	7,6	7,6

Analiza wrażliwości

	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2019	2018
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	-397	-644
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	434	773
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	-724	-1.200
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	754	1.304
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	1.237	1.060
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-1.249	-1.060

Nieruchomości rezerwowe (środki trwałe):

Istotne dane wejściowe	2019		2018	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	b.d.	b.d.	211	211

Analiza wrażliwości

	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2019	2018
Cena rynkowa / m ² pow.	+ 10 %	b.d.	374
Cena rynkowa / m ² pow.	- 10 %	b.d.	-374

7.2. Nieruchomości inwestycyjne

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej.

7.2.1. Zmiany i pozycje w nieruchomościach inwestycyjnych

	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
Pozycje 2018:				
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)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	173.392	32.000	6.356	211.747
Pozycje 2019:				
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2018	173.392	32.000	6.356	211.747
Pierwsze ujęcie praw użytkowania z tyt. leasingu	–	506	–	506
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	173.392	32.506	6.356	212.253
Zmiana pozycji w zw. z ukończeniem	27.213	(27.213)	–	–
Zwiększenia / inwestycje	17.363	2.271	10.689	30.323
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	108	–	108
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	3.741	–	3.741
Wynik z wyceny netto	5.376	7.313	2.597	15.287
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	9.395	678	670	10.743
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	232.738	19.405	20.312	272.455

Zwiększenia w przypadku nieruchomości rezerwowych dotyczą głównie zakupu działek rezerwowych obok nabytego hotelu w Darmstadt oraz zakupów w Krakowie (w roku ubiegłym: biurowca w Budapeszcie). Zwiększenia w posiadanych nieruchomościach wynikają z prac budowlanych/remontowych w Krakowie oraz z rozbudowy przez najemców w Łodzi i Krakowie. Podstawą ujętych w aktywach odsetek w ramach finansowania budowy jest stopa kosztów finansowania zewnętrznego w wys. 2,4 %. Przeniesienie związane z ukończeniem dotyczy otwartego w maju 2019 r. obiektu Mogilska 43 Office w Krakowie (w roku ubiegłym: Ogrodowa Office w Łodzi). Zwiększenia nie obejmują żadnych późniejszych kosztów nabycia.

Przeniesienie rzeczowych aktywów trwałych dotyczy rezerwowych działek w Białymstoku (por. pkt. 7.1.1.). Nieruchomości w zasobach obejmują prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 505 TEUR (brak zwiększeń); nieruchomości deweloperskie zawierają prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 24 TEUR (w tym zwiększenia 24 TEUR).

7.2.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2019	2018
Przychody z wynajmu	16.046	13.521
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i innych usług	3.846	2.214
pomniejszone o przychody z krótkoterminowo wynajętych nieruchomości	(32)	(252)
pomniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(5.288)	(2.599)
Przychody netto z tytułu wynajmu	14.573	12.882

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 1 924 TEUR (w roku ubiegłym: 317 TEUR).

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 różni między nieruchomościami istniejącymi w jej zasobach,

rozwijanymi nieruchomościami deweloperskimi i nieruchomościami rezerwowymi.

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

Nieruchomości w zasobach:

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

Istotne dane wejściowe	2019		2018	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,1 – 10,5 %	7,8 %	6,8 – 11,5 %	8,6 %
Stopa dyskontowa (discount yield)	5,6 – 15,3 %	9,3 %	6,2 – 17,8 %	10,5 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m ² / miesiąc w EUR	9,5 – 37,4	17,6	9,9 – 32,4	16,4

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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 %

Analiza wrażliwości 2019					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	1 %	6 %	11 %	15 %	20 %
-50 p.b.	-6 %	-2 %	3 %	7 %	11 %
0 p.b.	-12 %	-8 %	0 %	0 %	4 %
50 p.b.	-17 %	-13 %	-10 %	-6 %	-2 %
100 p.b.	-21 %	-18 %	-15 %	-11 %	-8 %

Nieruchomości deweloperskie:

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

Istotne dane wejściowe	2019		2018	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,3 – 10 %	8,1 %	6,3 – 6,4 %	6,3 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m ² / miesiąc w EUR	12,7 – 21,8	17,2	14,6 – 15,2	14,9
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m ² w EUR	1.088 – 1.917	1.444	696 – 1.837	1.402
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	15 – 20 %	16 %	20 %	20 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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 2019					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	4 %	39 %	74 %	109 %	145 %
-50 p.b.	-23 %	11 %	45 %	79 %	113 %
0 p.b.	-65 %	-33 %	0 %	33 %	65 %
50 p.b.	-102 %	-71 %	-39 %	-8 %	24 %
100 p.b.	-121 %	-90 %	-60 %	-29 %	1 %

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 %

Analiza wrażliwości 2019					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	120 %	97 %	73 %	49 %	26 %
-5 %	86 %	61 %	37 %	12 %	-13 %
0 %	51 %	26 %	0 %	-26 %	-51 %
5 %	17 %	-10 %	-37 %	-63 %	-90 %
10 %	-18 %	-45 %	-73 %	-101 %	-129 %

Nieruchomości rezerwowe:

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

Istotne dane wejściowe	2019		2018	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	220 – 1006	516	157 – 225	194

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2019	2018
Cena rynkowa / m ² pow.	+10 %	1.728	740
Cena rynkowa / m ² pow.	+5 %	864	370
Cena rynkowa / m ² pow.	-5 %	-864	-370
Cena rynkowa / m ² pow.	-10 %	-1.728	-740

7.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)**7.3.1. Joint ventures**

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	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna	Segment
in Tausend						
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-Monachium	50 %	25	EUR	EUR	DS
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH ³	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL ²	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL ^{2,4}	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL ^{1,2,4}	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paryż II SARL ^{2,4}	F-Paryż	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o. ²	PL-Warszawa	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. ^{1,2}	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
AO Micos ¹	RU-Moskwa	44 %	43	RUB	RUB	IP

Objaśnienia: :

¹ W przypadku tych spółek mamy do czynienia z joint ventures, w których udziały pośrednie posiada spółka macierzysta koncernu.

Stosunek udziałów dotyczy zakresu udziału pośredniego.

² Spółka została sprzedana w 2019 roku.

³ Spółka została zlikwidowana w roku 2019..

⁴ Inwestycje netto w te spółki zostały 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 przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych

Poniższe informacje finansowe odpowiadają kwotom ze sprawozdań finansowych wspólnych przedsięwzięć sporządzonych wg IFRS (joint ventures).

	UBX II (France) SARL i UBX Development (France) SARL *)		Hotel Paris II SARL *)	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Skrót danych z bilansu:				
Aktywa trwałe	–	39.924	–	19.842
Aktywa obrotowe	–	5.302	–	4.092
Suma aktywów	–	45.226	–	23.934
<i>w tym środki pieniężne</i>	–	3.767	–	2.161
Kapitał własny	–	2.075	–	805
<i>w tym transakcje kapitałowe</i>	–	–	–	–
Zobowiązania długoterminowe	–	38.126	–	19.536
Zobowiązania krótkoterminowe	–	5.025	–	3.593
Suma pasywów	–	45.226	–	23.934
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	–	29.565	–	12.258
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	–	1.715	–	995
	2019	2018	2019	2018
Skrót danych z rachunku wyników:				
Przychody	17.669	23.801	13.323	17.459
Koszty z wynikiem z wyceny	(16.676)	(24.027)	(12.569)	(16.905)
Wynik netto okresu	993	(227)	754	554
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–
Wynik całościowy	993	(227)	754	554
Wynik netto okresu obejmuje:				
Odpisy amortyzacyjne planowe	(763)	(2.568)	(929)	(1.058)
Przychody z tytułu odsetek	–	–	–	–
Koszty z tytułu odsetek	(724)	(499)	(275)	(309)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	–	2	–	–
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Przejdźcie do wartości bilansowej udziału:				
Aktywa netto	–	2.075	–	805
Stosunek udziałów Grupy	0 %	50 %	0 %	50 %
Udział aktywów netto	–	1.037	–	402
Pożyczki wspólników jako inwestycja netto	–	4.419	–	3.738
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży (IFRS 5)	–	(5.457)	–	(4.140)
Inwestycje netto (=wartość bilansowa)	–	–	–	–

* Inwestycje netto w te spółki wykazane zostały na dzień 31.12.2018 w pozycji aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży (por. punkt 5.2.) i zostały sprzedane pod koniec września 2019 r.

Sienna Hotel Sp. z o.o. i Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos	
31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
83.743	14.477	51.888	46.374
3.076	4.432	3.669	5.132
86.819	18.908	55.556	51.506
1.884	1.419	105	1.434
13.073	16.254	8.617	813
(2.017)	135	-	-
69.527	-	46.487	50.221
4.219	2.655	453	472
86.819	18.908	55.556	51.506
-	-	31.816	33.401
-	-	-	-
2019	2018	2019	2018
24.168	23.622	9.572	9.616
(25.333)	(22.666)	(2.299)	(9.638)
(1.164)	956	7.273	(22)
-	-	531	(194)
(1.164)	956	7.805	(216)
(6.140)	(1.120)	-	-
29	15	134	113
(3.218)	(13)	(3.140)	(3.240)
219	(213)	(2.762)	595
31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
13.073	16.254	8.617	813
50 %	50 %	44,02 %	44,02 %
6.536	8.127	3.793	358
-	-	-	-
6.536	8.127	3.793	358

7.3.3. Noty dotyczące joint ventures

Zaprezentowane istotne wspólne przedsięwzięcia (joint ventures) opisano poniżej:

AO Micos:

Grupa posiada 44,02 % udziałów w AO Micos poprzez należąca do Grupy w 90 % spółkę AO Avielen A.G.. Zgodnie ze statutem, w którym we wszystkich istotnych decyzjach przewidziana jest jednomyślność, spółkę należy zaklasyfikować jako wspólne przedsięwzięcie, ujmowane również zgodnie z metodą praw własności. Micos jest właścicielem biurowców 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 i sprzedano we wrześniu 2019 r.

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 i sprzedano we wrześniu 2019 r.

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.

7.3.4. Pozycje i zmiany dot. joint ventures

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Razem
Stan na dzień 31.12.2018:			
Inwestycje netto	10.158	–	10.158
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(820)	16	(804)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(18)	–	(18)
	9.321	16	9.337
Stan na dzień 31.12.2019:			
Inwestycje netto	10.146	–	10.146
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	525	(2)	523
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	2	–	2
	10.673	(2)	10.671

Inwestycje netto obejmują udziały w kapitale joint ventures oraz pożyczki na rzecz joint ventures, których rozliczenie w najbliższym okresie nie jest planowane ani prawdopodobne. Udział w zyskach lub stratach, o ile znajduje pokrycie w inwestycjach netto, wykazywany jest dodatkowo jako przypisany wynik. Ponadto uwzględnia się ewentualny koszt odpisu aktualizacyjnego zgodnie z IAS 28.40.

	2019	2018
Pozycje		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	9.337	17.224
Zwiększenia	5	71
Zmiana pozycji IFRS 5	(567)	(9.596)
Zmniejszenia	(1.013)	–
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	–	1.041
Skapitalizowane przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	–	29
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	2.669	671
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	240	(103)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	10.671	9.337

7.3.5. Pozostałe informacje dot. joint ventures

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

	31.12.19	31.12.18
Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures:		
Aktywa trwałe	64.713	57.549
Aktywa obrotowe	3.262	9.626
Aktywa	67.974	67.175
Udział kapitału własnego	10.671	10.776
Udział pożyczek wspólników Grupa	2.873	7.123
Udział pożyczek wspólników partnerzy joint venture	3.585	7.934
Zobowiązania długoterminowe	48.383	35.236
Zobowiązania krótkoterminowe	2.463	6.105
Pasywa	67.974	67.175

	31.12.19	31.12.18
Przejdźcie do wartości bilansowej:		
Udział aktywów netto	10.671	10.776
Pożyczki wspólników Grupa	6.526	15.679
Przeniesienie pozycji do przeznaczonych do sprzedaży	–	(9.596)
Pożyczka dla joint ventures / podmiotów stowarzyszonych	(6.526)	(7.522)
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	10.671	9.337
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo nieistotne:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	–	577
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	7	31
Udział Grupy w pozostałym wyniku	2	(18)
Udział Grupy w wyniku całościowym	8	13

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

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

Ryzyka związane z udziałami we wspólnych przedsięwzięciach:

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

7.4. Pozostałe aktywa

	31.12.19	31.12.18
Pozycje długoterminowe:		
Pożyczki dla joint ventures	6.501	7.522
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	820	693
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	3.157	642
Należności długoterminowe wobec organów skarbowych	189	168
Długoterminowe należności z tyt. ceny kupna (por. punkt 5.1.)	594	–
Pożyczki i inne należności długoterminowe	344	326
Zapłacone zaliczki	76	54
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	543	499
	12.224	9.906

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 3 157 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy głównie depozytów związanych z kredytem projektowym dla Ogrodowa Office w Łodzi oraz – podobnie jak w ubiegłym roku – Hotelu Intercontinental w Warszawie (por. punkt 9.1.3.).

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	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Pozycje:				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	50	41	1	–
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	4.815	9.451	–	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	865	1.335	865	1.334
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	904	426	103	72
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	739	359	361	56
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	30.591	29.284	12.983	7.510
	37.965	40.895	14.313	8.972
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(9.838)	(7.020)
			4.475	1.952

	Rezerwa na podatek odroczoney	
	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(19.994)	(14.350)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(185)	(5)
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(597)	(565)
	(20.776)	(14.920)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	9.838	7.020
	(10.939)	(7.900)

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczoney	
	2019	2018	2019	2018
Pozycje:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.952	1.922	(7.900)	(5.572)
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	514	(270)	(392)	570
<i>Przeliczenie pozycji w walucie</i>	511	(243)	(392)	570
<i>Wycena aktywów finansowych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej</i>	3	(27)	–	–
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	2.009	300	(2.646)	(2.898)
Stan na dzień 31 grudnia	4.475	1.952	(10.939)	(7.900)

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

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

	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	562	–
Należności z tytułu dostaw i usług	476	728
Należności wobec joint ventures	25	35
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	34	15
Suma pośrednia salda umów wg IFRS 15	1.097	777
Należności z tytułu umów najmu	217	–
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	354	463
Rozliczenia międzyokresowe	220	167
Należności wobec organów skarbowych	1.641	3.324
Zapłacone zaliczki	327	1.067
Zabezpieczenie	–	860
	3.856	6.659

Informacje dot. należności z tytułu nieruchomości i sprzedaży spółek zawarte są w pkt. 5.1..

Należności wobec organów skarbowych dotyczą – podobnie jak w ubiegłym roku – głównie niezwróconego jeszcze podatku naliczonego VAT w związku z pracami budowlanymi i rozwojowymi.

Ubiegłoroczne zabezpieczenie dotyczy umowy kupna nieruchomości w Darmstadt zawartej pod koniec 2018 roku. Zakończenie transakcji miało miejsce wiosną 2019 roku, zabezpieczenie zostało zaliczone na poczet ceny kupna.

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

	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	593	663
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	21	34
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	35	19
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	38	5
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	4	–
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	1	8
odpisy aktualizujące należności	215	122
	908	849

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

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

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

	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.255	6.146
Późniejsza wycena	(13)	109
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	6.242	6.255

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.

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

7.8. Środki pieniężne

	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	9	2
Środki pieniężne w banku	7.509	8.454
	7.519	8.456

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

7.9. Kapitał własny

7.9.1. Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

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

Na dzień bilansowy Spółka posiada 1 534 257 sztuk akcji wła-

snych (w roku ubiegłym: 227 480 sztuk), nabytych po średnim kursie 1,52 EUR/akcję (w roku ubiegłym: 2,09 EUR/akcję).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 wynosi 53 200 100 (w roku ubiegłym: 53 925 324 sztuk).

	2019	2018
	szt.	szt.
Pozycje akcje i akcje potencjalne:		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-799.900	-74.676
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	53.200.100	53.925.324
Efekt rozwodnienia akcje potencjalne:		
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 04/2013 – 11/2018 ważne	–	806.697
ważone zatwierdzone akcje obligacje zamienne	–	806.697
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowane o efekt rozwodnienia	53.200.100	54.732.021

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	61.472	5.890
Korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych	–	362
rozwodniony (w TEUR)	61.472	6.252
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)	1,16	0,11

Na dzień bilansowy nie istniały – podobnie jak w ubiegłym roku – żadne potencjalnie 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. Jest to zgodne również z wynikiem rozwodnionym na jedną akcję.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień wtorek, 31 grudnia 2019, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk finansowy netto za rok obrotowy w wysokości 22 758 TEUR. Na dzień 31.12.2019 zysk bilansowy wynosi 27 313 TEUR. Zarząd proponuje przeniesie-

nie zysku bilansowego na kolejny okres. Jest to zgodne z aktualną oceną sytuacji przez Zarząd i Radę Nadzorczą, zakładającą zabezpieczenie wystarczającej płynności finansowej w Grupie w okresie kryzysu wywołanego koronawirusem. W związku z wprowadzonymi ograniczeniami w poruszaniu się, mającymi na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się COVID-19, nie ma pewności co do możliwego terminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz rozwoju sytuacji ekonomicznej i prawnej do tego momentu. Dlatego do dnia odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą będzie na bieżąco oceniał sytuację i w razie potrzeby skoryguje zalecenie dot. przeznaczenia zysku.

W dniu 3 czerwca 2019 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 0,06 EUR na każdą akcję uprawniającą do jej otrzymania. Dywidenda za rok 2018 wyniosła 3 199 TEUR i została wypłacona w czerwcu 2019 roku.

7.9.2. Informacje dotyczące zarządzania kapitałem

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

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

Grupa monitoruje swój kapitał przy pomocy wskaźnika udziału kapitału własnego, który powinien wynosić między 20 % i 40 %. Na dzień bilansowy udział kapitału własnego Grupy wynosił 44,1 % (w roku ubiegłym: 30,9 %) i leżał nieznacznie powyżej przewidzianej granicy.

	31.12.19	31.12.18
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	157.068	90.147
Kapitał obcy	199.491	201.865
Suma bilansowa	356.559	292.012
Udział kapitału własnego w %	44,1 %	30,9 %

7.9.3 Kapitały rezerwowe

W kapitale własnym przewidziano następujące kapitały rezerwowe Grupy:

Kapitał zapasowy:

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

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:

W kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny ujmuje się wyniki z aktualizacji wyceny środków trwałych, wycenianych następnie jako nieruchomości inwestycyjne wg wartości godziwej.

Rezerwa na przeliczenie pozycji w walucie:

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

Rezerwa 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	IAS 19 Rezerwa	Razem
Pozycje 2018:				
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)
Stan na dzień 31 grudnia	1.239	(4.839)	(1.210)	(4.810)
Pozycje 2019:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.239	(4.839)	(1.210)	(4.810)
Pozostałe przychody i koszty	–	3.728	(1.290)	2.438
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	6	–	6
Podatek (odroczone)	–	(21)	–	(21)
Pozostałe przychody i koszty razem	–	3.714	(1.290)	2.423
Stan na dzień 31 grudnia	1.239	(1.125)	(2.501)	(2.386)

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawnijające do sprawowania kontroli w wys. 918 TEUR (w roku poprzednim: -132 TEUR) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które nie przypadają żadne odroczone podatki (w roku poprzednim: -6 TEUR).

7.10. Zobowiązania finansowe

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

7.10.1. Obligacje

	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
Obligacje 05/2017 – 05/2020	5.726	5.560
Obligacje 09/2018 – 09/2025	9.019	9.009
	14.745	14.569
<i>w tym długoterminowe</i>	8.943	14.493
<i>w tym krótkoterminowe</i>	5.802	76

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.

7.10.2. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.19	31.12.18
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	123.246	93.731
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	12.212	40.178
Pozostałe kredyty	359	1.110
	135.817	135.019
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty projektowe	6.680	5.430
Pozostałe kredyty	2.725	3.194
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	507	1.137
	9.912	9.761
Suma kredytów	145.729	144.780

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

7.10.3. Podsumowanie zobowiązań z działalności finansowej

Zmiany i pozycje zobowiązań z działalności finansowej (oprotcentowane zobowiązania finansowe), składające się z obligacji (pkt. 7.10.1.) i pozostałych zobowiązań finansowych (pkt.

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

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Razem
Pozycje 2018:					
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)
Stan na dzień 31 grudnia	99.161	3.194	14.569	42.425	159.349
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>5.430</i>	<i>3.194</i>	<i>76</i>	<i>1.137</i>	<i>9.837</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>93.731</i>	<i>–</i>	<i>14.493</i>	<i>41.288</i>	<i>149.512</i>

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	IFRS 5	Razem
Pozycje 2019:							
Stan na dzień 31 grudnia 2018	99.161	3.194	14.569	42.425	–	–	159.349
Ujęte po raz pierwszy zobowiązania z tyt. leasingu	–	–	–	–	1.654	4.295	5.949
Stan na dzień 1 stycznia 2019	99.161	3.194	14.569	42.425	1.654	4.295	165.299
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	33.508	2.133	7.000	–	–	–	42.642
Splata (cashflow)	(4.971)	(2.603)	(7.000)	(6.000)	(465)	(101)	(21.140)
Zmiana skumulowane odsetki	990	–	138	(493)	–	–	635
Zmiany kursowe	1.409	–	–	45	–	–	1.454
Pozostałe zmiany	(171)	–	38	(22.899)	436	(4.194)	(26.789)
Stan na dzień 31 grudnia	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	–	162.100
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>6.680</i>	<i>2.725</i>	<i>5.802</i>	<i>507</i>	<i>367</i>	<i>–</i>	<i>16.082</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>123.246</i>	<i>–</i>	<i>8.943</i>	<i>12.571</i>	<i>1.259</i>	<i>–</i>	<i>146.018</i>

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 132 231 TEUR (w roku ubiegłym: 99 576 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 26 330 TEUR (w roku ubiegłym: 12 279 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 105 900 TEUR (w roku ubiegłym: 87 297 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

Zaciągnięte kredyty projektowe dotyczą finansowania prac budowlanych i remontowych wzgl. rozbudowy przez najemców w biurach w Łodzi i Krakowie oraz zakupu hotelu i działek rezerwowych w Darmstadt (por. punkt 7.1.1. i 7.2.1.). W ubiegłym roku zwiększenia kredytów projektowych były związane z aktywnością budowlaną dotyczącą biurów w Łodzi i Krakowie oraz z zakupem biurów w Krakowie i Budapeszcie.

Pośród pożyczek od udziałowców mniejszościowych jednostki zależnej (udziały nieuprawnijające do kontroli) 1 200 TEUR zostało w roku obrotowym przekazane na kapitał własny.

Grupa zwiększyła w roku obrotowym swój udział w spółce zależnej AO Avielen A.G. z 55 % do 90 %. Jednocześnie Grupa nabyła pozostałe pożyczki udziałowca mniejszościowego poniżej wartości nominalnej. Zapłata ceny kupna pożyczek z perspektywy Grupy stanowi splatę. Ponieważ zobowiązanie z pozostałej części zobowiązania z tytułu pożyczek wypadło na płaszczyźnie koncernu, zostało wyksięgowane zgodnie z IFRS 9.3.3.1. W ten sposób powstaje przychód na skutek wyksięgowania zobowiązań zgodnie z IFRS 9.3.3.3 w wys. 20 308 TEUR, wykazany w pozostałych przychodach z działalności finansowej (por. pkt. 6.7.).

7.10.4. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

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

	31.12.19	31.12.18
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
oprocentowanie stałe	65.710	98.162
oprocentowanie zmienne	96.390	61.187
	162.100	159.349
Stopy procentowe:		
oprocentowanie stałe	41 %	62 %
oprocentowanie zmienne	59 %	38 %

		2019	2018
Zakres oprocentowania zmiennego:		Marża	Marża
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	Podstawa 3M-EURIBOR	2,25 %	2,25 %
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	1,3 – 2,95 %	2,4 – 2,95 %
	3M-WIBOR	3,50 %	3,50 %

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu na dzień bilansowy wynoszą od 2,5 % do 9,3 % (w roku ubiegłym: 2,5 % do 10,5 %).

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

7.11. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
Zobowiązania wobec joint ventures	4.069	4.110
Otrzymane kaucje	2.672	2.020
Zabezpieczenia	1.044	2.933
Zobowiązania z tyt. leasingu operacyjnego	–	8
	7.785	9.071

7.12. Rezerwy

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

7.12.1. Rezerwy na fundusz socjalny (nota 3.13.)

	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu odpraw jubileuszowych	premi	Razem
Pozycje 2018:				
Stan na dzień 1 stycznia	955	1.292	109	2.357
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	173	135	26	334
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	173	135	26	334
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	38	25	–	63
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	364	–	364
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	37	389	–	427
Koszty z tytułu odsetek	17	20	2	39
Stan na dzień 31 grudnia	1.183	1.836	138	3.156
Pozycje 2019:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.183	1.836	138	3.156
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	179	45	3	226
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	179	45	3	226
Wyniki wynikające z matematyki ubezpieczeniowej ze zmian założeń demograficznych	440	232	–	672
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	618	–	618
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	440	850	–	1.290
Koszty z tytułu odsetek	21	26	2	50
Stan na dzień 31 grudnia	1.822	2.757	143	4.722

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 0,9 % (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 2018-P). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla zobowiązań emerytalnych 33,4 lat (w roku ubiegłym 33,6 lat), a dla odpraw 10,8 lat (w roku ubiegłym 9 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	Zmiana wartości bieżącej netto:		
	możliwa zmiana	dobrowolne przyrzeczenia emerytalne	odprawy
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)

Analiza wrażliwości 2019:

Stopa dyskontowa	+1 pp	(505)	(270)
Stopa dyskontowa	-1 pp	731	325
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	164	152
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(149)	(138)

7.12.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Pozycje 2018:			
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)
Stan na dzień 31 grudnia	950	–	950
Pozycje 2019:			
Stan na dzień 1 stycznia	950	–	950
Wykorzystanie	(250)	–	(250)
Zwiększenie	15	–	15
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	43	–	43
Stan na dzień 31 grudnia	758	–	758

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

	31.12.19	31.12.18
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.782	12.748
Pozostałe zobowiązania	2.143	3.242
Otrzymane zaliczki – Hotele	84	98
Otrzymane zaliczki – pozostałe	–	277
Otrzymane kaucje	448	432
Zabezpieczenia	476	296
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	2.765	261
Zobowiązania wobec joint ventures	480	463
	10.178	17.815

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 688 TEUR (w roku ubiegłym: 1 799 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 132 TEUR (w roku ubiegłym: 124 TEUR), niewykorzystane urlopy w wysokości 234 TEUR (w roku ubiegłym: 208 TEUR) oraz w roku ubiegłym zobowiązania z tytułu kar w wys. 468 TEUR.

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. 98 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. 84 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

Spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług wynika z ukończenia projektów budowlanych w roku obrotowym i w roku ubiegłym.

Transakcje 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.

7.14. Bierne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.19	31.12.18
Pozycje długoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	2.635	2.465
Pozostałe	110	157
	2.746	2.622

	31.12.19	31.12.18
Pozycje krótkoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	190	166
Pozostałe	23	–
	213	166

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

[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 31.12.19	Wartość godziwa 31.12.19	Wartość bilansowa 31.12.18	Wartość godziwa 31.12.18
Aktywa – klasy						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	232.738	232.738	173.392	173.392
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	39.717	39.717	38.355	38.355
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa)		820	820	693	693
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		6.501	6.763	7.522	6.277
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		4.095	4.095	969	969
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	6.242	6.242	6.255	6.255
	Pozostałe aktywa trwałe		54.940		38.319	
	Aktywa trwałe razem		345.053		265.505	
FAAC	Należności		1.643	1.643	2.100	2.100
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7.519	7.519	8.456	8.456
IFRS 5	Aktywa finansowe w grupach do zbycia		–	–	516	516
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (IFRS 5)	3	–	–	900	900
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		25	25	–	–
	Pozostałe aktywa obrotowe		2.319		14.535	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		11.506		26.506	
	Suma aktywów		356.559		292.012	
Pasywa – klasy						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	8.943	9.902	14.493	14.408
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	45.216	49.778	77.208	79.351
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	90.601	98.731	57.811	54.656
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.259	n/a	–	–
FLAC	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		5.597	5.597	7.162	7.162
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne		1.822	1.822	1.183	1.183
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		18.772		14.404	
	Zobowiązania długoterminowe razem		172.210		172.261	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	5.802	5.943	76	76
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	4.123	4.539	6.385	6.469
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	5.789	5.848	3.376	3.364
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		367	n/a	–	–
FLAC	Pozostałe zobowiązania	3	9.010	9.010	15.285	15.285
IFRS 5	Aktywa finansowe w zw. z grupami do zbycia	3	–	–	345	345
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		2.190		4.136	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		27.282		29.603	
	Zobowiązania razem		199.491		201.865	
					31.12.19	31.12.18
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:						
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych)				19.783	19.047
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (wg wartości godziwej bez wpływu na wynik)				6.242	6.255
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)				(176.707)	(181.797)
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 inwestycyjna wzgl. metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), 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 wycenionych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik – por. pkt. 7.7. i pkt. 8.1.3.

Wartość godziwa 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.

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

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	2019	2018
Zmiany w aktywach:		
Wartości bilansowe na dzień 31 grudnia ubiegłego roku	218.902	160.909
Zwiększenia prawa użytkowania wg IFRS 16	506	–
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	219.408	160.909
Zwiększenia (wraz z przeniesieniem aktywów trwałych)	37.731	52.898
Zmniejszenia	(900)	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	11.926	15.967
Pozostałe przychody i koszty	10.532	(10.873)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	278.697	218.902

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. Chodzi tu o niezrealizowane zmiany wartości.

	2019	2018
Zmiany w zobowiązaniach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	929
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	(929)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	–	–

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy w ubiegłym roku zmiany wartości z tytułu praw do zamiany, wykazanych w kosztach działalności finansowej. 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

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
2018			
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Stopa kapitalizacji	3,25 %	3,25 %
3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.608	3.608
2019			
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Stopa kapitalizacji	3,30 %	3,30 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.563	3.563

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	
		2019	2018
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej:			
Stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	-1.257	-1.256
Stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.688	1.687
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	636	636
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-565	-565

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 IFRS 9				Razem
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	
Rok obrotowy 2018:					
Zasilanie / 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)
Wynik netto okresu	900	1.170	–	(17.649)	(15.579)
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			109		109
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	900	1.170	109	(17.649)	(15.470)
Rok obrotowy 2019:					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(42)			(42)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		653			653
Zysk z wysięgowania zobowiązań				20.308	20.308
Zysk z tytułu zmian				456	456
Koszty z tytułu odsetek				(7.733)	(7.733)
Wynik zmian kursowych				8.330	8.330
Wynik netto okresu	–	611	–	21.361	21.973
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(13)		(13)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	–	611	(13)	21.361	21.960

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. Występujące w ubiegłym roku zmiany wartości instrumentów finansowych wycenionych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik (FVOCI) dotyczyły także pozostałego wyniku.

8.2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

8.2.1. Ryzyko stopy procentowej

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

Na dzień bilansowy 41% (w roku ubiegłym: 62 %) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.10.4.

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
2018				
3M-EURIBOR	+50	(719)	-50	719
2019				
3M-EURIBOR	+50	(782)	-50	782

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

Poniższe zestawienie prezentuje zobowiązania finansowe Grupy ze zmiennym oprocentowaniem, podlegające ryzyku stóp procentowych, według zapadalności określonej umownie:

	2019	2020	2021	2022	2023	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2018:							
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
	3.511	2.652	2.831	2.897	2.964	46.333	61.187
	2020	2021	2022	2023	2024	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2019:							
Kredyty projektowe	2.524	3.388	3.544	3.702	31.370	48.456	92.984
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	2.725	–	–	–	–	–	2.725
Pozostałe	648	–	–	–	–	–	648
	5.897	3.388	3.544	3.702	31.370	48.456	96.357

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Razem
31.12.2018:				
w walucie obcej	779.115	960		
w EUR	9.805	223	149.321	159.349
31.12.2019:				
w walucie obcej	717.879	742		
w EUR	10.353	174	151.573	162.100

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.

	PLN	RUB	Razem
Wrażliwość 2018:			
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 2019:			
Wzrost o 10 %	(809)	(4.013)	(4.822)
Spadek o 10 %	809	4.013	4.822
Wzrost o 20 %		(8.026)	(8.026)
Spadek o 20 %		8.026	8.026
Wzrost o 30 %		(12.039)	(12.039)
Spadek o 30 %		12.039	12.039

Wrażliwość kapitału własnego:

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

	CZK	PLN	RUB	Razem
Wrażliwość 2018:				
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
Wrażliwość 2019:				
Wzrost o 10 %		(152)	–	(152)
Spadek o 10 %		152	–	152

8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.6. Wiadź 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.

8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 25 091 TEUR (w roku ubiegłym: 25 467 TEUR). Kwota 16 082 TEUR (w roku poprzednim: 9 837) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W roku 2018 Grupa rozpoczęła wynajem mniejszych części powierzchni biurowych. W przypadku niestabilnej wiarygodności płatniczej poszczególnych najemców może to prowadzić do zwiększonego ryzyka utraty wpływów przez Warimpex. Dotychczas nie zanotowano żadnej znaczącej utraty wpływów z wynajmu. Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko w tym zakresie.

Ogólnie w związku z działalnością Grupy ryzyko kredytowe nie jest traktowane jako najistotniejsze, odpisy aktualizacyjne tworzone są w niezbędnym zakresie.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35 % zobowiązań. Na dzień bilansowy było 13,7 % (w roku ubiegłym: 14,7 %) zobowiązań krótkoterminowych.

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

niepochodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje o stałym oprocentowaniu	6.026	7.904	1.850	15.781
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	6.695	34.216	6.551	47.462
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	3.884	49.264	52.466	105.614
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	2.756	–	–	2.756
Zobowiązania z tytułu leasingu	376	576	54	1.006
Pozostałe kredyty i pożyczki	507	448	61.292	62.247
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	9.010	5.597	–	14.607
Razem	29.253	98.006	122.213	249.473

[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 zobowiązała się do przekazania najemcom powierzchni najmu w Polsce. W związku z tym Warimpex obiecał realizację usług wykończeniowych na rzecz przyszłych najemców (fit-out contribution) w łącznej wartości 595 TEUR (w roku ubiegłym: 3 589 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 biurów Jupiter, St. Petersburg – kredyt	9.1.3.1.	7.618
Gwarancja związana ze sprzedażą Angelo Praga	9.1.3.2.	3.600

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

Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:

Gwarancja jednostki i bankowa w zw. z dzierżawą Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.3.	6.491
---	----------	-------

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

Właścicielem biurów 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 biurów Micos zaciągnęła kredyt bankowy, na który Avielen udzieliła gwarancji w zakresie swojego pierwotnego udziału w wys. 19 %. Na dzień bilansowy kwota objęta gwarancją wynosi 7.618 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 Warimpexu wzrasta. Za okres rozliczeniowy kończący się w roku 2019 nie wystąpiła kwota do zwrotu. Ponieważ jednak w związku z pandemią COVID-19 od marca 2020 hotel jest zamknięty, osiągnięcie ustalonego GOP I jest bardzo mało prawdopodobne. Grupa dokonuje aktualnie oceny sytuacji ekonomicznej i prawnej.

9.1.3.3. 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 3 246 TEUR i obowiązuje do 31.03.2035. Poza tym istnieje gwarancja bankowa na tę samą kwotę ważna do października 2020. Ten hotel również został zamknięty w marcu 2020 w związku z pandemią COVID-19 i nie jest w tej chwili w stanie wypracować uzgodnionej dzierżawy. Wydierżawiający zapewnił, że odstąpi na ten moment od dochodzenia gwarancji. Grupa na bieżąco ocenia sytuację ekonomiczną i prawną.

9.1.3.4. 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 dopłatę podatku w wys. do 917 TEUR.

9.2. Leasing

9.2.1. Umowy leasingu jako leasingobiorca

Od 1.1.2019 stosuje się nowy standard w zakresie leasingu IFRS 16. W związku z tym rozszerza się zakres wymaganych informacji dotyczących leasingu, które są zawarte w odpowiednich pozycjach sprawozdania lub w inny sposób uporządkowane tematycznie w notach do sprawozdania finansowego. Poniżej zamieszczono zgodnie z IFRS 16.52 zestawienie odniesień:

Informacja dodatkowa:	Odniesienie:
Ogólny opis i informacje na temat zastosowania po raz pierwszy	3.2.1.
Amortyzacja praw użytkowania	7.1.1.
Koszt odsetek z tyt. zobowiązań leasingowych	6.9.
Koszt krótkoterminowych umów leasingu	6.5.
Koszt umów leasingu o niskiej wartości	6.5.
Odpływ środków pieniężnych w związku z umowami leasingu	7.10.3.
Zwiększenia i wartości bilansowe praw użytkowania	7.1.1., 7.2.1
Analiza zapadalności zobowiązań z tyt. leasingu	8.2.4.
Zmienne płatności leasingowe, podleasing, sale & leaseback	b.d.

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingodawca

Dla leasingodawcy ze standardu IFRS 16 nie wynikają żadne zmiany wobec dotychczasowych sposobów postępowania określonych w IAS 17. 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
- Mogilska 41 Office, Kraków
- Ogrodowa Office, Łódź
- Mogilska 43 Office, Kraków

Z obowiązujących umów najmu wynika poniższa analiza zapadalności minimalnych opłat leasingowych:

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2018	97.110	13.614	55.484	28.012
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2019	107.277	17.517	71.821	17.939

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. 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. 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 Przewodniczący Rady Nadzorczej

Harald Wengust

Członek RN

William de Gelsey

Członek RN

Hubert Staszewski

Członek RN

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

	2019	2018
Wypłata dywidend	(346)	(346)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych	–	2
	(346)	(344)

9.3.2.2. Transakcje z Bocca Privatstiftung

	2019	2018
Wypłata dywidend	(343)	(343)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych	–	2
	(343)	(341)

9.3.2.3. Transakcje z Ambo GmbH

	2019	2018
Przychody z tytułu Performance Management	19	18
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	34	11

9.3.2.4. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	2019	2018
Honorarium z tytułu usług doradczych	(3)	(3)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	17	15
	14	12
Należności wobec pana Folia na dzień 31 grudnia	10	12

Jako akcjonariusz Warimpexu pan Georg Folian otrzymał dywidendę w wys. 6 centów na akcję (por. punkt 7.9.1. poniżej).

9.3.2.5. Transakcje z Członkami Zarządu

	2019	2018
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	3.993	1.497
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	2.775	265
Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:		
Franz Jurkowitsch	1.272	405
Daniel Folian	864	395
Alexander Jurkowitsch	974	377
Florian Petrowsky	883	320
	3.993	1.497
Składniki wynagrodzeń członków zarządu:		
Świadczenia płatne krótkoterminowo w tym zmienne (bonus)	3.772	1.190
	2.775	265
Zasilenie/wykorzystanie rezerwy na odprawę	43	133
Zasilenie rezerwy na świadczenia emerytalne	179	174
	3.993	1.497

Zmienny składnik wynagrodzenia Zarządu (bonus) wynosi jak w roku ubiegłym 4,5 % 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 (Angestelltenengesetz) 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.

Jako akcjonariusze Warimpexu Członkowie Zarządu otrzymali dywidendę w wys. 6 centów na akcję (por. punkt 7.9.1. poniżej).

9.3.2.6. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2019	2018
Tantiemy Rady Nadzorczej	135	203
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
Tantiemy poszczególnych członków RN:		
Günter Korp	43,0	70,0
Thomas Aistleitner	34,0	54,5
Harald Wengust	22,0	33,0
William de Gelsey	18,0	24,2
Hubert Staszewski	18,0	21,3
	135	203

Tantiemy dla członków RN dotyczą w całości świadczeń płatnych krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

9.3.2.7. Transakcje z joint ventures

	2019	2018
Przychody z transakcji z joint ventures	621	984
Koszty na rzecz joint ventures	(166)	(176)
Należności wobec joint ventures	6.526	7.557
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(4.878)	(6.305)

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 związku ze spadkiem wartości rubla po dniu bilansowym w I kwartale należy spodziewać się nie wpływających na przepływy pieniężne ujemnych różnic kursowych z wyceny na dzień bilansowy 31 marca 2020 w wys. ok. 7 500 TEUR. W kwietniu 2020 odnotowano niewielki wzrost kursu rubla.

Po dniu bilansowym nadeszła zapoczątkowana w Chinach globalna pandemia COVID-19. W związku z błyskawicznym rozprzestrzenianiem się koronawirusa w Europie, w Austrii, ale także w innych krajach europejskich, wprowadzone zostały środki, polegające m.in. na ograniczeniach w poruszaniu się, zakazie podróży i na zamykaniu portów lotniczych, sklepów i zakładów. Prognozy wzrostu zostały obniżone w związku z pandemią i jej wciąż jeszcze nieznanym negatywnym wpływem na gospodarkę. Kolejnym oczekiwanym efektem będą wymagające warunki ramowe; konkretnych skutków pandemii w związku z dynamicznym rozwojem sytuacji nie można ostatecznie przewidzieć, ale poddawane są one ocenie na bieżąco.

W segmencie nieruchomości inwestycyjnych istnieje ryzyko, że opłaty czynszowe nie będą wpływały zgodnie z umowami. Udział powierzchni komercyjnych w nieruchomościach biurowych jest niewielki, a więc w tym obszarze nie należy oczekiwać istotnych skutków. W segmencie „Hotele“ hotel w Darmstadt zamknięty z początkiem kwietnia pozostanie takim prawdopodobnie do września 2020. Ponieważ planowany był remont hotelu bez przerywania jego bieżącej działalności, teraz remont w zamkniętym hotelu zostanie wykonany szybciej. Hotel Crowne Plaza w AirportCity St. Petersburg ma pozostać w dalszym ciągu otwarty, jego obłożenie od marca 2020 wyraźnie spadło. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach joint venture 50/50, pozostaje zamknięty od marca 2020; termin ponownego otwarcia nie jest jeszcze znany. W hotelu w Darmstadt i w hotelu Intercontinental w Warszawie zostały złożone wnioski o skrócony czas pracy. W segmencie „Development and Services“ istnieje ryzyko opóźnień prac budowlanych. Aktualnie tylko jedna nieruchomość znajduje się w stanie surowym (Avior Tower, St. Petersburg). Warimpex ma możliwość wstrzymania prac budowlanych po ukończeniu stanu surowego, ponieważ nie jest zobowiązany do ukończenia obiektu w określonym terminie.

Skutki finansowe wynikające z tej sytuacji są na razie nieznanne. Ryzyko negatywnych skutków dotyczy ogólnie rynku transakcji nieruchomościowych i kredytowego. W szerszym zakresie odsyłamy do informacji na temat perspektyw, zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

W odniesieniu do odpowiedzialności opisanych w pkt. 9.1.3 związanych z działalnością hoteli, w I kwartale prawdopodobnie konieczne będzie utworzenie rezerwy. Ponieważ jednak w tej wyjątkowej sytuacji muszą być najpierw ostatecznie znane prawne warunki ramowe, kwoty tej nie można na razie określić.

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2020 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 2019, 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 2019 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy kończący się w tym dniu bilansowym, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE i dodatkowymi wymogami zgodnie z § 245a UGB.

Podstawa opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami Rozporządzenia UE Nr 537/2014 (dalej zwanego Rozp. UE) i zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych obowiązującymi w Austrii. Zasady te wymagają stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (ISA). Nasza odpowiedzialność w oparciu o powyższe przepisy i standardy została opisana w rozdziale „Odpowiedzialność biegłego rewidenta w zakresie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego” w wydanej przez nas opinii biegłego rewidenta. Jesteśmy podmiotem niezależnym od Grupy zgodnie z przepisami austriackiego prawa handlowego i norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta i nasze pozostałe obowiązki zawodowe wypełniliśmy w zgodzie z tymi wymogami. Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii.

Kwestie szczególnie istotne dla badania

Kwestie szczególnie istotne dla badania to kwestie, które zgodnie z naszym osądem miały największe znaczenie dla przeprowadzonego przez nas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy. Kwestie te zostały uwzględnione w związku z przeprowadzonym przez nas badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii. W związku z tym nie wydajemy żadnej odrębnej opinii ich dotyczącej.

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

- wycena nieruchomości inwestycyjnych
- wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe
- sprzedaż nieruchomości i spółek nieruchomościowych
- nabycie udziałów mniejszościowych i pożyczek udziałowców

Tytuł

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2019 nieruchomości inwestycyjne w wysokości 272 455 TEUR oraz wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 15 255 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.

* 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.

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 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***Ryzyko*

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje na dzień 31 grudnia 2019 rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 38 876 TEUR oraz wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 1 170 TEUR. Rzeczowa aktywa trwałe obejmują głównie dwa obiekty hotelowe.

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 wewnętrznych, 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.

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:

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

*Tytuł***Sprzedaż nieruchomości i udziałów w spółkach nieruchomościowych***Ryzyko*

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG dokonała w roku obrotowym 2019 sprzedaży 100% udziałów w spółce Balnex 1 a.s., Karlovy Vary (spółka prowadząca hotel uzdrowiskowy Dvorak) razem z zakupionymi w 2019 roku udziałami w spółce RLX Dvorak S.A., Luxemburg (pośrednia spółka właścicielska hotelu uzdrowiskowego Dvorak) oraz po 50% udziałów w spółkach Disneyowskich w Paryżu.

Zysk z tych transakcji wynosi 28 621 TEUR i jest zawarty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w wyniku ze sprzedaży nieruchomości wynoszącym 28 934 TEUR.

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

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

Adresowanie w ramach badania

Przeprowadzone przez nas czynności sprawdzające obejmowały m.in.:

- przegląd zawartych umów sprzedaży udziałów w spółkach oraz nieruchomości

- analizę umów pod kątem poszczególnych części transakcji i ich ujęcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
- badanie wpływów pieniężnych
- analizę prezentacji objaśnień dot. sprzedaży w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Tytuł

Nabycie udziałów mniejszościowych i pożyczek udziałowców

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG nabyła w roku obrotowym 2019 od udziałowca mniejszościowego 35%-owy udział w swojej spółce zależnej AO Avielen A.G. i aktualnie posiada 90% udziałów w tej spółce. Ponadto Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG nabyła od tego mniejszościowego udziałowca również pożyczki udzielone przez udziałowca na rzecz spółki zależnej.

W związku z tym, że pożyczki udziałowca zostały zakupione poniżej wartości bilansowej, powstał na tej transakcji zysk w wys. 20 308 TEUR, zawarty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Pozostałe przychody finansowe“ w wys. 20 921 TEUR.

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

Informacje dot. tej transakcji zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 6.7 i 7.10.3 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Adresowanie w ramach badania

Przeprowadzone przez nas czynności sprawdzające obejmowały m.in.:

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

Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych i komisji audytorskiej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, prezentującego możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), które zostały zatwierdzone przez UE, oraz dodatkowymi wymogami zgodnie z §245a UGB, odpowiadają ustawowi przedstawiciele Spółki. Ponadto przedstawiciele ustawowi są również odpowiedzialni za kontrolę wewnętrzną, którą uznają za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

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

Komisja audytorska jest odpowiedzialna za nadzorowanie procedur rachunkowości w Grupie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

nia 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.

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

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

Za pozostałe informacje odpowiadają ustawowi przedstawiciele. Pozostałe informacje obejmują wszystkie informacje w raporcie finansowym i w rocznym sprawozdaniu finansowym (z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy i opinii biegłego rewidenta). Spośród pozostałych informacji „skonsolidowany raport w zakresie Ładu Korporacyjnego“ oraz „skonsolidowany raport niefinansowy“ otrzymaliśmy przed dniem wydania opinii biegłego rewidenta. Raport finansowy i roczne sprawozdanie finansowe, a także zawarte w nich inne pozostałe informacje zostaną nam udostępnione prawdopodobnie po dacie wydania opinii przez biegłego rewidenta. Nasza opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje tych 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.

Jeżeli na podstawie przeprowadzonych prac w zakresie pozostałych informacji dojdziemy do wniosku, że pozostałe informacje są istotnie zniekształcone, mamy obowiązek o tym poinformować. Nie mamy do przekazania żadnych uwag w tym zakresie.

Dodatkowe informacje zgodnie z art. 10 Rozp. UE

Nasza spółka została wybrana na biegłego rewidenta przez walne zgromadzenie akcjonariuszy w dniu 3 czerwca 2019 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 13 grudnia 2019 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 świadczylismy 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 23 kwietnia 2020 r.

ERNST & YOUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Alexander Wlasto
Biegły rewident

Isabelle Vollmer
Biegły rewident

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 2019, a także prawidłowo wypełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy, statutu spółki i regulaminu Rady Nadzorczej obowiązki i funkcje kontrolne. W szczególności Rada Nadzorcza nadzorowała Zarząd w zakresie kierowania przedsiębiorstwem i nabrała 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. Jedną z istotnych kwestii poruszanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej były w szczególności zmiany gospodarcze i strukturalne zachodzące w Rosji i w Europie Środkowej i Wschodniej oraz prośba o sprawne i kompleksowe raportowanie Radzie Nadzorczej, a także tocząca się w związku z tym dyskusja na temat wynikających z tej sytuacji szans i zagrożeń. 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 w kontekście kontynuacji i dalszego rozwoju odpowiedzialnego i zrównoważonego kierowania przedsiębiorstwem. Statut Spółki oraz regulaminy Zarządu i Rady Nadzorczej są dostosowywane do zmian, jeśli wystąpi taka konieczność. Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulami austriackimi.

W roku obrotowym 2019 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 uchwałę dotyczącą sprzedaży hotelu Dvorak. Uchwała podjęta w głosowaniu pisemnym była ponownie wyjaśniana i 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 o 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 2019 odbyły się dwa posiedzenia Komisji Audytorskiej.

Komisja Projektowa

Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem powołała komisję stałą odpowiedzialną za kontrolę i akceptację transakcji wymagających zgody, o której mowa w § 95 ust. 5 AktG i w regulaminie 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 2019 Komisja Projektowa w ramach procedury głosowania pisemnego podjęła uchwałę dotyczącą finansowania budowy parkingu na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg.

Komisja Kadrowa

Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem RN 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 2019 odbyło się jedno posiedzenie Komisji Kadrowej dotyczące ponownego powołania Członków Zarządu w osobach dr Franza Jurkowitscha i dr Alexandra Jurkowitscha.

Emisja nowej obligacji

Powołana adhoc w związku z emisją nowej obligacji komisja RN zatwierdziła emisję obligacji o wartości 7,0 mln EUR.

Nabycie akcji własnych

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). Na posiedzeniu w dniu 23.09.2019 Rada Nadzorcza szczegółowo przedyskutowała program wykupu własnych akcji i na podstawie odrębnej uchwały podjętej tego samego dnia wyraziła zgodę na jego realizację. Program skupu własnych akcji rozpoczął się 1 października 2019 i będzie trwał prawdopodobnie do 31 sierpnia 2020 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 2019 skupiono w sumie 594 977 akcji po średnim kursie 1,59 EUR.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2019 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 20 kwietnia 2020 r. w obecności i po przedstawieniu obszernego ustnego raportu biegłych rewidentów oraz przedłożone RN do akceptacji. Rada Nadzorcza zbadała sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i 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 31.12.2020 r.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku. Rada Nadzorcza jest przekonana, że z pomocą doświadczonego Zarządu i sprawdzonego zespołu Spółka jest dobrze przygotowana na daleko idące przemiany w globalnej gospodarce, spowodowane pandemią COVID-19, których skutki trudno w tej chwili ostatecznie przewidzieć i życzy firmie dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2020



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 23 kwietnia 2020 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



Mogilska Office 41
Kraków, PL



Kalendarium

2020

24 kwietnia 2020

Publikacja raportu za rok 2019

Przełożone*

*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

Przełożone*

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Przełożone*

Dzień ex-div

Przełożone*

*Dzień weryfikacji prawa do dywidendy
(Record Date)*

Przełożone*

Dzień wypłaty dywidendy

28 maja 2020

Publikacja I kwartał 2020

28 sierpnia 2020

Publikacja I półrocze 2020

27 listopada 2020

Publikacja I-III kwartał 2020

* Zostaną wyznaczone w późniejszym terminie.

IMPRESSUM:

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

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

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

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex

