

An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the buildings and streets. In the foreground, a modern, multi-story building with a white frame and large glass windows is prominent. The building has a flat roof with some equipment. Other buildings of various styles are visible in the background, including a tall, modern skyscraper. The sky is filled with soft, orange and yellow clouds.

warimpex

WARIMPEX

---

*Raport finansowy  
2020*

---

## GRUPA WARIMPEX

## Wskaźniki

w TEUR	2020	Dynamika	2019
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	20.604	4 %	19.861
Przychody ze sprzedaży – Hotele	3.607	-64 %	9.987
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.449	-19 %	1.794
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>25.660</i>	<i>-19 %</i>	<i>31.641</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-11.288	-20 %	-14.169
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>14.371</i>	<i>-18 %</i>	<i>17.473</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	28.934
EBITDA	2.979	-90 %	29.858
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-10.666	–	14.868
EBIT	-7.687	–	44.726
Wynik z joint ventures	-4.858	–	3.585
Wynik z działalności finansowej	-21.426	–	25.756
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	-31.119	–	66.505
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	-29.691	–	61.472
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2.463	–	-41
Suma bilansowa	320.665	-10 %	356.559
Kapitał własny	108.792	-31 %	157.068
Udział kapitału własnego	34 %	-10 pp	44 %
Ilość akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,57	–	1,16
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1.939.280	405.023	1.534.257
Ilość hoteli	4	–	4
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	796	–	796
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	8	–	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	92.800 m <sup>2</sup>	–	92.800 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	40.000 m <sup>2</sup>	–	40.000 m <sup>2</sup>
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>			
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	24.383	2 %	24.015
EBITDA – Investment Properties	16.488	2 %	16.170
Przychody ze sprzedaży – Hotele	7.483	-80 %	37.545
Net Operating Profit (NOP)	-1.909	–	9.114
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	-2.784	–	13.395
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.449	-35 %	2.241
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	28.934
EBITDA – Development & Services	-8.693	–	16.355
Ø zatrudnienie w Grupie	201	-35 %	311
	<b>31.12.2020</b>	<b>Dynamika</b>	<b>31.12.2019</b>
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	301,8	-9 %	333,3
Net Asset Value (NAV) w mln EUR	128,4	-28 %	178,8
NAV na jedną akcję w EUR	2,46	-28 %	3,41
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,15	-32 %	1,63



## WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2020

*Spis treści*

- 
- 02** Wskaźniki Grupy Warimpex
  - 06** Warimpex w skrócie
  - 07** Najważniejsze projekty 2020
  - 08** Słowo wstępne Prezesa Zarządu
  - 10** Investor Relations

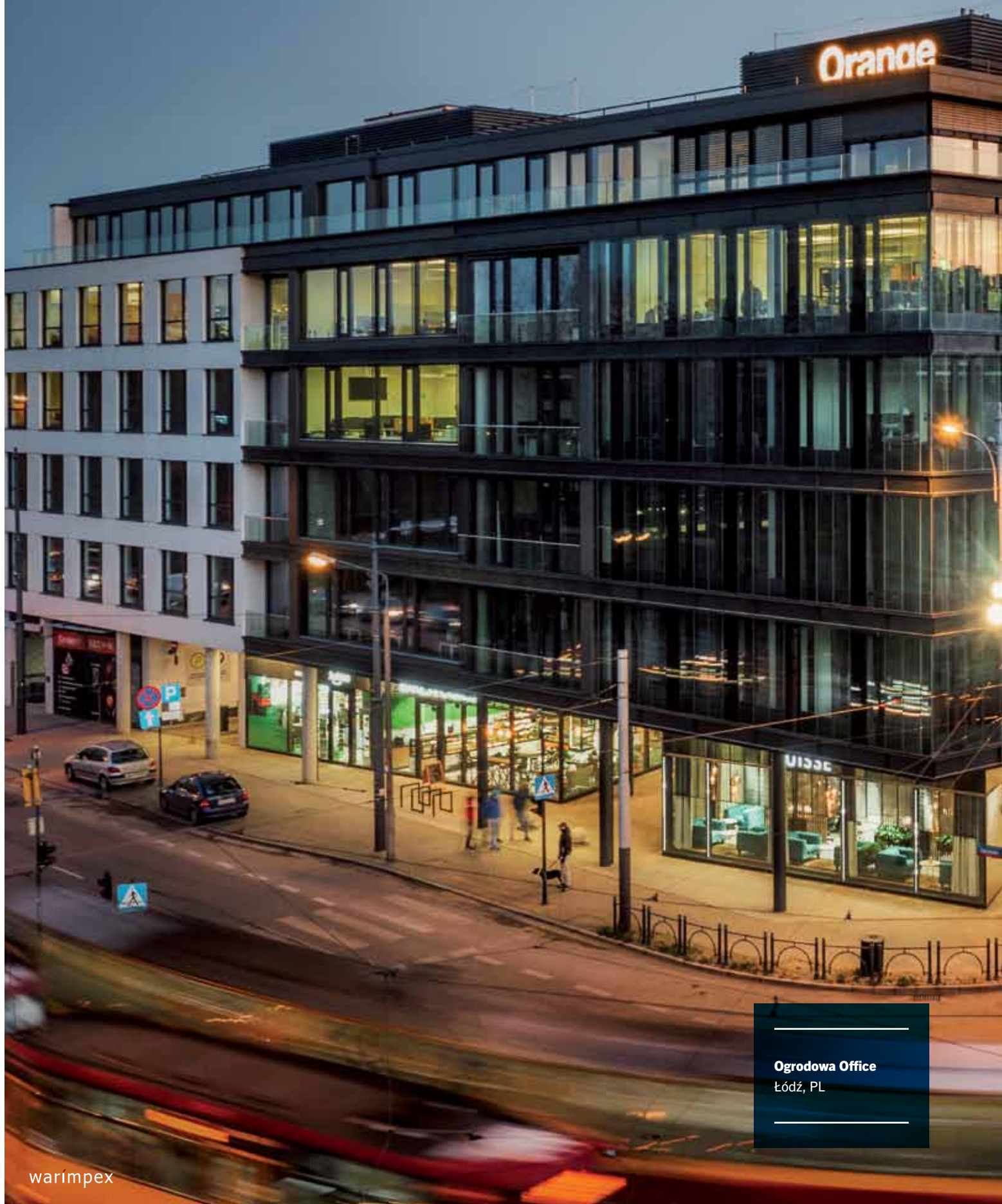
- 12** Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego wraz z polityką różnorodności
- 14 Organy Spółki

- 19** Skonsolidowany raport niefinansowy
- 21 Warimpex w skrócie
- 26 Środowisko & Energia
- 29 Etyka & Compliance
- 29 Społeczna odpowiedzialność
- 30 Pracownicy
- 31 Prawa Człowieka

- 33** Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
- 34 Rynki
- 41 Rozwój działalności: Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 44 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 46 Istotne ryzyka i zagrożenia
- 49 Informacje na temat niefinansowych wskaźników efektywności
- 50 Dane zgodnie z §243a UGB
- 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
-



Ogrodowa Office  
Łódź, PL



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 bieżące przepływy pieniężne z wynajmu nieruchomości biurowych wzgl. z prowadzenia hoteli, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

Zrównoważony rozwój jest dla Warimpexu kluczowym czynnikiem sukcesu.

Megatrendy ekologiczne i społeczne określają nowe wymagania wobec nieruchomości, a ich dynamika będzie w najbliższych latach szybko rosła. Dbając o innowacyjne budynki dla przyszłości wolnej od dwutlenku węgla, ochronę zasobów, bliskość natury oraz zdrowie i dobre samopoczucie, już teraz przygotowujemy się do tego, aby nasze nieruchomości nie traciły na atrakcyjności i zachowały swoją wartość w dłuższej perspektywie. W ten sposób przyczyniamy się również do transformacji w kierunku zrównoważonej gospodarki i społeczeństwa.

Hybrydowy model działalności pozwala Warimpexowi na szczególnie efektywną integrację walerów ekologicznych i społecznych w projektowaniu i realizacji budynków.

W związku z tym, że Warimpex nie tylko rozwija nieruchomości w krótkim okresie, ale później utrzymuje je w swoich zasobach także przez czas nieokreślony i sam zajmuje się ich prowadzeniem, w interesie spółki leży utrzymanie ich wartości w dłuższej perspektywie oraz niskie koszty eksploatacji.

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 und 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.

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

## Zasób

Na koniec roku 2020 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą ośmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 104 600 m<sup>2</sup> oraz czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 pokoi (po korekcie o udziały częściowe ok. 800) w Polsce, Niemczech, Rosji, na Węgrzech i w Austrii.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą coraz bardziej zyskiwały na znaczeniu. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO<sub>2</sub>. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach 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.

# Najważniejsze projekty

2020

## Najważniejsze projekty operacyjne

### 11/2020

Kolejni najemcy w Mogilska 43 Office w Krakowie

### 12/2020

Dokonana optymalizacja pozwala uzyskać certyfikaty BREEAM In-Use Excellent dla dwóch polskich nieruchomości

## Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 25,7 mln EUR (-19%)
- Wynik ze sprzedaży brutto 14,4 mln EUR (-20%)
- EBITDA w wysokości 3,0 mln EUR
- Odpisy amortyzacyjne i korekta wartości w wys. 10,7 mln EUR
- EBIT w wysokości -7,7 mln EUR
- Strata finansowa w wysokości -31,1 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy o wartości 301,8 mln EUR (-9 %)
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 2,46 EUR (-28 %)

## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

*Szanowni Akcjonariusze!*

Pandemia Covid-19 sprawiła, że miniony rok pod względem społecznym i gospodarczym był inny niż wszystkie. Począwszy od marca 2020, życie w wielu miejscach niemal zamarło, rynki wokół globu się załamały. Dla Warimpexu istotne efekty kryzysu zdrowotnego i gospodarczego, takie jak spadek przychodów w hotelach czy wycen nieruchomości, były odczuwalne już w pierwszej połowie 2020 roku. W porównaniu z tym okresem drugie półrocze było stosunkowo stabilne.

U progu 2021 roku Warimpex opiera się na solidnych ekonomicznych podstawach. 73 % naszego całego portfolio stanowią nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem. W tym obszarze efekty pandemii były niemal niezauważalne. Najemcy biur niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą, co znajduje odzwierciedlenie w utrzymujących się dodatnich wynikach z działalności operacyjnej w tym segmencie. Znaczącą zaletą są tu atrakcyjne lokalizacje i wysoka jakość obiektów. Niemal wszystkie obiekty biurowe zostały w ostatnich latach wybudowane lub przeszły gruntowne rewitalizacje i spełniają oczekiwania i potrzeby najemców w zakresie najnowocześniejszych technologii.

**Szczegółowe dane za rok obrotowy 2020**

W roku sprawozdawczym przychody z wynajmu nieruchomości biurowych wzrosły o 4 % do 20,6 mln EUR. Jest to głównie efektem ukończenia w maju 2019 roku biurowca Mogilska 43 Office w Krakowie oraz pozyskania nowych najemców w obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi. W segmencie hoteli przychody spadły na skutek pandemii o 64 % do 3,6 mln EUR. Łącznie przychody ze sprzedaży spadły w porównaniu rok do roku o 19 % i wyniosły 25,7 mln EUR.

W roku 2020 nie zrealizowano żadnych transakcji na nieruchomościach. Brak sprzedaży nieruchomości i ujemny wynik w segmencie hoteli spowodowały spadek wskaźnika EBITDA do 3 mln EUR (2019: 29,9 mln EUR).

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości wyniosły w roku obrotowym -10,7 mln EUR (2019: 14,9 mln EUR). Korekty wartości rynkowych obiektów biurowych (Investment Properties) wyniosły ok. -7,8 mln EUR – obniżenie wartości dotyczyło głównie polskich biurowców, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku zanotowano zyski z wyceny w wys. 15,3 mln EUR. Odpis aktualizacyjny w odniesieniu do hoteli wyniósł 1 mln EUR (2019: wzrost wartości 1,2 mln EUR). Wskaźnik EBIT spadł po uwzględnieniu odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości do -7,7 mln EUR (2019: 44,7 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 25,8 mln EUR do -21,4 mln EUR. Obejmuje on zmiany kursu walut w wys. 8,2 mln EUR i przypisane straty joint ventures w wys. 4,9 mln EUR.

W sumie wynik finansowy netto Grupy Warimpex w porównaniu z rekordowym wynikiem za ubiegły rok, wynoszącym 66,5 mln EUR, spadł do wartości -31,1 mln EUR. Podsumowując, spadek ten – jeśli pominiemy brak transakcji sprzedaży nieruchomości i zysków bilansowych – wynika ze strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie oraz ze spadku wyników w segmencie hoteli.

**Realizacja projektów w segmencie biurowym i hotelarskim**

Aby optymalnie przygotować się na wzrost rynków, miniony rok obrotowy wykorzystaliśmy przede wszystkim na kontynuację zaplanowanych projektów deweloperskich:

Po zakończeniu roku objętego sprawozdaniem w Polsce wydane zostały pozwolenia na budowę dla biurowców w ramach projektu Mogilska faza III w Krakowie oraz dla obiektów w Białymstoku. Zgodnie z naszą strategią rozpoczniemy budowę, jak tylko zapewnimy sobie zainteresowanie potencjalnych najemców na odpowiednim poziomie.

Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg ukończono stan surowy obiektu Avior Tower 1, dysponującego ok. 16 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia, a jego otwarcie planowane jest na II kwartał 2022 roku.

W niemieckim mieście Darmstadt w 2019 roku Warimpex kupił hotel, który aktualnie poddawany jest rewitalizacji i dostosowywany do marki Accor „greet“. Ponowne otwarcie planowane jest na jesień 2021 roku, ale termin ten może być elastycznie dostosowany do aktualnej sytuacji pandemicznej. Działka o powierzchni 30 000 m<sup>2</sup>, na której stoi hotel, zapewnia dodatkowo teren rezerwowany pod kolejne projekty wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Prace nad nowym planem zabudowy i projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca są już mocno zaawansowane.

W zakresie naszych projektów deweloperskich w roku 2021, oprócz przygotowań do budowy i uzyskania kolejnych pozwoleń na budowę, skoncentrujemy się na kontynuacji dotychczasowych aktywności i na rozpoczęciu nowych realizacji budowlanych.



### Koncentracja na ochronie klimatu i zrównoważonym rozwoju

Poza pandemią Covid-19 do najważniejszych kwestii należą aktualnie ochrona klimatu i zrównoważony rozwój. Dlatego w przypadku wszystkich naszych projektów deweloperskich i nieruchomości znajdujących się już w naszym posiadaniu szczególnie duży nacisk kładziemy na zrównoważony rozwój: koncentrujemy się na efektywności energetycznej, korzystaniu z odnawialnych źródeł energii, redukcji CO2 i wysokiej jakości pomieszczeń, np. w zakresie komfortu czy jakości powietrza. Wszystkie nowe obiekty są certyfikowane już w trakcie budowy, a istniejące są stopniowo modernizowane. Certyfikaty te będą wyróżniały nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

### Perspektywy

Zwalczanie pandemii Covid-19 pozostaje globalnym wyzwaniem również w roku 2021. Ze względu na dynamiczny rozwój sytuacji nie można jeszcze dokonać jednoznacznej oceny jej konsekwencji oraz skutków ekonomicznych, ale Warimpex na bieżąco je analizuje. Ekspertcy przewidują jednak na rok 2021 i 2022 ożywienie i ponowny wzrost – również na naszych rynkach.

Warimpex zakłada więc w dalszym ciągu kontynuację stabilnego rozwoju swojej działalności. Nasze aktualizowane na bieżąco założenia finansowe wykazują na rok 2021 również dodatni wynik z działalności operacyjnej (EBITDA) i wystarczającą płynność finansową. Dzięki sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze, mocnej pozycji na głównych rynkach, doskonałym relacjom z silnymi partnerami oraz ekonomicznej sile własnego modelu biznesowego i solidnym podstawom finansowym jesteśmy doskonale przygotowani, aby stawić czoła obecnym i przyszłym wyzwaniom.

Szczególne podziękowania należą się w tym miejscu pracownikom Warimpexu za ich zaangażowanie w tym niezwykłym dla nas wszystkich okresie i oczywiście naszym szanownym akcjonariuszom za okazywane nam zaufanie.

Franz Jurkowitsch



*Franz  
Jurkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

## Investor Relations

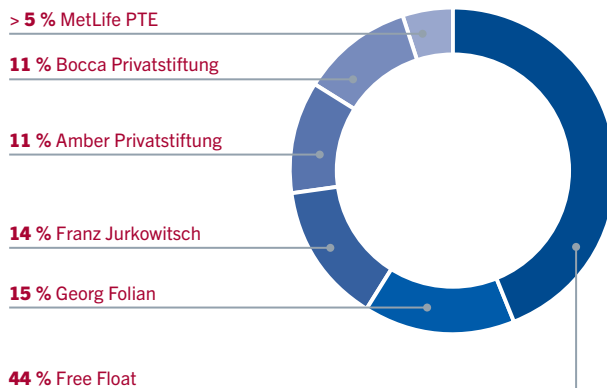
Giełdowy kurs akcji wynosił na początku roku 1,63 EUR wzgl. 6,78 PLN; do momentu wybuchu pandemii wywołanej koronawirusem dynamika kursu była w 2020 roku pozytywna i jego wartość wzrosła na koniec lutego 2020 r. do 1,79 EUR wzgl. 7,54 PLN. Później kurs spadł do 0,85 EUR wzgl. 4,00 PLN w połowie marca 2020 r. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2020 wyniósł 1,15 EUR wzgl. 5,08 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W 2020 roku Warimpex uczestniczył zdalnie w konferencjach inwestorów Raiffeisen Centrobank, Erste Bank i Wood & Company.

Akcje Warimpexu analizowane są przez następujących analityków: Raiffeisen Centrobank i Erste Bank

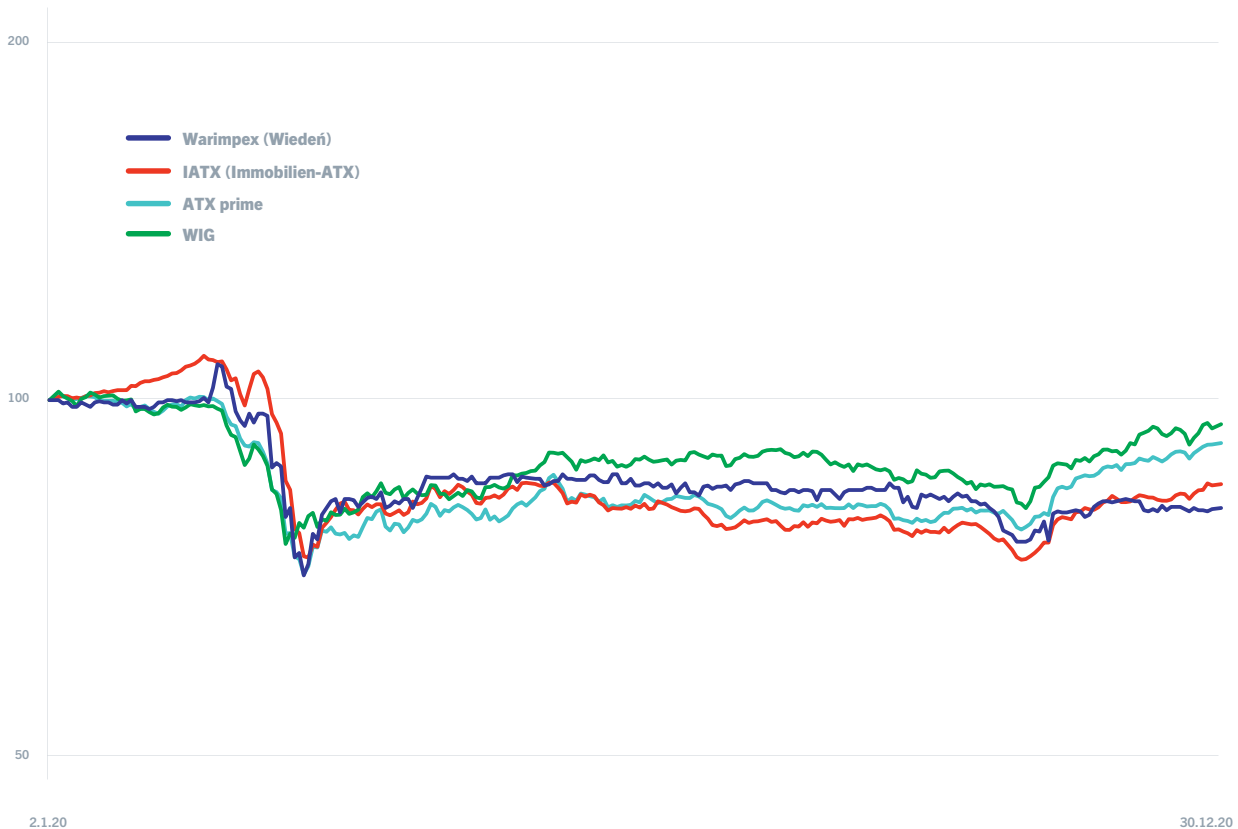
### STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2021 R.





## ZMIANY KURSU



## WSKAŹNIKI AKCJI

<b>ISIN</b>	AT0000827209
<b>Liczba akcji na dzień 31.12.2020</b>	54.000.000
<b>Ticker</b>	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
<b>Najwyższy kurs*</b>	EUR 1,79   PLN 7,54
<b>Najniższy kurs*</b>	EUR 0,85   PLN 4,00
<b>Kurs na 30.12.2020</b>	EUR 1,15   PLN 5,08
* ostatnie 52 tygodnie	

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

<b>Wiedeń</b>	ATX Prime, Immobilien-ATX
<b>Warszawa</b>	Main 50 Plus, WIG, Real Estate Developers
<b>100-dniowy <math>\sigma</math> handel</b>	w Wiedniu ok. 15 000 akcji w Warszawie ok. 600 akcji

WARIMPEX

# Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

Zgodnie z zaleceniem zawartym w opinii Austriackiego Komitetu ds. Sprawozdawczości Finansowej i Audytu (AFRAC) na temat raportu w zakresie ładu korporacyjnego, raport dotyczący ładu korporacyjnego jednostki dominującej oraz skonsolidowany raport w zakresie ładu korporacyjnego zostały połączone w jeden raport.

## Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

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

## Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2020 r.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2020 r., obowiązującej w roku obrotowym 2020, [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L“), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C“) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie. Ich nieprzestrzeganie nie wymaga żadnego uzasadnienia („zasady R“). Ogólnie statuty spółki i wewnętrzny regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej są w pełni zgodne z zasadami L, natomiast zasady C spełniane są poza wyjątkami opisanymi poniżej:

- Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, jak określa zasada nr 18 i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza wdrażać zasady nr 18 w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Wynagrodzenie zarządu składa się ze składników stałych i zmiennych. Nie istnieją żadne kryteria niefinansowe, o których mowa w zasadzie nr 27 wzgl. 27a, które miałyby kluczowy wpływ na wysokość zmiennych składników wynagrodzenia. Tym samym realizowana jest idea obiektywizacji i transparentności. 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.). Więcej informacji znajduje się również w raporcie dotyczącym polityki wynagrodzeń i rocznym raporcie na temat wynagrodzeń na stronie internetowej spółki Warimpex.

- 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***mgr dr 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

**mgr dr Alexander Jurkowsch**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 30 marca 2024

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane  
i IT oraz zarządzanie informacjami



warimpex

war

**Dkfm. dr 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

**mgr Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967

Po raz pierwszy powołany: 1 maja 2014

Mandat do 30 kwietnia 2024

Zakres kompetencji:

Zarządzanie transakcjami, organizacja,  
sprawy kadrowe i prawne

## Rada Nadzorcza



### Dipl. Kfm. 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)



### dr 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, KCSG

(zmarł 26.02.2021)  
Członek RN  
Rok urodzenia: 1921  
Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007  
Prezes honorowy (Honorary Chairman) 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 zarządu Elektrobudowa S.A., Polska  
Członek RN Próchnik S.A., Polska

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

- 1 W okresie ostatnich pięciu lat członek rady nadzorczej nie był członkiem zarządu lub kierownictwa spółki ani jej podmiotu zależnego ani też żadnego innego podmiotu powiązanego ze spółką („Spółka należąca do Grupy”).
- 2 Członek rady nadzorczej nie utrzymuje i w ciągu ostatniego roku nie utrzymywał żadnych stosunków handlowych ze spółką lub inną spółką 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

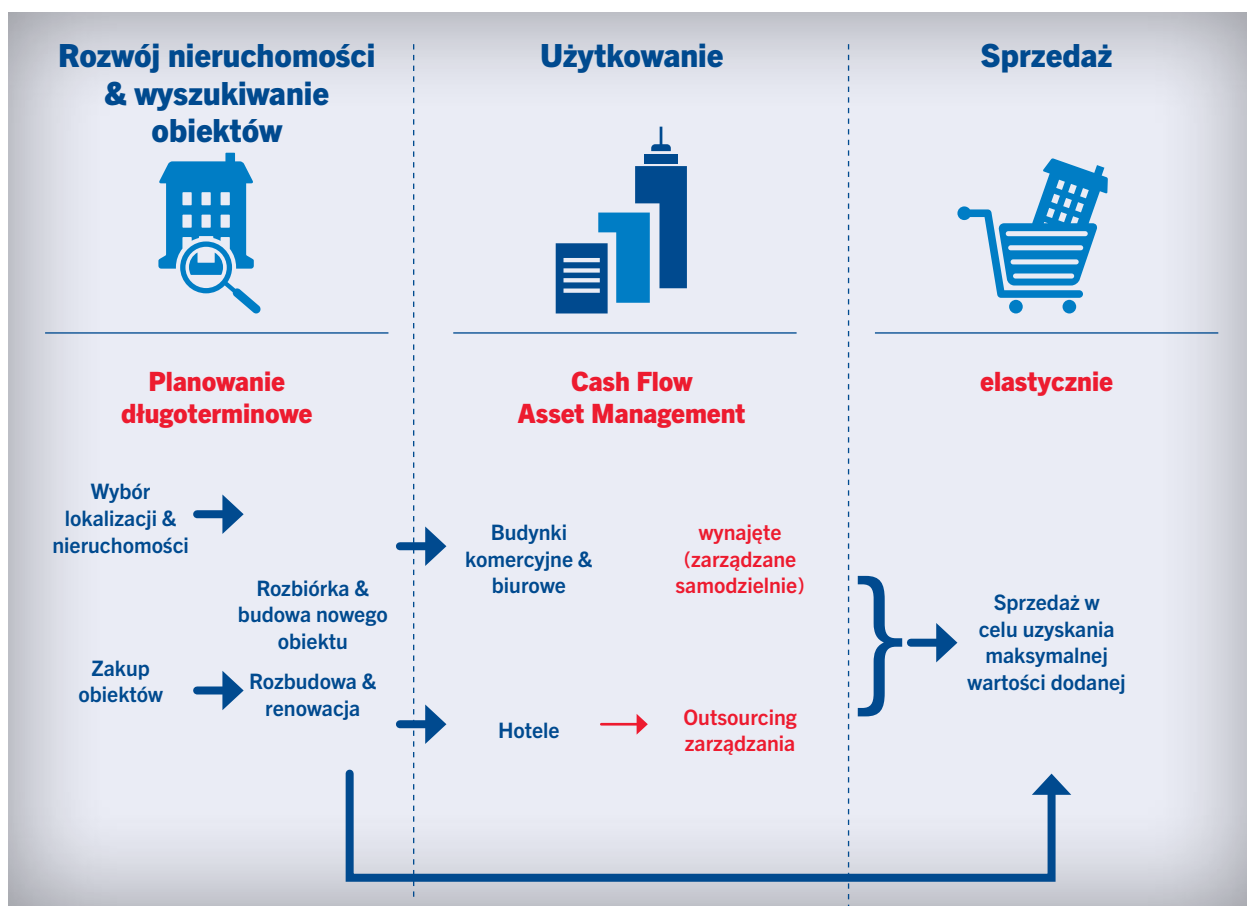
**Biurowiec**  
Darmstadt, DE

## 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 ze stabilnych przepływów pieniężnych generowanych przez posiadane nieruchomości 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.





## WARIMPEX W SKRÓCIE

### Rozwój Grupy Warimpex

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

### Development und Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w 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 2020 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą ośmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 104 600 m<sup>2</sup> (po korekcie o udziały częściowe ok. 92 800 m<sup>2</sup>) oraz czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 pokoi (po korekcie o udziały częściowe ok. 800) w Polsce, Rosji, na Węgrzech, w Niemczech i w Austrii.

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

### 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 biurów zdefiniowane zostały również standardy zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości 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 CO<sub>2</sub> 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 np. zbyt wysokie emisje CO<sub>2</sub> będą obłożone wyższymi „karami“. Certyfikaty te będą wyróżniały nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Na dzień bilansowy certyfikaty posiadają:

	Otwarcie		Certyfikat
Orgodowa Office, Łódź	2018	28.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
Mogilska 43, Kraków	2019	12.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
		40.000 m <sup>2</sup>	

Przewidziane certyfikacje:

	Otwarcie		Certyfikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m <sup>2</sup>	LEED – Gold
Zeppelin Tower, St. Peterburg	2015	15.600 m <sup>2</sup>	LEED – Silver
Mogilska III, Kraków	2023	12.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
Chopin Office, Kraków	2023	21.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use lub LEED – Platinum
B52, Budapeszt	2006	5.400 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use

Ponadto podjęto decyzję o uzyskaniu w 2021 roku certyfikacji według Well Building Standard WELL Health-Safety Rating międzynarodowego WELL Building Institute (IWBI) dla Krakowa i Łodzi w celu poprawy warunków w zakresie zdrowia, bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia w nieruchomościach.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą coraz bardziej zyskiwały na znaczeniu. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO<sub>2</sub>. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach 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 interesariuszy i innych podmiotów zainteresowanych podejmowanymi przez firmę Warimpex działaniami ekologicznymi, społecznymi i ekonomicznymi i ich efektami.

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

## Opis procesu i podstawy strategii

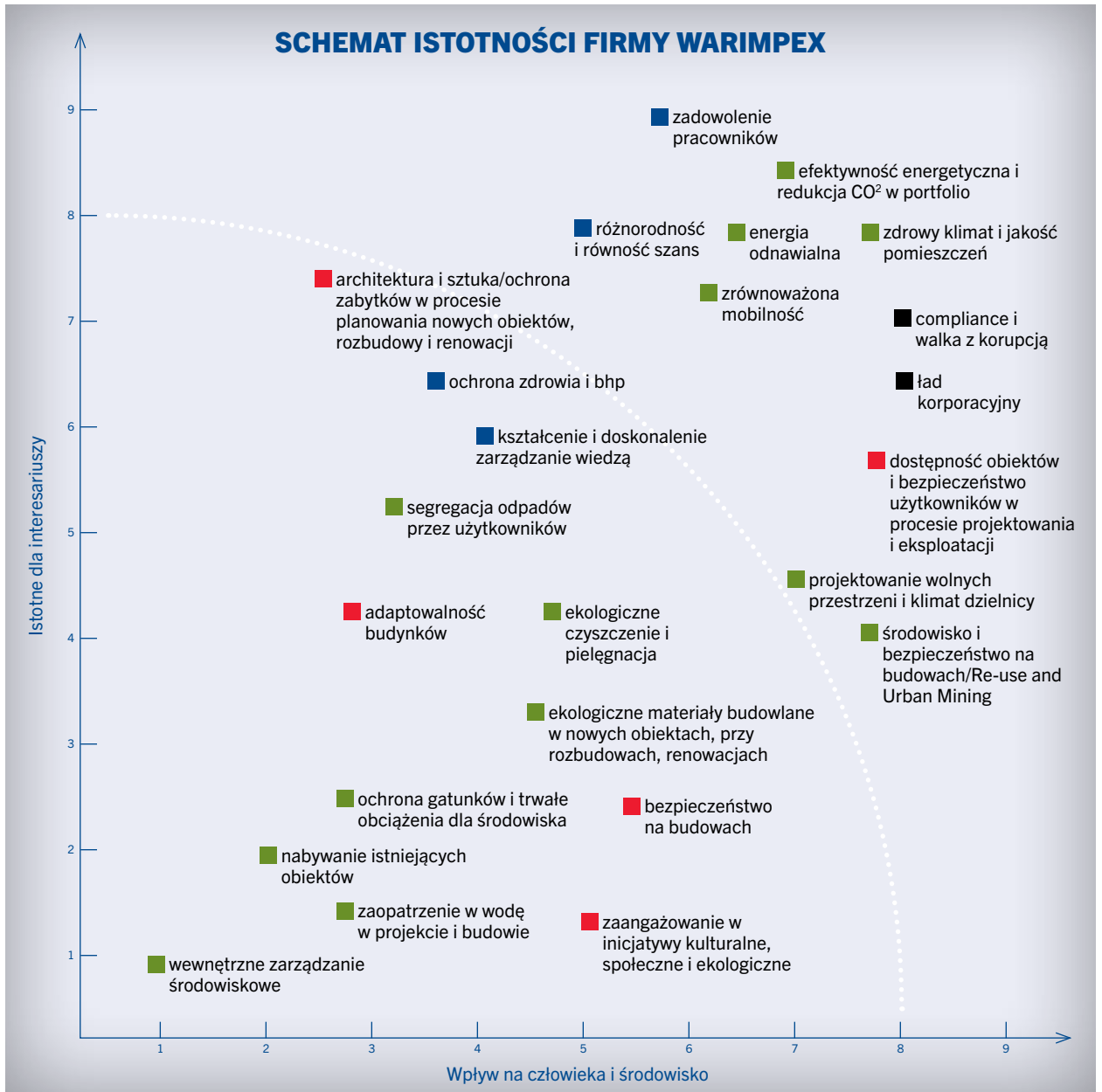
Podstawę raportu stanowi obszerna analiza istotności. W ramach wielopoziomowego procesu dokonano identyfikacji i priorytetyzacji kwestii o potencjalnie kluczowym znaczeniu dla Grupy Warimpex. Kwestie te zostały przeanalizowane pod kątem ich wpływu na człowieka i środowisko oraz znaczenia dla następujących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

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

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

Temat	Opis	Znaczenie według NaDiVeG
<b>Efektywność energetyczna budynków</b>	Jakość termiczna budynków, efektywne energetycznie urządzenia instalacyjne, inne urządzenia itp. umożliwiają realizację efektywności energetycznej budynków (ogrzewanie, chłodzenie, zużycie energii elektrycznej).	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
<b>Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach</b>	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
<b>Zrównowazona mobilność</b>	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
<b>Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją</b>	Przestrzeganie przepisów prawa (prawo pracy, ochrony konkurencji, ochrona danych itd.), przejrzyste zasady udzielania zleceń, prawidłowe zasady współpracy z podwykonawcami	Zwalczanie korupcji i łapownictwa
<b>Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo</b>	Elementy techniczne (np. ochrona przeciwpożarowa, drogi ewakuacyjne, systemy ostrzegania w sytuacji zagrożenia lub ewakuacji), wykonanie (np. 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
<b>Zadowolenie pracowników</b>	Umacnianie i rozwój motywacji i zadowolenia załogi	Kwestia o znaczeniu personalnym
<b>Różnorodność i równość szans</b>	Zróżnicowana struktura załogi pod względem wieku, płci, pochodzenia, modelu pracy itp.	Kwestia o znaczeniu personalnym
<b>Poszanowanie praw człowieka</b>	Oczywisty element kultury organizacji, realizowany wewnątrz i w stosunkach zewnętrznych	Poszanowanie praw człowieka
<b>Projektowanie wolnych przestrzeni i klimat dzielnicy</b>	Unikanie tworzenia się miejskich wysp ciepła (np. poprzez jasne powierzchnie, zieleń, wodę, wentylacja przestrzeni miejskich) projektowanie wolnych przestrzeni w bliskości z naturą (tworzenie siedlisk dla rodzimej fauny i flory)	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
<b>Zdrowy klimat i jakość pomieszczeń</b>	Komfort cieplny w zimie i w lecie; komfort wizualny; dostateczna wentylacja; unikanie szkodliwych substancji (formaldehyd, LZO lub smog); komfort akustyczny	Kwestia o znaczeniu personalnym





**Zagadnienia**

■ Środowisko i energia

■ Pracownicy

■ Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)

■ Społeczna odpowiedzialność

## RYZYKA NIEFINANSOWE

Znaczenie	Tematyka w ramach zrównoważonego rozwoju	- Ryzyka + Możliwości	Opis	Środki zaradcze
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Efektywność energetyczna budynków	- wysokie koszty eksploatacji - ryzyko braku realizacji + możliwość obniżenia kosztów	w związku z brakiem środków lub wystarczających zasobów	średniookresowa certyfikacja wszystkich nieruchomości w zasobach, certyfikacja nowych obiektów
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	- ryzyko marnotrawstwa materiałów + możliwość obniżenia kosztów	ponowne wykorzystanie istniejących materiałów	uwzględnione w koncepcji projektu
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Zrównoważona mobilność	- ryzyko braku infrastruktury + możliwość korzystania ze środków komunikacji przyjaznych dla środowiska	brak stacji ładowania, parkingów rowerowych, brak dostępu do środków komunikacji publicznej	uwzględnione w koncepcji projektu
<b>Zwalczanie korupcji i łapownictwa</b>	Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją	- ryzyko niewiedzy + możliwość szkoleń	brak uwrażliwienia na łapownictwo i korupcję	szkolenia, przestrzeganie zasad kodeksu postępowania (Code of Conduct)
<b>Kwestia o znaczeniu społecznym</b>	Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo	- ryzyko w związku z rozwiązaniami, które nie są przyjazne dla użytkownika + możliwości dzięki lepszej dostępności	przestrzeganie prawa	badanie przepisów prawa w zakresie projektów i użyteczności
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Zadowolenie pracowników	- ryzyko utraty wykwalifikowanej kadry + możliwości zwiększenia satysfakcji pracowników	stworzenie pozytywnej atmosfery pracy	rozmowy oceniające z pracownikami, przestrzeń biurowa i sprzęt do pracy są na bieżąco odnawiane
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Różnorodność i równość szans	- ryzyko związane z dyskryminacją + możliwości związane z otwartością	wiedza specjalistyczna i różnorodność	wspieranie różnorodności
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Work-life balance	- ryzyko utraty pracowników + możliwości związane z innowacyjnymi rozwiązaniami	zapobieganie zjawisku wypalenia zawodowego	szkolenia, zmniejszenie liczby dni urlopowych, zrównoważone zadania
<b>Poszanowanie praw człowieka</b>	Poszanowanie praw człowieka	- ryzyko naruszenia praw człowieka	różnorodność i równość szans w środowisku pracy	zasady odnoszą się w taki sam sposób do zatrudniania, ścieżek awansu i regulaminów wynagrodzeń
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Projektowanie wolnych przestrzeni i klimat dzielnicy	- ryzyko zabetonowania przestrzeni + możliwość uniknięcia miejskich wysp ciepła	uwzględnić w nowych projektach na etapie planowania, w obiektach istniejących zbadać możliwości	uwzględnione w koncepcji projektu
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Zdrowy klimat i jakość pomieszczeń	- ryzyko wystąpienia „zespołu chorego budynku” + możliwość zwiększenia zadowolenia pracowników	przestrzeganie i naruszanie ram ustawowych	uwzględnione w koncepcji projektu

## ŚRODOWISKO I ENERGIA

Zagadnienia związane z zaopatrzeniem w energię, zużyciem energii i instalacjami energetycznymi w budynkach mają bardzo duże znaczenie w budownictwie i gospodarce nieruchomościami. Zapewnianie energii w formie energii elektrycznej i ciepłej stanowi podstawę do tworzenia komfortowych pomieszczeń biurowych. Jednocześnie nośniki energii i jej zużycie mają istotny wpływ na zmiany klimatyczne. Warimpex jest organizacją świadomą wpływu, jaki w obszarze energii wywiera na środowisko i społeczeństwo i dlatego jej działanie w zakresie wymogów ekologicznych i ekonomicznych dotyczących zaopatrzenia w energię i jej zużycia oraz tworzenia i utrzymania wartości budynków cechuje rozważa.

Warimpex stawia czoła wyzwaniom naszych czasów również dzięki długoterminowemu planowaniu projektów i wnosi istotny wkład w długofalową redukcję emisji. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe, dzięki czemu możemy ustalać wyższe czynsze najmu. Warimpex jest przekonany, że zrównoważony rozwój i efektywność kosztowa nie muszą się wzajemnie wykluczać.

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

W 2018 roku uzyskano certyfikat dla nowo otwartego obiektu Ogrodowa Office w Łodzi – „BREEAM Very good“. Ukończony w 2019 r. biurowiec Mogilska 43 w Krakowie uzyskał certyfikat „BREEAM Very good“. Po wdrożeniu działań optymalizacyjnych w 2020 roku obie nieruchomości uzyskały certyfikat BREEAM In-Use Excellent.

Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich, np. certyfikat LEED „Gold“ dla nowego projektu Avior Tower na terenie AIRPORTCITY w Petersburgu. Mimo iż aktualnie żaden obiekt w portfolio hoteli Warimpexu nie posiada certyfikatu, to wysokie standardy środowiskowe w istniejących i przyszłych nieruchomościach hotelowych są kwestią nadrzędną.

Plany dotyczące nowych projektów zakładają maksymalizację korzyści dla środowiska, społeczeństwa i gospodarki. Dla Warimpexu oznacza to, że w długim okresie projekty zachowują swoją wartość lub ją zwiększają, dostarczając jednocześnie korzyści ekologicznych i społecznych. W tym kontekście zapobiega się również szkodom w środowisku. Zasady te będą uwzględniane nie tylko przy budowie nowych obiektów, lecz również podczas renowacji. W celu realizacji wewnętrznej kontroli projektów opracowano mechanizm kontroli do-

tyczący sprawdzania projektu pod względem efektywności energetycznej, elastycznych zarysów oraz dostępności i mobilności.

### Efektywność energetyczna portfolio

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

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

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

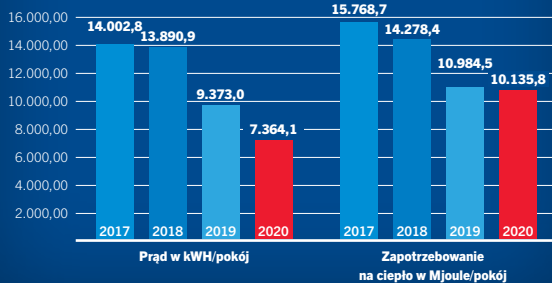
### Wskaźniki w roku 2020

Wskaźniki zostały zaprezentowane dla kategorii aktywów, jakimi są biurowce i hotele, 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.

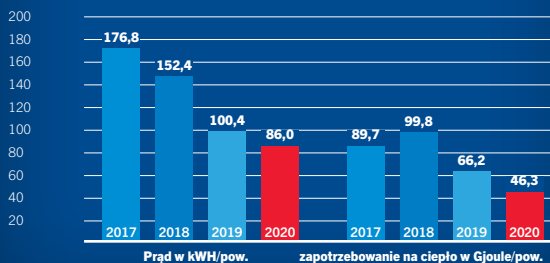
Wskaźniki określone po raz pierwszy w 2017 roku stanowią podstawę bieżącej kontroli zużycia energii. Celem Warimpexu jest ciągła poprawa tych wskaźników i ich uwzględnianie w planowaniu nowych projektów.

W przypadku obu najnowszych biurowców w Polsce szczególny nacisk przy opracowywaniu projektów położono na efektywność energetyczną i aspekty proekologiczne: W projekcie Mogilska 43 w Krakowie powstała ściana obsadzona roślinami, a w 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.

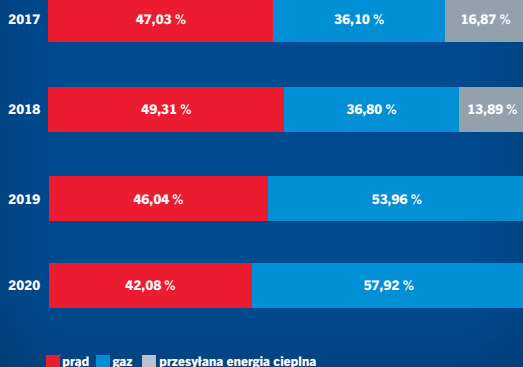
### Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię ciepłą) na pokój (hotele) wraz ze specyficzną emisją CO<sub>2</sub> na źródło energii (przesył energii ciepłej, prąd, gaz) na pokój



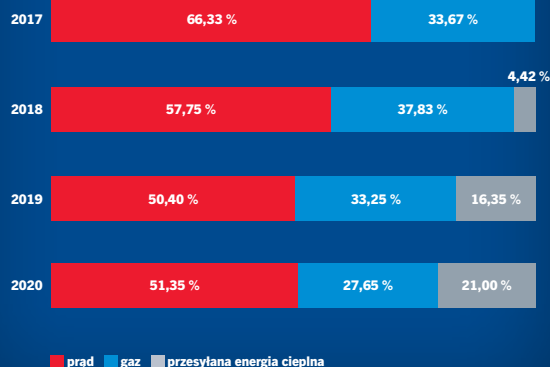
### Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię ciepłą) na m<sup>2</sup> (biura) wraz ze specyficzną emisją CO<sub>2</sub> na źródło energii (przesył energii ciepłej, prąd, gaz) na m<sup>2</sup>



### Zużycie energii w % Hotele



### Zużycie energii w % Biura



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

#### Środowisko i bezpieczeństwo na budowach / Re-Use and Urban Mining

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

Podczas realizacji prac budowlanych przestrzegane są wszystkie przepisy prawa i dotychczas nie miały miejsca żadne zastrzeżenia ani wypadki śmiertelne przy pracy. Z raportów generalnych wykonawców Warimpex czerpie co miesiąc informacje o postępach w realizacji projektów i o ewentualnych naruszeniach przepisów bezpieczeństwa i wypadkach na budowach. Warimpex konsekwentnie dąży do tego, aby w dalszym ciągu zapobiegać na budowach doniesieniom czy poważnym naruszeniom przepisów bezpieczeństwa. Ponadto w przypadkach projektów realizowanych w przyszłości w raportach miesięcznych generalnych wykonawców mają się znaleźć informacje o wypadkach przy pracy i urzędowych zastrzeżeniach dotyczących bhp, kwestii istotnych dla środowiska i innych kwestii prawnych.

Jeśli to możliwe, forsowane są inwestycje typu redevelopement 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 oczysz-



czony, pozbawiony wszystkich elementów i przebudowany na biurowiec spełniający współczesne wymagania.

W roku 2020 również zrealizowano jeden projekt typu re-development: zakupiony w 2019 roku hotel w Darmstadt (budynek z 1989 roku) został w roku 2019 i 2020 poddany gruntownemu remontowi i ma być ponownie otwarty we wrześniu 2021 r. pod marką „Greet“.

### Zrównoważona mobilność

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

Na skutek rosnącego popytu na stacje ładowania samochodów elektrycznych dla użytkowników budynków powstaje ryzyko braku wystarczającej ilości takich stacji. Nowe rozwiązania w tym zakresie bazują na dalekowzrocznych inteligentnych koncepcjach w zakresie mobilności i komunikacji. Zakładają one m.in. intensywniejsze korzystanie ze środków komunikacji publicznej i ofert „car-sharing“, jak również rozwój elektrycznej mobilności na obszarach miejskich. Aby sprostać tym wymaganiom, ważne jest uwzględnianie już na etapie projektu 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 parkingowych dla rowerów (tj. 0,4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej). Zbudowano także prysznice i przebieralnie, aby zachęcać pracowników do przyjazdu do biura na rowerze. W projekcie w Łodzi, Ogrodowa 8, jest 150 miejsc postojowych dla rowerów (tj. 0,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej) oraz prysznice i przebieralnie w pomieszczeniach biurowych.

Nieruchomości Warimpexu położone są zasadniczo w centralnych punktach w dużych aglomeracjach i miastach drugorzędnych pod względem wielkości. W przypadku wszystkich pro-

jektów 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 indywidualnego w miastach w przyszłości, np. zakazy wjazdu lub ograniczenia w parkowaniu. Istotne jest również wspieranie mobilności zrównoważonej (samochody elektryczne, car-sharing itp.), ponieważ użytkownicy nieruchomości będą traktować te oferty jako element decydujący. Aby jak najlepiej sprostać tym trendom, Warimpex stawia sobie za cel, uwzględniać kryterium mobilności zrównoważonej w projektach realizowanych w przyszłości.

### Zarządzanie środowiskowe w organizacji

	2020	2019	2018	2017
Przeloty	CO <sub>2</sub> 46 t	CO <sub>2</sub> 129 t	CO <sub>2</sub> 113 t	CO <sub>2</sub> 123 t
Samochód km	CO <sub>2</sub> 22 t	CO <sub>2</sub> 29 t	CO <sub>2</sub> 32 t	CO <sub>2</sub> 64 t

*Pracownicy spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG*

Emisje CO<sub>2</sub> w ramach odbywanych podróży w roku 2020 spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem. Spadek ten jest efektem zmniejszonej aktywności w zakresie podróży na skutek kryzysu wywołanego przez Covid-19.

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 do tele- i wideokonferencji. Warimpex udostępnia odpowiedni sprzęt w tym zakresie.

W celu możliwie najlepszego wykorzystania nowych technologii spółka na bieżąco dokonuje oceny nowych narzędzi i wdraża je do firmowej sieci IT. Z jednej strony ułatwia to współpracę transgraniczną przy projektach, a z drugiej optymalizuje częstość podróżowania pracowników. Poprzez zakup dwóch pojazdów elektrycznych do floty Warimpexu w ramach pilotażowego projektu analizowane będą zachowania użytkowników w zakresie przyszłych podróży służbowych jak i możliwości ładowania i innych wymogów dla lokalizacji obiektów biurowych. Poza ciągłym przeglądem i odnawianiem floty pojazdów, firma inwestuje w kształcenie pracowników w zakresie podróży służbowych poprzez oferowanie szkoleń z doskonalenia jazdy.

## ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

Na całym świecie łapownictwo i korupcja utrudniają inwestycje i zafałszowują obraz międzynarodowej konkurencji. Ponadto użycie korupcyjnych metod do przekierowania środków finansowych zagraża także kondycji gospodarczej, społecznej i ekologicznej społeczności. 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 2020) 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 dla 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.

Pracownicy Warimpexu są zobowiązani do postępowania zgodnie z prawem we wszystkich kontaktach biznesowych oraz do wyrażania własnym, jednoznacznym zachowaniem sprzeciwu wobec wszelkich form łapówkarstwa i korupcji. CoC dokumentuje 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 i 2020 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 2021. 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 poje-

dyncze działania dotyczące danej nieruchomości. W związku z atakami terrorystycznymi w jednej z destynacji zastrzeżono na przykład kontrolę 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 294 pokoje w hotelu Crowne Plaza w Petersburgu 6 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 środowiska pracy podlega ciągłym zmianom. Łączenie aktywności zawodowej, obowiązków rodzinnych i życia prywatnego staje się dla pracowników coraz większym wyzwaniem.

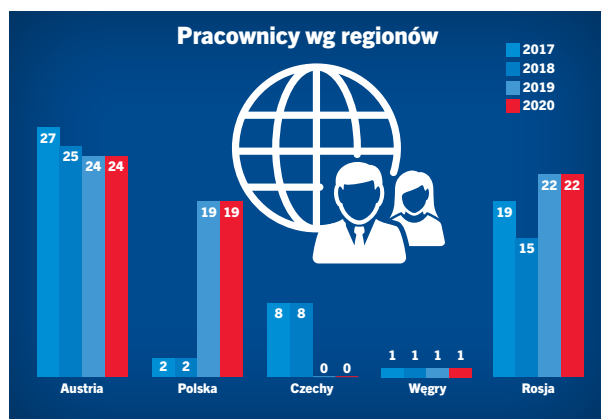
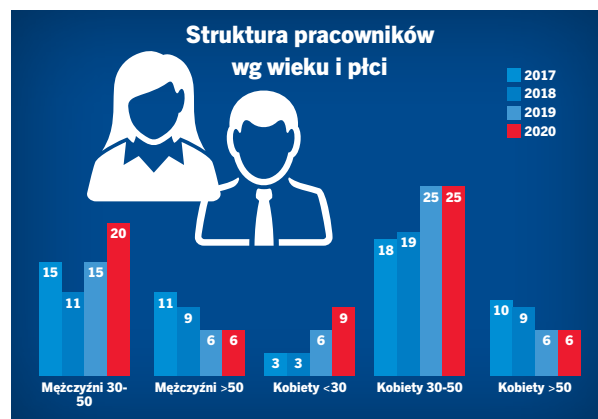
Konsekwentne stosowanie zasad równego traktowania, ruchomy czas pracy i możliwość wykonywania pracy zdalnej stanowią dla pracowników podstawowe filary work-life balance.

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

### Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2020 roku 66 pracowników pracowało w obszarze administracyjnym spółek grupy Warimpex podlegających pełnej konsolidacji. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych. W obszarach Asset & Property Management zatrudnionych jest łącznie 44 % 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. Obszar Finance obejmuje rachunkowość koncernu oraz działy księgowości. 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, home office 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 czterech 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.

Płaska hierarchia skraca drogę do osiągnięcia celów, nie powodując konieczności przebijania się przez struktury. Kobiety i mężczyźni mają te same możliwości uczestniczenia w życiu firmy, także w okresie urlopów wychowawczych (karencji). Zaproszenia na firmowe imprezy kierowane są także do pracowników przebywających na takich urloпах, a poza tym ze środków komunikacji, takich jak telefon czy laptop, można korzystać bez przerwy. Istnieje również możliwość zatrudnienia w ramach urlopu wychowawczego, z której pracownicy często korzystają. Po powrocie z urlopu potrzeby ustalane są z pracownikiem od nowa i dostosowywane do indywidualnej sytuacji. Jeśli pracownik wyrazi takie życzenie i będzie to możliwe, wprowadza się możliwość telepracy i elastycznego czasu pracy. Wszystkie te działania sprawdziły się w przeszłości i powinny być w związku z tym kontynuowane. Tym samym ryzyko ewentualnego dyskryminowania pracowników określa się jako niewielkie. Różnorodność wśród pracowników traktowana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana.

Udział kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 roku niemal 61 % i w porów-

naniu z rokiem 2019 jest wyższy o 6 %. Udział kobiet wśród kadry kierowniczej nie zmienił się w porównaniu z 2019 rokiem i wynosi 38,1 %. Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Nie prowadzi się celowych działań ukierunkowanych na promowanie kobiet – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w udziale kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 42,6 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.

Poszanowanie godności ludzkiej jest ważną kwestią, szczególnie w obszarze personalnym. Warimpex stanowczo sprzeciwia się uprzedzeniom i wszelkim formom dyskryminacji. Ważne jest, aby równe traktowanie wszystkich pracowników było praktykowane bez względu na wiek, płeć, orientację lub tożsamość seksualną, narodowość, pochodzenie etniczne, niepełnosprawność, religię lub przekonania. Aktywnie promowana jest kultura organizacji charakteryzująca się szacunkiem, otwartością, zaufaniem i uznaniem.

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.

### Skutki COVID-19

Kryzys wywołany przez COVID-19 w 2020 wpłynął na wiele czynników:

#### Kwestie o znaczeniu dla środowiska:

Mniej odbywanych podróży na całym świecie przyczyniło się do mniejszego zużycia zasobów, a tym samym do niższej emisji gazów cieplarnianych. Widać to również w podróżach w ramach Grupy Warimpex. Należy jednak uważać, aby z powodu spadku aktywności gospodarczej spowodowanego kryzysem wywołanym przez Covid-19 nie narazić celów spółki w zakresie zrównoważonego rozwoju.

#### Kwestie o znaczeniu personalnym:

Kryzys zwiększył możliwości korzystania z home office i wideokonferencji. Wszystkim pracownikom umożliwiono pracę zdalną. Na bieżąco odbywają się szkolenia z obsługi nowych programów. Zweryfikowano i zapewniono bezpieczeństwo danych. Pracownicy mają możliwość wykonywania testów na Covid, w biurze są do dyspozycji również testy antygenowe do samodzielnego wykonania.

#### Prawa człowieka:

W sytuacji kryzysu wywołanego przez Covid-19 może dochodzić do naruszania praw człowieka – kobiety są bardziej dotknięte problemami związanymi z pracą w skróconym wymiarze godzin oraz z podwójnym obciążeniem pracą zawodową i obowiązkami rodzinnymi, co zostało uwzględnione w Warimpexie poprzez możliwość elastycznego czasu pracy.

#### Kwestie o znaczeniu dla środowiska:

Pomimo wszystkich ograniczeń rok 2020 został wykorzystany do podniesienia rangi certyfikacji z BREEAM Very good na BREEAM In-Use Excellent poprzez optymalizację w dwóch polskich obiektach.

W związku z rosnącym znaczeniem kwestii zdrowotnych w 2021 roku będą czynione starania, aby uzyskać certyfikaty WELL Health Safety Rating międzynarodowego WELL Building Institute (IWBI) dla nieruchomości w Łodzi i Krakowie. Badane będą m.in. następujące obszary: procedury sprzątnięcia i dezynfekcji, programy gotowości na wypadek sytuacji awaryjnych, zasoby opieki zdrowotnej, zarządzanie jakością powietrza i wody, możliwości w zakresie innowacji.

Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa, dlatego też będziemy dążyć do uzyskiwania kolejnych certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.



**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 2020

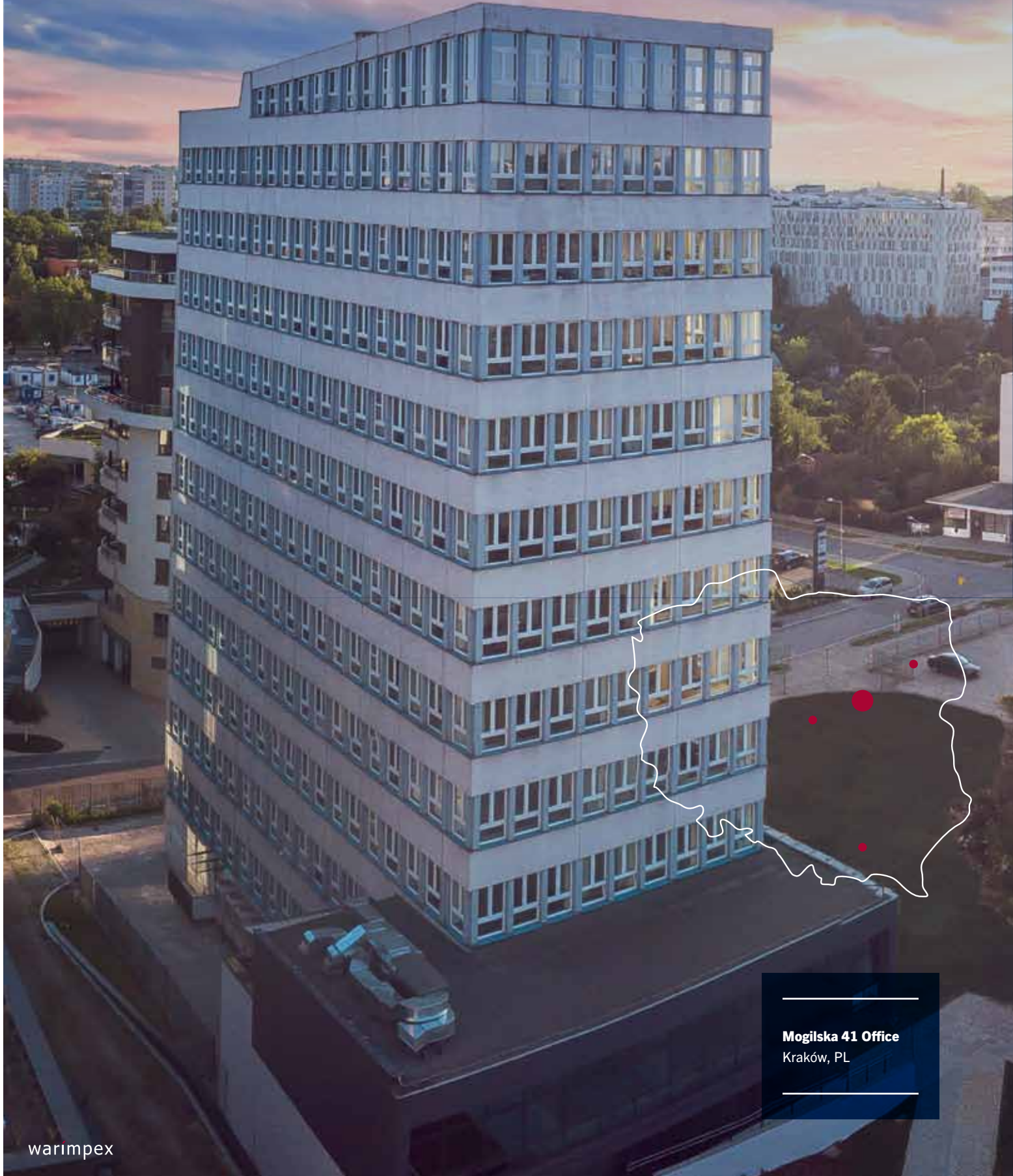
## Ramowe warunki gospodarcze – Covid-19

Od lutego/marca 2020 w związku z błyskawicznym rozprzestrzenianiem 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. Od połowy maja 2020 ograniczenia te były stopniowo łagodzone, a od października 2020 zostały w większości krajów europejskich ponownie zaostrzone.

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



# Rynki



**Mogilska 41 Office**  
Kraków, PL

RYNKI  
*Polska*

## Otoczenie gospodarcze

Rozwój gospodarczy zakładany w całym roku 2020 wynosi -2,8 %. W roku 2021 i 2022 wzrost ma ponownie osiągnąć bardzo solidne 3,1 % wzgl. 5,1 %.<sup>1</sup> Wartość transakcji nieruchomościowych spadła w 2020 roku do ok. 5,3 mld EUR (2019: 7,7 mld EUR).<sup>2</sup> Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Warszawie wyniosły w 2020 r. 4,60 % (2019: 4,25 %), w nieco mniejszych miastach 6,00 % (2019: 5,75 %)<sup>3</sup>, czynsze w ośrodkach regionalnych, takich jak Kraków czy Łódź, wyniosły od 12,50 EUR do 15,50 EUR za m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> W segmencie hoteli 5-gwiazdkowych średnie wskaźniki obłożenia w Warszawie spadły o 60 pp do 22 %, średnia cena pokoju w lokalnej walucie spadła o 12% do 426 PLN.<sup>5</sup>

### 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 2037 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental spadło z 80 % do 26 %, średnia cena pokoju w euro spadła o ok. 26 %. Hotel był zamknięty od końca marca do początku czerwca 2020 r. i od 20 grudnia 2020 r. do 12 lutego 2021 r. Czynsz z tytułu dzierżawy w porozumieniu z wydzierżawiającym został częściowo umorzony, a umowa dzierżawy została przedłużona o 3 lata.

W 2017 r. zakupiony został biurowiec w Krakowie (Mogilska 41) o powierzchni ok. 5 800 m<sup>2</sup>, który został następnie wyremontowany i we wrześniu 2019 r. przekazany nowemu najemcy. Od tego czasu budynek jest wynajęty w całości.

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 31.12.2020 pomieszczenia biurowe były wynajęte w 83 %.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było ok. 90 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 000 m<sup>2</sup> powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 204 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, przebieralnie i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BBREEAM In-Use z oceną „excellent”.

### Realizacje: 3 biurowce, działki rezerwowe

Razem z budynkiem Mogilska 41 zakupiono również działki rezerwowe. W październiku 2020 r. wydane zostało jeszcze nieprawomocne pozwolenie na budowę dla biurowca o powierzchni ok. 9 700 m<sup>2</sup> (Mogilska faza III), które stało się prawomocne w marcu 2021 roku.

W sąsiedztwie obu już istniejących biurowców Mogilska i projektu Mogilska faza III Warimpex zakupił w ostatnich latach kolejne mniejsze, częściowo zabudowane nieruchomości gruntowe. Ma na nich powstać projekt Mogilska faza IV. Zakończono już wstępne prace rozbiórkowe.

W Krakowie Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>. Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony.

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Mają tam powstać nieruchomości biurowe w kilku fazach inwestycyjnych. Przewidziane są dwa budynki o powierzchni ok. 24 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i 8 000 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej pod działalność gospodarczą. Pozwolenie na budowę zostało wydane w marcu 2021 r.

<sup>1</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2021“

<sup>2</sup> CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2021, Poland

<sup>3</sup> CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2021, Poland

<sup>4</sup> CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2021, Poland

<sup>5</sup> STR Comp Set – Performance Report for InterContinental Warsaw



RYNKI

## Węgry

### Otoczenie gospodarcze

Gospodarka skurczyła się w 2020 roku o 5,3 %. W roku 2021 i 2022 oczekiwany wzrost PKB ma wynieść 4,0 % wzgl. 5,0 %.<sup>6</sup>

W Budapeszcie w porównaniu z rokiem ubiegłym średnie czynsze wzrosły do ok. 13,50 EUR miesięcznie<sup>7</sup>, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) wzrosły z 5,25 % do 5,75 %<sup>8</sup>, pustostanów jest więcej – wzrost z 5,9 % do 8,1 %.<sup>9</sup>

### Zasób: 2 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet i B52 o łącznej powierzchni użytkowej ok. 20 200 m<sup>2</sup>.

Biurowiec B52 został kupiony pod koniec maja 2018, oferuje ponad 5 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jest w 96% wynajęty.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 96 % powierzchni; w tym 12 250 m<sup>2</sup> (z 14 500 m<sup>2</sup>) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

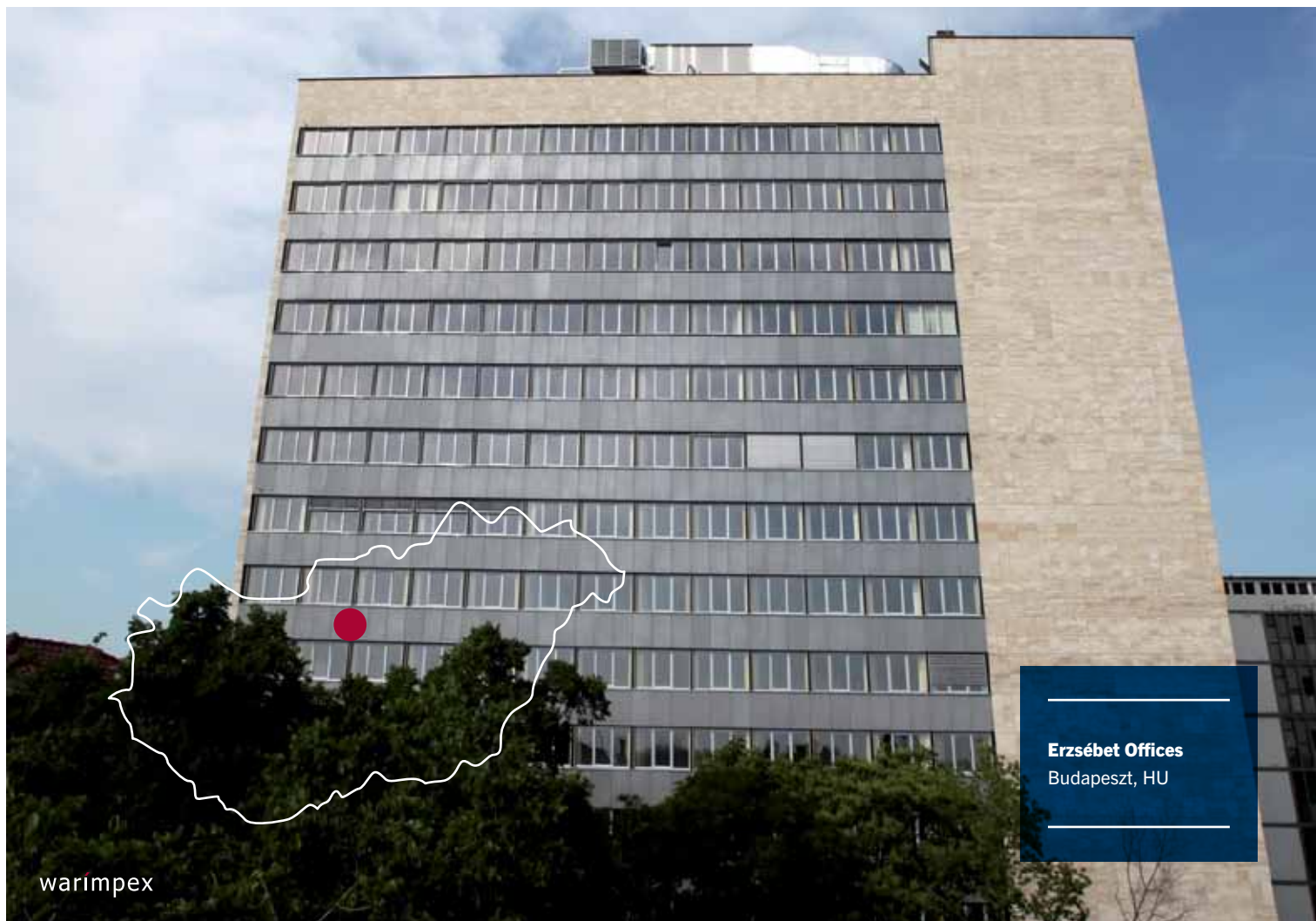
Biurowiec Sajka z 600 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia został sprzedany na początku 2019 roku.

<sup>6</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2021“

<sup>7</sup> CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q3 2020

<sup>8</sup> CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q3 2020

<sup>9</sup> CB Richard Ellis, Budapest Investment Snapshot, Q3 2020



RYNKI

# Austria

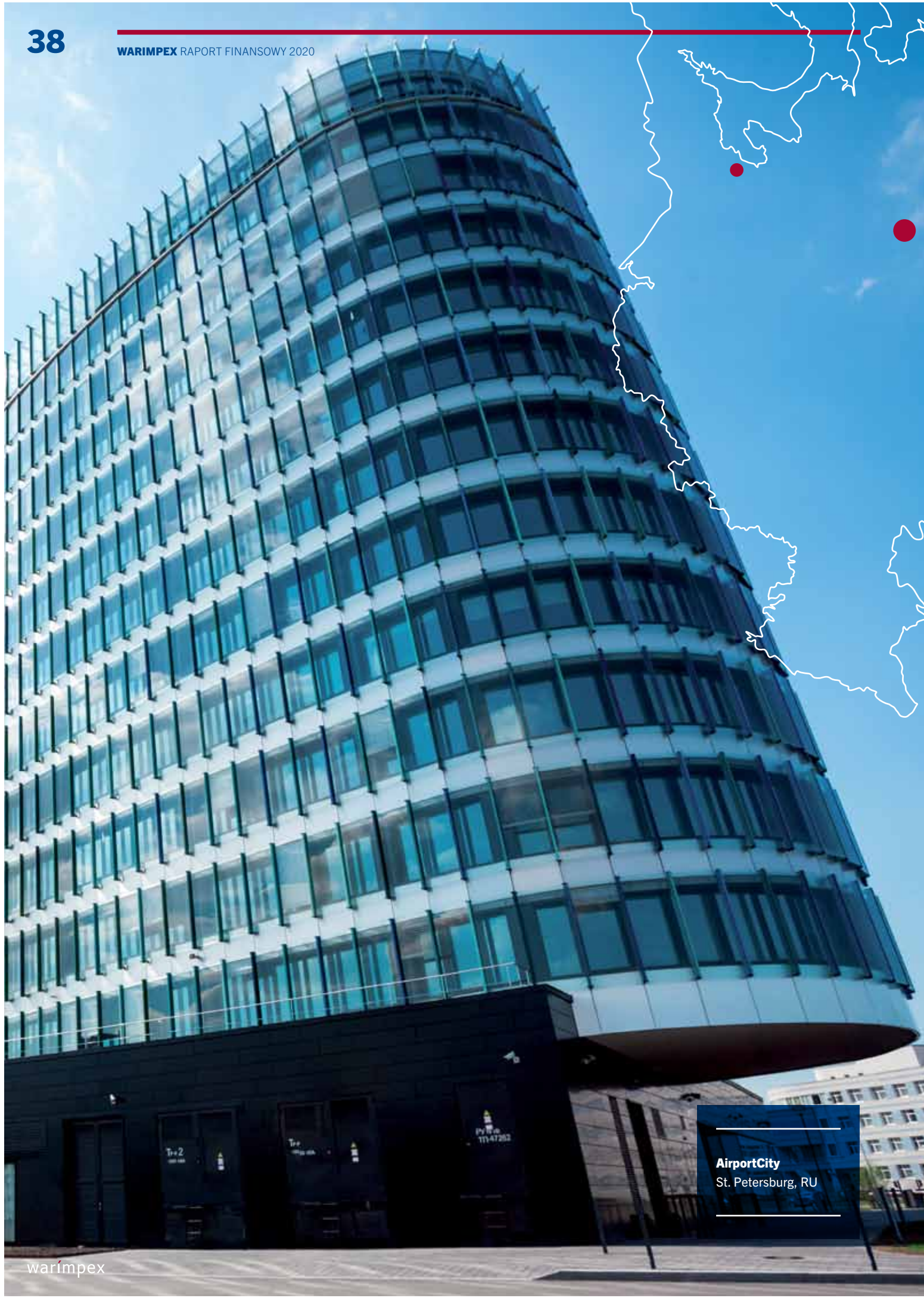
**Zasób: 1 hotel**

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.



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





**AirportCity**  
St. Petersburg, RU

## RYNKI

# Rosja

### Otoczenie gospodarcze

W latach 2019 i 2020 rosyjska gospodarka urosła o 1,3 % wzgl. skurczyła się -3,6 %. Na rok 2021 i 2022 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 3,0 % wzgl. 3,9 %.<sup>10</sup>

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji wzrosła w 2020 r. o 14 % do 285 mld rubli. Udział transakcji w Petersburgu spadł o 20 pp. do 11%.<sup>11</sup> Pustostany w biurach „klasy A“ w Petersburgu wyniosły na koniec września 2020 roku 4,8% (3,3 %), średnie czynsze najmu (wraz z kosztami eksploatacji i podatkiem VAT) wynosiły ok. 1 970 RUB (ok. 22,- EUR, 2019: 1 960 RUB) miesięcznie za m<sup>2</sup>.<sup>12</sup>

W Petersburgu wskaźniki obłożenia spadły średnio o 62 pp do 25 %, średnia cena pokoju spadła o 34 % do 4 344 RUB.<sup>13</sup>

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty.

Hotel Crowne Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 29 % (1-12 2019: 77 %), średnia cena pokoju w euro spadła o 33 %.

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

W sierpniu 2019 r. Warimpex nabył 35%-owy udział w spółce projektowej AO AVIELEN A.G. i od jego przejęcia Grupa posiada w sumie 90 % udziałów w spółce AVIELEN, która rozwija i prowadzi AIRPORTCITY St. Petersburg. Właścicielem pozostałych 10 % jest UBM Development.

#### Realizacje: 1 nieruchomość biurowa, działki deweloperskie

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

W kwietniu 2018 Warimpex przejął w 100 % poprzez spółkę projektową część tych rezerwowych działek (ok. 17 000 m<sup>2</sup>) od AO AVIELEN A.G.. W IV kwartale 2019 rozpoczęła się budowa biurowca (Avior Tower) z ok. 16 000 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Otwarcie planowane jest na II kwartał 2022 roku.

<sup>10</sup> World Economic Outlook Update, styczeń 2021

<sup>11</sup> CB Richard Ellis, Russian Real Estate Investment Market, Q4 2020

<sup>12</sup> Maris CBRE, Market Commentary, Saint Petersburg

<sup>13</sup> STR Comp Set – Performance Report for Crowne Plaza St. Petersburg Airport



RYNKI

# Niemcy

## Otoczenie gospodarcze

Gospodarka skurczyła się w 2020 roku o 5,0 %. W roku 2021 i 2022 oczekiwany wzrost PKB ma wynieść 3,2 % wzgl. 3,1 %.<sup>14</sup>

## Zasób: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił zamknięty od połowy 2018 roku hotel w Darmstadt (327 pokoi) i otworzył go ponownie we wrześniu pod nazwą „The Hotel Darmstadt“. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. W związku z wybuchem pandemii hotel zamknięto na początku kwietnia 2020 r. i w tej chwili trwa tam remont. Ponowne otwarcie ma się odbyć we wrześniu 2021 roku pod marką „greet“ sieci Accor.

## Realizacje: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 30 000 m<sup>2</sup>, na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwowy teren na dodatkowe powierzchnie biurowe i komercyjne o wysokim standardzie. Prace nad nowym projektem zabudowy i projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca są już mocno zaawansowane.

<sup>14</sup> Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2021“



## ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

# Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

## Przychody ze sprzedaży

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży Investment Properties) wzrosły głównie dzięki pozyskaniu nowych najemców z 19,9 mln EUR do 20,6 mln EUR. Przychody z wynajmu w Rosji spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem o ok. 8% na skutek wyraźnego osłabienia rubla (spadek wartości o 31% w 2020 r.).

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem o 64 % do 3,6 mln EUR. Od marca 2020 przychody spadały gwałtownie na skutek pandemii Covid-19. W II kwartale 2020 r. przychody ze sprzedaży spadły o 92% w porównaniu rok do roku do zaledwie 0,2 mln EUR, lecz w drugiej połowie roku nieco wzrosły.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły do 25,7 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży zmniejszyły się z 14,2 mln EUR do 11,3 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 14,4 mln EUR (w roku ubiegłym: 17,5 mln EUR).

## Sytuacja w zakresie wyniku

### Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. W porównywalnym okresie ubiegłego roku Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowski w Dvorak w Karlovych Varach. Pozwoliło to uzyskać w ubiegłym roku wynik na transakcjach sprzedaży w wys. 28,9 mln EUR.

### EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) spadł z 29,9 mln EUR do 3,0 mln EUR. Spadek w porównaniu rok do roku wynika głównie z braku transakcji sprzedaży nieruchomości i zysków bilansowych oraz z ujemnego wyniku w segmencie hoteli.

### Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Niższe odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości – spadek z 14,9 mln EUR na -10,7 mln EUR. Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł -7,8 mln EUR, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku zanotowano korekty wartości rynkowej w wys. 15,3 mln EUR. Odpis aktualizacyjny w odniesieniu do hoteli wyniósł -1,0 mln EUR (w roku ubiegłym: wzrost wartości 1,2 mln EUR).

### EBIT

Wskaźnik EBIT spadł w porównaniu z poprzednim rokiem po uwzględnieniu odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości z 44,7 mln EUR do -7,7 mln EUR.

### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z 25,8 mln EUR do -21,4 mln EUR. Kwota ta obejmuje ujemne różnice kursowe w wys. 8,2 mln EUR (w roku ubiegłym: dodatnie różnice kursowe w wys. 8,3 mln EUR) oraz zysk bilansowy w wys. 20,3 mln EUR z tytułu nabycia pożyczek byłych udziałowców mniejszościowych rosyjskiej spółki należącej do Grupy.

Wynik z joint ventures spadł z 3,6 mln EUR do -4,9 mln EUR. Spadek jest efektem nie odnoszących się na przepływy pieniężne ujemnych różnic kursowych z tytułu przeliczenia pozycji w walucie oraz strat na działalności hoteli.

### Wynik netto okresu

Wynik netto okresu spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 66,5 mln EUR do -31,1 mln EUR. Wynik netto okresu dla akcjonariuszy podmiotu dominującego spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 61,5 mln EUR do -29,7 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 Investment Properties, Hotele 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 Investment Properties\*

w TEUR	2020	2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	24.383	24.015
Segment EBITDA	16.488	16.170

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Zmiany w przychodach ze sprzedaży i wskaźniku EBITDA segmentu były w porównaniu rok do roku nieznaczne. Wyższe przychody z tytułu pozyskania nowych najemców skompensowały niższe przychody wynikające z osłabienia rubla.

### Segment Hotels\*

w TEUR	2020	2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	7.483	37.545
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	686	680
GOP przypadający na Grupę	-943	12.689
NOP przypadający na Grupę	-1.909	9.114
NOP/dostępny pokój w EUR	-2.784	13.395

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

W minionym roku 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 nowy hotel w Darmstadt, który w związku z pandemią wywołaną koronawirusem został zamknięty w marcu 2020. W związku z tym w okresie objętym sprawozdaniem średnia liczba pokoi wzrosła o 6.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określane zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.).

### Segment Development & Services\*

w TEUR	2020	2019
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.449	2.241
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	28.934
Segment EBITDA	-8.693	16.355

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom.

W okresie sprawozdawczym ubiegłego roku Warimpex sprzedał dwa hotele w Paryżu, nieruchomość biurową w Budapeszcie, a także spółkę prowadzącą hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach, natomiast w roku 2020 nie dokonano żadnych transakcji sprzedaży.

## Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
<b>AKTYWA</b>			
Aktywa trwałe	308.132	345.053	265.505
Aktywa obrotowe	12.533	11.506	26.506
<b>Suma aktywów</b>	<b>320.665</b>	<b>356.559</b>	<b>292.012</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	56.619	104.431	56.887
<b>Kapitał własny podmiotu dominującego</b>	<b>110.619</b>	<b>158.431</b>	<b>110.887</b>
Udziały mniejszościowe	-1.827	-1.364	-20.740
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>108.792</b>	<b>157.068</b>	<b>90.147</b>
Zobowiązania długoterminowe	183.857	172.210	172.261
Zobowiązania krótkoterminowe	28.016	27.282	29.603
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>211.873</b>	<b>199.491</b>	<b>201.865</b>
<b>Suma kapitału własnego i zobowiązań</b>	<b>320.665</b>	<b>356.559</b>	<b>292.012</b>

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 długoter-

minowe zobowiązania finansowe.

Po sprzedaży portfela hoteli w 2017 roku, która doprowadziła do znacznego zmniejszenia sumy bilansowej, lata 2018 i 2019 – mimo kolejnych sprzedaży nieruchomości – były latami wzrostu, majątek nieruchomościowy i suma bilansowa ponownie się zwiększyły dzięki nowym zakupom i projektom deweloperskim. Rok 2020 stał pod znakiem skutków pandemii, które spowodowały ujemne korekty wartości nieruchomości.

## Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2020	2019
Wpływy z działalności operacyjnej	26.690	31.663
Wydatki na działalność operacyjną	-24.222	-31.704
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.468	-41
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11.342	-11.597
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11.459	9.717
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia</b>	<b>8.931</b>	<b>7.519</b>

### Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły w roku obrotowym mimo niższych wpływów związanych z oszczędnością kosztów i niższych podatków dochodowych.

### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wydatki inwestycyjne przeznaczane były głównie na roboty budowlane prowadzone w Petersburgu przy Avior Tower, w ramach przebudowy w Hotelu Darmstadt, rozbudowy przez najemców w Polsce oraz przygotowań do realizacji projektów

w Polsce i w Niemczech (w ubiegłym roku: roboty budowlane w Ogrodowa Office w Łodzi i Mogilska 43 Office w Krakowie). Wpływy z działalności inwestycyjnej dotyczyły w ubiegłym roku głównie sprzedaży obu paryskich hoteli.

### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

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



## WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

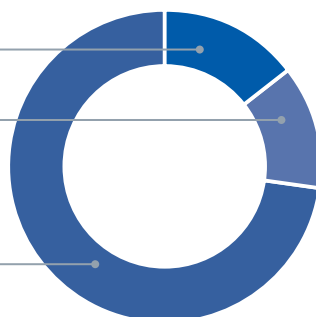
Na dzień bilansowy 31 grudnia 2020 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało osiem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 104 600 m<sup>2</sup> (skorygowane o udziały częściowe 92 800 m<sup>2</sup>) oraz cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800).

## MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN €

44,1 Projekty deweloperskie

38,6 Istniejące Hotel-Assets

219,1 Istniejące Office-Assets



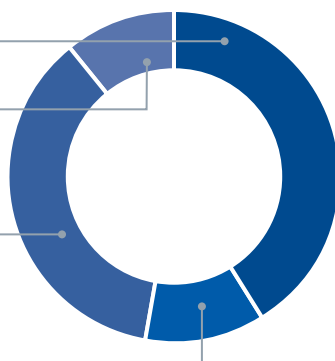
## GAV WG KRAJÓW W %

44 % Polska

11 % Węgry

32 % Rosja

12 % Niemcy



## Kalkulacja Gross Asset Value – Triple 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 według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40.56 z odniesieniem na wynik.

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 2020 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2020 w mln EUR	w %
CB Richard Ellis	168	56 %
Knight Frank	131	43 %
Inne lub niepoddane wycenie	3	1 %
	<b>302</b>	<b>100 %</b>

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). 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. Określając wartość godziwą dla posiadanych przez spółkę nieruchomości, rzeczoznawcy posługują się metodą dochodową (metodą inwestycyjną lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych) lub w odniesieniu do nieruchomości rezerwowych metodą 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. 7.1.3. (Nieruchomości inwestycyjne) i 7.2.2. (Hotele) 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 2020 r. 301,8 mln EUR (na dzień 31.12.2019: 333,3 mln EUR), w tym 16,5 mln EUR

(na dzień 31.12.2019: 19,6 mln EUR) z joint ventures. Spadek ten jest przede wszystkim efektem niższego kursu rubla i ujemnego wyniku z wyceny. Triple Net Asset Value (NNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2019 ze 178,8 mln EUR do 128,4 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2020.

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

w mln EUR	12/2020		12/2019	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		110,6		158,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,0		-4,5	
Rezerwa na podatek odroczone	8,7	7,7	10,9	6,4
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-30,2		-35,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	40,3	10,1	49,6	14,0
<b>Triple Net Asset Value</b>		<b>128,4</b>		<b>178,8</b>
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
Akcje własne		-1,9		-1,5
Liczba akcji na dzień 31.12.		52,1		52,5
<b>NNAV na jedną akcję w EUR</b>		<b>2,46</b>		<b>3,41</b>

## ISTOTNE RYZYKA I ZAGROŻENIA, NA KTÓRE NARAŻONA JEST GRUPA ORAZ ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

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

### a) Ryzyka ogólne

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

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

### b) Ryzyka operacyjne

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem czynszów lub odejściem najemcy. 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. Sytuacja konkurencyjna, szczególnie w przypadku zmniejszonego popytu na powierzchnię na skutek nowych modeli pracy, może mieć również wpływ na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele nieruchomości konkurują między sobą o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach może wystąpić presja na obniżenie czynszów. W ten sposób może przede wszystkim pojawić się 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 ograniczenia w podróżowaniu w związku z pandemią. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

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

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

### c) Ryzyko rynku kapitałowego

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

### d) Ryzyka prawne

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

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

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

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują 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 31.12.2020 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. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR). W roku obrotowym 2020 nastąpiła znaczna redukcja zobowiązań w EUR spółek należących do Grupy, których walutą funkcjonalną jest rubel, dzięki czemu zmniejszyło się wynikające z tej okoliczności ryzyko kursowe.

Grupa nie stosuje zabezpieczeń w naturze ani systematycznych pochodnych instrumentów finansowych w celu wyeliminowania lub ograniczenia ryzyka kursowego. W zależności od okoliczności w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego zawiera się cross currency swaps lub maksymalnie na rok transakcje walutowe typu forward w odniesieniu do określonych przyszłych płatności w walucie obcej.

### 3. Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania należności.

Ryzyko kredytowe 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 istotną jest wiarygodność płatnicza kontrahentów. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

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

#### **4. Ryzyko związane z płynnością**

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

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

Ponadto ryzyka związane z płynnością minimalizowane są przez plany finansowe 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 przeznaczone są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

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

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

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

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

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu nabiera szczególnie dużego znaczenia dla wczesnej identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zarad-

czych. 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.

## INFORMACJE NA TEMAT NIEFINANSOWYCH WSKAŹNIKÓW EFEKTYWNOŚCI

## Zatrudnienie

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 2020 średnie zatrudnienie wyniosło 14 (w roku poprzednim: 29) osób w segmencie Investment Properties, 151 (w roku poprzednim: 244) osób w segmencie Hotele i 36 (w roku poprzednim: 38) osób w segmencie Development & Services.

## 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 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 biurowców.

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 CO<sub>2</sub> 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 np. zbyt wysokie emisje CO<sub>2</sub> będą obłożone wyższymi „karami“. Certyfikaty te będą wyróżniały nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Na dzień bilansowy certyfikaty posiadają

	Otwarcie	Certyfikat
Orgodowa Office, Łódź	2018	28.000 m <sup>2</sup> BREEAM In-Use Excellent
Mogilska 43, Kraków	2019	12.000 m <sup>2</sup> BREEAM In-Use Excellent
		40.000 m <sup>2</sup>

Przewidziane certyfikacje:

	Otwarcie		Certyfikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m <sup>2</sup>	LEED – Gold
Zeppelin Tower, St. Peterburg	2015	15.600 m <sup>2</sup>	LEED – Silver
Mogilska III, Kraków	2023	12.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent
Chopin Office, Kraków	2023	21.000 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use Excellent lub LEED – Platinum
B52, Budapeszt	2006	5.400 m <sup>2</sup>	BREEAM In-Use

Ponadto podjęto decyzję o uzyskaniu w 2021 roku certyfikacji według Well Building Standard WELL Health-Safety Rating międzynarodowego WELL Building Institute (IWBI) dla Krakowa i Łodzi w celu poprawy warunków w zakresie zdrowia, bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia w nieruchomościach.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą coraz bardziej zyskiwały na znaczeniu. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO<sub>2</sub>. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach 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. Bardziej szczegółowe informacje zawarte są w dobrowolnie sporządzanym skonsolidowanym raporcie niefinansowym.

## Pozostałe niefinansowe wskaźniki efektywności

- Współczynnik pustostanów w poszczególnych obiektach: Współczynnik pustostanów wskazuje stosunek powierzchni niewynajętych do powierzchni przeznaczonych do wynajęcia, ogrywając istotną rolę w odniesieniu do oczekiwanych zwrotów z inwestycji. Im wyższy współczynnik pustostanów, tym niższe przychody z wynajmu. Współczynnik pustostanów ujęto w sprawozdaniu z działalności w odniesieniu do każdej nieruchomości.
- Jakość lokalizacji i infrastruktura są kluczowe dla potencjału sprzedaży nieruchomości.
- Lokalna obecność i znajomość rynku: własne oddziały na kluczowych rynkach gwarantują efektywne zarządzanie i lojalność najemców.

## 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 %, znajdując się w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

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

## Obligacje spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2020

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	EUR 9.000.000

## Akcje własne:

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 podmiotowi z nią powiązanego. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

Program skupu akcji został przeprowadzony między 23 września 2019 r. i 4 marca 2020 r.. W jego ramach skupiono 1 000 000 akcji po średnim kursie 1,6 EUR.

W sumie na dzień bilansowy 31.12.2020 Warimpex posiadał 1 939 280 akcji własnych, czyli 3,59 % kapitału akcyjnego.

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

## PERSPEKTYWY

*Perspektywy*

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

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m<sup>2</sup>, St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska faza III o powierzchni ok. 9 700 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania, pozwolenie na budowę udzielone)
- biurowiec w Białymstoku o powierzchni ok. 31 600 m<sup>2</sup> (w fazie projektowania, pozwolenie na budowę udzielone)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 000 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania)
- biurowiec o powierzchni ok. 13 800 m<sup>2</sup>, Darmstadt (w fazie projektowania)

W roku 2021 oprócz przygotowań do budowy i uzyskania pozwoleń na budowę dla naszych projektów skoncentrujemy się na kontynuacji dotychczasowych aktywności budowlanych i na rozpoczęciu nowych realizacji budowlanych.

Również w obliczu panującej pandemii Covid-19 spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Firma wykorzystwała ubiegłe lata 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 wartość godziwa hoteli stanowi jedynie 13 % w całym jej portfolio. 73 % całego portfolio to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) na chwilę obecną widoczne są jedynie nieznaczące skutki operacyjne. Najemcy niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą; zmiany w umowach najmu wzgl. zaległości czynszowe lub brak płatności czynszu odnotowano w roku obrotowym tylko w pojedynczych przypadkach. Niemniej jednak istnieje ogólne ryzyko płatności regulowanych niezgodnie z zawartymi umowami w przyszłości. Hotele zostały dotknięte pandemią w większym stopniu niż nieruchomości biurowe. Hotel w Darmstadt został zamknięty w marcu 2020 r. i wcześniej niż planowano, rozpoczął się tam remont, który pierwotnie miał być prowadzony w trakcie bieżącej działalności obiektu. Ponowne otwarcie – po kolejnym lockdownie ogłoszonym na początku 2021 roku – planowane jest teraz na wrzesień 2021 roku. Hotel Crowne Plaza w Petersburgu był i jest przez cały czas otwarty, miał jednak wielkie obłożenie i generował niższe przychody. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach 50%-owego joint venture, był zamknięty od marca do początku czerwca 2020 r. i od połowy grudnia 2020 r. do połowy lutego 2021 r. i

zanotował odpowiedni spadek przychodów. Na segment Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia Covid-19 miała stosunkowo niewielki wpływ.

W celu zminimalizowania jej wpływu na Grupę, firma skorzystała z różnych dostępnych środków, w tym z pomocy publicznej w formie środków na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy czy zwrotu przychodów.

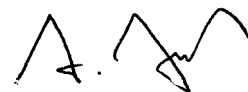
Zwalczanie pandemii Covid-19 nadal pozostaje wyzwaniem. Ewentualna poprawa sytuacji pandemicznej, której towarzyszyć będzie powszechne ożywienie gospodarcze, zależy w dużej mierze od powodzenia akcji szczepień przeciwko koronawirusowi. Ze względu na dynamiczny rozwój sytuacji nie można jeszcze dokonać jednoznacznej oceny wszystkich konsekwencji wywołanych przez pandemię oraz jej skutków ekonomicznych, ale Warimpex na bieżąco je monitoruje. Warimpex zakłada jednak w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Z naszych zaktualizowanych kalkulacji na rok obrotowy 2021 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.

Poza pandemią Covid-19 w 2021 r. będziemy również intensywniej pracować nad zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa, dlatego też będziemy dążyć do uzyskiwania kolejnych certyfikatów dla nieruchomości w naszym portfolio.

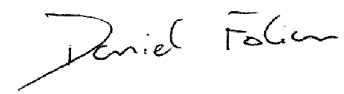
Wiedeń, dnia 26 kwietnia 2021 r.



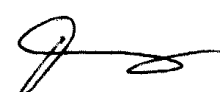
**Franz Jurkowsch**  
Prezes Zarządu



**Alexander Jurkowsch**  
Członek Zarządu



**Daniel Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu



# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020

- 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
- 79 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

Mogilska faza III  
Kraków, PL

# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020

w TEUR	Nota	2020	2019
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		20.604	19.861
Przychody ze sprzedaży – Hotele		3.607	9.987
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.449	1.794
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	6.1.	<b>25.660</b>	<b>31.642</b>
Koszty działalności – Investment Properties		(5.110)	(5.288)
Koszty działalności – Hotele		(5.441)	(7.720)
Koszty – Development & Services		(737)	(1.161)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	6.2.	<b>(11.288)</b>	<b>(14.169)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>14.371</b>	<b>17.473</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		–	33.612
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		–	(4.678)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	5.1.	<b>–</b>	<b>28.934</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>423</b>	<b>481</b>
<b>Koszty zarządu</b>		<b>(8.672)</b>	<b>(13.642)</b>
<b>Inne koszty</b>	6.4.	<b>(3.143)</b>	<b>(3.387)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>		<b>2.979</b>	<b>29.859</b>
Planowa amortyzacja aktywów trwałych		(1.575)	(1.125)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(345)	(433)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(976)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych		–	1.170
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(7.770)	15.255
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	6.5.	<b>(10.666)</b>	<b>14.868</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>		<b>(7.687)</b>	<b>44.726</b>
Przychody z tytułu odsetek	6.6.	653	653
Pozostałe przychody finansowe	6.7.	125	20.921
Koszty finansowe	6.8.	(9.133)	(7.733)
Zmiany kursowe	6.9.	(8.213)	8.330
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.4.	(4.858)	3.585
<b>Wynik z działalności finansowej</b>		<b>(21.426)</b>	<b>25.756</b>
<b>Wynik brutto</b>		<b>(29.113)</b>	<b>70.483</b>
Podatek dochodowy bieżący	6.10.	(665)	(3.340)
Podatek dochodowy odroczony	7.5.	(1.341)	(637)
<b>Podatki</b>		<b>(2.006)</b>	<b>(3.977)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(31.119)</b>	<b>66.505</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		(1.429)	5.033
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>(29.691)</b>	<b>61.473</b>
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-0,57	1,16
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-0,57	1,16

# Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020

w TEUR	Nota	2020	2019
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(31.119)</b>	<b>66.505</b>
Różnice kursowe		(16.138)	5.592
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(1)	–
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		(670)	6
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		80	(21)
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.9.3.	<b>(16.729)</b>	<b>5.577</b>
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	7.7.	(617)	(13)
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		384	(1.290)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		24	3
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.9.3.	<b>(209)</b>	<b>(1.300)</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>		<b>(16.938)</b>	<b>4.277</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>		<b>(48.057)</b>	<b>70.782</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		(2.463)	5.950
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>(45.594)</b>	<b>64.832</b>

# Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2020

w TEUR	Nota	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	251.337	272.455
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	33.877	38.876
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		80	110
Joint ventures (at equity)	7.3.	5.077	10.671
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.7.	5.625	6.242
Inne aktywa	7.4.	11.158	12.224
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	978	4.475
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>308.132</b>	<b>345.053</b>
Zapasy		154	131
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.6.	3.448	3.856
Środki pieniężne	7.8.	8.931	7.519
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>12.533</b>	<b>11.506</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>320.665</b>	<b>356.559</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	77.307	109.155
Akcje własne	7.9.3.	(2.991)	(2.337)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	(17.697)	(2.386)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>110.619</b>	<b>158.431</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli		(1.827)	(1.364)
<b>Kapitał własny</b>		<b>108.792</b>	<b>157.068</b>
Obligacje	7.10.1.	7.137	8.943
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	152.624	135.817
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	1.709	1.259
Pochodne instrumenty finansowe	7.11.	320	–
Pozostałe zobowiązania	7.12.	6.731	7.785
Rezerwy	7.13.	4.700	4.722
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	8.679	10.939
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	1.957	2.746
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>183.857</b>	<b>172.210</b>
Obligacje	7.10.1.	1.890	5.802
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	14.546	9.912
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	217	367
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.14.	8.881	10.178
Rezerwy	7.13.	2.241	758
Podatek dochodowy	6.10.	12	51
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	229	213
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>28.016</b>	<b>27.282</b>
<b>Zobowiązania</b>		<b>211.873</b>	<b>199.491</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>320.665</b>	<b>356.559</b>



# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020

w TEUR	Nota	2020	2019
<b>Wpływy</b>			
z wynajmu i działalności hoteli		25.578	30.551
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		1.004	823
z odsetek		108	289
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>		<b>26.690</b>	<b>31.663</b>
<b>Wydatki</b>			
projekty deweloperskie		(310)	(981)
zużycie materiałów i usług		(8.507)	(11.057)
świadczenia pracownicze		(9.171)	(7.907)
pozostałe koszty zarządu		(5.525)	(8.260)
podatek dochodowy		(710)	(3.499)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>		<b>(24.222)</b>	<b>(31.704)</b>
<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>2.468</b>	<b>(41)</b>
<b>Wpływy</b>			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.3.	–	31.303
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	(268)
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	5.3.	463	–
ze sprzedaży aktywów trwałych		5	28
dywidendy		–	50
z pozostałych aktywów finansowych		970	5
z wpływów zwrotnych z joint ventures		1.083	10.466
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>		<b>2.520</b>	<b>41.583</b>
<b>Wydatki na</b>			
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(9.344)	(37.379)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(3.451)	(13.174)
nakłady inwestycyjne w wartości niematerialne i prawne		(14)	(119)
pozostałe aktywa finansowe		(1.052)	(2.509)
nabycie udziałów		–	(14)
pomniejszone o wypływy z tytułu udziałów		–	14
<b>Wydatki z tytułu inwestycji</b>		<b>(13.862)</b>	<b>(53.181)</b>
<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(11.342)</b>	<b>(11.597)</b>
Wydatki na nabycie akcji własnych	7.9.1.	(654)	(1.863)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	7.10.3.	–	7.000
Wykup obligacji	7.10.3.	(5.500)	(7.000)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	78.961	35.642
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	(51.190)	(13.574)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	7.10.3.	(318)	(566)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(6.275)	(5.586)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)		(526)	(316)
Koszty pozyskania kredytów		(1.475)	(821)
Wypłata dywidend	7.9.1.	(1.564)	(3.199)
<b>Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>11.459</b>	<b>9.717</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>		<b>2.586</b>	<b>(1.921)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		24	12
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		(1.197)	623
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		7.519	8.805
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia</b>		<b>8.931</b>	<b>7.519</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>			
Środki pieniężne Grupy		8.931	7.519
		<b>8.931</b>	<b>7.519</b>

# Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>62.171</b>	<b>(474)</b>	<b>(4.810)</b>	<b>110.887</b>	<b>(20.740)</b>	<b>90.147</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli	–	–	–	–	–	1.200	<b>1.200</b>
Wykup akcji	–	–	(1.863)	–	<b>(1.863)</b>	–	<b>(1.863)</b>
Dywidenda	–	(3.199)	–	–	<b>(3.199)</b>	–	<b>(3.199)</b>
Wzrost udziałów w podmiotach podlegających konsolidacji	–	(11.280)	–	(946)	<b>(12.226)</b>	12.226	–
Całociowy wynik netto okresu	–	61.463	–	3.369	<b>64.832</b>	5.950	<b>70.782</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	61.473	–	–	<b>61.473</b>	5.033	<b>66.505</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(10)	–	3.369	<b>3.360</b>	918	<b>4.277</b>
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2019</b>	<b>54.000</b>	<b>109.155</b>	<b>(2.337)</b>	<b>(2.386)</b>	<b>158.431</b>	<b>(1.364)</b>	<b>157.068</b>
<b>= Stan na dzień 1 stycznia 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>109.155</b>	<b>(2.337)</b>	<b>(2.386)</b>	<b>158.431</b>	<b>(1.364)</b>	<b>157.068</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli	–	–	–	–	–	2.000	<b>2.000</b>
Wykup akcji	–	–	(654)	–	<b>(654)</b>	–	<b>(654)</b>
Dywidenda	–	(1.564)	–	–	<b>(1.564)</b>	–	<b>(1.564)</b>
Całociowy wynik netto okresu	–	(30.284)	–	(15.310)	<b>(45.594)</b>	(2.463)	<b>(48.057)</b>
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(29.691)	–	–	<b>(29.691)</b>	(1.429)	<b>(31.119)</b>
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(593)	–	(15.310)	<b>(15.903)</b>	(1.035)	<b>(16.938)</b>
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2020</b>	<b>54.000</b>	<b>77.307</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(17.697)</b>	<b>110.619</b>	<b>(1.827)</b>	<b>108.792</b>

# Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2020

## 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	Investment Properties		Hotele	
	2020	2019	2020	2019
<b>SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU</b>				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	24.383	24.015	7.483	37.545
Usługi w ramach Grupy	–	–	16	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(5.889)	(6.038)	(9.392)	(28.431)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>18.494</b>	<b>17.977</b>	<b>(1.893)</b>	<b>9.114</b>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	3	468	345	7
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(63)	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(260)	(282)	–	(155)
Pozostałe / inne koszty	(571)	(803)	(427)	(2.056)
Usługi w ramach Grupy	(1.177)	(1.189)	–	–
<b>Segment EBITDA</b>	<b>16.488</b>	<b>16.170</b>	<b>(2.038)</b>	<b>6.910</b>
Planowa amortyzacja środków trwałych	(9)	6	(2.042)	(2.532)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(36)	(34)	(1.944)	(2.294)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(928)	–
Zwiększenia wartości	–	–	–	1.170
Zysk z wyceny	1.624	13.467	–	–
Strata z wyceny	(9.708)	(1.890)	–	–
<b>Segment EBIT</b>	<b>8.359</b>	<b>27.720</b>	<b>(6.951)</b>	<b>3.253</b>
Przychody z działalności finansowej	187	537	1	42
Koszty działalności finansowej	(8.215)	(6.705)	(2.555)	(3.096)
Zmiany kursowe	(9.175)	7.567	(2.738)	2.777
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(508)	(1.961)	–	(855)
Podatek dochodowy odroczone	2.418	(3.236)	(454)	638
<b>Segment wynik netto okresu</b>	<b>(6.934)</b>	<b>23.923</b>	<b>(12.696)</b>	<b>2.758</b>

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia		Rozliczenie przejsiowe		Grupa razem	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	1.449	2.241	<b>33.314</b>	63.802	<b>(7.655)</b>	(32.160)	<b>25.660</b>	31.642
	1.161	1.189	<b>1.177</b>	1.189	<b>(1.177)</b>	(1.189)	–	–
	(737)	(1.591)	<b>(16.017)</b>	(36.061)	<b>4.729</b>	21.892	<b>(11.288)</b>	(14.169)
	<b>1.873</b>	<b>1.839</b>	<b>18.474</b>	<b>28.930</b>	<b>(4.103)</b>	<b>(11.457)</b>	<b>14.371</b>	<b>17.473</b>
	–	28.934	–	28.934	–	–	–	28.934
	75	13	<b>423</b>	488	–	(7)	<b>423</b>	481
	(70)	(821)	<b>(132)</b>	(821)	–	–	<b>(132)</b>	(821)
	(5.469)	(8.097)	<b>(5.730)</b>	(8.534)	–	84	<b>(5.730)</b>	(8.450)
	(5.102)	(5.513)	<b>(6.101)</b>	(8.373)	<b>147</b>	615	<b>(5.953)</b>	(7.758)
	–	–	<b>(1.177)</b>	(1.189)	<b>1.177</b>	1.189	–	–
	<b>(8.693)</b>	<b>16.355</b>	<b>5.757</b>	<b>39.435</b>	<b>(2.778)</b>	<b>(9.577)</b>	<b>2.979</b>	<b>29.858</b>
	(257)	(224)	<b>(2.308)</b>	(2.750)	<b>733</b>	1.625	<b>(1.575)</b>	(1.125)
	(309)	(399)	<b>(2.289)</b>	(2.727)	<b>1.944</b>	2.294	<b>(345)</b>	(433)
	(48)	–	<b>(976)</b>	–	–	–	<b>(976)</b>	–
	–	–	–	1.170	–	–	–	1.170
	3.967	5.093	<b>5.591</b>	18.560	<b>(1.624)</b>	(351)	<b>3.967</b>	18.209
	(2.029)	(1.064)	<b>(11.737)</b>	(2.954)	–	–	<b>(11.737)</b>	(2.954)
	<b>(7.370)</b>	<b>19.761</b>	<b>(5.962)</b>	<b>50.734</b>	<b>(1.725)</b>	<b>(6.008)</b>	<b>(7.687)</b>	<b>44.726</b>
	646	21.074	<b>835</b>	21.653	<b>(57)</b>	(79)	<b>778</b>	21.574
	(1.133)	(1.423)	<b>(11.904)</b>	(11.224)	<b>2.771</b>	3.491	<b>(9.133)</b>	(7.733)
	–	–	<b>(11.913)</b>	10.343	<b>3.700</b>	(2.013)	<b>(8.213)</b>	8.330
	–	22	–	22	<b>(4.858)</b>	3.563	<b>(4.858)</b>	3.585
	(169)	(1.005)	<b>(677)</b>	(3.821)	<b>12</b>	481	<b>(665)</b>	(3.340)
	(3.463)	1.395	<b>(1.499)</b>	(1.202)	<b>158</b>	565	<b>(1.341)</b>	(637)
	<b>(11.489)</b>	<b>39.824</b>	<b>(31.119)</b>	<b>66.505</b>	–	–	<b>(31.119)</b>	<b>66.505</b>



w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży – hotele	7.270	37.537	(3.875)	(27.559)	<b>3.395</b>	9.978
Koszty materiałów i zakupu usług	(4.407)	(15.527)	1.841	11.187	<b>(2.566)</b>	(4.340)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.807)	(9.321)	1.696	6.973	<b>(2.110)</b>	(2.349)
<b>Gross Operating Profit (GOP)</b>	<b>(943)</b>	<b>12.689</b>	<b>(338)</b>	<b>(9.399)</b>	<b>(1.282)</b>	<b>3.289</b>
Przychody after GOP	558	15	(345)	(7)	<b>213</b>	8
Managementfee	(329)	(2.103)	142	1.580	<b>(187)</b>	(523)
Różnice kursowe	(73)	(6)	30	(22)	<b>(43)</b>	(28)
Property Costs	(1.121)	(1.481)	587	1.000	<b>(534)</b>	(480)
<b>Net Operating Profit (NOP)</b>	<b>(1.909)</b>	<b>9.114</b>	<b>75</b>	<b>(6.848)</b>	<b>(1.834)</b>	<b>2.266</b>
Pozostałe przychody / koszty after NOP	(2.089)	(4.501)	2.023	2.953	<b>(65)</b>	(1.549)
Dzierżawa/wynajem	–	2	–	(2)	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(2.042)	(2.532)	733	1.622	<b>(1.309)</b>	(911)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	(928)	–	–	–	<b>(928)</b>	–
Zwiększenia wartości	–	1.170	–	–	–	1.170
<b>Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele</b>	<b>(6.967)</b>	<b>3.253</b>	<b>2.832</b>	<b>(2.276)</b>	<b>(4.136)</b>	<b>977</b>
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	16	–	–	–	<b>16</b>	–
<b>Segment EBIT</b>	<b>(6.951)</b>	<b>3.253</b>	<b>2.832</b>	<b>(2.276)</b>	<b>(4.120)</b>	<b>977</b>
<b>Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele</b>						
Zatrudnienie Hotele	231	322	-95	-85	<b>136</b>	237
Pokoje razem	828	894	-207	-505	<b>621</b>	389
Pokoje dostępne	686	680	-201	-291	<b>485</b>	389
Pokoje sprzedane	202	496	-87	-241	<b>115</b>	254
Obłożenie	30 %	73 %	-6 %	-8 %	<b>24 %</b>	65 %
REVPAR (w EUR)	19	64	-11	-46	<b>8</b>	18
<b>Zestawienie NOP Hotele (geograficznie):</b>						
Czechy	–	(82)	–	–	–	(82)
Polska	(75)	4.041	75	(4.041)	–	–
Niemcy	(1.708)	(500)	–	–	<b>(1.708)</b>	(500)
Rosja	(126)	2.848	–	–	<b>(126)</b>	2.848
Francja	–	2.807	–	(2.807)	–	–

## DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Investment Properties		Hotels		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Aktywa trwałe wg IFRS 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	955	444	<b>955</b>	444
Czechy	–	–	–	–	–	11	–	11
Polska	118.644	123.426	–	–	18.313	17.792	<b>136.956</b>	141.218
Rosja	55.197	75.713	17.351	24.619	14.864	12.019	<b>87.413</b>	112.351
Niemcy	–	–	12.934	11.019	14.092	12.731	<b>27.026</b>	23.750
Węgry	32.914	33.599	–	–	30	68	<b>32.944</b>	33.667
<b>Razem</b>	<b>206.755</b>	<b>232.738</b>	<b>30.285</b>	<b>35.638</b>	<b>48.254</b>	<b>43.065</b>	<b>285.294</b>	<b>311.441</b>
	<b>2020</b>	2019	<b>2020</b>	2019	<b>2020</b>	2019	<b>2020</b>	2019
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	68	300	<b>68</b>	300
Czechy	–	–	–	478	–	32	–	510
Polska	6.536	4.688	–	–	1.006	1.293	<b>7.542</b>	5.981
Rosja	11.335	12.341	2.443	8.712	305	100	<b>14.083</b>	21.153
Niemcy	–	–	1.165	796	18	–	<b>1.183</b>	796
Węgry	2.733	2.832	–	–	52	69	<b>2.784</b>	2.901
<b>Razem</b>	<b>20.604</b>	<b>19.861</b>	<b>3.607</b>	<b>9.987</b>	<b>1.449</b>	<b>1.794</b>	<b>25.660</b>	<b>31.642</b>
Ø Zatrudnienie	<b>14</b>	29	<b>151</b>	244	<b>36</b>	38	<b>201</b>	311

## [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 2020 zostało w dniu 26 kwietnia 2021 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:

- Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)
- Hotele
- 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.. W związku z dokonywaną w ostatnich latach stopniowo zmianą głównego obszaru działalności Grupy z hoteli na nieruchomości biurowe te ostatnie wykazywane są obecnie w pierwszych kolumnach sprawozdania z działalności segmentów.

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Usługi świadczone przez klientów zewnętrznych przekroczyły w roku obrotowym 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Przychody te wyniosły 11 569 TEUR (w roku ubiegłym: 12 441 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. Jeden hotel i jeden biurowiec prowadzone są przez joint ventures. Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania joint ventures ujmowane są dla celów sprawozdawczych działalności segmentów proporcjonalnie. Rubryka „Rozliczenie przejściowe” pokazuje efekt przejścia między konsolidacją joint ventures wg udziałów (proporcjonalną) zgodnie ze sprawozdaniem z działalności segmentów i wg praw własności zgodnie z ujęciem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### 2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

#### 2.2.1. Segment Investment Properties

Segment Investment Properties obejmuje działalność, aktywa i zobowiązania związane z nieruchomościami (poza ho-

telami), które są prowadzone przez Grupę. Są to biura wzgl. biurowce o porównywalnych cechach ekonomicznych. Nieruchomości biurowe w ramach segmentu podlegającego obowiązki 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 oraz w jednym przypadku częściową jej własnością poprzez joint ventures. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

- Polska: Ogrodowa Office, Łódź; Mogilska 41 Office, Kraków; Mogilska 43 Office, Kraków (od maja 2019)
- Rosja: Biurowiec Zeppelin, obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya, biurowce Jupiter 1 i 2 (jako joint venture) – wszystkie w Petersburgu
- Węgry: B52 Office, Erzsébet Office, 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 (wg IFRS 16), z rozliczenia kosztów eksploatacji (IFRS 15), a także z tytułu rozbudowy przez najemców.

### 2.2.2. Segment Hotele

Poszczególne hotele zestawiono w segmencie podlegającym obowiązki sprawozdawczemu na podstawie porównywalnych cech ekonomicznych. Dotyczą one głównie rodzaju produktów lub usług (zakwaterowanie i wyżywienie), procesów produkcyjnych w ramach hoteli, struktury klientów (business i leisure) oraz kanałów dystrybucji.

Zestawiony w ten sposób segment działalności obejmuje wszelką działalność, aktywa i zobowiązania związane z prowadzeniem hoteli. Hotele są wyłączną własnością Grupy lub przedmiotem dzierżawy (w ramach joint venture). Są to hotele 3-gwiazdkowe o podwyższonym standardzie lub 4-gwiazdkowe. W sprawozdaniu z działalności segmentów uwzględniono w całości lub częściowo następujące hotele:

- Czechy: Hotel uzdrowski Dvorak, Karlovy Vary (do lutego 2019)
- Polska: Hotel Intercontinental, Warszawa (dzierżawa, joint venture)
- Rosja: Crowne Plaza, St. Petersburg
- Niemcy: The Hotel Darmstadt – soon to be greet (od września 2019)

- Francja: Magic Circus, Dream Castle (Paryż, joint ventures, do września 2019)

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, 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 zarządem oraz koszty poszczególnych spółek właścicielskich hoteli, które nie są przyporządkowane bezpośrednio do działalności hoteli.

### 2.2.3. Segment Development & Services

Segment Development & Services obejmuje działalność deweloperską i inne usługi oraz aktywa i zobowiązania z nimi związane, włącznie z działalnością w ramach holdingu Grupy. Przychody ze sprzedaży w tym segmencie wynikają ze sprzedaży zrealizowanych nieruchomości, z projektów deweloperskich lub z usług na rzecz podmiotów trzecich i podlegają silnym wahanom w ciągu roku. 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, w Rosji i w Niemczech 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 całych tysiącach Euro (TEUR). Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Przeniesienie i przekształcenie sprawozdań finansowych podmiotów, w których Spółka posiada udziały, sporządzonych wg lokalnych przepisów o rachunkowości do jednostkowych sprawozdań finansowych zgodnych z IFRS, sporządzonych według jednolitych wytycznych Grupy, odbywa się w centrali koncernu w Wiedniu. Dniem bilansowym dla wszystkich spółek ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zasadniczo 31 grudnia.

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

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

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

W roku obrotowym należało zastosować po raz pierwszy następujące nowe lub zmienione standardy:

##### • IAS 1 i IAS 8: Definicja istotności

Wprowadzając te zmiany w standardach IAS 1 i IAS 8, International Accounting Standards Board (IASB) ujednotwił 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. W roku objętym sprawozdaniem nie wynikają z tego faktu dla Grupy żadne zmiany w sprawozdawczości.

##### • 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. Grupa uwzględniła te zasady, sporządzając sprawozdanie finansowe; zastosowane zmiany nie wywołują konkretnych skutków.

##### • Pozostałe zmiany:

Poniższe zmiany międzynarodowych standardów rachunkowości, obowiązujące od 01.01.2020, nie miały w roku objętym sprawozdaniem żadnego wpływu na Grupę ze względu na brak możliwości ich zastosowania:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
IFRS 9	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 1)	01.01.20
IAS 39	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 1)	01.01.20
IFRS 7	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 1)	01.01.20
IFRS 3	Wyjaśnienia definicji przedsięwzięcia	01.01.20

### 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 początku roku obrotowego
IFRS 16	Uproszczenia w najmie związane z Covid-19	01.06.20
IFRS 4	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 2)	01.01.21*
IFRS 7	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 2)	01.01.21
IFRS 9	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 2)	01.01.21
IFRS 16	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 2)	01.01.21
IAS 39	Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 2)	01.01.21

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 początku roku obrotowego
IFRS 4	Przeniesienie IFRS 9	01.01.21*
IAS 37	Obciążenia z tytułu umów – koszty realizacji umów	01.01.22*
IFRS 3	Odniesienie do koncepcji ramowej	01.01.22*
IAS 16	Przychody przed uzyskaniem stanu gotowości do użytku	01.01.22*
IFRS 1	Podmioty zależne stosujące standard jako pierwsze	01.01.22*
IFRS 9	Opłaty w teście 10% przy wyksięgowaniu	01.01.22
IFRS 16	Zachęty leasingowe	01.01.22*
IAS 41	Opodatkowanie przy wycenie wg wartości godziwej	01.01.22*
IAS 1	Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe i późniejsze wejście w życie	01.01.23
IFRS 17	Umowy ubezpieczeniowe (wraz ze zmianami z czerwca 2020 r.)	01.01.23*

\*) Przedmiotowe zmiany w przepisach o rachunkowości zgodnie z aktualną oceną nie mają lub mają nieistotne znaczenie dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W związku z tym nie zostały dokładnie objaśnione. Ocena znaczenia dokonywana jest regularnie przed terminem pierwszego zastosowania i w razie potrzeby korygowana.

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

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

##### • IFRS 16: Uproszczenia w najmie związane z Covid-19

Na podstawie tych przepisów modyfikacje umów w związku z ulgami czynszowymi dla najemców mogą być księgowane w uproszczony sposób poprzez rachunek zysków i strat bez konieczności stosowania przepisów dotyczących modyfikacji umów. Uproszczenia te są uzależnione od łącznego spełnienia następujących warunków:

- Ulga jest przyznawana na skutek pandemii koronawirusa.
- Świadczenie wzajemne jest niższe lub równe temu sprzed przyznania ulgi.
- Ulga dotyczy tylko płatności wymagalnych przed 30.06.2021.
- Ulga nie jest związana z żadnymi dalszymi istotnymi zmianami w umowie.

Zmiany należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się od 01.06.2020. Wcześniejsze zastosowanie jest dopuszczalne, lecz ze względu na brak możliwości zastosowania Grupa z niego nie skorzystała. Jeżeli warunki zostaną spełnione, możliwe jest późniejsze zastosowanie przez Grupę.

##### • IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 i IAS 39:

##### Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 2)

Jest to druga faza zmian do IFRS mających na celu odzwierciedlenie w sprawozdawczości finansowej skutków reformy referencyjnych stóp procentowych (reforma IBOR). W drugim etapie planowane są uproszczenia w zakresie księgowania modyfikacji instrumentów finansowych, jak również kontynuacji w zakresie Hedge Accounting z dostosowaną w każdym przypadku dokumentacją. Ponadto reforma IBOR powoduje zmiany w IFRS 4 (Umowy ubezpieczeniowe) i IFRS 16 (Leasing) oraz w obowiązkowych danych w informacji dodatkowej (IFRS 7).

Zmiany należy obowiązkowo stosować z mocą wsteczną od 1 stycznia 2021 roku. Zmiany te mogą mieć wpływ na rachunkowość Grupy po wdrożeniu reformy IBOR.

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

##### • IFRS 9: Opłaty w teście 10% przy wyksięgowaniu

Zmiana ta dotyczy testu 10 % dla umownych modyfikacji dot. zobowiązań finansowych, który jest stosowany w celu ustalenia, czy w wyniku modyfikacji umów wartość bieżąca nowych przepływów pieniężnych różni się o więcej niż 10 % od wartości bieżącej pierwotnych przepływów pieniężnych i czy w związku z tym kredyt należy wyksięgować. Wyjaśnia się, że w

tym teście należy uwzględnić tylko opłaty uiszczane bezpośrednio między kredytodawcą a kredytobiorcą lub w ich imieniu. Zmianę należy obowiązkowo stosować od 01.01.2022 roku. Na podstawie wstępnej analizy Grupa zakłada, że może to spowodować jedynie nieznaczące zmiany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

• **IAS 1: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe i późniejsze wejście w życie**

Niniejsza zmiana wyjaśnia, że klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe opiera się wyłącznie na prawach istniejących na dzień bilansowy. Ponadto doprecyzowano definicję pojęcia spełnienia zobowiązań. Spełnienie może polegać na przekazaniu środków pieniężnych, zasobów gospodarczych lub instrumentów kapitału własnego. Po ich przekazaniu (spełnieniu) zobowiązanie wygasa. Ze względu na pandemię Covid-19 obowiązkowe – z mocą wsteczną – pierwsze zastosowanie zostało przesunięte na okresy po 1 stycznia 2023 roku. Wyjaśnienia są zgodne z zasadami rachunkowości Grupy i w związku z tym, w oparciu o bieżącą ocenę, nie spowodują w przyszłości żadnych zmian.

### 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. Skutki pandemii Covid-19

Rok obrotowy 2020 stał pod znakiem pandemii Covid-19. Od marca 2020 r. niemal wszystkie dotknięte pandemią kraje wprowadziły, w różnym stopniu, lockdown i ograniczenia w poruszaniu się i podróżach oraz częściowe zamknięcie sklepów lub innych obiektów i instytucji, takich jak hotele, obiekty sportowe i instytucje kultury. Po chwilowej poprawie sytuacji pandemicznej latem, jesienią 2020 r. nastąpiła kolejna fala zachorowań i wprowadzono ponowne znaczne ograniczenia w życiu gospodarczym i społecznym. W 2020 r. pandemia spowodowała historyczne załamanie gospodarcze na całym świecie.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) na chwilę obecną widoczne są jedynie nieznaczące skutki operacyjne. Najemcy niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą; zmiany w umowach najmu wzgl. zaległości czynszowe lub brak płatności czynszu odnotowano w roku obrotowym tylko w pojedynczych przypadkach. Niemniej jednak istnieje ogólne ryzyko płatności regulowanych niezgodnie z zawartymi umowami w przyszłości. W związku ze zmianami umów zawartych z najemcami powierzchni biurowych przychody w roku obrotowym spadły na skutek pandemii wywołanej koronawirusem o ok. 184 TEUR, tj. ok. 0,9% przychodów z nieruchomości inwestycyjnych.

Hotele zostały dotknięte w większym stopniu niż nieruchomości biurowe. Hotel w Darmstadt został zamknięty w marcu 2020 r. i wcześniej niż planowano, rozpoczął się tam remont, który pierwotnie miał być prowadzony w trakcie bieżącej działalności obiektu. Ponowne otwarcie – po kolejnym lockdownie ogłoszonym na początku 2021 roku – planowane jest teraz na wrzesień 2021 roku. Hotel Crowne Plaza w Petersburgu był i jest przez cały czas otwarty, miał jednak niewielkie obłożenie i generował niższe przychody. Hotel Intercontinental w War-

szawie, prowadzony w ramach 50%-owego joint venture, był zamknięty od marca do początku czerwca 2020 r. i od połowy grudnia 2020 r. do połowy lutego 2021 r. i zanotował odpowiedni spadek przychodów. Na segment Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia Covid-19 miała stonkowo niewielki wpływ.

W związku z pandemią koronawirusa Grupie przyznano w roku obrotowym następujące środki w ramach pomocy publicznej:

	TEUR
Zwrot przychodów	343
Środki na wypłaty w ramach skróconego czasu pracy	305
Zwrot podatku od nieruchomości	249
	<b>897</b>

Z tej kwoty na dzień bilansowy 628 TEUR zaksięgowane były jako należności (por. pkt. 7.6.). W Polsce przyznano dla budynków zwolnienie z podatku od nieruchomości w wys. 113 TEUR oraz ze składek na ZUS w wys. 3 TEUR.

Ponadto na Węgrzech przewidziane były na mocy ustawy ulgi w odniesieniu do płatności odsetek kredytowych i należności głównych, z których skorzystano w przypadku kredytu projektowego z jego jednoczesnym przedłużeniem o 10 miesięcy. Ulgi te wyniosły 121 TEUR (odsetki) wzgl. 211 TEUR (należności główne). W przypadku kredytów zaciągniętych na hotele w Rosji i w Niemczech udało się uzgodnić na podstawie umów częściowe prolongaty odsetek w wys. 301 TEUR oraz należności głównych w wys. 330 TEUR. Kredyt zaciągnięty na hotel w Niemczech został przedłużony o pół roku; w Rosji odroczone kwoty mają być zapłacone częściowo w zależności od przepływów pieniężnych generowanych przez hotel, a częściowo na koniec okresu wymagalności.

W związku z pandemią Covid-19 wyceny nieruchomości dokonane na dzień bilansowy w odniesieniu do obu hoteli podlegających pełnej konsolidacji obciążone są większą niepewnością niż zwykle, ponieważ trudniej jest ocenić dalszy rozwój sytuacji, a na dostępnych danych rynkowych można polegać w mniejszym stopniu. Na dzień bilansowy 31.12.2020 r. można było zaobserwować, że w roku obrotowym wszystkie posiadane nieruchomości straciły na wartości na skutek niepewnej przyszłości. W segmencie hoteli na skutek spadku wartości odzyskiwalnych obniżyła się wartość hotelu Crowne Plaza; poziom przychodów planowany pierwotnie na rok 2020 oczekiwany jest obecnie w roku 2022. W przypadku Hotelu Darmstadt jest to rok 2023. Szczegółowe informacje dotyczące wyników wyceny zawarte są w notach do pkt. 6.5.

Ze względu na dynamiczny rozwój sytuacji nie można jeszcze dokonać jednoznacznej oceny wszystkich konsekwencji wywo-

łanych przez pandemię oraz jej skutków ekonomicznych, ale Warimpex na bieżąco je monitoruje. Warimpex zakłada w dalszym ciągu kontynuację pozytywnego rozwoju swojej działalności. Ze zaktualizowanych kalkulacji na rok obrotowy 2021 wynika dodatni wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA) oraz wystarczający poziom płynności finansowej.

Pozwala to wysnuć wniosek, że kryzys wywołany koronawirusem nie ma wpływu na kontynuację działalności przez Grupę.

Pandemia Covid-19 dotyczy również odpowiedzialności w Grupie opisanych w notach w pkt. 6.4. i 9.1.3..

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

Grupa wycenia aktywa niefinansowe, takie jak nieruchomości inwestycyjne oraz określone instrumenty finansowe, np. instrumenty kapitału własnego lub – o ile istnieją – instrumenty pochodne, 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

#### 3.4.2.1. 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 pro-



jekty lub aktywa. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie. Na dzień 31.12.2020 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 wpływy 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 m<sup>2</sup>.

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

#### Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

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

W zakresie rozwoju nieruchomości inwestycyjnych oraz parametrów wejściowych wyceny i odpowiednich danych dot. wrażliwości por. pkt. 7.1.. Wynik z wyceny został przedstawiony w pkt 6.5.

#### Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych (por. pkt. 6.5. oraz 7.2.):

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 odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalna obliczana jest każdorazowo w oparciu o zewnętrzną opinię dot. wyceny.

Zmiany wartości odzyskiwalnej ujmowane są w rachunku zysków i strat w następujący sposób: 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. 7.2..

#### 3.4.2.2. 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.

#### 3.4.3. 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 kwe-

stii, 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 do utrzymania 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.

#### **3.4.4. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsiębiorstwach zagranicznych**

Waluta funkcjonalna spółek zależnych w niektórych przypadkach różni się od waluty krajowej. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych w ramach Grupy określane są w większości przypadków - z wyjątkiem Rosji czy umów z jednostkami państwowymi - w euro. W przypadku hoteli na terytorium UE przychody ze sprzedaży określa się również najczęściej w euro. Koszty towarów i usług dla wynajmu nieruchomości biurowych lub dla hoteli 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.).

#### **3.4.5. 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 w pkt. 7.5. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

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

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.

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%.

Grupa wykazuje swoje inwestycje netto w joint ventures (IFRS 11) oraz udziały w jednostkach stowarzyszonych, stosując metodę praw własności.

Grupa zaklasyfikowała 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 ujmuje się 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.

Przy pierwszej prezentacji zobowiązania finansowe wyceniane są według wartości godziwej; zobowiązania finansowe wyce-

niane 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 niewyказanym stałym zobowiązaniem.

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

### 3.7. Leasing

Polityka rachunkowości w odniesieniu do leasingu uległa zasadniczym zmianom w związku ze standardem IFRS 16, stosowanym obowiązkowo od dnia 1.1.2019, w szczególności dla leasingobiorców.

#### Grupa jako leasingobiorca:

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej IFRS 16 Grupa jako leasingobiorca wykazuje w bilansie zarówno prawo do użytkowania przedmiotu leasingu („right-of-use asset”) po stronie aktywów jak i korespondujące z nim zobowiązanie z tytułu leasingu po stronie pasywów. Dla księgowania leasingu na podstawie umów krótkoterminowych (z pozostałym okresem obowiązywania krótszym niż jeden rok) lub w odniesieniu do aktywów niskiej wartości (do ok. 5 000 EUR) przewidziane są wyjątki od obowiązku ich wykazywania po stronie aktywów. Grupa zdecydowała się na zastosowanie tych wyjątków. 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. Opcja przedłużenia uwzględniania jest podczas wyznaczania okresu użytkowania tylko wówczas, gdy jest wystarczająco bezpieczna.

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 bezpośrednio leasingobiorcy oraz wszelkie koszty ponoszone po zakończeniu umowy. Następnie prawo użytkowania wyceniane jest według zamortyzowanych kosztów nabycia zgodnie ze standardem IAS 16 Rzeczowe aktywa trwałe i IAS 36 Odpisy aktualizacyjne aktywów (por. punkt 7.2.1.). Nie dotyczy to aktywów wycenianych zgodnie z IAS 40 jako nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej (por. pkt. 7.1.1.). Grupa posiada długoterminowe umowy dzierżawy gruntu (renta wieczysta) związane z nieruchomościami inwestycyjnymi. W wyniku zastosowania IFRS 16 prawa użytkowania z tych umów dzierżawy zwiększają wcześniej ustaloną wartość godziwą nieruchomości, a związane z nimi zobowiązania leasingowe wykazywane są po stronie pasywów.

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

Stosując standard po raz pierwszy na dzień 1.1.2019, Grupa skorzystała z ułatwień przewidzianych w przepisach przej-



ściowych (zmodyfikowana metoda wstecznego ujęcia). W szczególności nie skorygowano z mocą wsteczną informacji porównawczych. 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 wykazano ani prawa użytkowania ani zobowiązania z tytułu leasingu. Podstawę do określenia wartości bieżącej stanowiła dana graniczna stopa procentowa kapitału (średnio 4,06%).

#### Grupa jako leasingodawca:

Umowy 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, głównie biurowych, i zaklasyfikowała te umowy jako leasing operacyjny. Na podstawie IFRS 16.B33 przychody od najemców z tytułu refakturowania podatków od nieruchomości i ubezpieczeń zostały przypisane do przychodów z wynajmu, a nie do przychodów ze sprzedaży zgodnie z IFRS 15.

Grupa jako leasingodawca nie zawarła żadnych umów, które byłyby klasyfikowane jako leasing finansowy.

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

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

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

### 3.9. Transakcje i salda w walutach obcych

Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych przygotowywane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.4.). Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym danego podmiotu są przeliczane według kursu waluty funkcjonalnej.

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

#### Transakcje i salda w walutach obcych:

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

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

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

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

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

**Kursy przeliczeniowe:**

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

		31.12.2020	31.12.2019
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,6148	4,2585
Korona czeska *)	(CZK/EUR)	b.d.	25,4100
Forint węgierski	(HUF/EUR)	365,13	330,52
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	90,6824	69,3406

\*) Ponieważ w roku obrotowym zlikwidowana została ostatnia czeska spółka zależna (por. pkt. 4.1.1.), nie dokonuje się na dzień 31.12.2020 przeliczenia z waluty CZK na EUR.

**3.10. 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.

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 minionym roku obrotowym Grupa przeniosła nieruchomość rezerwową z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych (por. noty w pkt. 7.2.1.).

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. Takie pozycje rozliczeń międzyokresowych ujmowane są podobnie jak zwiększenia w nieruchomościach i zmniejszają w ten sposób wyniki z wyceny, podczas gdy rozwiązanie tych pozycji międzyokresowych w przyszłych okresach zwiększa wyniki z wyceny w okresie obowiązywania. Wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększa się w razie potrzeby dzięki prawom użytkowania wynikającym z długoterminowych umów dzierżawy w związku z nieruchomościami ujmowanymi zgodnie z IAS 40 (por. także pkt 3.7. do IFRS 16).

Dana pozycja nieruchomości inwestycyjnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub przy braku możliwości dalszego długotrwałego użytkowania oraz gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze sprzedaży danej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w chwili dokonania sprzedaży / zbycia.

**3.11. 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. 7.2. 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, 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.

### 3.12. 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 pozostałe 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, 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 997 TEUR (w roku ubiegłym: 820 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 do tego segmentu zalicza się również sprzedaże nieruchomości, realizowane zwykle na dzień zamknięcia transakcji (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 przy-

padku 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 podlegały 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 <sup>1</sup>	Działalność/Segment
		bepośr.	pośr.				
100%-owy udział:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	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	H / DS
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
→ Memos sp. z o.o. <sup>5</sup>	PL-Warszawa	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
REVITAL ZRT.	HU-Budapeszt	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
Balnex 1 a.s. <sup>3</sup>	CZ-Praga	100 %	–	4.557	CZK	EUR	H
Vladinvest Praha s.r.o. <sup>2</sup>	CZ-Praga	100 %	–	3.100	CZK	CZK	IP / DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Warszawa	3 %	97 %	5	PLN	EUR	IP / DS
WX Mogilska Office 3 sp. z o.o. (wcześniej Erty sp. z o.o.) <sup>4</sup>	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
WX Mogilska Office 4 sp. z o.o. (wcześniej Duose sp. z o.o.) <sup>4</sup>	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Stelio sp. z o.o. <sup>1</sup>	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. <sup>3,4</sup>	LU-Luxemburg	100 %	–	0	EUR	EUR	DS
WX Budget Hotel Holding S.A. <sup>6</sup>	LU-Luxemburg	100 %	–	80	EUR	EUR	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. <sup>2</sup>	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 <sup>4</sup>	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
Udziały nieuprawnijające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	90 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS

Objaśnienia:

H = Segment Hotele

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

i.L. = Spółki znajdujące się w likwidacji.

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

\* Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.4..

<sup>1</sup> Spółki zostały nabyte lub utworzone w roku obrotowym.

<sup>2</sup> Spółki zostały zlikwidowane w roku obrotowym.

<sup>3</sup> Spółki zostały sprzedane w 2019 roku.

<sup>4</sup> Spółki zostały nabyte lub utworzone w 2019 roku.

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

<sup>6</sup> Spółka została zlikwidowana w 2019 roku.

**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	
		31.12.20	31.12.19	2020	2019	31.12.20	31.12.19
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	10 %	10 %	(1.461)	5.028	(1.956)	(1.477)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	32	5	129	113
<b>Suma udziałów nieuprawniających do kontroli</b>						<b>(1.827)</b>	<b>(1.364)</b>

Podsumowujące informacje finansowe:

	AO Avielen A.G.	
	31.12.20	31.12.19
<b>Skrót danych z bilansu:</b>		
Aktywa trwałe	65.987	94.940
Aktywa obrotowe	1.270	1.715
<b>Suma aktywów</b>	<b>67.257</b>	<b>96.655</b>
Kapitał własny – udział Grupy	(17.603)	(13.290)
Kapitał własny – udziały nieuprawniające do kontroli	(1.956)	(1.477)
Zobowiązania długoterminowe	84.808	106.433
Zobowiązania krótkoterminowe	2.008	4.988
<b>Suma pasywów</b>	<b>67.257</b>	<b>96.655</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Skrót danych z rachunku wyników:</b>		
Przychody	9.880	16.813
Koszty	(24.488)	(597)
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(14.608)</b>	<b>16.216</b>
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(13.148)</i>	<i>11.188</i>
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	<i>(1.461)</i>	<i>5.028</i>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>	<b>(8.184)</b>	<b>4.544</b>
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(9.166)</i>	<i>2.428</i>
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	<i>982</i>	<i>2.116</i>
<b>Wynik całościowy</b>	<b>(22.792)</b>	<b>20.760</b>
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	<i>(22.313)</i>	<i>13.616</i>
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	<i>(479)</i>	<i>7.144</i>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:</b>		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.017	4.313
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	946	2.330
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4.426)	(10.034)
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>537</b>	<b>(3.390)</b>

**4.1.3. Pozostałe informacje**

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

Podmioty zależne podlegają częściowo 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. Nieruchomości inwestycyjne i 7.2. Środki trwałe.

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 nie dokonano żadnych transakcji sprzedaży udziałów ani nieruchomości.

### 5.2. Zmiany konsolidacyjne

Informacje dot. innych zmian konsolidacyjnych zawarte są w notach w pkt. 4.1.1. W roku obrotowym zakupiona została tylko jedna spółka niedysponująca przedsięwzięciem w rozumieniu połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z IFRS 3.

### 5.3. Sprzedaż nieruchomości w poprzednim roku obrotowym

W roku 2019 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 na dzień 31.12.2019:

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

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)
<b>Wynik netto</b>	<b>28.934</b>

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)
<b>Przepływy pieniężne</b>	<b>31.035</b>

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

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

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

	Investment Properties	Hotele	Development & Services	Razem
<b>Zestawienie geograficzne 2019:</b>				
Rosja	2.244	8.712	100	11.056
Polska	1.040	–	1.293	2.334
Niemcy	–	796	–	796
Czechy	–	478	14	493
Węgry	547	–	69	617
Austria	–	–	300	300
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15</b>	<b>3.832</b>	<b>9.987</b>	<b>1.777</b>	<b>15.595</b>
Rosja	10.097	–	–	10.097
Polska	3.648	–	–	3.648
Czechy	–	–	17	17
Węgry	2.284	–	–	2.284
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 16 (Przychody z wynajmu)</b>	<b>16.029</b>	<b>–</b>	<b>17</b>	<b>16.046</b>
<b>Suma przychodów ze sprzedaży</b>	<b>19.861</b>	<b>9.987</b>	<b>1.794</b>	<b>31.641</b>
<b>Zestawienie geograficzne 2020:</b>				
Rosja	2.016	2.443	305	4.764
Polska	1.548	–	1.001	2.550
Niemcy	–	1.043	18	1.061
Węgry	544	–	52	595
Austria	–	–	68	68
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 15</b>	<b>4.108</b>	<b>3.485</b>	<b>1.444</b>	<b>9.037</b>
Rosja	9.319	–	–	9.319
Polska	4.988	–	5	4.992
Niemcy	–	122	–	122
Węgry	2.189	–	–	2.189
<b>Przychody ze sprzedaży wg IFRS 16 (Przychody z wynajmu)</b>	<b>16.495</b>	<b>122</b>	<b>5</b>	<b>16.622</b>
<b>Suma przychodów ze sprzedaży</b>	<b>20.604</b>	<b>3.607</b>	<b>1.449</b>	<b>25.660</b>

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 325 TEUR (w roku ubiegłym: 100 TEUR).



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

	2020	2019
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(2.753)	(4.863)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.110)	(2.349)
Inne koszty	(577)	(509)
	<b>(5.441)</b>	<b>(7.720)</b>

	2020	2019
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.193)	(4.296)
Inne koszty	(917)	(992)
	<b>(5.110)</b>	<b>(5.288)</b>

	2020	2019
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(661)	(1.103)
Koszty świadczeń pracowniczych	(53)	(52)
Pozostałe usługi	(22)	(6)
	<b>(737)</b>	<b>(1.161)</b>

### 6.3. Koszty zarządu

	2020	2019
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(5.730)	(8.450)
Pozostałe koszty zarządu	(2.942)	(5.192)
	<b>(8.672)</b>	<b>(13.642)</b>

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

#### 6.3.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2020	2019
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(6.700)	(9.581)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(621)	(708)
Koszty udostępnionych pracowników	(119)	(257)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(453)	(305)
	<b>(7.893)</b>	<b>(10.851)</b>
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.164	2.401
<b>Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>(5.730)</b>	<b>(8.450)</b>

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 201 osób (w roku poprzednim: 311).

Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.7.

**6.3.2. Pozostałe koszty zarządu**

	2020	2019
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(1.221)	(2.340)
Koszty usług prawnych i doradczych	(894)	(1.667)
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	(335)	(135)
Pozostałe koszty związane z zarządem	(493)	(1.050)
	<b>(2.942)</b>	<b>(5.192)</b>

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 137 TEUR (w roku ubiegłym: 116 TEUR) oraz koszty pozostałych usług 1 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR).

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej zostało objaśnione w pkt. 9.3.2.8..

**6.4. Inne koszty**

	2020	2019
Pozycje:		
Property Costs	(1.529)	(1.490)
Public Relations, notowanie na giełdzie i sprzedaż	(591)	(1.817)
Koszty otwarcia hotelu (pre-opening)	–	(237)
Kary umowne	–	(10)
Podatek naliczony nieodliczalny	(48)	(205)
Różnice kursowe	(491)	(75)
Koszty najmu z tyt. umów krótkoterminowych	(46)	(117)
Koszty najmu z tyt. aktywów o niskiej wartości	(13)	(2)
Dotowanie rezerw na koszty gwarancyjne	(1.664)	–
Pozostałe inne koszty	(279)	(942)
	<b>(4.660)</b>	<b>(4.893)</b>
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.517	1.506
<b>Inne koszty</b>	<b>(3.143)</b>	<b>(3.387)</b>

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Dotowanie rezerw na koszty gwarancyjne dotyczy ewentualnych przypadków objętych gwarancją na podstawie umowy, których wykorzystanie jest możliwe w związku z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w branży hotelarskiej na skutek pandemii koronawirusa (por. także noty do odpowiedzialności/gwarancji umownej zawarte w pkt. 9.1.3.).

## 6.5. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2020	2019
<b>Pozycje:</b>		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(1.575)	(1.125)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(345)	(433)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(976)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	–	1.170
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	3.967	18.209
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(11.737)	(2.954)
	<b>(10.666)</b>	<b>14.868</b>

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

Na dzień bilansowy uzyskano opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych od spółki CBRE Hotels (por. pkt. 3.4.2.1.). Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym.

## Odpisy aktualizacyjne:

Odpisy aktualizacyjne w wys. -928 TEUR (w roku poprzednim: podwyższenie wartości o 1.170 TEUR) dotyczą w roku obrotowym segmentu hoteli i wynikają z przewidywanych spadków przychodów w przyszłości na skutek pandemii koronawirusa.

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił spadek wartości, wynosi 17 337 TEUR (w roku ubiegłym: 24 619 TEUR).

## Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z wyceny dotyczą głównie obiektu Avior Tower w Petersburgu w związku z postępowaniem w procesie budowy oraz w mniejszym stopniu nieruchomości deweloperskich w Darmstadt w związku ze wzrostem cen nieruchomości (obie w segmencie Development & Services).

Straty z wyceny wystąpiły w segmencie Investment Properties w różnym stopniu w odniesieniu do wszystkich posiadanych nieruchomości oraz niektórych polskich projektów deweloperskich w obszarze Development & Services, w szczególności w związku ze wzrostem kalkulacyjnych stóp procentowych oraz przyjęcia ostrożnych założeń na przyszłość.

W ubiegłym roku zyski z wyceny w obszarze Investment Properties w pierwszym rzędzie były efektem ukończenia obiektu Mogilska 43 Office w Krakowie oraz dotyczyły biurowców Elsbet w Budapeszcie, biurowca Zeppelin i obiektu wielofunkcyjnego Bykovskaya w Petersburgu w związku z wyższymi zakładanymi wartościami; w obszarze Development zyski z wyceny dotyczyły aktualizacji wyceny nieruchomości rezerwowych w Darmstadt. Straty z wyceny w ubiegłym roku związane były z remontami i rozbudową prowadzoną przez najemców w dwóch polskich obiektach znajdujących się w zasobach (Mogilska 41 Office i Ogrodowa Office); konieczne było również obniżenie wartości rezerwowej nieruchomości w Rosji.

**6.6. Przychody z tytułu odsetek**

	2020	2019
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures	536	521
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	117	132
	<b>653</b>	<b>653</b>

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

**6.7. Pozostałe przychody finansowe**

	2020	2019
Pozycje:		
Przychody z wyksięgowania zobowiązań	–	20.308
Zyski z tytułu zmian w umowach kredytowych	125	456
Wynagrodzenia gwarancyjne joint ventures	–	157
	<b>125</b>	<b>20.921</b>

Zaksięgowany w ubiegłym roku przychód z wyksięgowania zobowiązań związany jest z otrzymaniem pożyczki przez Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG od (byłych) udziałowców mniejszościowych AO Avielen A.G..

Zyski z tytułu zmian w umowach kredytowych dotyczą obniżenia przez bank stałego oprocentowania wzgl. odroczenia lub redukcji odsetek do zapłaty. 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.

**6.8. Koszty finansowe**

	2020	2019
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(5.633)	(5.375)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(379)	(1.023)
Odsetki od obligacji	(300)	(454)
Wyksięgowanie z aktywów rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	(1.196)	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(1.135)	(688)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(63)	(87)
Koszty z tytułu odsetek od należności długoterminowych	–	(57)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(331)	–
Koszty z tyt. zmian w umowach kredytowych	(56)	–
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(39)	(50)
	<b>(9.133)</b>	<b>(7.733)</b>

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.10.4. Wyksięgowanie wykazanych międzyokresowych kosztów kredytów nie odnosi się do przepływów pieniężnych i dotyczy kosztów transakcji ujętych w czasie, jak również ujmowanych w czasie zysków z tyt. zmian, które podlegają wyksięgowaniu w momencie pozbycia się danego instrumentu finansowego (kredytu). 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**

	2020	2019
<b>Pozycje:</b>		
Zmiany kursowe z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	(8.213)	8.330
	<b>(8.213)</b>	<b>8.330</b>

Zmiany kursowe w zw. z kredytami w EUR dotyczą przeliczenia waluty kredytów bankowych i kredytów udziałów nieuprawnionych 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 -8 704 TEUR (w roku ubiegłym: 8 256 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. -491 TEUR (w ubiegłym roku: -75 TEUR), wykazanych w innych kosztach oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

**6.10. Podatek dochodowy**

Przejsie 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:

<b>Przejsie koszt podatkowy:</b>	2020	2019
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
Skonsolidowany wynik finansowy	(29.113)	70.483
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	7.278	(17.621)
± zmiany stawek podatkowych	–	139
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(841)	1.866
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	(448)	13.473
± różnice stałe	(524)	(2.235)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(70)	(2)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	(96)	(234)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(3.422)	–
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	–	5.664
± niewykazane różnice przejściowe	(3.856)	(1.874)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(149)	(1.040)
± efekt różnic kursowych	122	(2.113)
<b>Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat</b>	<b>(2.006)</b>	<b>(3.977)</b>
Efektywna stawka podatkowa	-6,89 %	5,64 %
<b>Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego</b>		
± kolejna wycena aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej	24	3
± przypisane pozostałe przychody i koszty joint ventures	167	(2)
± efekt różnic kursowych	(88)	(19)
<b>Podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>104</b>	<b>(18)</b>

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym 95 TEUR (w roku poprzednim: -30 TEUR) dotyczy roku ubiegłego (bez podatków odroczonego).

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 odroczonego 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. 153 321 TEUR (w roku ubiegłym: 141 250 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 53 133 TEUR (w roku ubiegłym: 41 499 TEUR) z rezerwami na podatek odroczonego, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 4 892 TEUR (w roku ubiegłym: 22 377 TEUR) wykazano podatek odroczonego, gdyż w najbliższej przyszłości zostaną rozliczone z zyskami do opodatkowania.

#### Podatkowe straty z lat ubiegłych powstały:

w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 9%-19%, 15% MSP)	10.303
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 9%)	1.961
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30%)	3.898
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20%)	78.997
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	51.361
w Niemczech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 15,83% wzgl. 31,72%)	6.800
	<b>153.321</b>

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 170 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 31 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 95 296 TEUR (w roku ubiegłym: 77 374 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 odroczonego różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.44 (outside basis differences) w wysokości 93 285 TEUR (w roku ubiegłym: 70 518 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.39 (outside basis differences) w wysokości 35 587 TEUR (w roku ubiegłym: 45 019 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.

## [07] Noty do skonsolidowanego bilansu

### 7.1. Nieruchomości inwestycyjne

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej.

#### 7.1.1. Zmiany i pozycje w nieruchomościach inwestycyjnych

	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>				
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 2019	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
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>232.738</b>	<b>19.405</b>	<b>20.312</b>	<b>272.455</b>
<b>Pozycje 2020:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	232.738	19.405	20.312	272.455
Zmiana pozycji w zw. z rozpoczęciem projektu	–	2.769	(2.769)	–
Zmiana pozycji nieruchomości	(4.388)	4.388	–	–
Zwiększenia / inwestycje	2.500	5.071	931	8.503
Wynik z wyceny netto	(6.346)	(616)	(808)	(7.770)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(17.758)	(2.737)	(1.355)	(21.850)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>206.746</b>	<b>28.280</b>	<b>16.311</b>	<b>251.337</b>

Zmiany pozycji odnoszą się z jednej strony do nieruchomości rezerwowej w Darmstadt, znajdującej się aktualnie w fazie rozwoju, a z drugiej do nieruchomości gruntowej oddzielonej od obiektu Mogilska 41 Office, która zostanie wykorzystana pod inny projekt (Mogilska faza III). Zwiększenia są głównie efektem rozbudowy dokonywanej przez najemców w nieruchomościach znajdujących się w zasobach oraz w przypadku nieruchomości deweloperskich przede wszystkim kosztów budowy biurowca Avior w Petersburgu. Informacje dot. wyniku z wyceny netto zawarte są w pkt. 6.5..

Zwiększenia nie obejmują żadnych późniejszych kosztów nabycia. Nieruchomości znajdujące się w zasobach obejmują prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 504 TEUR (w roku ubiegłym: 505 TEUR), a nieruchomości rozwojowe prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 22 TEUR (w roku ubiegłym: 24 TEUR). W roku obrotowym nie wystąpiły żadne zwiększenia w zakresie praw użytkowania z tyt. leasingu dotyczące nieruchomości inwestycyjnych (w roku poprzednim: 24 TEUR).

W ubiegłym roku zwiększenia w przypadku nieruchomości rezerwowych dotyczyły głównie zakupu działek rezerwowych obok hotelu w Darmstadt oraz zakupów w Krakowie. Zwiększenia w posiadanych nieruchomościach wynikały w 2019 roku z prac budowlanych/remontowych w Krakowie oraz z

rozbudowy przez najemców w Łodzi i Krakowie. Podstawą ujętych w aktywach odsetek w ramach finansowania budowy była stopa kosztów finansowania zewnętrznego w wys. 2,4%. Przeniesienie do innej pozycji związane z ukończeniem dotyczyło otwartego w maju 2019 r. obiektu Mogilska 43 Office w Krakowie, natomiast w ramach środków trwałych przeniesiono do innej pozycji działkę rezerwową w Białymstoku.

#### 7.1.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2020	2019
Przychody z wynajmu	16.500	16.046
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i innych usług	4.108	3.846
ponmniejszone o przychody z krótkoterminowo wynajętych nieruchomości	–	(32)
ponmniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(5.110)	(5.288)
<b>Przychody netto z tytułu wynajmu</b>	<b>15.498</b>	<b>14.573</b>

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 386 TEUR (w roku ubiegłym: 1 924 TEUR).

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych odpowiada wartości godziwej (=Fair Value). Wycena odbywa się zasadniczo 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. 3.4.2.1.).

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.

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.

**Nieruchomości w zasobach:**

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

Istotne dane wejściowe	2020		2019	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,1 – 10,5 %	8,1 %	6,1 – 10,5 %	7,8 %
Stopa dyskontowa (discount yield)	5,8 – 12,4 %	8,4 %	5,6 – 15,3 %	9,3 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	8,8 – 30,6	15,8	9,5 – 37,4	17,6

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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 w	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 %

Analiza wrażliwości 2020					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	4 %	10 %	15 %	21 %	26 %
-50 p.b.	-3 %	-2 %	7 %	12 %	17 %
0 p.b.	-9 %	-5 %	0 %	5 %	9 %
50 p.b.	-15 %	-11 %	-7 %	-2 %	2 %
100 p.b.	-20 %	-16 %	-12 %	-8 %	-4 %



**Nieruchomości deweloperskie:**

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

Istotne dane wejściowe	2020		2019	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,5 – 10 %	8,3 %	6,3 – 10 %	8,1 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	12,7 – 18,6	15,9	12,7 – 21,8	17,2
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m <sup>2</sup> w EUR	1.170 – 1.889	1.451	1.088 – 1.917	1.444
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	15 – 20 %	16 %	15 – 20 %	16 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej::

**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 2020**

Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	-3 %	20 %	44 %	67 %	90 %
-50 p.b.	-48 %	-27 %	-5 %	16 %	38 %
0 p.b.	-87 %	-67 %	0 %	-27 %	-7 %
50 p.b.	-120 %	-101 %	-82 %	-64 %	-45 %
100 p.b.	-148 %	-131 %	-114 %	-96 %	-79 %

**Analiza wrażliwości 2019**

Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	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 %

**Analiza wrażliwości 2020**

Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	121 %	95 %	69 %	44 %	18 %
-5 %	89 %	62 %	35 %	8 %	-19 %
0 %	57 %	28 %	0 %	-28 %	-56 %
5 %	24 %	-5 %	-35 %	-64 %	-93 %
10 %	-8 %	-39 %	-69 %	-100 %	-131 %

**Nieruchomości rezerwowe:**

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

Istotne dane wejściowe	2020		2019	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow. w EUR	159 -1.118	514	220 – 1.006	516

Analiza wrażliwości:	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2020	2019
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	+10 %	1.721	1.728
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	+5 %	861	864
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	-5 %	-861	-864
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	-10 %	-1.721	-1.728

## 7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

## 7.2.1. Zmiany i pozycje środków trwałych

	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>					
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	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
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>35.567</b>	<b>–</b>	<b>1.113</b>	<b>2.196</b>	<b>38.876</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2019:</b>					
Koszt nabycia lub wytworzenia	57.512	–	1.541	3.002	62.055
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(21.945)	–	(428)	(806)	(23.179)
	<b>35.567</b>	<b>–</b>	<b>1.113</b>	<b>2.196</b>	<b>38.876</b>
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>					36.680

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
<b>Pozycje 2020:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	35.567	1.113	2.196	38.876
Zwiększenia	2.665	716	658	4.039
Zmniejszenia	–	(44)	(37)	(81)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.292)	(345)	(267)	(1.904)
Koszty związane z utratą wartości	(928)	–	(20)	(948)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(5.795)	(57)	(254)	(6.105)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>30.218</b>	<b>1.384</b>	<b>2.275</b>	<b>33.877</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2020:</b>				
Koszt nabycia lub wytworzenia	49.172	1.733	3.247	54.152
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(18.955)	(349)	(972)	(20.276)
	<b>30.218</b>	<b>1.384</b>	<b>2.275</b>	<b>33.877</b>
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				31.601

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

Zgodnie z jednolitymi wytycznymi Grupy okresy użytkowania wyznaczane są w następujący sposób:

	2020	2019
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 remontu zakupionego w 2019 roku hotelu w Darmstadt. Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych w roku 2019 (por. punkt 7.1.1.) odnosi się do rezerwowej działki w Białymstoku, dla której rozpoczęto prace na projektem budowy biurowców

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



**7.2.2. Istotne dane wejściowe i dane dot. wrażliwości**

Zamortyzowane koszty nabycia hoteli i nieruchomości w rezerwie są weryfikowane na podstawie niezależnych opinii w zakresie wyceny pod względem konieczności obniżenia wartości wzgl. dokonania jej podwyższenia. Poniżej zaprezentowano zastosowane w tym celu dane wejściowe oraz możliwe konsekwencje dla wyniku brutto w przypadku zmiany głównych parametrów wejściowych.

**Hotele:**

Istotne dane wejściowe	2020		2019	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	7 – 11 %	8,90 %	7 – 11 %	8,90 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	9,25 – 13,5 %	11,26 %	9 – 13 %	10,90 %
Przewidywane przepływy pieniężne (year one) w TEUR / pokój	-1,44 – 3,93	1,1	3,2 – 7,9	5,4

**Analiza wrażliwości**

	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2020	2019
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	-660	-397
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	550	434
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	-1.022	-724
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	1.110	754
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	1.215	1.237
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-1.099	-1.249

**7.3. Joint ventures (at equity)****7.3.1. Joint ventures**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera w roku obrotowym wzgl. w poprzednim roku następujące podmioty ujmowane at equity:

Spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale	Kapitał zakł. lub akcyjny w tys.	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna	Segment
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. iL	D-Monachium	50 %	25	EUR	EUR	DS
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH <sup>3</sup>	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL <sup>2</sup>	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL <sup>2</sup>	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL <sup>2</sup>	F-Paryż	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL <sup>2</sup>	F-Paryż	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o. <sup>2</sup>	PL-Warszawa	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. <sup>2</sup>	PL-Warszawa	25 %	60	PLN	PLN	DS
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	5	PLN	EUR	H
AO Micos <sup>1</sup>	RU-Moskwa	44 %	43	RUB	RUB	IP

Objaśnienia:

<sup>1</sup> W przypadku tej spółki mamy do czynienia z joint venture, w którym udziały pośrednie posiada spółka macierzysta koncernu.

Stosunek udziałów dotyczy zakresu udziału bezpośredniej spółki macierzystej.

<sup>2</sup> Spółki zostały sprzedane we wrześniu 2019 roku.

<sup>3</sup> Spółka została zlikwidowana w roku 2019.

**7.3.2. Informacje finansowe o istotnych wspólnych przedsięwzięciach**

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

	Sienna Hotel Sp. z o.o. i Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
<b>Skrót danych z bilansu:</b>				
Aktywa trwałe	78.667	83.743	44.007	51.888
Aktywa obrotowe	1.702	3.076	24.496	3.669
<b>Suma aktywów</b>	<b>80.369</b>	<b>86.819</b>	<b>68.503</b>	<b>55.556</b>
<i>w tym środki pieniężne</i>	<i>1.080</i>	<i>1.884</i>	<i>420</i>	<i>105</i>
Kapitał własny	3.344	13.073	6.954	8.617
<i>w tym transakcje kapitałowe</i>	<i>16</i>	<i>(2.017)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Zobowiązania długoterminowe	71.567	69.527	39.797	46.487
Zobowiązania krótkoterminowe	5.458	4.219	21.751	453
<b>Suma pasywów</b>	<b>80.369</b>	<b>86.819</b>	<b>68.503</b>	<b>55.556</b>
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>29.972</i>	<i>31.816</i>
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<b>2020</b>	2019	<b>2020</b>	2019
<b>Skrót danych z rachunku wyników:</b>				
Przychody	7.754	24.168	9.325	9.573
Koszty z wynikiem z wyceny	(17.499)	(25.333)	(9.298)	(2.299)
Wynik netto okresu	(9.745)	(1.164)	27	7.273
Pozostałe przychody i koszty	-	-	(1.690)	531
<b>Wynik całościowy</b>	<b>(9.745)</b>	<b>(1.164)</b>	<b>(1.663)</b>	<b>7.805</b>
<b>Wynik netto okresu obejmuje:</b>				
Odpisy amortyzacyjne planowe	(5.354)	(6.140)	-	-
Przychody z tytułu odsetek	3	29	102	134
Koszty z tytułu odsetek	(3.207)	(3.218)	(2.651)	(3.140)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	(877)	219	638	(2.762)
	<b>31.12.20</b>	31.12.19	<b>31.12.20</b>	31.12.19
<b>Przejęcie do wartości bilansowej udziału:</b>				
Aktywa netto	3.344	13.073	6.954	8.617
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %	44,02 %	44,02 %
Udział aktywów netto	1.672	6.536	3.061	3.793
<b>Inwestycje netto (=wartość bilansowa)</b>	<b>1.672</b>	<b>6.536</b>	<b>3.061</b>	<b>3.793</b>

\*) Udziały w tych spółkach zostały sprzedane pod koniec września 2019 r.



## 7.3.4. Pozycje i zmiany dot. joint ventures

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Razem
<b>Stan na dzień 31.12.2019:</b>			
Inwestycje netto	10.146	–	10.146
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	525	(2)	523
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	2	–	2
	<b>10.673</b>	<b>(2)</b>	<b>10.671</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2020:</b>			
Inwestycje netto	8.208	–	8.208
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(3.131)	–	(3.131)
	<b>5.077</b>	<b>–</b>	<b>5.077</b>

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.

	2020	2019
<b>Pozycje:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	10.671	9.337
Zwiększenia	8	5
Zmiana pozycji IFRS 5	–	(567)
Zmniejszenia	–	(1.013)
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(4.858)	2.669
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(744)	240
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>5.077</b>	<b>10.671</b>

## 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.

	31.12.20	31.12.19
<b>Udział w aktywach i zobowiązaniach:</b>		
Aktywa trwałe	58.706	64.713
Aktywa obrotowe	11.656	3.262
<b>Aktywa</b>	<b>70.362</b>	<b>67.974</b>
<b>Udziały w pasywach:</b>		
Udział kapitału własnego	5.077	10.671
Udział pożyczek wspólników Grupa	1.944	2.873
Udział pożyczek wspólników partnerzy joint venture	2.381	3.585
Zobowiązania długoterminowe	48.578	48.383
Zobowiązania krótkoterminowe	12.382	2.463
<b>Pasywa</b>	<b>70.362</b>	<b>67.974</b>



	31.12.20	31.12.19
Przejście do wartości bilansowej:		
Udział aktywów netto	5.077	10.671
Pożyczki wspólników Grupa	4.417	6.526
Pożyczki na rzecz joint ventures / podmiotów stowarzyszonych	(4.417)	(6.526)
<b>Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)</b>	<b>5.077</b>	<b>10.671</b>

	31.12.20	31.12.19
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo nieistotne:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	343	341
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	2	73
Udział Grupy w pozostałym wyniku	–	2
<b>Udział Grupy w wyniku całościowym</b>	<b>2</b>	<b>75</b>

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

AO Micos podlega umownym ograniczeniom dot. eksploatacji składników majątku lub wypłaty odsetek i dywidend na rzecz wspólników wzgl. zwrotu pożyczek wspólników na podstawie obowiązujących umów kredytowych na finansowanie 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. Inne aktywa

	31.12.20	31.12.19
Pozycje długoterminowe:		
Pożyczki dla joint ventures	4.417	6.501
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	3.253	3.157
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	997	820
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa	248	–
Należności długoterminowe wobec organów skarbowych	148	189
Długoterminowe należności z tyt. ceny kupna (por. punkt 5.3.)	575	594
Pożyczki i inne należności długoterminowe	327	344
Zapłacone zaliczki	801	76
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	393	543
	<b>11.158</b>	<b>12.224</b>

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

Długoterminowe należności z tytułu wsparcia związanego z pandemią wywołaną koronawirusem dotyczą środków publicznych w zakresie podatków od nieruchomości (por. punkt 3.4.1.).

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

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 3 253 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy głównie depozytów związanych z kredytem projektowym przeznaczonym na Ogrodowa Office w Łodzi.

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

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

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

	dostępne aktywa z tyt. podatku odroczonego		w tym ujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje:</b>				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	247	50	–	1
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	2.944	4.815	–	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	1.266	865	–	865
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	890	904	104	103
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	2.254	739	1.680	361
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	33.510	30.591	8.458	12.983
	<b>41.111</b>	<b>37.965</b>	<b>10.242</b>	<b>14.313</b>
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(9.263)	(9.838)
			<b>978</b>	<b>4.475</b>

	Rezerwa na podatek odroczoney	
	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje:</b>		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(17.686)	(19.994)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(158)	(185)
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(98)	(597)
	<b>(17.942)</b>	<b>(20.776)</b>
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	9.263	9.838
	<b>(8.679)</b>	<b>(10.939)</b>

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczoney	
	2020	2019	2020	2019
<b>Pozycje:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	4.475	1.952	(10.939)	(7.900)
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	(686)	514	789	(392)
<i>Przeliczenie pozycji w walucie</i>	(710)	511	789	(392)
<i>Wycena aktywów finansowych     wg wartości godziwej bez wpływu na wynik</i>	24	3	–	–
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	(2.817)	2.009	1.470	(2.646)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>972</b>	<b>4.475</b>	<b>(8.679)</b>	<b>(10.939)</b>

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)

	31.12.20	31.12.19
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	125	562
Należności z tytułu dostaw i usług	467	476
Należności wobec joint ventures	12	25
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	–	34
<b>Suma pośrednia salda umów wg IFRS 15</b>	<b>604</b>	<b>1.097</b>
Należności z tytułu umów najmu	127	217
Należności z tyt. wynajmu wobec osób / jednostek powiązanych	4	–
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	208	354
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa	380	–
Rozliczenia międzyokresowe	176	220
Należności wobec organów skarbowych	1.728	1.641
Zapłacone zaliczki	221	327
	<b>3.448</b>	<b>3.856</b>

Krótkoterminowe należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa dotyczą niewypłaconych jeszcze środków publicznych, takich jak środki na wypłaty w ramach skróconego czasu pracy i zwrot przychodów (por. punkt 3.4.1.).

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

	31.12.20	31.12.19
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	589	593
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	2	21
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	1	35
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	4	38
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	1	4
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	1	1
odpisy aktualizujące należności	277	215
	<b>875</b>	<b>908</b>

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

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

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

	31.12.20	31.12.19
Pozycje:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	6.242	6.255
Późniejsza wycena	(617)	(13)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>5.625</b>	<b>6.242</b>

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

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

	31.12.20	31.12.19
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	2	9
Środki pieniężne w banku	8.929	7.509
	<b>8.931</b>	<b>7.519</b>

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 1 939 280 sztuk akcji wła-

snych (w roku ubiegłym: 1 534 257 sztuk), nabytych po średnim kursie 1,54 EUR/akcję (w roku ubiegłym: 1,52 EUR/akcję).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 wynosi 52 098 454 (w roku ubiegłym: 53 200 100 sztuk).

	2020	2019
	szt.	szt.
<b>Pozycje akcje i akcje potencjalne:</b>		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-1.901.546	-799.900
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>	<b>52.098.454</b>	<b>53.200.100</b>

	2020	2019
	TEUR	TEUR
<b>Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):</b>		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	(29.691)	61.473
Korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych	–	–
rozwodniony (w TEUR)	(29.691)	61.473
<b>Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)</b>	<b>(0,57)</b>	<b>1,16</b>

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 liczbę 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 31 grudnia 2020, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę finansową netto za rok obrotowy 2020 w wysokości -37 623 TEUR. Uwzględniając zysk z poprzedniego okresu, po rozwiązaniu kapitałów rezerwowych strata bilansowa na dzień 31.12.2020 wynosi -7 518 TEUR. Zostanie ona przeniesiona na kolejny okres.

W dniu 5 października 2020 Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 0,03 EUR na każdą akcję uprawniającą do jej otrzymania. Dywidenda za rok 2019 wyniosła 1 564 TEUR i została wypłacona akcjonariuszom w październiku 2020 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 stan kapitałów wykazując udział kapitału własnego, który powinien mieścić się w przedziale 20%-40%. Na dzień bilansowy udział kapitału własnego Grupy wynosił 33,9% (w roku ubiegłym: 44,1%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.20	31.12.19
<b>Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:</b>		
Kapitał własny	108.792	157.068
Kapitał obcy	211.873	199.491
Suma bilansowa	320.665	356.559
<b>Udział kapitału własnego w %</b>	<b>33,9 %</b>	<b>44,1 %</b>

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
<b>Pozycje 2019:</b>				
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
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.239</b>	<b>(1.125)</b>	<b>(2.501)</b>	<b>(2.386)</b>
<b>Pozycje 2020:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.239	(1.125)	(2.501)	(2.386)
Pozostałe przychody i koszty	–	(15.104)	384	(14.720)
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	(670)	–	(670)
Podatek (odroczone)	–	80	–	80
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(15.694)	384	(15.310)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.239</b>	<b>(16.819)</b>	<b>(2.117)</b>	<b>(17.697)</b>

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawnijające do sprawowania kontroli w wys. -1 035 TEUR (w roku poprzednim: 918 TEUR) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które nie przypadają żadne odroczone podatki, podobnie jak w roku poprzednim.

### 7.9.3 Kapitały rezerwowe

W kapitale własnym przewidziano następujące kapitały rezerwowe Grupy:

#### Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:

W kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny ujmuje się wyniki z aktualizacji wyceny środków trwałych przed ich przeniesieniem do pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

#### 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.

**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**

	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje:</b>		
Obligacje 05/2017 – 05/2020	–	5.726
Obligacje 09/2018 – 09/2025	9.026	9.019
	<b>9.026</b>	<b>14.745</b>
<i>w tym długoterminowe</i>	<i>7.137</i>	<i>8.943</i>
<i>w tym krótkoterminowe</i>	<i>1.890</i>	<i>5.802</i>

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.

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

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

	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje kredyty długoterminowe:</b>		
Kredyty projektowe	133.000	123.246
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	10.001	12.212
Pozostałe kredyty	493	359
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	9.130	–
	<b>152.624</b>	<b>135.817</b>
<b>Pozycje kredyty krótkoterminowe:</b>		
Kredyty projektowe	5.639	6.680
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	8.499	2.725
Pozostałe kredyty	408	507
	<b>14.546</b>	<b>9.912</b>
<b>Suma kredytów</b>	<b>167.170</b>	<b>145.729</b>

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 (oprotentowane zobowiązania finansowe), składające się z obligacji

(pkt. 7.10.1.) i pozostałych zobowiązań finansowych (pkt. 7.10.2.), przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	IFRS 5	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>							
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)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>129.926</b>	<b>2.725</b>	<b>14.745</b>	<b>13.078</b>	<b>1.626</b>	–	<b>162.100</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	6.680	2.725	5.802	507	367	–	16.082
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	123.246	–	8.943	12.571	1.259	–	146.018

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Stan na dzień 1 stycznia	129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)	63.853	14.904	–	204	–	78.961
Splata (cashflow)	(51.190)	–	(5.500)	–	(318)	(57.008)
Zmiana skumulowane odsetki	50	–	(226)	(207)	63	(320)
Zmiany kursowe	(4.725)	–	–	(173)	(59)	(4.958)
Pozostałe zmiany	725	–	8	(2.000)	614	(654)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>138.639</b>	<b>17.629</b>	<b>9.026</b>	<b>10.902</b>	<b>1.926</b>	<b>178.122</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	5.639	8.499	1.890	408	217	16.652
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	133.000	9.130	7.137	10.493	1.709	161.470

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 147 132 TEUR (w roku ubiegłym: 132 231 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 30 668 TEUR (w roku ubiegłym: 26 330 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 116 463 TEUR (w roku ubiegłym: 105 900 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

Zaciągnięte kredyty oraz spłaty kredytów w przypadku kredytów projektowych wynikają głównie z refinansowania dwóch nieruchomości w Petersburgu i jednej nieruchomości w Krakowie. W przypadku jednej operacji refinansowania w Rosji spłacono kredyt w euro i zaciągnięto nowy kredyt w rublach, aby zminimalizować ryzyko walutowe. Poza tym zaciągnięto kredyty na remont hotelu w Darmstadt. Doliczenia kredytów projektowych służyły w roku poprzednim finansowaniu prac bu-

dowlano-remontowych lub rozbudowy dokonywanej przez najemców, dotyczących nieruchomości biurowych w Łodzi i Krakowie oraz zakupowi hotelu wraz z rezerwową działką w Darmstadt.

Spośród pożyczek jednego z mniejszościowych udziałowców jednostki zależnej (udziały nieuprawnijające do kontroli) w roku obrotowym przekształcono 2 000 TEUR na kapitał własny, a pozostałą kwotę z pożyczki w euro na pożyczkę w rublach.

Pozostałe zmiany w zobowiązaniach z tyt. leasingu dotyczą innych, nie odnoszących się na przepływy pieniężne zmian związanych z nowymi umowami lub zmianami w umowach.

W ubiegłym roku Grupa zwiększyła swój udział w spółce zależnej AO Avielen A.G. z 55% do 90%, nabywając jednocześnie istniejące pożyczki byłego udziałowca mniejszościowego poniżej wartości nominalnej. Zapłacona cena nabycia pożyczek z perspektywy Grupy stanowi splotę i jest wykazywana w innych zmianach dotyczących pożyczek udziałowców mniejszościowych.

#### 7.10.4. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

	31.12.20	31.12.19
<b>Oprocentowanie zobowiązań finansowych:</b>		
oprocentowanie stałe	91.718	65.710
oprocentowanie zmienne	86.403	96.390
	<b>178.122</b>	<b>162.100</b>
<b>Stopy procentowe:</b>		
oprocentowanie stałe	51 %	41 %
oprocentowanie zmienne	49 %	59 %

		2020	2019
<b>Zakres oprocentowania zmiennego:</b>			
	Podstawa	Marża	Marża
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,25 %	2,25 %
	3M-LIBOR	2,5 %	n/a
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	1,3 – 2,75 %	1,3 – 2,95 %
	3M-WIBOR	n/a	3,50 %

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

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

#### 7.11. Pochodne instrumenty finansowe

W związku z finansowaniem projektu Ogrodowa Office w Łodzi dla części kredytu (ok. 60 %) Grupa zawarła swap odsetkowy, zamieniający zmienną stopę referencyjną 3M-EURIBOR na stałą stopę bazową 0%. Swap odsetkowy ważny jest do 29.02.2024.

#### 7.12. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje:</b>		
Zobowiązania wobec joint ventures	4.027	4.069
Otrzymane kaucje	2.230	2.672
Zabezpieczenia	474	1.044
	<b>6.731</b>	<b>7.785</b>

**7.13. Rezerwy**

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

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

	Dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	Roszczenia z tyt. odpraw jubileuszowych	premi	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.183	1.836	138	3.156
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	179	45	3	226
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>179</b>	<b>45</b>	<b>3</b>	<b>226</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	440	232	–	672
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	618	–	618
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>440</b>	<b>850</b>	<b>–</b>	<b>1.290</b>
Koszty z tytułu odsetek	21	26	2	50
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.822</b>	<b>2.757</b>	<b>143</b>	<b>4.722</b>
<b>Pozycje 2020:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.822	2.757	143	4.722
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	237	81	3	322
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>237</b>	<b>81</b>	<b>3</b>	<b>322</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	287	90	–	377
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	(760)	–	(760)
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>287</b>	<b>(670)</b>	<b>–</b>	<b>(384)</b>
Koszty z tytułu odsetek	16	22	1	39
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>2.363</b>	<b>2.190</b>	<b>148</b>	<b>4.700</b>

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 2,75% (w roku poprzednim: 2,75%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Roczne zwiększenie roszczeń emerytalnych wynosi podobnie jak w roku ubiegłym 2% – 2,125%. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 0,5% (w roku poprzednim 0,9%). Odliczenia z tytułu fluktuacji nie zostały uwzględnione. Podstawę obliczeń stanowią – podobnie jak w poprzednim roku – aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2018-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla zobowiązań emerytalnych 32,8 lat (w roku ubiegłym 33,4 lat), a dla odpraw 10,7 lat (w roku ubiegłym 10,8 lat).

Na dzień bilansowy wiążące przyrzeczenia emerytalne posiada trzech członków zarządu. Wykazano je w transakcjach z członkami zarządu w pkt. 9.3.2.7..



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

Założenia wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	możliwa zmiana	Zmiana wartości bieżącej netto:	
		dobrowolne przyrzeczenia emerytalne	odprawy
<b>Analiza wrażliwości 2019:</b>			
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)
<b>Analiza wrażliwości 2020</b>			
Stopa dyskontowa	+1 pp	(647)	(212)
Stopa dyskontowa	-1 pp	933	256
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	201	118
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(184)	(109)

### 7.13.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
<b>Pozycje 2019:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	950	–	950
Wykorzystanie	(250)	–	(250)
Zwiększenie	15	–	15
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	43	–	43
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>758</b>	–	<b>758</b>
<b>Pozycje 2020:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	758	–	758
Wykorzystanie	(120)	–	(120)
Zwiększenie	1.848	–	1.848
Rozwiązanie	(242)	–	(242)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3)	–	(3)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>2.241</b>	–	<b>2.241</b>

Dotowanie rezerwy związane jest głównie z ewentualnymi należnościami w związku z udzielonymi przez Grupę gwarancjami (por. pkt. 6.4.).

#### 7.14. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.576	3.782
Pozostałe zobowiązania	2.748	2.143
Otrzymane zaliczki – Hotele	18	84
Otrzymane zaliczki – pozostałe	483	–
Otrzymane kaucje	434	448
Zabezpieczenia	341	476
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	1.574	2.765
Zobowiązania wobec joint ventures	708	480
	<b>8.881</b>	<b>10.178</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 1 892 TEUR (w roku ubiegłym: 688 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 96 TEUR (w roku ubiegłym: 132 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 358 TEUR (w roku ubiegłym: 234 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. 84 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. 18 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

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.

#### 7.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje długoterminowe:</b>		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	1.870	2.635
Pozostałe	87	110
	<b>1.957</b>	<b>2.746</b>

	31.12.20	31.12.19
<b>Pozycje krótkoterminowe:</b>		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	145	190
Pozostałe	84	23
	<b>229</b>	<b>213</b>

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

**[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 innych IFRS	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.20	Wartość godziwa 31.12.20	Wartość bilansowa 31.12.19	Wartość godziwa 31.12.19	
<b>Aktywa – klasy</b>						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	206.746	206.746	232.738	232.738
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	44.591	44.591	39.717	39.717
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa)		997	997	820	820
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	4.417	4.772	6.501	6.763
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		4.155	4.155	4.095	4.095
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	5.625	5.625	6.242	6.242
	Pozostałe aktywa trwałe		41.601		54.940	
	<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>308.132</b>		<b>345.053</b>	
FAAC	Należności		944	944	1.643	1.643
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		8.931	8.931	7.519	7.519
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		–	–	25	25
	Pozostałe aktywa obrotowe		2.658		2.319	
	<b>Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>		<b>12.533</b>		<b>11.506</b>	
	<b>Aktywa razem</b>		<b>320.665</b>		<b>356.559</b>	
<b>Pasywa – klasy</b>						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	7.137	7.348	8.943	9.902
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	74.295	78.695	45.216	49.778
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	78.329	80.394	90.601	98.731
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.709	n/a	1.259	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		5.059	5.059	5.597	5.597
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	320	320	–	–
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		17.009		20.594	
	<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>183.857</b>		<b>172.210</b>	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	1.890	1.907	5.802	5.943
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	6.471	6.553	4.123	4.539
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	8.075	8.073	5.789	5.848
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		217	n/a	367	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania		6.033	6.033	9.010	9.010
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		5.330		2.190	
	<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>		<b>28.016</b>		<b>27.282</b>	
	<b>Zobowiązania razem</b>		<b>211.873</b>		<b>199.491</b>	
				<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>	
<b>Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:</b>						
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych)			18.446	19.783	
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (wg wartości godziwej bez wpływu na wynik)			5.625	6.242	
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)			(189.213)	(176.707)	

**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 lub DCF, metoda wartości rezydualnej lub metoda wartości porównawczej (por. noty dot. istotnych osądów i szacunków w pkt. 3.4.2.1.).

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 celu wyznaczenia wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych 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.

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

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

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	2020	2019
<b>Zmiana wartości aktywów:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	278.697	218.902
Zwiększenia prawa użytkowania wg IFRS 16	–	506
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	278.697	219.408
Zwiększenia (wraz z przeniesieniem aktywów trwałych)	3.302	37.731
Zmniejszenia	–	(900)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(2.461)	11.926
Pozostałe przychody i koszty	(22.576)	10.532
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>256.962</b>	<b>278.697</b>

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy, podobnie jak w ubiegłym roku, nieruchomości inwestycyjnych i zawarty jest w pozycji odpisów amortyzacyjnych i zmian wartości. Wynik z wyceny zawarty w pozostałym wyniku dotyczy, podobnie jak w ubiegłym roku, głównie wyniku przeliczenia pozycji w walucie oraz w mniejszym stopniu zmiany wartości aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej. Chodzi tu o niezrealizowane zmiany wartości.

	2020	2019
<b>Zmiana wartości zobowiązań:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	–
Zwiększenia	–	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	320	–
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>320</b>	–

Powtarzalna wycena wg wartości godziwej (Fair Value) dotyczy swapu odsetkowego w związku z finansowaniem projektu Ogrodowa Office (por. noty dot. pochodnych instrumentów finansowych w pkt. 7.11.). Kwota wykazana w rachunku zysków i strat stanowi niezrealizowany i nie odnoszący się do przepływów pieniężnych wynik z wyceny.

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

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

Poziom Klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	metoda dochodowa	Cashflows, stopa kapitalizacji
3 Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	metoda dochodowa	wykres struktury oprocentowania

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

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

Poziom Klasy	Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia
<b>2019</b>			
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
<b>2020</b>			
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	2.690	2.690

**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	
		2020	2019
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej:			
Stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	-1.221	-1.257
Stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.633	1.688
Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	770	636
Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-413	-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	
<b>Rok obrotowy 2019:</b>					
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
<b>Wynik netto okresu</b>	–	<b>611</b>	–	<b>21.361</b>	<b>21.973</b>
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(13)		(13)
<b>Wynik netto rachunek wyniku całościowego</b>	–	<b>611</b>	<b>(13)</b>	<b>21.361</b>	<b>21.960</b>
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	Razem
<b>Rok obrotowy 2020:</b>					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(126)			(126)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		653			653
Zysk z tytułu zmian				125	125
Koszty z tytułu odsetek				(8.746)	(8.746)
Koszt z tyt. przedterminowych spłat				(56)	(56)
Niezrealizowany wynik z wyceny	(331)				(331)
Wynik zmian kursowych				(8.213)	(8.213)
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(331)</b>	<b>527</b>	–	<b>(16.890)</b>	<b>(16.694)</b>
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(617)		(617)
<b>Wynik netto rachunek wyniku całościowego</b>	<b>(331)</b>	<b>527</b>	<b>(617)</b>	<b>(16.890)</b>	<b>(17.311)</b>

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

Zmiany wartości instrumentów finansowych wycenionych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik (FVOCI) ujmowane są w pozostałym wyniku bez przenoszenia w przyszłości do rachunku zysków i strat. 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 51% (w roku ubiegłym: 41%) 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
<b>2019</b>				
3M-EURIBOR	+50	(782)	-50	782
<b>2020</b>				
3M-EURIBOR	+50	(508)	-50	508

**Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:**

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

	2020	2021	2022	2023	2024	powyżej pięciu lat	Razem
<b>31.12.2019:</b>							
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
	<b>5.897</b>	<b>3.388</b>	<b>3.544</b>	<b>3.702</b>	<b>31.370</b>	<b>48.456</b>	<b>96.357</b>
<b>31.12.2020:</b>							
Kredyty projektowe	2.865	3.628	4.049	34.511	2.589	24.286	71.929
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	4.991	9.130	–	–	–	–	14.121
Pozostałe	544	–	–	–	–	–	544
	<b>8.400</b>	<b>12.758</b>	<b>4.049</b>	<b>34.511</b>	<b>2.589</b>	<b>24.286</b>	<b>86.594</b>

**8.2.2. Ryzyko walutowe**

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Razem
<b>31.12.2019:</b>				
w walucie obcej	717.879	742		
w EUR	10.353	174	151.573	<b>162.100</b>
<b>31.12.2020:</b>				
w walucie obcej	2.986.300	2.940		
w EUR	32.931	637	144.553	<b>178.122</b>

**Wrażliwość wyniku Grupy:**

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

	PLN	RUB	Razem
<b>Wrażliwość 2019:</b>			
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
<b>Wrażliwość 2020:</b>			
Wzrost o 10%	(841)	(1.364)	(2.204)
Spadek o 10%	841	1.364	2.204
Wzrost o 20%		(2.727)	(2.727)
Spadek o 20%		2.727	2.727
Wzrost o 30%		(4.091)	(4.091)
Spadek o 30%		4.091	4.091

**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.

	PLN	Razem
<b>Wrażliwość 2019:</b>		
Wzrost o 10%	(152)	(152)
Spadek o 10%	152	152
<b>Wrażliwość 2020:</b>		
Wzrost o 10%	(22)	(22)
Spadek o 10%	22	22

**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. 22 685 TEUR (w roku ubiegłym: 25 091 TEUR). Kwota 16 652 TEUR (w roku poprzednim: 16 082) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35% zobowiązań. Na dzień bilan-

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.

sowy było 13,2% (w roku ubiegłym: 13,7%) 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	2.051	7.703	–	9.754
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	6.075	37.900	43.830	87.805
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	4.167	49.241	28.458	81.866
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	3.578	–	–	3.578
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	5.424	9.337	–	14.761
Zobowiązania z tytułu leasingu	268	1.255	1.707	3.230
Pozostałe kredyty i pożyczki	408	546	12.574	13.528
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	6.033	5.059	–	11.092
<b>Razem</b>	<b>28.005</b>	<b>111.040</b>	<b>86.569</b>	<b>225.614</b>

## [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 659 TEUR (w roku ubiegłym: 595 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:

		maks. kwota odpowiedzialności	
	Nota	2020	2019

#### Gwarancje i odpowiedzialność w Grupie:

Gwarancje w zw. z biurami Jupiter, St. Petersburg – kredyt	9.1.3.1.	6.836	7.618
Gwarancja związana ze sprzedażą Angelo Praga	9.1.3.2.	b.d.	3.600

		maks. kwota odpowiedzialności	
	Nota	2020	2019

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

Gwarancja jednostki i gwarancja bankowa w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.3.	5.744	6.491

#### 9.1.3.1. Gwarancja w zw. z biurami 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 zacięła kredyt bankowy, na który Avielen udzieliła gwarancji w zakresie swojego pierwotnego udziału w wys. 19%. Na dzień bilansowy kwota objęta gwarancją wynosi 6.836 TEUR.

#### 9.1.3.2. Gwarancja związana ze sprzedażą hotelu angelo Praga

Z tytułu sprzedaży Hotelu angelo Praga w 2016 roku istnieje wzgl. istniała wobec kupującego do października 2021 roku gwarancja umowna zabezpieczająca, że podmiot zarządzający hotelem osiągnie GOP I (= zysk operacyjny brutto, pomniejszony o opłaty za zarządzanie dla podmiotu zarządzającego) co najmniej na rocznym standardowym poziomie w wys. 1 800 TEUR. W okresie rozliczeniowym 11/2019-10/2020 działalność hoteli była poważnie dotknięta pandemią Covid i z perspektywy Grupy gwarancja nie mogła być wykorzystana lub mogła być wykorzystana tylko w ograniczonym zakresie. Ponadto umowa o zarządzanie hotelem została wypowiedziana, więc już sam ten fakt wyklucza gwarancję. W związku z ujemnymi wynikami hotelu kupujący zażądał mimo wszystko wypłaty kwoty gwarancyjnej. Grupa kwestionuje roszczenie. Grupa utworzyła w bilansie rezerwy na wszelkie koszty, które mogą w związku z tym powstać.

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

Warimpex udzielił gwarancji wdzierżawiającemu Hotel Intercontinental Warszawa, prowadzony przez 50%-owe joint venture. W związku z pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej hotelu w wyniku pandemii w roku obrotowym zmieniono umowę najmu oraz postanowienia dotyczące gwarancji jednostki. W związku z tym gwarancję wydłuża się do 31.03.2038 (wcześniej do 31.03.2035) i o zostaje obniżona o 25% do 2 462 TEUR. Ponadto istnieje corocznie odnawialna gwarancja bankowa na kwotę 3 282 TEUR z terminem obowiązywania do października 2021 roku. W zależności od sytuacji pandemicznej istnieje możliwość, że w 2021 roku nie uda się uzyskać nawet obniżonych płatności z tytułu dzierżawy i konieczne będą dodatkowe wpłaty udziałowców. Toczą się rozmowy dotyczące kolejnych obniżek czynszu za dzierżawę.

#### 9.1.3.4. Zobowiązania warunkowe

W przypadku jednej ze spółek zależnych pojawiło się ryzyko oceny stanu faktycznego przez organy skarbowe w toku ewentualnej kontroli podatkowej w sposób odmienny od oceny przedsiębiorstwa. Może to ewentualnie spowodować dopłatę podatku w wys. do 47,7 TEUR.



## 9.2. Leasing

### 9.2.1. Leasing finansowy jako leasingobiorca

Informacje wymagane na podstawie IFRS 16 w związku z leasingiem są wykazane w odpowiednich pozycjach sprawozdania finansowego albo w inny sposób uporządkowane tematycznie w notach do sprawozdania. Poniżej zamieszczono zgodnie z IFRS 16.52 zestawienie odpowiednich odniesień:

Informacja dodatkowa	Odniesienie:
Opis zasad rachunkowości	3.7.
Amortyzacja praw użytkowania	7.2.1.
Koszt odsetek z tyt. zobowiązań leasingowych	6.8.
Koszt krótkoterminowych umów leasingu	6.4.
Koszt umów leasingu o niskiej wartości	6.4.
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

Grupa jest leasingodawcą w ramach umów leasingu operacyjnego w związku z wynajętymi nieruchomościami finansowymi (w szczególności biurowce).

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
- pomieszczenia biurowe w Hotelu Darmstadt

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 31.12.2019	107.277	17.517	71.821	17.939
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2020	85.334	16.230	59.576	9.528

### 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.

##### KDAG Data GmbH (KDAG):

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 167302h Sąd Handlowy w Wiedniu). Fundacje Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają po 33% udziałów w tej spółce. Warimpex świadczy na rzecz KDAG usługi w podrzędnym zakresie.

##### BOCCA IRODAHÁZ

##### Ingtatlan-fejlesztési és hasznosítási kft. (Bocca kft.):

HU-1146 Budapest, Hungária körút 140-144 (HR 01-09-713920). W spółce tej po 50% udziałów pośrednich posiadają Franz Jurkowitsch i Georg Folian. Grupa wynajmowała spółce Bocca kft. w roku obrotowym pomieszczenia magazynowe.

##### 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:

W skład Zarządu Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wchodzi następujące osoby:

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni):	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (pośredni jako beneficjent):
dr Franz Jurkowitsch	prezes	14,1 %	10,7 %
dr Daniel Folian	zastępca prezesa	< 0,1 %	b.d.
dr Alexander Jurkowitsch	członek	0,6 %	b.d.
mgr Florian Petrowsky	członek	< 0,1 %	b.d.

#### Rada Nadzorcza:

W skład Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wchodzi następujące osoby:

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni):
Dkfm. Günter Korp	przewodniczący	< 0,1 %
dr Thomas Aistleitner	zastępca przewodniczącego	0,0 %
Harald Wengust	członek	0,3 %
William de Gelsey (do 26.02.2021)	członek	0,0 %
Hubert Staszewski	członek	0,0 %

#### 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 powiązаныmi****9.3.2.1. Transakcje z Amber Privatstiftung**

	2020	2019
Wypłata dywidend	(173)	(346)

**9.3.2.2. Transakcje z Bocca Privatstiftung**

	2020	2019
Wypłata dywidend	(172)	(343)

**9.3.2.3. Transakcje z Ambo GmbH**

	2020	2019
Przychody z tytułu Performance Management	19	19
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	–	34

**9.3.2.4. Transakcje z KDAG**

	2020	2019
Przychody z zarządzania	31	n/a
Należność wobec KDAG na dzień 31 grudnia	–	n/a

**9.3.2.5. Transakcje z Bocca kft.**

	2020	2019
Przychody z wynajmu	3	n/a
Należność wobec Bocca kft. na dzień 31 grudnia	4	n/a

**9.3.2.6. Transakcje z panem Georgiem Folianem**

	2020	2019
Honorarium z tytułu usług doradczych	(3)	(3)
Prace biurowe na rzecz pana Foliańa	18	17
	<b>15</b>	<b>14</b>
Należności wobec pana Foliańa na dzień 31 grudnia	11	10

Jako akcjonariusz WarimpeXu pan Georg Foliań otrzymał dywidendę w wys. 3 centów na akcję (por. punkt 7.9.1. poniżej).

**9.3.2.7. Transakcje z Członkami Zarządu**

	2020	2019
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	1.118	3.772
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	1.586	2.775

**Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:**

	2020	2019
dr Franz Jurkowsch	347	1.272
dr Daniel Foliań	257	811
dr Alexander Jurkowsch	257	873
mgr Florian Petrowsky	257	815
	<b>1.118</b>	<b>3.772</b>

**Składniki wynagrodzeń członków zarządu:**

	2020	2019
Wynagrodzenia bieżące	1.118	997
Zmienne składniki wynagrodzeń (bonus)	–	2.775
Świadczenia płatne krótkoterminowo	<b>1.118</b>	<b>3.772</b>

**Ponadto zaksięgowano następujące rezerwy na poczet przyszłych roszczeń członków zarządu:**

	2020	2019
Zmiana rezerwy na odprawy	79	43
Zmiana rezerwy na świadczenia emerytalne	237	179
	<b>317</b>	<b>221</b>

Zmienny składnik wynagrodzenia Zarządu (bonus) wynosił w roku ubiegłym 4,5% wyniku netto okresu przypadającego na akcjonariuszy spółki macierzystej. Na skutek ujemnego wyniku w roku obrotowym bonusu nie przyznano.

W zakresie firmowego zabezpieczenia na starość na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec Członków Zarządu Daniela Foliańa, Alexandra Jurkowscha 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 (Angestellengesetz) 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. 3 centów na akcję (por. punkt 7.9.1. poniżej).

**9.3.2.8. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej**

	2020	2019
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	170	135
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
<b>Wynagrodzenia poszczególnych członków RN:</b>		
Dkfm. Günter Korp	62,0	43,0
dr Thomas Aistleitner	46,0	34,0
Harald Wengust	32,0	22,0
William de Gelsey	10,0	18,0
Hubert Staszewski	20,0	18,0
	<b>170,0</b>	<b>135,0</b>

Oprócz wyżej wymienionych wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej, wypłaconych w 2020 roku zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, utworzono rezerwy na wynagrodzenia za udział w posiedzeniach w roku obrotowym w wysokości 165 TEUR (por. pkt 6.3.2.).

Wynagrodzenia dla członków RN dotyczą w całości świadczeń płatnych krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

**9.3.2.9. Transakcje z joint ventures**

	2020	2019
Przychody z transakcji z joint ventures	861	621
Koszty na rzecz joint ventures	(146)	(166)
Należności wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	4.429	6.526
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(5.190)	(4.878)

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**

Po dniu bilansowym pozwolenie na budowę wydane dla projektu deweloperskiego Mogilska faza III stało się prawomocne. Grupa uzyskała także pozwolenie na budowę dla nieruchomości rozwijanych w Białymstoku, które jest prawomocne od kwietnia 2021 r.

Wiedeń, dnia 26 kwietnia 2021 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 z badania

Zbadaliśmy skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wiedeń,**

oraz jej spółek zależnych (Grupa), składające się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2020, 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 2020 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy kończący się w tym dniu bilansowym, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), 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 do dnia wydania niniejszej opinii dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii na ten dzień.

### Kwestie szczególnie istotne dla badania

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

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

- Wycena nieruchomości inwestycyjnych
- Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe

#### Tytuł

### Wycena nieruchomości inwestycyjnych

#### Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2020 nieruchomości inwestycyjne w wysokości 251 337 TEUR oraz ujemny wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 7 770 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 rozwijanych nieruchomości na ustaleniu nieuregulowanych kosztów budowy/rozwoju i zysków 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. 3.4.2.1. i pkt. 7.1. 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
- Ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

*Tytuł***Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe***Ryzyko*

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wykazuje na dzień 31 grudnia 2020 rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 33 877 TEUR oraz spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 976 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 nieruchomości hotelowych obliczana jest w oparciu o opinię zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców i podlega istotnym założeniom i szacunkom. Istotne ryzyko polega na określeniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa/kapitalizacji i oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne z działalności hotelu. Nawet niewielka zmiana tych założeń i szacunków może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości wykazanych jako rzeczowe aktywa trwałe.

Odpowiednie informacje dotyczące nieruchomości ujmowanych jako rzeczowe aktywa trwałe oraz związane z nimi osądy, założenia i szacunki zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1., 3.4.2.1. i pkt. 7.2. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

*Adresowanie w ramach badania*

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

- Ocena procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości
- 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
- Ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

**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.

„Skonsolidowany Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego” otrzymaliśmy przed datą opinii biegłego rewidenta, a pozostałe części raportu finansowego i rocznego sprawozdania finansowego mają nam być udostępnione po tej dacie.

Nasza opinia na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje tych pozostałych informacji i nie możemy wydać na ich temat żadnych zapewnień.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z tymi pozostałymi informacjami i ocena, czy nie wykazują one istotnych sprzeczności ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy nie zawierają innych nieprawidłowości.

Jeżeli na podstawie naszych czynności wykonanych w odniesieniu do pozostałych informacji uzyskanych przed datą opinii biegłego rewidenta, stwierdzimy, że nastąpiło istotne zniekształcenie tych pozostałych informacji, jesteśmy zobowiązani do poinformowania o tym fakcie. Nie mamy do przekazania żadnych uwag w tym zakresie.

#### **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 istotnych zniekształceń 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 zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów oraz wyrażenie opinii zawartej w naszym raporcie. 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 wpłyną na decyzje ekonomiczne użytkowników sprawozdania podejmowane na podstawie niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Jako część badania sprawozdania finansowego zgodnie z Rozporządzeniem UE i austriackimi zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych, zobowiązującymi do stosowania Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej (ISA), podczas całego badania dokonujemy osądów i zachowujemy postawę krytyczną.

Ponadto:

- Identyfikujemy i dokonujemy oceny ryzyk istotnych zniekształceń sprawozdania finansowego spowodowanych celowym 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 zмовie, fałszerstwo, zamierzoną niekompletność, informację wprowadzającą 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, które mogą 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.

**Dodatkowe informacje zgodnie z art. 10 Rozp. UE**

Nasza spółka została wybrana na biegłego rewidenta przez walne zgromadzenie akcjonariuszy w dniu 5 października 2020 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 30 listopada 2020 r. przez radę nadzorczą. Pełnimy funkcję biegłego rewidenta nieprzerwanie od roku obrotowego 2007.

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

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

**Kluczowy biegły rewident**

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

Wiedeń, dnia 26 kwietnia 2021 r.

ERNST & YOUNG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

**mgr Alexander Wlasto**  
Biegły rewident

**mgr (FH) 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 w roku obrotowym 2020 o ważnych transakcjach, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej i finansowej Grupy i jej spółek, włącznie z uwzględnieniem dalszego rozwoju sytuacji, 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 w ramach aktywnego wsparcia wspólnie oceniać i omawiać oraz dyskutować przede wszystkim o kwestiach związanych ze strategią, rozwojem działalności w przyszłości i zarządzaniem ryzykiem w przedsiębiorstwie. Jednym z głównych tematów poruszanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2020 był w szczególności ekonomiczny wpływ pandemii COVID-19 na organizację, na jej krótko- i średnioterminowy rozwój oraz na wynikające z tej sytuacji konieczne decyzje strategiczne. Częstym i stałym tematem posiedzeń Rady Nadzorczej była dynamika przychodów ze sprzedaży i osiąganych wyników, analiza płynności oraz sytuacja finansowa spółki.

Spółka uznała zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016“ (Best Practice). 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 w przepisach prawa, jeśli wystąpi taka konieczność. Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego ÖCGK lub polskich Best Practice związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regułami austriackimi.

W roku obrotowym 2020 odbyło się łącznie sześć posiedzeń Rady Nadzorczej (częściowo w formie stacjonarnych posiedzeń, a częściowo w formie wideokonferencji ze względu na ograniczenia prawne spowodowane COVID-19), na których

każdorazowo podejmowano niezbędne uchwały. Jeden z członków Rady Nadzorczej z ważnych przyczyn zdrowotnych nie spełnił minimalnych wymogów obecności dla członków Rady Nadzorczej.

## 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 (sprawozdania finansowego (zapoznanie się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym), propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska, poza innymi obowiązkami, które nakładają na nią przepisy 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 Rady Nadzorczej, pan Günter Korp, kieruje Komisją Audytorską i jest osobą dysponującą 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 2020 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



50 000 000,00 EUR (pięćdziesiąt milionów euro) (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 2020 Komisja Projektowa w ramach procedury głosowania pisemnego podjęła cztery uchwały dotyczące refinansowania biurowca Zeppelin wzgl. finansowania hotelu Crowne Plaza 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 2020 odbyło się jedno posiedzenie Komisji Kadrowej dotyczące ponownego powołania pana Floriana Petrowsky'ego na członka Zarządu.

#### **Sprawozdanie finansowe za 2020 rok**

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2020 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 po przedstawieniu obszernego ustnego sprawozdania przez biegłych rewidentów oraz przedłożone RN na posiedzeniu w dniu 26 kwietnia 2021 r. do akceptacji. Rada Nadzorcza zbadła sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z

działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i raport niefinansowy i zaakceptowała, a tym samym zatwierdziła sprawozdanie finansowe. Komisja Audytorska przekazała również Radzie Nadzorczej informację o swojej propozycji powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2021 r.

Nasz kolega baron William Henry Marie de Gelsey, od 2007 roku Członek Rady Nadzorczej Warimpexu, zmarł 26 lutego 2021 r. wieku 100 lat. Rada Nadzorcza pogrążona w smutku wspomina z uznaniem, jak wielką wartość i jakość miała praca Williama de Gelsey dla firmy oraz jak niezwykle dobrze współpracowało się z nim na płaszczyźnie osobistej.

O tym, kto zajmie jego miejsce w Radzie Nadzorczej Warimpexu, zdecyduje kolejne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku, wykazane w tak szczególnie trudnych warunkach w związku z pandemią.

Rada Nadzorcza uważa, że Spółka ze swoim doświadczonym Zarządem i sprawdzonym zespołem jest dobrze przygotowana, aby poradzić sobie z konsekwencjami pandemii Covid-19, które w dalszym ciągu trwają, a ich średnioterminowych skutków ekonomicznych wciąż nie można jeszcze ostatecznie ocenić, i życzy Spółce dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2021 r.

**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 26 kwietnia 2021 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



**AirportCity**  
St. Petersburg, RU





**Mogilska 43 Office**  
Kraków, PL



# Kalendarium

2021

**27 kwietnia 2021***Publikacja raportu za rok 2020***28 maja 2021***Publikacja I kwartał 2021***30 sierpnia 2021***Publikacja I półrocze 2021***4 września 2021***Dzień weryfikacji prawa do udziału  
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***14 września 2021***Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy***29 listopada 2021***Publikacja I-III kwartał 2021***IMPRESSUM:**

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń  
[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

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

Zdjęcia: Warimpex

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

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

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

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

Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.



warimpex

