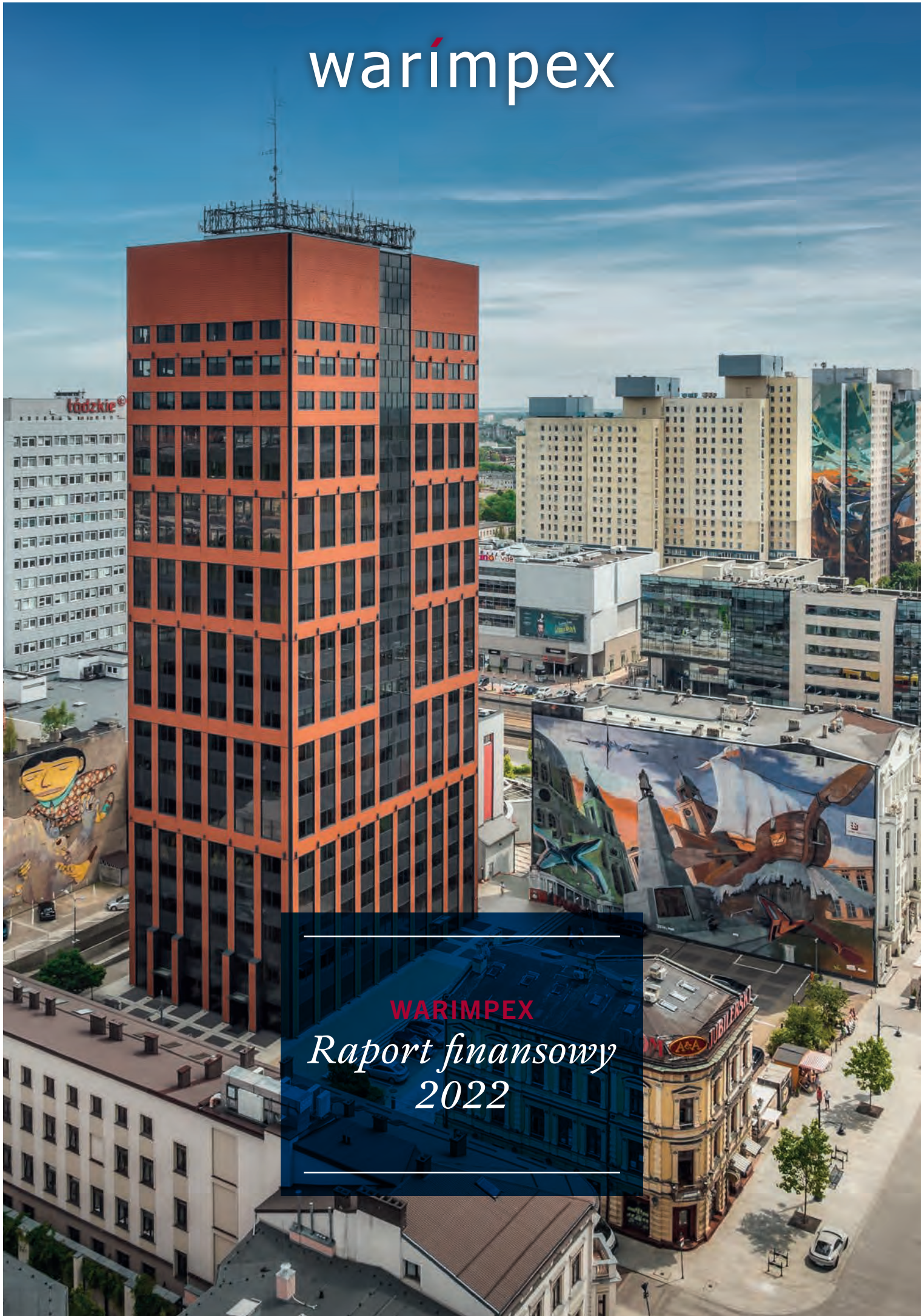


warimpex

WARIMPEX
Raport finansowy
2022



GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	2022	Dynamika	2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	33.154	64 %	20.267
Przychody ze sprzedaży – Hotele	9.273	92 %	4.836
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.709	67 %	1.618
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>45.136</i>	<i>69 %</i>	<i>26.720</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-16.100	52 %	-10.597
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>29.036</i>	<i>80 %</i>	<i>16.123</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	2.821	–	–
EBITDA	16.498	14 %	14.512
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	42.649	–	1.025
EBIT	59.148	281 %	15.537
Wynik z działalności finansowej	-6.522	–	-613
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	42.864	258 %	11.980
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	11.353	128 %	4.977
Suma bilansowa	455.068	17 %	388.118
Kapitał własny	170.289	37 %	124.717
Udział kapitału własnego	37 %	5 pp	32 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,82	249 %	0,24
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	9	1	8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	126.300 m ²	28.800 m ²	97.500 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	75.400 m ²	21.600 m ²	53.800 m ²
w % całkowitej powierzchni	60 %	5 pp	55 %
Liczba hoteli	4	–	4
Liczba pokoi hotelowych (skorygowana o udziały częściowe)	831	–	831
	31.12.2022	Dynamika	31.12.2021
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	429,3	17 %	365,8
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,78	37 %	2,76
EPRA NTA	3,59	36 %	2,63
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,65	-42 %	1,12

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2022

Spis treści

- 02** Wskaźniki Grupy Warimpex
- 06** Warimpex w skrócie
- 07** Najważniejsze projekty 2022
- 08** Słowo wstępne Prezesa Zarządu
- 10** Investor Relations

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

- 19** Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
- 19 Otoczenie gospodarcze
- 20 Rynki
- 27 Rozwój działalności: sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 30 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 32 Istotne ryzyka i zagrożenia
- 37 Skonsolidowany raport niefinansowy
- 39 Warimpex w skrócie
- 50 Środowisko & Energia
- 53 Etyka & Compliance
- 53 Społeczna odpowiedzialność
- 54 Pracownicy
- 55 Prawa Człowieka
- 58 Dane zgodnie z §243a UGB
- 59 Perspektywy

- 60** Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
- 61 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 62 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 63 Skonsolidowany bilans
- 64 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 65 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 66 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 126 Opinia biegłego rewidenta

- 132** Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- 134** Oświadczenie Zarządu
- 135** Kalendarium
- 135** Impressum

Red Tower
Łódź, PL



MC55 Office
Białystok, 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 walorów 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 Foliانا i dr Franza Jurkowsitscha 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 2 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym. W ostatnich latach Warimpex koncentruje się coraz bardziej na realizacji biurów.

Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Budapeszcie, St. Petersburgu, Krakowie i Łodzi. Ponadto Warimpex opiera się na długoletniej, owocnej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak 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 i ich przemianie w hotele lub biurowce, szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas kwestią oczywistą.

Portfolio

Na koniec 2022 roku Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą dziewięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 126 300 m² oraz czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 800) pokoi 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 miały jeszcze większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej 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

2022

Najważniejsze projekty operacyjne

06/2022

Warimpex sprzedaje B52 Office w Budapeszcie

07/2022

Warimpex kupuje biurowiec w Łodzi

07/2022

Ukończenie Avior Tower, St. Petersburg

Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 45,1 mln EUR (+ 69%)
- Wynik ze sprzedaży brutto 29,0 mln EUR (+ 80%)
- EBITDA w wysokości 16,5 mln EUR (+ 14%)
- Odpisy amortyzacyjne i korekta wartości w wys. +42,6 mln EUR
- EBIT w wysokości 59,1 mln EUR
- Zysk finansowy w wysokości 42,9 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy o wartości 429,3 mln EUR (+ 17%)
- EPRA NTA na jedną akcję 3,59 EUR (+36 %)

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Mimo wymagających okoliczności udało nam się uzyskać bardzo pozytywne wyniki z działalności za rok 2022. Skutki gospodarcze pandemii wywołanej koronawirusem w ciągu tego roku wprawdzie niemal w ogóle nie były odczuwalne, jednak w centrum zainteresowania Warimpexu pozostają obecnie aktualne wydarzenia geopolityczne związane z konfliktem w Ukrainie, jak również wzrost inflacji.

Dodatni wynik finansowy

Szczegóły wskaźników finansowych za rok 2022 pokazują, że prawie wszystkie kluczowe wskaźniki uległy znacznej poprawie w stosunku do poprzedniego roku.

Największy wpływ na wzrost przychodów całkowitych do 45,1 mln EUR (+69 %) miały wzrosty wyników w sektorze nieruchomości biurowych (+64 %) i hoteli (+92 %). Ponadto udana sprzedaż biurowca B52 w Budapeszcie wygenerowała wpływ w wysokości 2,8 mln EUR, podczas gdy w porównywalnym okresie ubiegłego roku nie doszło do żadnej transakcji sprzedaży. Wskaźnik EBITDA wzrósł do 16,5 mln EUR (+14%), głównie dzięki wyższym wynikom brutto ze sprzedaży i wynikowi ze sprzedaży nieruchomości. Z drugiej strony wystąpiły wyższe koszty spowodowane wysoką inflacją, silniejszym kursem rubla, a także brak przychodów z tytułu jednorazowych transakcji w poprzednim roku. Wskaźnik EBIT wzrósł z 15,5 mln EUR do 59,1 mln EUR na skutek wyższego EBITDA i lepszego wyniku z wyceny nieruchomości. Wynik z działalności finansowej (łącznie z wynikiem z joint ventures) spadł z -0,6 mln EUR do -6,6 mln EUR. Również w tym przypadku brak było efektów transakcji jednorazowych. W ostatecznym rozrachunku zysk finansowy wyniósł 42,9 mln EUR w porównaniu z 12,0 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Ta pozytywna dynamika jest głównie wynikiem wyższego obłożenia nieruchomości biurowych w Polsce, pierwszej pełnej konsolidacji nieruchomości biurowej w St. Petersburgu i wreszcie ponownego umocnienia się rosyjskiego rubla w 2022 roku.

Projekty deweloperskie w obszarze nieruchomości biurowych w Polsce i Niemczech zgodnie z planem

Pozytywny rozwój działalności opiera się nie tylko na naszej długofalowej strategii, która przewiduje zarówno niezbędną elastyczność, aby szybko reagować na zmiany zachodzące na rynku, jak i długoterminową stabilność, aby pomyślnie i w spo-

sób rynkowy realizować projekty nieruchomościowe. W dalszym ciągu koncentrujemy się na innowacyjnych i zrównoważonych projektach deweloperskich w obszarze nieruchomości biurowych, głównie w Polsce i w Niemczech.

Kupujemy nieruchomości, które z jednej strony dzięki wynajmom generują przepływy pieniężne, a z drugiej posiadają potencjał rozwojowy, jak na przykład zakupiony pod koniec czerwca 2022 roku Red Tower w Łodzi, poddawany aktualnie stopniowej rewitalizacji. Sprzedajemy z chwilą możliwości realizacji największego zysku, jak ostatnio w przypadku sprzedaży biurowca B52 w Budapeszcie – również pod koniec czerwca. Budujemy, gdy tylko pojawia się odpowiedni popyt na wynajem, tak jak w przypadku Mogilska 35 Office w Krakowie, gdzie po okresie objętym sprawozdaniem, w lutym 2023 roku, świętowano zawieszenie wiechy. Również w Krakowie wydano pozwolenie na budowę dla biurowca Chopin Office. Korzystamy także z nieruchomości rezerwowych, jak w polskim mieście Białystok, gdzie wydano pozwolenie na budowę biurowca MC 55, czy w niemieckim Darmstadt, gdzie projekt biurowca West Yard 29 jest już bardzo zaawansowany.

Warimpex posiada w Rosji 100% udziałów w spółkach projektowych AIRPORTCITY St. Petersburg – podmiotach o stabilnej i niezależnej pozycji. Nieruchomości są finansowane przez lokalne banki w lokalnej walucie, posiadają spory kapitał i samodzielnie generują środki na zabezpieczenie swojej płynności finansowej. Oznacza to, że nasze rosyjskie spółki-córki działają autonomicznie i niezależnie od wsparcia ze strony spółki macierzystej. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej w Rosji. Avior Tower 1 o powierzchni ok. 18 600 m² ukończony został w trzecim kwartale 2022 r. i od stycznia 2023 r. jest już w całości wynajęty. Na dzień dzisiejszy nie ma w planach nowych projektów.

Zrównoważony rozwój i oferta coworkingowa

Efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcja emisji dwutlenku węgla odgrywają zasadniczą rolę w budowie i rewitalizacji naszych budynków, ponieważ zrównoważony rozwój już dawno przestał być dla nas kwestią marginalną. Nasze biurowce Ogrodowa Office w Łodzi i Mogilska 43 Office w Krakowie po raz pierwszy zostały sklasyfikowane jako zgodne z taksonomią w rozumieniu unijnego rozporządzenia w sprawie taksonomii, a już wcześniej uzyskały certyfikat BREEAM In-Use „Excellent”. Certyfikacja w

zakresie zrównoważonego rozwoju planowana jest zasadniczo dla wszystkich nowych projektów deweloperskich.

Wprowadzamy również innowacyjne koncepcje w obszarze nieruchomości biurowych, które uwzględniają zmieniające się, bardziej elastyczne środowisko pracy. W trzech naszych obiektach – Ogrodowa Office i Red Tower, oba w Łodzi, oraz w biurowcu Mogilska 43 Office w Krakowie – stworzyliśmy powierzchnie biurowe typu co-working/flex, którymi zarządzamy poprzez własną spółkę zależną. Prowadzimy krótko- i średnio-termiowy wynajem stanowisk do pracy, oferując jednocześnie doskonałą infrastrukturę, taką jak elastyczny podział i układ pomieszczeń, a także powierzchnie i sale konferencyjne dostosowane do potrzeb małych i średnich firm. Oferta ta spotyka się z dobrym przyjęciem i dlatego będzie poszerzana.

Perspektywy

W 2023 roku nasza działalność operacyjna skupiać się będzie na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę oraz na kontynuacji bieżących robót budowlanych i projektów deweloperskich. Zakończenie budowy obiektu Mogilska 35 Office planowane jest na przykład na lato 2023 roku.

Aktualne wydarzenia geopolityczne związane z konfliktem w Ukrainie w dalszym ciągu skupiają na sobie uwagę kierownictwa spółki. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie śledzi rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia.

Podsumowując, mimo wymagających warunków rynkowych udało nam się w 2022 roku konsekwentnie realizować naszą strategię i rozpocząć nowy rok obrotowy z optymizmem. Wszystko to robimy wspólnie z naszymi pracownikami, którym chciałbym podziękować za ich zaangażowanie, podobnie jak i Państwu, szanowni Akcjonariusze i Akcjonariuszki, za zaufanie, jakim nas obdarzyliście.

Wiedeń, kwiecień 2023 roku

Franz Jurkowitsch



*Franz
Jurkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

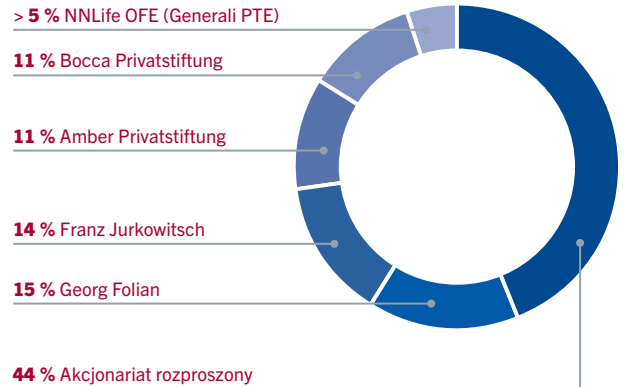
Investor Relations

Giełdowy kurs akcji wynosił na początku roku 1,14 EUR wzgl. 5,00 PLN; dynamika kursu do lutego 2022 roku była dodatnia i jego wartość wzrosła do 1,20 EUR wzgl. 5,68 PLN. Po wybuchu konfliktu w Ukrainie kurs akcji spadł. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2022 wyniósł 0,65 EUR wzgl. 3,40 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W 2022 roku Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów Raiffeisen Centrobank i Erste Bank.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2023



ZMIANY KURSU



WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 31.12.2022	54 000 000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXF.B.VI
Najwyższy kurs*	EUR 1,22 PLN 5,68
Najniższy kurs*	EUR 0,60 PLN 2,76
Kurs na 30.12.2022	EUR 0,65 PLN 3,40
* ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest m.in. w następujących indeksach:	
Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	WIG, WIG-Real Estate
100-dniowy ϕ handel	w Wiedniu ok. 11 500 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 2021“. Zarząd deklaruje przestrzeganie obu zbiorów wytycznych w możliwie najlepszy sposób i publikuje raport w zakresie ładu korporacyjnego na stronie www.warimpex.com (O firmie / ESG). Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulacjami austriackimi.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2021 r.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2021, obowiązującej w roku obrotowym 2022, 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, 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. 9.3.2.3. i 9.3.2.4.). 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 wewnątrz na podstawie ankiety „Ocena zewnętrzna przestrzegania zasad Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego“, którą stosuje się również podczas oceny zewnętrznej. Ze względu na koszty zrezygnowano z przeprowadzania oceny zewnętrznej.

- Biegły rewident nie dokonywał oceny działania systemu zarządzania ryzykiem w odrębnym raporcie zgodnie z zasadą 83. Z zewnętrznej oceny zrezygnowano ze względu na koszty, ponieważ biegli rewidenci uzyskują wiedzę na temat systemów kontroli wewnętrznej istotnych dla badania m.in. w ramach badania sprawozdania finansowego.

Polska – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”

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

- Zasady 1.4.1-1.5: Spółka dobrowolnie sporządza szczegółowy skonsolidowany raport niefinansowy (raport w zakresie polityki zrównoważonego rozwoju jako część sprawozdania z działalności). Raport ten zawiera strategię zrównoważonego rozwoju. Wskaźnik równości wynagrodzeń (Equal Pay Index) pracowników nie jest publikowany ze względu na bardzo różne obszary działalności i miejsca pracy pracowników. Działalności sponsoringowej Grupy nie wykazuje się oddzielnie dla każdej organizacji pozyskującej fundusze ze względu na jej bardzo niewielką skalę.
- Zasady 2.1-2.2: Spółka nie posiada wiążącej polityki różnorodności. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w niniejszym raporcie w części „Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety”.
- Zasada 2.1.1: 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.
- Zasady 3.1+3.4-3.8: Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu ds. audytu wewnętrznego lub Compliance Management 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.
- Zasady 4.1+4.3+4.5.: Ze względu na wysokie koszty obrady Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy Spółki nie są transmitowane przez internet. Spółka oferuje możliwość wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika i wielu polskich inwestorów instytucjonalnych z takiej możliwości korzysta. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy odbywają się zgodnie z przepisami prawa austriackiego.
- Zasada 6.4: Polityka wynagrodzeń Spółki, opracowana zgodnie z austriackimi przepisami dotyczącymi spółek akcyjnych i poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, przewiduje wynagrodzenie za obecność na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej lub komisji. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może dodatkowo uchwalić stałe wynagrodzenie roczne.

ORGANY SPÓŁKI

*Zarząd***mgr dr Daniel Folian**

Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1980

Po raz pierwszy powołany: 1 stycznia 2018

Mandat do 31 grudnia 2027

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość,

Investor Relations

i zarządzanie finansami

Dkfm. dr Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 31 grudnia 2027

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**mgr dr Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 31 marca 2024

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane
i IT oraz zarządzanie informacjami

Rada Nadzorcza



Hubert Staszewski

Członek RN

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

dr Thomas Aistleitner

Zastępca Przewodniczącego RN
Przewodniczący Komisji
Audytorskiej
Członek Komisji Projektowej
Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1953
Po raz pierwszy powołany:
11 czerwca 2012
Koniec bieżącej kadencji 2026
(41 zw. WZA)

Gina Goëss

Członek RN

Rok urodzenia: 1956
Po raz pierwszy powołana:
14 września 2021
Koniec bieżącej kadencji 2025
(40 zw. WZA)

Dipl. Kfm. Günter Korp

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Zastępca Przewodniczącego Komisji
Audytorskiej/Ekspert ds. finansów
Przewodniczący Komisji Kadrowej
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Projektowej

Rok urodzenia: 1945
Po raz pierwszy powołany:
16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2026
(41 zw. WZA)



Harald Wengust

Członek RN

Przewodniczący Komisji Projektowej
Członek Komisji Audytorskiej
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1969

Po raz pierwszy powołany:

16 października 2009

Koniec bieżącej kadencji 2026
(41 zw. WZA)

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:

Członek Rady Nadzorczej jest uważany za niezależnego, jeżeli nie pozostaje ze spółką lub jej zarządem w relacjach gospodarczych ani osobistych, które powodują powstanie materialnego konfliktu interesów i mogą wpływać na zachowanie członka Rady Nadzorczej.

Określając kryteria oceny niezależności członka Rady Nadzorczej Rada Nadzorcza winna kierować się również następującymi zasadami:

- W okresie ostatnich pięciu lat członek Rady Nadzorczej nie powinien być członkiem Zarządu lub kierownictwa spółki ani jej podmiotu zależnego.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien utrzymywać w ciągu ostatniego roku żadnych relacji gospodarczych ze spółką lub jej spółką zależną w zakresie dla członka Rady Nadzorczej znaczącym. Dotyczy to również relacji handlowych z podmiotami, których działalność stanowi istotny ekonomiczny interes członka Rady Nadzorczej, jednak nie dotyczy sprawowania funkcji w organach Grupy.
- Akceptowanie poszczególnych transakcji przez Radę Nadzorczą zgodnie z zasadą L48 nie skutkuje automatycznym stwierdzeniem braku niezależności.
- W okresie ostatnich trzech lat członek Rady Nadzorczej nie powinien być biegłym rewidentem spółki ani udziałowcem lub pracownikiem spółki audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe spółki.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien pełnić funkcji członka zarządu innej spółki, w której członek zarządu Spółki zasiada w radzie nadzorczej.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 15 lat. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej, którzy są akcjonariuszami ponoszącymi ryzyko ekonomiczne prowadzonej przez Spółkę działalności lub reprezentują interesy takiego akcjonariusza.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien być bliskim członkiem rodziny (potomkiem w linii prostej, małżonkiem, partnerem życiowym, rodzicem, wujem, ciotką, rodzeństwem, siostrzenicą, bratankiem) członka Zarządu lub osób piastujących stanowiska wymienione w punktach 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 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 Warimpexu zasiada obecnie jedna kobieta. Na stanowiskach kierowniczych pracuje 5 kobiet, w tym jedna jako prokurentka i jedna kobieta jako członek zarządu podmiotu lokalnego, co stanowi odsetek w wys. 33 %.

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.

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022 R.

Ramowe warunki ekonomiczne

Kryzys ukraiński

W roku 2022 w centrum uwagi znajdowały się bieżące wydarzenia geopolityczne. W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Rubel, którego wartość gwałtownie spadła pod koniec lutego 2022 r., od kwietnia 2022 r. ponownie się ustabilizował, a do grudnia 2022 r. również się umocnił w ujęciu rok do roku. Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego, która jeszcze pod koniec lutego była podniesiona do 20%, na dzień bilansowy wynosiła ponownie 7,5% (31.12.2021: 8,5%).

Ponadto w 2022 r. nastąpił znaczny wzrost inflacji w strefie euro, częściowo z powodu wzrostu cen i niedoboru energii w wyniku konfliktu w Ukrainie. EBC zareagował podniesieniem głównej stopy procentowej w kilku etapach, począwszy od lipca 2022 roku.

Informacje na temat wpływu konfliktu w Ukrainie na Grupę znajdują się w komentarzach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2022 roku w punkcie 3.4.1 oraz w rozdziale „Perspektywy” w Sprawozdaniu zarządu z działalności.

Covid-19

Wprawdzie w roku 2021 wciąż – nawet jeśli w mniejszym stopniu niż w 2020 – obowiązywały administracyjne obostrzenia, takie jak ograniczenia w poruszaniu się, w podróżach czy zamykanie hoteli i sklepów, to od marca 2022 roku były one stopniowo znoszone, w związku z czym w życiu codziennym większości obywateli pandemia odgrywa już tylko rolę podrzędną. Skutki dla Grupy zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w punkcie 3.4.2.

Rynki



Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

RYNKI

Polska

Otoczenie gospodarcze

Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Krakowie wynosiły od 5,75% do 6,50%¹, czynsze w Krakowie od 10,00 EUR do 16,00 EUR, w Łodzi od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m².² Wskaźnik pustostanów na koniec 2022 roku wynosił 16% w Krakowie i 21% w Łodzi.³

Portfolio: 4 nieruchomości biurowe, 1 hotel

Pod koniec czerwca 2022 r. Warimpex nabył Red Tower w Łodzi. Prace remontowe zostały rozpoczęte w roku obrotowym i będą kontynuowane zgodnie z planem. Położony w samym sercu Łodzi Red Tower to jeden z najwyższych biurowców w mieście, o wysokości 80 metrów i fantastycznej panoramie miasta rozciągającej się z jego okien. Obiekt został wybudowany w 1978 roku i w latach 2006-2008 przeszedł gruntowną modernizację. Całkowita powierzchnia do wynajęcia liczy ponad 12.400 m², dzięki czemu Red Tower oferuje powierzchnie biurowe z elastycznym podziałem i układem pomieszczeń. Typowa kondygnacja ma powierzchnię ok. 650 m² i posiada duże przeszklenia i studnie świetlne, zapewniające dobre oświetlenie wszystkich miejsc pracy. W przyszłości strefa coworkingowa będzie oferowała kolejne elastyczne powierzchnie dostosowane do potrzeb małych i średnich przedsiębiorstw, a także sale konferencyjne i strefę relaksu. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 20%. Od tego czasu pozyskano kolejnych najemców.

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Jest to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Biurowiec Ogrodowa Office otrzymał certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” i na podstawie unijnego rozporządzenia o taksonomii („Rozporządzenie o taksonomii”) został sklasyfikowany jako zgodny z taksonomią. Na dzień 31.12.2022 r. biurowiec był wynajęty w ok. 87%.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy 31.12.2022 r. wynajęte było 100 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 900 m² powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a

dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 203 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, pryszniczki i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM In-Use z oceną „excellent”. Zgodnie z Rozporządzeniem o taksonomii biurowiec ten został sklasyfikowany jako zgodny z taksonomią.

W 2017 r. zakupiony został biurowiec w Krakowie (Mogilska 41 Office) o powierzchni ok. 5 100 m², który został następnie wyremontowany i we wrześniu 2019 r. przekazany nowemu najemcy. Od tego czasu budynek jest wynajęty w całości.

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 2040 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło w porównaniu z rokiem poprzednim z 37 % do 76 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 18 %. Czynsz z tytułu dzierżawy został w pierwszym półroczu 2022 częściowo obniżony przez wydzierżawiającego w związku z pandemią, a umowa dzierżawy została przedłużona w zamian o kolejne 18 miesięcy do 31 maja 2040 r.

Projekty deweloperskie: 3 biurowce, działki rezerwowe

Budowa obiektu Mogilska 35 Office, nowoczesnego biurowca o powierzchni ok. 11 900 m², rozpoczęła się w listopadzie 2021 roku, a jej zakończenie planowane jest na lato 2023 roku. Planowane jest uzyskanie certyfikatu BREEAM dla tego budynku. Z uwagi na uwzględnione w fazie rozwoju tej nieruchomości standardy środowiskowe została ona tymczasowo sklasyfikowana jako zgodna z taksonomią w rozumieniu przepisów unijnego Rozporządzenia o taksonomii.

W sąsiedztwie obu już istniejących biurowców Mogilska i projektu Mogilska 35 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. 21 200 m². Pozwolenie na budowę zostało już wydane.

W Białymstoku Warimpex posiada działkę deweloperską. Mają tam powstać trzy budynki o powierzchni ok. 33 400 m² powierzchni biurowej i 5 000 m² powierzchni przeznaczonej pod działalność gospodarczą. Pozwolenie na budowę wydano w marcu 2021.

¹ Knight Frank, Report for Warimpex

² Knight Frank, Report for Warimpex

³ Knight Frank, Report for Warimpex

RYNKI

Węgry

Otoczenie gospodarcze

W Budapeszcie w porównaniu z rokiem ubiegłym średnie czynsze wzrosły z 13,50 EUR miesięcznie do 14,00 EUR⁴, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) wzrosły rok do roku o 75 punktów bazowych do 6,00 %⁵, pustostanów jest więcej – wzrost z 9,2 % do 11,3 %.⁶

Portfolio: 1 nieruchomości biurowa

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowiec Erzsébet o powierzchni użytkowej ok. 14 400 m².

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 99 % powierzchni; w tym 12 700 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

Biurowiec B52 o powierzchni użytkowej ponad 5 200 m² został w czerwcu 2022 roku sprzedany z zyskiem na rzecz Uniwersytetu Semmelweisa.

⁴ CBRE Market Outlook 2023, Hungary

⁵ CBRE Market Outlook 2023, Hungary

⁶ CBRE Market Outlook 2023, Hungary



Erzsébet Offices
Budapest, HU

RYNKI

Austria

Portfolio: 1 hotel

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





AirportCity
St. Petersburg, RU

RYNKI

*Rosja***Otoczenie gospodarcze**

Pustostany w biurach „klasy A” w Petersburgu wyniosły na koniec września 2022 roku 9,3 % (w roku ubiegłym: 5,6 %), średnie czynsze najmu (wraz z kosztami eksploatacji i podatkiem VAT) wynosiły ok. 2 030 RUB (ok. 27,- EUR, 2021: 2 040 RUB) miesięcznie za m².⁷

Portfolio: 3 nieruchomości biurowe,**1 obiekt wielofunkcyjny, 1 hotel**

Po zakupie udziałów mniejszościowych i nabyciu pozostałych udziałów w biurach Jupiter 1 i 2 w grudniu 2021 r. Warimpex posiada 100 % udziałów w AIRPORTCITY St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz dwa biurowce (Jupiter 1 + 2) z 16 800 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg realizowany jest przez spółkę projektową AO AVIELEN A.G. i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2”. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 500 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest w całości wynajęty. Biurowiec Zeppelin spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat LEED z oceną „Gold”. Warimpex posiada ponadto obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya (z miejscami postojowymi dla 450 pojazdów oraz biurami i archiwami odpowiednio o pow. 2 200 m² i 2 500 m²), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

W IV kwartale 2019 r. rozpoczęła się budowa biurowca (Avior Tower 1) z ok. 18 600 m² powierzchni do wynajęcia. Jej ukończenie miało miejsce w III kwartale 2022 r. Avior Tower 1 jest już w całości wynajęty, wynajem rozpoczął się w styczniu 2023 roku.

Hotel Airportcity Plaza uzyskał obłożenie w wysokości 48 % (1-12 2021: 44 %), średnia cena pokoju w euro wzrosła o 25 % w porównaniu z ubiegłym rokiem.

Po wycofaniu się Grupy InterContinental Hotel z Rosji w lipcu 2022 roku i rebrandingu, hotel będzie kontynuował działalność pod nową nazwą Airportcity Plaza.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

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

⁷ Maris CBRE, Market Commentary, Saint Petersburg

RYNKI

Niemcy

Otoczenie gospodarcze

Wartość transakcji na niemieckim rynku inwestycji nieruchomościowych wyniosła w 2022 roku 65,8 mld EUR, tylko o 7% mniej niż średnia z całej dekady.⁸ Stopy kapitalizacji prime-yields dla nieruchomości biurowych w Darmstadt wzrosły rok do roku z 3,9% do 4,10%⁹.

Portfolio: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił zamknięty od połowy 2018 roku hotel w Darmstadt i otworzył go ponownie we wrześniu 2019 r. pod nazwą „The Hotel Darmstadt“. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach

związanych z pandemią i generalnym remoncie hotel pod marką „greet” ponownie przyjmuje więcej gości. Z ofertą łącznie 330 pokoi hotelowych i przeznaczonych na pobyt długoterminowy (long stay) i 37 sal konferencyjnych, eventowych i projektowych na ponad 4 500 m² powierzchni konferencyjnej, eventowej i wystawowej oraz ok. 1 000 m² powierzchni biurowej także w wynajem krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu w okresie sprawozdawczym wyniosło 30 %.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, posiada poza tym rezerwy 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 (West Yard 29 ok. 13 800 m²) są już mocno zaawansowane.

⁸ CBRE Market Outlook 2023, Niemcy

⁹ CBRE Raport z wyceny dla Warimpexu



greet Hotel
Darmstadt****S
Darmstadt, D

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) z 20,3 mln EUR do 33,2 mln EUR wynika głównie z uwzględnienia po raz pierwszy przychodów z biurowców Jupiter w St. Petersburgu, które od końca 2021 roku podlegają pełnej konsolidacji, z ponownego umocnienia się rubla po znaczącym spadku jego wartości w lutym i w marcu oraz ze zwiększonego stopnia wynajmu polskich nieruchomości biurowych.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły o 92% do 9,3 mln EUR w 2022 roku w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na wyniki ze sprzedaży w poprzednim roku silny wpływ miała wciąż pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 69 % do 45,1 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 52 % do 16,1 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 80 % i wynosi 29,0 mln EUR (w roku ubiegłym: 16,1 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

Pod koniec czerwca 2022 roku biurowiec B52 w Budapeszcie został sprzedany w ramach transakcji share deal, generując wynik w wysokości 2,8 mln EUR.

W roku obrotowym 2021 Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach.

EBITDA

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 14,5 mln EUR do 16,5 mln EUR. Główną przyczyną jest wzrost wyniku brutto ze sprzedaży oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości. Zostało to zrównoważone przez wyższe koszty spowodowane wysoką inflacją, silniejszym kursem rubla i włączeniem biurowców Jupiter, a także brakiem efektów jednorazowych w poprzednim roku.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

W wyniku odpisów amortyzacyjnych i zmian wartości powstał przychód w wysokości 42,6 mln EUR (w roku ubiegłym: 1,0 mln EUR). Wynik z wyceny netto nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 45,8 mln EUR, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku zanotowano korekty wartości rynkowej w wys. 2,5 mln EUR. Zyski z wyceny wynikały głównie z postępu budowy lub zakończenia budowy nieruchomości deweloperskich oraz nowych transakcji wynajmu, natomiast w niektórych przypadkach wyższe stopy procentowe lub niższe przyszłe przychody doprowadziły do strat z wyceny. Odpisy aktualizacyjne w segmencie hoteli wyniosły 0,8 mln EUR (w roku ubiegłym: zwiększenia wartości 0,5 mln EUR).

EBIT

EBIT wzrósł z 15,5 mln EUR do 59,1 mln EUR. Wzrost ten jest efektem wyższego wskaźnika EBITDA i lepszego wyniku z wyceny nieruchomości.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -0,6 mln EUR do -6,6 mln EUR. Obejmuje on dodatnie różnice kursowe w wys. 3,9 mln EUR (w roku ubiegłym: +1,0 mln EUR). Wynik z działalności finansowej za 2021 rok obejmował jednorazowe efekty z tytułu nabycia pożyczek w wysokości 7,2 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex poprawił się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 12,0 mln EUR do 42,9 mln EUR.

Analiza segmentów działalności

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

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów do dnia 31.12.2021 r. joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności były ujmowane proporcjonalnie. Od grudnia 2021 roku Warimpex posiada udziały tylko w jednym przedsięwzięciu joint venture, prowadzącym działalność operacyjną. W związku z tym od 2022 r. w sprawozdaniach z działalności segmentów będą uwzględniane wszystkie spółki ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym bez proporcjonalnej konsolidacji jednego pozostałego joint venture. W segmencie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są przychody i koszty z wynajmu nieruchomości biurowych oraz wyniki z wyceny nieruchomości. W segmencie hoteli ujmowane są wyniki z działalności hoteli należących do Grupy. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Investment Properties

w TEUR	2022	2021	2021 w ujęciu proporcjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	33.154	20.267	23.865
Segment EBITDA	21.252	12.874	15.672
Wynik z wyceny	44.499	-2.184	-1.192

Wyższe przychody ze sprzedaży i wskaźnik EBITDA w segmencie nieruchomości inwestycyjnych wynikają głównie z dodatkowych wyników generowanych przez biurowce Jupiter, z silnego kursu rubla oraz z wyższych wskaźników wynajmu w Polsce. Wynik z wyceny uwzględnia wzrost wartości w związku z ukończeniem i wynajęciem Avior Tower w Airportcity St. Petersburg.

Segment Hotele

w TEUR	2022	2021	2021 w ujęciu proporcjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	9.273	4.836	9.896
Segment EBITDA	2.039	1.141	1.751
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	-2.009	-825	-8.119

Po rebrandingu hotelu Greet w Darmstadt pod koniec lata 2021 roku do dyspozycji gości w roku 2022 jest znowu więcej pokoi hotelowych lub przeznaczonych na pobyt długoterminowy. Na wyniki ze sprzedaży w poprzednim roku silny wpływ miała wciąż pandemia Covid-19.

Segment Development & Services

w TEUR	2022	2021	2021 w ujęciu proporcjonalnym
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.709	1.618	1.809
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	2.821	–	–
Segment EBITDA	-6.793	498	1.837
Wynik z wyceny	159	4.033	4.034

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. W czerwcu 2022 roku sprzedana została z zyskiem nieruchomość biurowa B52 w Budapeszcie. Wynik z wyceny wynika głównie z postępu budowy Avior Tower w Airportcity St. Petersburg oraz nieruchomości biurowej Mogilska 35 w Krakowie.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe	434.081	371.114	308.132
Aktywa obrotowe	20.986	17.004	12.533
Suma aktywów	455.068	388.118	320.665
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	116.164	70.612	56.619
Kapitał własny podmiotu dominującego	170.164	124.612	110.619
Udziały mniejszościowe	125	105	-1.827
Kapitał własny ogółem	170.289	124.717	108.792
Zobowiązania długoterminowe	246.775	218.817	183.857
Zobowiązania krótkoterminowe	38.004	44.584	28.016
Zobowiązania ogółem	284.779	263.401	211.873
Suma kapitału własnego i zobowiązań	455.068	388.118	320.665

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 w ok. 60 % finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, po stronie pasywów dominują długoterminowe zobowiązania finansowe.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2022	2021
Wpływy z działalności operacyjnej	49.897	27.629
Wydatki na działalność operacyjną	-38.544	-22.652
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.353	4.977
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3.111	-17.584
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-4.520	14.523
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	15.924	11.192

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej znacznie wzrosły w roku obrotowym dzięki wyższym przychodom (włączenie biurów Jupiter, umocnienie się rubla i nowe transakcje wynajmu).

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy pieniężne związane były ze sprzedażą biurowca B52 w Budapeszcie oraz z wpływem zwrotnym środków z joint ventures. Wydatki na inwestycje przeznaczone były na zakup biurowca Red Tower w Łodzi oraz na prace budowlane przy

Avior Tower w St. Petersburgu i Mogilska 35 w Krakowie, a także na przygotowanie projektów w Polsce i Niemczech.

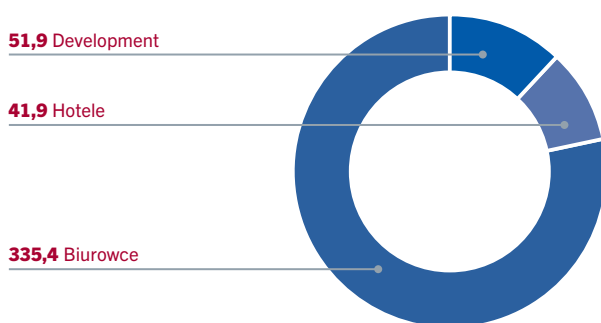
Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Dynamika przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika głównie ze spłaty kredytów w związku ze sprzedażą biurowca B52 w Budapeszcie skompensowanej zaciągnięciem pożyczek i kredytów w związku z zakupem Red Tower w Łodzi i pracami budowlanymi oraz bieżącymi spłatami kredytów.

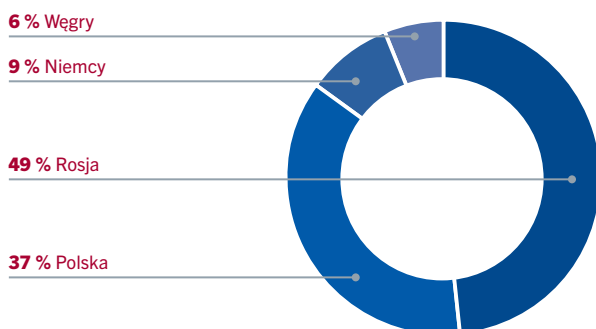
WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz dziewięć nieruchomości biurowych oferujących ok. 126 300 m² powierzchni biurowej i komercyjnej na wynajem.

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN €



GAV WG KRAJÓW W %

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 MSR 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z MSR 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) ujmowane są jednak według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 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 2022 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2022	w %
	w mln EUR	
Maris	189	44 %
Knight Frank	156	36 %
CB Richard Ellis	63	15 %
Core XP	20	5 %
Inne lub niepoddane wycenie	2	0 %
	429	100 %

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 zostałaby 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 2022 r. 429,3 mln EUR (na dzień 31.12.2021: 365,8 mln EUR). Zwiększenie to wynika głównie z kolejnych zakupów, prac budowlanych i nowych transakcji wynajmu. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2021 z 143,7 mln EUR do 196,9 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2022.

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

w mln EUR	12/2022	12/2021
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	170,2	124,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,7	-1,2
Rezerwa na podatek odroczonego	19,8	12,0
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-33,3	-33,1
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	41,9	41,4
Triple Net Asset Value	196,9	143,7
Liczba akcji na dzień 31.12.	54,0	54,0
Akcje własne	-1,9	-1,9
Liczba akcji na dzień 31.12.	52,1	52,1
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,78	2,76

EPRA Net Asset Value Metrics	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
w TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	170.164	170.164	170.164
Wzrost o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.236	8.236	8.236
NAV wg wartości godziwej	178.400	178.400	178.400
Zmniejszenie o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	17.215	8.607	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	-85	-85	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie		-47	
Wzrost o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			-22.960
xi) Dodatkowe koszty nabycia	8.648	0	
NAV	204.178	186.875	155.440
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	3,92 €	3,59 €	2,98 €

EPRA Net Asset Value Metrics	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
w TEUR	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	124.612	124.612	124.612
Wzrost o:			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.282	8.282	8.282
NAV wg wartości godziwej	132.894	132.894	132.894
Zmniejszenie o:			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	9.687	4.844	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	-399	-399	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie		-75	
Wzrost o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			2.136
xi) Dodatkowe koszty nabycia	6.793	0	
NAV	148.975	137.263	135.030
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	2,86 €	2,63 €	2,59 €

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

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

c) Ryzyko rynku kapitałowego

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

d) Ryzyka prawne

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

e) Ryzyka polityczne

Obok ryzyka operacyjnego i prawnego działalność Warimpexu obciążona jest także ryzykiem (geo)politycznym, aktualnie przede wszystkim w odniesieniu do nieruchomości biurowych i hotelu w St. Petersburgu. Jak pokazały wydarzenia związane z konfliktem w Ukrainie i nałożonymi w jego następstwie sankcjami na Rosję, ramowe warunki prawne i ekonomiczne mogą ulec w bardzo krótkim czasie gwałtownym zmianom z powodu nieprzewidywalnych działań o charakterze geopolitycznym. Tego rodzaju procesy charakteryzuje silna zmienność i trudno je oceniać pod względem skutków mikro- i makroekonomicznych kompleksowo. Zarząd bardzo dokładnie śledzi rozwój sytuacji, aby w razie potrzeby szybko zareagować i jak najszybciej dostosować strategię działania.

f) Ryzyka związane z klimatem

Warimpex traktuje zrównoważony charakter swoich nieruchomości za kluczowy czynnik sukcesu i w przypadku większości obiektów w swoim portfolio dokumentuje to odpowiednimi certyfikatami, z których część już uzyskano, a otrzymanie pozostałych jest planowane. Mimo to istnieją zagrożenia związane z klimatem.

Budowanie i eksploatacja biurowców lub hoteli w sposób przyjazny dla klimatu może prowadzić do wzrostu kosztów w trakcie budowy / eksploatacji. Istnieje ryzyko, że kosztów tych nie będzie można przerzucić na najemców czy gości lub że w przypadku sprzedaży osiągnięty zysk będzie niższy.

Ponadto istnieje ryzyko związane z unijnym „Zielonym Ładem” i opartą na nim taksonomią UE z jasno zdefiniowanymi celami środowiskowymi. Zgodnie z taksonomią UE nieruchomości biurowe zasadniczo kwalifikują się do objęcia ich taksonomią.

W związku z tym istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z taksonomią mogą być w przyszłości spełnione w mniejszym stopniu ze względu na nieruchomości posiadane już w zasobach lub na nowe standardy techniczne. Może to prowadzić do wzrostu kosztów kredytów lub ograniczenia możliwości w ich zaciąganiu. Popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z taksonomią może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości.

Warimpex na bieżąco ocenia ryzyka związane z klimatem, jednak w związku z tym, że prowadzi działalność gospodarczą w przeważającej mierze zgodną z taksonomią, nie spodziewa się w przyszłym roku obrotowym istotnych korekt wartości księgowych z tego tytułu.

Tylko nieliczne nieruchomości posiadają najlepsze certyfikaty niezbędne do spełnienia celów klimatycznych. Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich co najmniej wg kryteriów LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold, np. certyfikat LEED „Gold” dla ukończonego w 2022 r. Avior Tower w St. Petersburgu czy certyfikat BREEAM Excellent dla znajdującego się w budowie Mogilska 35 Office w Krakowie.

Istnieje ryzyko stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w przyszłości tzw. „brown discount” w wysokości nawet jednej trzeciej wartości nieruchomości w przypadku nieruchomości nieefektywnych energetycznie (niezrównoważonych). Ponadto zachodzi ryzyko, że koszty finansowania nieruchomości generujących większe emisje będą wyższe, a czynsze niższe.

g) 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 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 niekiedy 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 31.12.2022 r. w pkt. 8.2.

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 kre-

dytów 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). Na dzień bilansowy jedynie ok. 20 % oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennym stopom procentowym, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu powinno pozostać umiarkowane.

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 ostatnich latach wszystkie kredyty w euro spółek należących do Grupy, dla których walutą funkcjonalną jest rubel, były sukcesywnie refinansowane w walucie krajowej, w związku z czym na dzień bilansowy nie ma już takich kredytów w euro, a zatem związane z nimi ryzyko zmiany waluty nie występuje.

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.

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 najemców. 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 wno-

szenia 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.

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.

W przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex monitoruje na bieżąco

budżety i postępy w budowie, aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności.

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

h) 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 zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych i miesięcznych raportów zawierających niezbędne informacje, sporządzanych przez jednostki operacyjne dla Zarządu.

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.

Prawidłowe prowadzenie ksiąg rachunkowych w spółkach zależnych monitorowane jest zarówno przez ich zarządy, jak i przez spółkę holdingową, w szczególności w oparciu o zasady określone przez dział rachunkowości Grupy i o raporty sporządzane dla tego działu. W ten sposób mają zostać wyeliminowane zagrożenia, które prowadzą do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Oprócz działań w ramach systemu kontroli wewnętrznej sprawozdania finansowe wszystkich spółek nieruchomościowych prowadzących działalność operacyjną są badane przez wewnętrznych biegłych rewidentów, w związku z czym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zasadniczo opiera się na zwerifikowanych danych liczbowych lokalnych podmiotów.

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 (w zakresie rocznych i skonsolidowanych 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 MSR 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.



West Yard 29
Darmstadt, D

Skonsolidowany raport niefinansowy

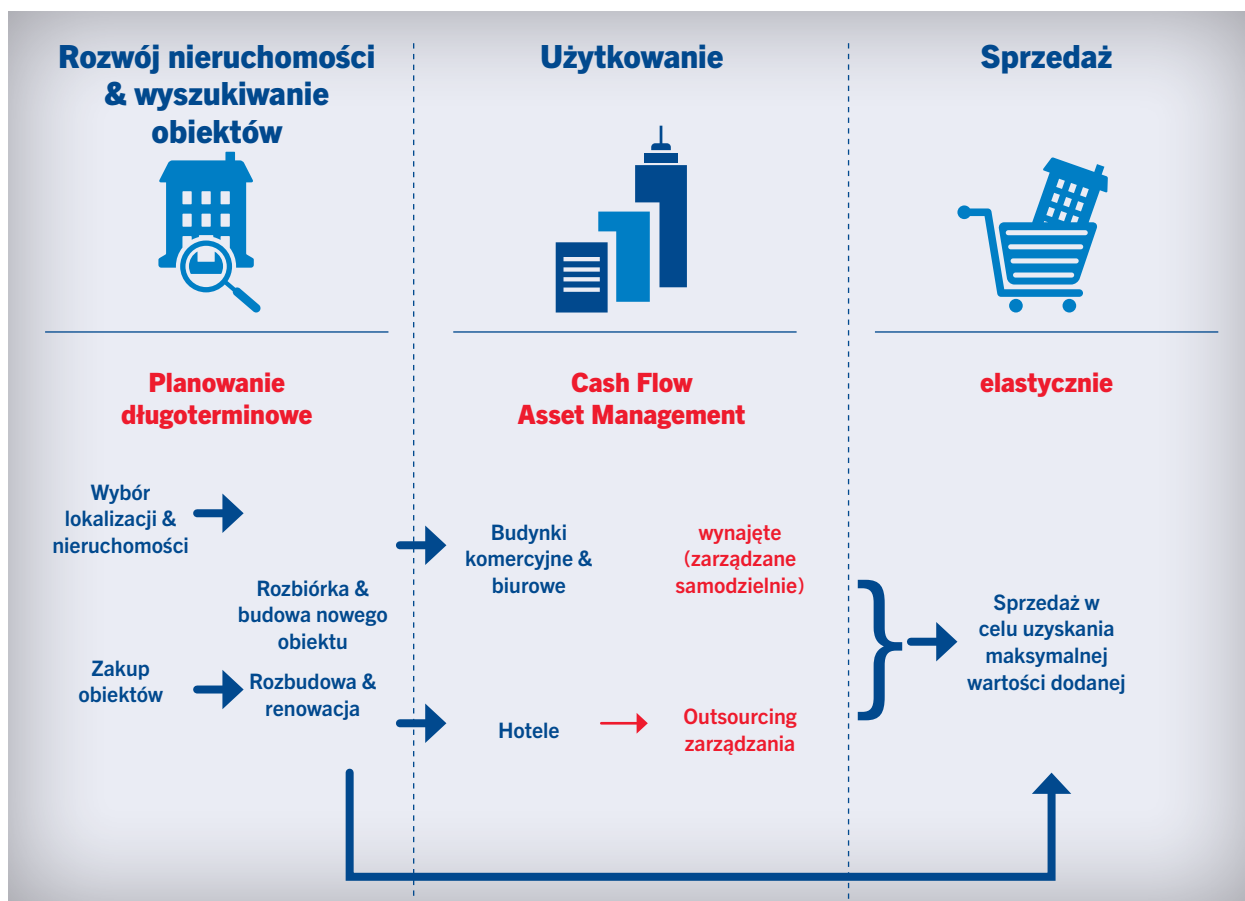
Warimpex nie jest zobowiązany do sporządzania skonsolidowanego sprawozdania niefinansowego, o którym mowa w § 267a UGB (ustawa o zrównoważonym rozwoju i poprawie różnorodności, NaDiVeG). Mimo iż w Grupie zatrudnionych jest mniej niż 500 pracowników, Warimpex zdecydował się na ujawnienie możliwie szerokiego zakresu informacji i w oparciu o ustawę NaDiVeG dobrowolnie sporządzenie sprawozdania niefinansowego w ramach sprawozdania z działalności.

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 wynajmu nieruchomości biurowych i z prowadzenia hoteli, 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 2 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcioletnim, cztero- i trzygwiazdkowym. W ostatnich latach Warimpex koncentruje się coraz bardziej na realizacji biurów.

Development & Asset Management

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

Na koniec 2022 roku Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą dziewięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 126 300 m² oraz czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 800) pokoi w Polsce, Rosji, na Węgrzech, w Niemczech i w Austrii.

Wskaźniki (poza dotyczącymi taksonomii UE) zawarte w raporcie niefinansowym uwzględniają jedynie nieruchomości znajdujące się w zasobach spółki od co najmniej 12 miesięcy.

Strategia zrównoważonego rozwoju spółki Warimpex

Cel spółki Warimpex zakłada, aby wszystkie nieruchomości znajdujące się w jej zasobach posiadały certyfikat nieruchomości zrównoważonych i spełniały kryteria taksonomii UE. Dotyczy to zarówno nowych obiektów, jak i budynków istniejących.

W związku z tym określono w szczególności następujące priorytety w zakresie zrównoważonego rozwoju:

- efektywność energetyczna,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- redukcja emisji CO₂ oraz
- jakość pomieszczeń (komfort, jakość powietrza itp.)

Certyfikaty i priorytety w obszarze zrównoważonego rozwoju mają wyróżniać nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą miały zdecydowanie większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już dziś – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Należy to uwzględnić w fazie planowania inwestycji długoterminowych. 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.

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 i ich przemianie w hotele lub biurowce, szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nierucho-

mości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe.

Warimpex wdraża strategię zrównoważonego rozwoju w swoim zespole poprzez szkolenia. Krótkie drogi służbowe i koncentracja na kilku wybranych projektach w ciągu roku umożliwiają wybór odpowiedniego certyfikatu zrównoważonego rozwoju dla każdego projektu nieruchomościowego oraz optymalną realizację priorytetów strategii. Monitorowanie konsekwentnego przestrzegania strategii zrównoważonego rozwoju przy każdym projekcie nieruchomościowym oraz w całym portfolio należy do Zarządu Warimpexu. Odpowiada on także za realizację działań na rzecz zrównoważonego rozwoju w innych obszarach, takich jak zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance), społeczna odpowiedzialność, pracownicy i prawa człowieka.

W tym zakresie zakończony został projekt polegający na opracowaniu strategii zrównoważonego rozwoju w obszarze nieruchomości. Poza wewnętrznymi wymogami strategicznymi dla projektów dotyczących renowacji oraz nowych obiektów w obszarze biurów i hoteli 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 CO₂ oraz jakość pomieszczeń (komfort, jakość powietrza itp.).

Jako standardową certyfikację wybrano LEED Existing Building Operation & Maintenance lub BREEAM in-use. Możliwe są jednak w tym zakresie odchylenia w zależności od kraju, rodzaju projektu czy wymogów rynkowych. Ponadto w jednym 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 korzystna jest także w dłuższej perspektywie: Niewykluczone, że w przyszłości np. zbyt wysokie emisje CO₂ 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
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Mogilska 43, Kraków	2018	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Ogrodowa Office, Łódź	2018	28.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Zeppelin Tower, St. Petersburg	2015	15.600 m ²	LEED – Gold
		71.600 m ²	

Przewidziane certyfikacje:

	Otwarcie		Certyfikat
Mogilska 35, Kraków	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent

Ponadto podjęto decyzję o dążeniu do uzyskania certyfikacji według Well Building Standard, WELL Health-Safety Rating międzynarodowego WELL Building Institute (IWBI), dla nieruchomości w Krakowie i Łodzi w celu poprawy warunków zdrowotnych, bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia w obiektach. Certyfikaty zostały przyznane w 2021 r.

Ponadto Grupa Warimpex podjęła decyzję o przejściu we wszystkich nieruchomościach, o ile to możliwe, na prąd ekologiczny. Przygotowania do tego procesu są w toku.

Dobrowolne sprawozdanie w zakresie taksonomii UE

Ogólne ramy taksonomii dotyczą ujawniania informacji przez duże podmioty, będące jednostkami zainteresowania publicznego, zatrudniające ponad 500 pracowników. Ponadto od 1 stycznia 2025 r. zakres ich stosowania zostanie rozszerzony na podmioty spełniające co najmniej 2 z 3 następujących kryteriów: ponad 250 pracowników, przychody ze sprzedaży w wys. 40 mln euro lub suma bilansowa przekraczająca 20 mln euro. Od 1 stycznia 2026 r. zakresem stosowania mają być objęte także małe i średnie przedsiębiorstwa spełniające określone kryteria.

Mimo iż w Grupie zatrudnionych jest mniej niż 500 pracowników, Warimpex zdecydował się na dobrowolne ujawnienie możliwie szerokiego zakresu informacji w oparciu o taksonomię UE.

Dzięki taksonomii UE stworzyła system klasyfikacji w celu zdefiniowania „zrównoważonej środowiskowo” działalności gospodarczej. Zakres działalności gospodarczej wymieniony w taksonomii UE nie jest wyczerpujący, lecz ogranicza się do sektorów wywierających znaczący wpływ na środowisko, a tym samym posiadających szczególny potencjał wniesienia pozytywnego wkładu w przejście na gospodarkę zrównoważoną. Jednym z adresatów unijnej taksonomii jest branża budowlana i nieruchomościowa, jako sektor energochłonny, a tym samym emitujący duże ilości zanieczyszczeń.

Zgodnie z taksonomią UE działalność gospodarczą uznaje się za zrównoważoną pod względem środowiskowym, jeżeli wnosi ona istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych, nie wyrządza poważnej szkody któremukolwiek z pozostałych celów środowiskowych (do no significant harm (DNSH)) oraz prowadzona jest zgodnie z określonymi minimalnymi gwarancjami, w szczególności w odniesieniu do odpowiedzialnego prowadzenia działalności gospodarczej oraz do praw człowieka i praw pracowniczych. Sprawozdanie na temat tego, czy wniesiony został istotny wkład w realizację celu środowiskowego lub czy działalność nie wyrządziła poważnej szkody któremukolwiek celowi środowiskowemu, należy od 2022 r. składać na podstawie kryteriów oceny technicznej, określonych szczegółowo przez Komisję UE.

Aktualnie dostępne są kryteria techniczne dotyczące znaczącego wkładu jedynie w odniesieniu do dwóch pierwszych celów środowiskowych – łagodzenia zmian klimatu i adaptacji do zmian klimatycznych. Publikacja ostatecznych kryteriów dla pozostałych czterech celów środowiskowych (ochrona zasobów wodnych, gospodarka cyrkularna, zapobieganie zanieczyszczeniu i bioróżnorodność) spodziewana jest w trakcie 2023 roku.

W roku obrotowym 2021 należało zidentyfikować przygotowane na taksonomię obroty, nakłady inwestycyjne (CapEx) i koszty operacyjne (OpEx). Począwszy od roku obrotowego 2022 dane te mają być uzupełnione o informacje dot. zgodności z taksonomią. Celem jest posiadanie w zasobach jak największej liczby nieruchomości zgodnych z taksonomią.

Warimpex realizuje cel łagodzenia zmian klimatu jako jeden z sześciu zdefiniowanych celów środowiskowych.

Wyniki analizy taksonomicznej segmentów działalności Grupy są następujące:

	Investment Properties	Hotele	Development & Services
Klasyfikacja NACE	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	–	–
	F41 Budowa nowych budynków	–	–
	F43 Specjalistyczne roboty budowlane	–	–
Przygotowane na taksonomię?	Tak	Nie	Nie

Nieruchomości w zasobach:

W ramach przygotowań do ujawnienia danych Warimpex zlecił zewnętrznemu rzeczoznawcy zbadanie, czy wszystkie należące do Spółki nieruchomości z certyfikatem LEED lub BREEAM, oddane do użytku przed 31 grudnia 2020 roku, posiadają świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (Energy Performance Certificate (EPC)) klasy A lub należą do 15 % najlepszych budynków w kraju lub regionie oraz czy generowane przez nie przychody ze sprzedaży, nakłady inwestycyjne (CapEx) i część kosztów operacyjnych (OpEx) są w związku z tym zgodne z taksonomią.

Rzeczoznawca zastosował następującą metodologię w celu wyznaczenia najlepszych 15% budynków w Polsce:

W celu określenia wskaźnika zapotrzebowania budynków na nieodnawialną energię pierwotną wykorzystano dane z Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków. Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków zawiera wykaz świadectw charakterystyki energetycznej budynków wydanych w Polsce od 2015 roku.

Ponadto polskie Ministerstwo Technologii i Rozwoju wydało informację na temat charakterystyki energetycznej budynków w związku z przepisami rozporządzenia delegowanego Komisji 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852.

Za spełniające analizowane kryterium można uznać budynki mieszkalne o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 76,59 kWh/(m² na rok) oraz budynki niemieszkalne o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 118,26 kWh/(m² na rok). Zostało to odpowiednio udokumentowane, tzn. poprzez porównanie z danymi ze świadectwa charakterystyki energetycznej.

Budynki w Rosji zostały zbadane analogicznie do wymogów obowiązujących w Polsce.

Budynki w budowie:

W przypadku projektów nieruchomościowych będących aktualnie w fazie budowy rzeczoznawca zbadał, czy są one budowane zgodnie z taksonomią, czy też konieczne są jakieś zmiany. W przypadku nowych projektów budowlanych celem Grupy jest zapewnienie ich zgodności z taksonomią. Ponieważ budynki są nadal w budowie, niektóre wymogi dotyczące nowych obiektów, takie jak świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, testy powietrza, ograniczenie ryzyka itp. nie mogą być jeszcze spełnione. Ponieważ dany budynek nie posiada historii energetycznej, nie można sprawdzić, czy jest on eksploatowany efektywnie. Zużycie energii można jedynie oszacować na podstawie projektu.

Rzeczoznawca zastosował w tym celu następującą metodologię:

Zapotrzebowanie na energię pierwotną, które określa charakterystykę energetyczną budynku, jest co najmniej o 10% niższe od progu określonego dla wymagań dot. budynków o niemal zerowym zapotrzebowaniu na energię (nZEB) w krajowych środkach wdrażających dyrektywę 2010/31/UE.

	Certyfikat	przygotowane na taksonomię	zgodne z taksonomią	nieprzygotowane na taksonomię
HOTELE				
Greet Hotel, Darmstadt				
Airportcity Plaza, St. Petersburg				
BIUROWCE				
Mogilska 41, Kraków	WELL Health-Safety Rating			
Mogilska 43, Kraków	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Ogrodowa, Łódź	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating			
Red Tower, Łódź				
Erzsébet, Budapeszt				
Zeppelin, St. Petersburg	LEED Gold			
Airport City Carpark, St. Petersburg				
SERVICES				
DEVELOPMENT PROJECTS				
Mogilska 35, Kraków	BREEAM In-Use Excellent			
pozostałe				

Wskaźniki efektywności dotyczące działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią

Wskaźnik efektywności związany z przychodami ze sprzedaży (KPI przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik ten określa procentowy udział przychodów uzyskanych z działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Licznik odpowiada tej części przychodów określonych w mianowniku, która jest generowana z działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Mianownik odpowiada przychodom osiągniętym w okresie sprawozdawczym zgodnie z MSSF 15 i MSSF 16.

Wskaźnik efektywności związany z nakładem inwestycyjnym (CapEx-KPI)

Wskaźnik ten określa procentowy udział inwestycji dokonanych w ramach działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Licznik odpowiada tej części inwestycji określonych w mianowniku, która jest realizowana na rzecz działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Mianownik określa zwiększenia wartości niematerialnych (MSR 38) i aktywów rzeczowych, które w Grupie stanowią zwiększenia rzeczowych aktywów trwałych (MSR 16), nieruchomości inwestycyjnych (MSR 40) włącznie ze zwiększeniami praw użytkowania z tytułu leasingu (MSSF 16) oraz zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych (MSSF 3).

Wskaźnik efektywności związany z kosztami operacyjnymi (OpEx-KPI)

Wskaźnik ten określa procentowy udział kosztów operacyjnych poniesionych na rzecz działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

Licznik odpowiada tej części kosztów określonych w mianowniku, która została poniesiona z tytułu działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią.

W przeciwieństwie do przychodów ze sprzedaży i nakładów inwestycyjnych (CapEx), mianownik kosztów operacyjnych nie może być przypisany bezpośrednio do odpowiednich pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ponieważ zgodnie z rozporządzeniem delegowanym (UE) 2021/2178 z dnia 6 czerwca 2021 r. do celów sprawozdawczych w rozumieniu unijnego rozporządzenia w sprawie taksonomii mogą być podawane tylko określony koszty operacyjne.

Mianownik obejmuje bezpośrednio, nieskapitalizowane koszty związane z badaniami i rozwojem, pracami remontowymi w budynkach, krótkoterminowym leasingiem, konserwacją i naprawami, a także wszystkie inne koszty, które można przypisać bezpośrednio, związane z bieżącym utrzymaniem i zachowaniem funkcjonalności aktywów trwałych.

Obroty		2022
Obroty (= mianownik wskaźnika)	TEUR	6.511
w tym zgodne z taksonomią (= licznik wskaźnika)	TEUR	54.548
	%	12 %

CapEx		2022
Zwiększenia (= mianownik wskaźnika)	TEUR	7.733
w tym zgodne z taksonomią (= licznik wskaźnika)	TEUR	22.039
	%	35 %

OpEx		2022
Koszty operacyjne (= mianownik wskaźnika)	TEUR	99
w tym zgodne z taksonomią (= licznik wskaźnika)	TEUR	831
	%	12 %

OBROTY Działalność gospodarcza	Kody (2)	Obroty bezwzględne (3)	Udział obrotów (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatycznych (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	%	%	%
A. Działalność przygotowana na taksonomię						
A.1 Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)						
Zakup i własność budynków	L68	6.511	12 %	100 %	b.d.	b.d.
Obroty z działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodne z taksonomią)		6.511	12 %			
A.2 Działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią						
Zakup i własność budynków	L68	26.643	49 %			
Obroty z działalności przygotowanej na taksonomię, ale niezgodnej z nią (działalność niezgodna z taksonomią) (A.2)		26.643	49 %			
Suma (A.1 + A.2)		33.154	61 %			
B. Działalność nieprzygotowana na taksonomię						
Obroty z działalności nieprzygotowanej na taksonomię (B)		21.409	39 %			
Suma (A+B)		54.563	100 %			

CapEx Działalność gospodarcza	Kody (2)	Capex bezwzględne (3)	Udział Capex (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatycznych (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	%	%	%
A. Działalność przygotowana na taksonomię						
A.1 Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)						
Zakup i własność budynków	L68	1.720	8 %	100 %	b.d.	b.d.
Nowe budynki	F41	6.013	27 %	100 %	b.d.	b.d.
CapEx działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią) (A.1)		7.733	35 %			
A.2 Działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią						
Zakup i własność budynków	L68	5.336	24 %			
Nowe budynki	F41	8.090	37 %			
CapEx działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią (działalność niezgodna z taksonomią) (A.2)		13.426	61 %			
Suma (A.1 + A.2)		21.159	96 %			
B. Działalność nieprzygotowana na taksonomię						
CapEx działalność nieprzygotowana na taksonomię (B)		880	4 %			
Suma (A+B)		22.039	100 %			

OpEx Działalność gospodarcza	Kody (2)	Opex bezwzględne (3)	Udział Opex (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatycznych (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	%	%	%
A. Działalność przygotowana na taksonomię						
A.1 Działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią)						
Zakup i własność budynków	L68	128	15 %	100 %	b.d.	b.d.
OpEx działalność zrównoważona środowiskowo (zgodna z taksonomią) (A.1)		128	15 %			
A.2 Działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią						
Zakup i własność budynków	L68	461	54 %			
OpEx działalność przygotowana na taksonomię, ale niezgodna z nią (działalność niezgodna z taksonomią) (A.2)		461	54 %			
Suma (A.1 + A.2)		589	69 %			
B. Działalność nieprzygotowana na taksonomię						
OpEx działalność nieprzygotowana na taksonomię (B)		263	31 %			
Suma (A+B)		852	100 %			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)														
Gospodarka cyrkularna (8)	Zanieczyszczenie środowiska (9)	Bioróżnorodność i ekosystemy (10)	Ochrona klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka cyrkularna (14)	Zanieczyszczenie środowiska (15)	Bioróżnorodność i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział obrotów zgodnych z taksonomią 2022 (18)	Udział obrotów zgodnych z taksonomią 2021 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca) (20)	Kategoria (Przejsiowe rodzaje działalności) (21)	
%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	%	E	T	
b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	12 %	b.d.			
										12 %				

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)														
Gospodarka cyrkularna (8)	Zanieczyszczenie środowiska (9)	Bioróżnorodność i ekosystemy (10)	Ochrona klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka cyrkularna (14)	Zanieczyszczenie środowiska (15)	Bioróżnorodność i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział Capex zgodnych z taksonomią 2022 (18)	Udział Capex zgodnych z taksonomią 2021 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca) (20)	Kategoria (Przejsiowe rodzaje działalności) (21)	
%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	%	E	T	
b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	8 %	b.d.			
b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	27 %	b.d.			
										35 %				

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)														
Gospodarka cyrkularna (8)	Zanieczyszczenie środowiska (9)	Bioróżnorodność i ekosystemy (10)	Ochrona klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Gospodarka cyrkularna (14)	Zanieczyszczenie środowiska (15)	Bioróżnorodność i ekosystemy (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział Opex zgodnych z taksonomią 2022 (18)	Udział Opex zgodnych z taksonomią 2021 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca) (20)	Kategoria (Przejsiowe rodzaje działalności) (21)	
%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	%	E	T	
b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	T	T	T	T	T	T	15 %	b.d.			
										15 %				

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.

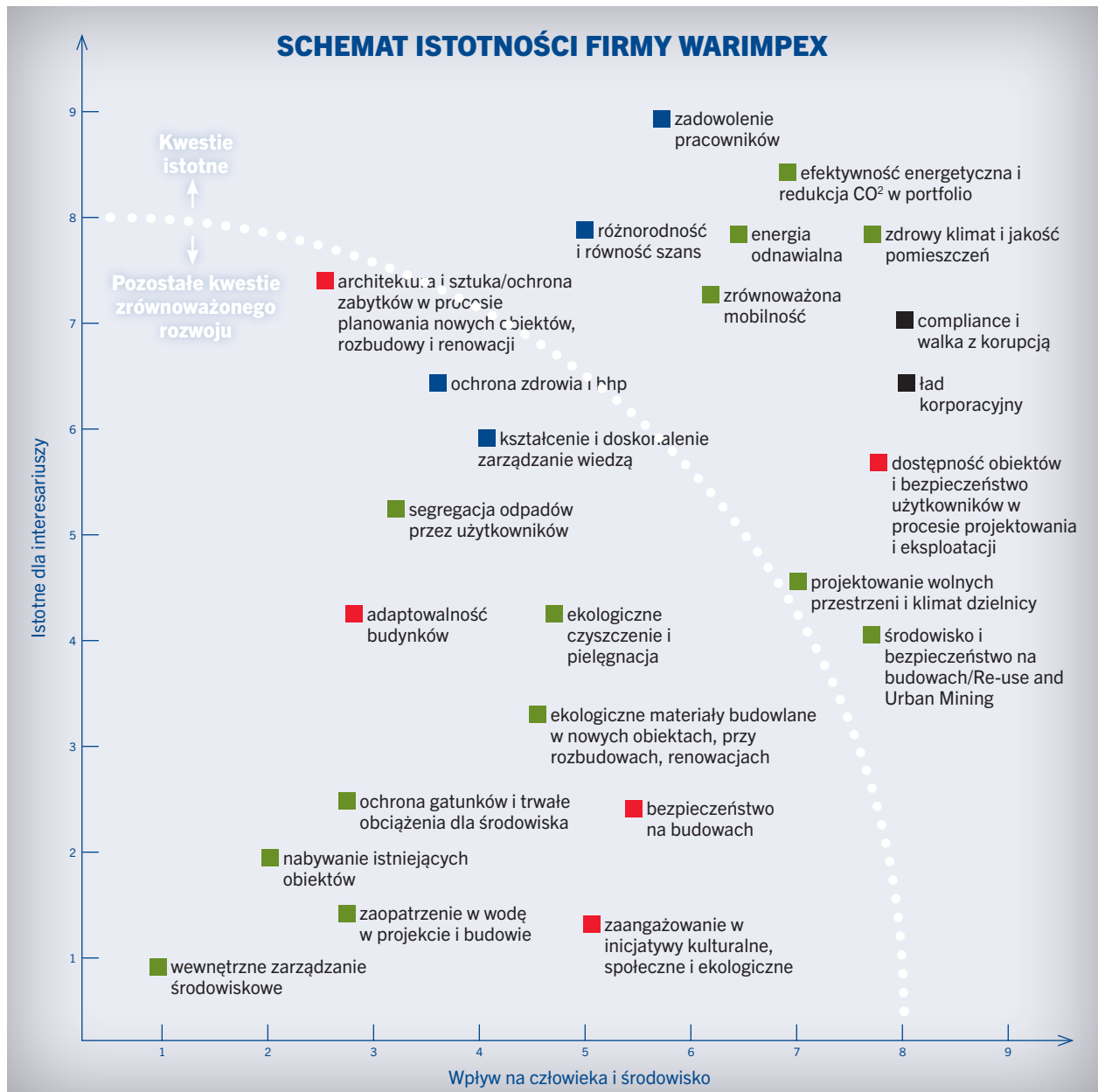
Opis procesu i podstawy strategii

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
Efektywność energetyczna budynków	Jakość termiczna budynków, efektywne energetycznie urządzenia instalacyjne, inne urządzenia itp. umożliwiają realizację efektywności energetycznej budynków (ogrzewanie, chłodzenie, zużycie energii elektrycznej).	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	Stosowanie surowców odnawialnych i materiałów produkowanych z poszanowaniem środowiska, regionalnie, niezawierających substancji szkodliwych, wielofunkcyjnych i nadających się do recydingu; unikanie hałasu i zapylenia; eliminacja trwałych obciążeń dla środowiska; efektywne zarządzanie odpadami; bezpieczne stosowanie i składowanie substancji chemicznych i transport krótkodystansowy	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Zrównoważona mobilność	Oferty i zachęty do korzystania z przyjaznych dla środowiska środków transportu, jak skomunikowanie z siecią transportu publicznego, dróg pieszych i rowerowych, udostępnianie infrastruktury dla rowerów, elektromobilność, car-sharing i bike-sharing	Kwestia o znaczeniu dla środowiska
Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją	Przestrzeganie przepisów prawa (prawo pracy, ochrony konkurencji, ochrona danych itd.), przejrzyste zasady udzielania zleceń, prawidłowe stosunki prawne z podwykonawcami	Zwalczanie korupcji i łapownictwa
Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo	Elementy techniczne (np. ochrona przeciwpożarowa, drogi ewakuacyjne, systemy ostrzegania w sytuacji zagrożenia lub ewakuacji), wykonanie (np. wyznaczenie bezpiecznych dróg, oświetlenie, system wideomonitoringu lub usługi portiera) przestrzeganie wszelkich przepisów prawa i obowiązków oraz regularne kontrole w tym zakresie	Kwestia o znaczeniu społecznym
Zadowolenie pracowników	Umacnianie i rozwój motywacji i zadowolenia załogi.	Kwestia o znaczeniu personalnym
Różnorodność i równość szans	Zróżnicowana struktura załogi pod względem wieku, płci, pochodzenia, modelu pracy itp.	Kwestia o znaczeniu personalnym
Work-life balance	Różne modele czasu pracy, elastyczne zarządzanie czasem	Kwestia o znaczeniu personalnym
Poszanowanie praw człowieka	Oczywisty element kultury organizacji, realizowany wewnątrz i w stosunkach zewnętrznych	Poszanowanie praw człowieka
Projektowanie wolnych przestrzeni i klimat dzielnicy	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
Zdrowy klimat i jakość pomieszczeń	Komfort cieplny w zimie i w lecie; komfort wizualny; dostateczna wentylacja; unikanie szkodliwych substancji (formaldehyd, LZO lub smog); komfort akustyczny	Kwestia o znaczeniu personalnym
Energia odnawialna	Wykorzystanie zielonej energii, fotowoltaika	Kwestia o znaczeniu dla środowiska



Zagadnienia

■ Środowisko i energia

■ Pracownicy

■ Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)

■ Społeczna odpowiedzialność

RYZYKA NIEFINANSOWE

Znaczenie	Tematyka w ramach zrównoważonego rozwoju	- Ryzyka + Możliwości	Opis ryzyka	Środki zaradcze
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Efektywność energetyczna budynków	- wysokie koszty eksploatacji - ryzyko braku realizacji + niskie koszty eksploatacji dla najemców, wkład w zapewnienie neutralności klimatycznej w Europie do 2050 r.	Ograniczenia w budowie w związku z brakiem środków lub wystarczających zasobów	Średniookresowa certyfikacja wszystkich nieruchomości w zasobach, certyfikacja nowych obiektów
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	- ryzyko marnotrawstwa materiałów + możliwość obniżenia kosztów	Ponowne wykorzystanie istniejących materiałów	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Zrównoważona mobilność	- ryzyko braku infrastruktury + możliwość korzystania ze środków komunikacji przyjaznych dla środowiska	Brak stacji ładowania, parkingów rowerowych, brak dostępu do środków komunikacji publicznej	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Zwalczanie korupcji i łapownictwa	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)
Kwestia o znaczeniu społecznym	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
Kwestia o znaczeniu personalnym	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 aktualizowane
Kwestia o znaczeniu personalnym	Różnorodność i równość szans	- ryzyko związane z dyskryminacją + możliwości związane z otwartością	Wiedza specjalistyczna i różnorodność	Wspieranie różnorodności
Kwestia o znaczeniu personalnym	Work-life balance	- ryzyko utraty pracowników + możliwości związane z innowacyjnymi rozwiązaniami	Zapobieganie zjawisku wypalenia zawodowego	Szkolenia, zmniejszenie liczby dni urlopowych, zrównoważone zadania
Poszanowanie praw człowieka	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
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	Projektowanie wolnych przestrzeni i klimat dzielnicy	- ryzyko przyczyniania się do przegrzewania i nieprzepuszczalności pomieszczeń w okresie letnim, obniżenie jakości życia użytkowników i pobliskich mieszkańców + możliwości związane z wysoką jakością warunków przebywania poza budynkiem	Oddziaływanie budynku na mikroklimat dzielnicy, retencja wody, środowisko przyjazne człowiekowi	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Kwestia o znaczeniu personalnym	Zdrowy klimat i jakość pomieszczeń	- ryzyko wystąpienia „zespołu chorego budynku” – obciążenia dla zdrowia na skutek emisji w pomieszczeniach, obniżona wydajność użytkowników + możliwości związane z dobrym samopoczuciem użytkowników, wyższą wydajnością pracowników w biurach	Komfort cieplny, dostateczne oświetlenie, wybór zrównoważonych materiałów do wykończenia wnętrz	Uwzględnienie w koncepcji projektu
Kwestia o znaczeniu dla środowiska	energia odnawialna	- ryzyko obciążeń dla zdrowia związanych z energią nieodnawialną (np. smog) + możliwość wkładu w zapewnienie neutralności klimatycznej w Europie do 2050 r.	Dostarczanie ciepła do budynku przy użyciu odnawialnych źródeł energii, wytwarzanie własnej energii elektrycznej za pomocą ogniw fotowoltaicznych, zielona energia elektryczna od wiarygodnego dostawcy	Uwzględnienie 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 nieruchomości. Zapewnianie energii w formie energii elektrycznej i ciepłej stanowi podstawę do tworzenia komfortowych pomieszczeń biurowych. Jednocześnie nośniki energii i jej zużycie mają istotny wpływ na zmiany klimatyczne. Warimpex jest organizacją świadomą wpływu, jaki w obszarze energii wywiera na środowisko i społeczeństwo i dlatego jej 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. Warimpex jest przekonany, że zrównoważony rozwój i efektywność kosztowa nie muszą się wzajemnie wykluczać.

Już 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. W 2021 r. znajdujący się w zasobach obiekt Zeppelin w St. Petersburgu otrzymał certyfikat LEED Gold.

Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich co najmniej wg kryteriów LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold, np. certyfikat LEED „Gold“ dla ukończonego niedawno projektu Avior Tower w St. 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.

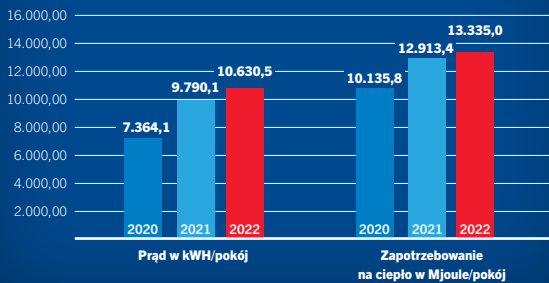
Wskaźniki w roku 2022

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.

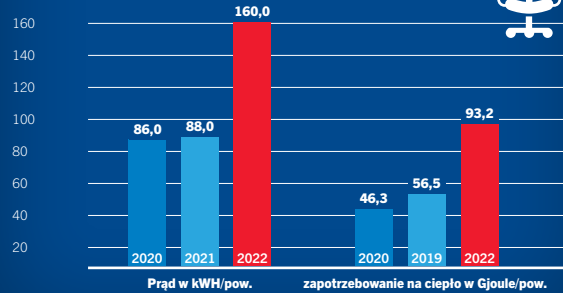
Wskaźniki określone po raz pierwszy w 2017 roku stanowią podstawę bieżącej kontroli zużycia energii. Celem Warimpexu jest ciągła poprawa tych wskaźników i ich uwzględnianie w planowaniu nowych projektów.

W przypadku obu najnowszych biurowców w Polsce szczególnie 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.

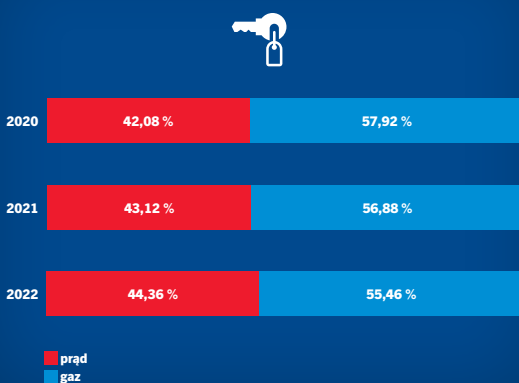
Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię cieplną) na pokój (hotele) wraz ze specyficzną emisją CO₂ na źródło energii (przesył energii cieplnej, prąd, gaz) na pokój



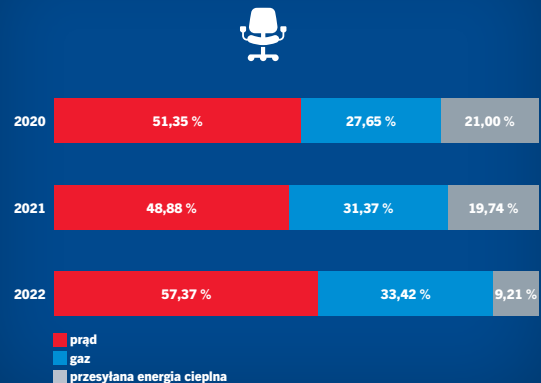
Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię cieplną) na m² (biura) wraz ze specyficzną emisją CO₂ na źródło energii (przesył energii cieplnej, prąd, gaz) na m²



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 cieplną.

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

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

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

Jeśli to możliwe, forsowane są inwestycje typu redevelopment starych budynków, pozwalające oszczędzać zasoby naturalne, koszty i czas. Działalność budowlana jest zawsze związana z intensywnym wykorzystaniem zasobów. Intensywne wykorzystanie surowców przyczynia się do marnotrawienia zasobów naturalnych, stanowiąc tym samym zagrożenie dla środowiska. Ryzyko to jest ograniczane poprzez możliwie najlepsze wykorzystanie w projektach starych, istniejących zasobów. Przykładem może być stary biurowiec w Monachium, który został przekształcony w hotel albo stary biurowiec z lat 60-tych w Budapeszcie, który został oczyszczony, pozbawiony wszystkich elementów i przebudowany na biurowiec spełniający współczesne wymagania.

W roku 2022 również zrealizowano jeden projekt typu redevelopment: Zakupiony w 2022 roku biurowiec Red Tower w Łodzi (wybudowany w 1978 r.) zostanie wyremontowany i renowowany na rynku.

Zrównoważona mobilność

MZ 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 Office. Stacje takie przewidziane są także w nowych projektach. W obiekcie Mogilska 43 zbudowano 60 miejsc parkingowych dla rowerów (tj. 0,4 miejsca na 100 m² powierzchni biurowej). Zbudowano także prysznice i przebieralnie, aby zachęcać pracowników do przyjazdu do biura na rowerze. W obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi jest 150 miejsc postojowych dla rowerów (tj. 0,5 miejsca postojowego na 100 m² 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 projektów dobry dojazd do nieruchomości jest dla jej użytkowników (pracowników i klientów) kwestią ważną. Dojazd do hoteli i biurowców musi być dobry w każdym przypadku, zarówno ko-

munikacją 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

	w t CO ₂					
	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Przeloty	20	37	46	129	113	123
Samochód km	19	19	22	29	32	64

Zestawienie dotyczy tylko pracowników spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Emisje CO₂ w ramach odbywanych podróży w roku 2022 spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem. Spadek ten jest efektem zmniejszonego natężenia podróży na skutek zmian zachowań pracowników w tym zakresie.

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 czę-

stość podróżowania pracowników. Poprzez zakup trzech pojazdów elektrycznych do floty Warimpexu w ramach pilotażowego projektu analizowane będą zachowania użytkowników w zakresie przyszłych podróży służbowych jak i możliwości ładowania i innych wymogów dla lokalizacji obiektów biurowych. Poza ciągłym przeglądem i odnawianiem floty pojazdów, firma inwestuje w kształcenie pracowników w zakresie podróży służbowych poprzez oferowanie szkoleń z doskonalenia jazdy.

ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

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

Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją

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

Jako spółka notowana na giełdzie Warimpex działa w zgodzie z zasadami Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (ze stycznia 2021) i polskich „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”. 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. Dokumentuje on zasady postępowania przedsiębiorstwa z pracownikami, klientami, dostawcami i wszystkimi innymi interesariuszami i stanowi punkt odniesienia w codziennej działalności. CoC określa etyczne i prawne zasady i wytyczne, wspierające odpowiedzialne działania oraz atmosferę pracy cechującą się otwartością, szacunkiem i poczuciem odpowiedzialności.

Pracownicy są stale szkoleni w zakresie budowania otwartej i opartej na szczerości atmosfery pracy. W roku 2022 prowadzono szkolenia na aktualne tematy, np. rozporządzenie o ochronie danych osobowych. Ponadto przeprowadzono instruktaże dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. Szkolenia te planowane są również w roku 2023. Harmonogram szkoleń dostosowywany jest do zróżnicowanej obecności pracowników, wynikającej z różnych modeli czasu pracy i podróży, w taki sposób, że szkolenia oferowane są w różnych terminach, aby umożliwić każdemu wzięcie w nich udziału. Poza tym Warimpex stara się oferować w razie potrzeby dodatkowe szkolenia i warsztaty, jeśli dany temat okaże się aktualny i ważny lub pracownicy wyrażą takie życzenie.

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

SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Dostępność obiektów i bezpieczeństwo użytkowników w procesie projektowania i eksploatacji

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

Wyznaczony cel zakłada zapobieganie zastrzeżeniom zgłaszanym przez służby i klientów oraz spełnianie wszystkich obo-

wiązków przewidzianych w przepisach prawa, aby stałe zapewniać bezpieczeństwo użytkowników.

Na 294 pokoje w hotelu Airportcity Plaza w Petersburgu 6 to pokoje bez barier, co stanowi 2%. W Greet Hotel w Darmstadt 2 ze 194 pokoi hotelowych przystosowane są dla osób z niepełnosprawnościami (1%).

PRACOWNICY

Zadowolenie pracowników

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

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

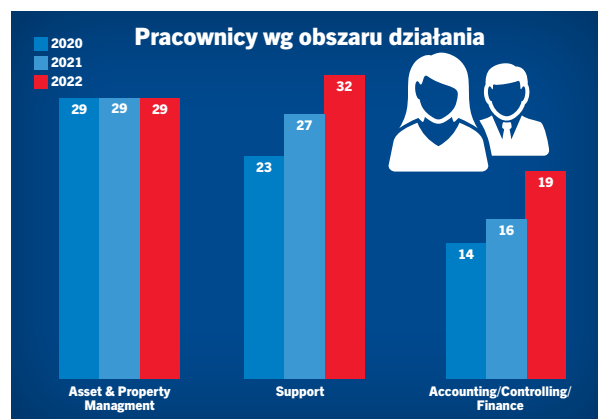
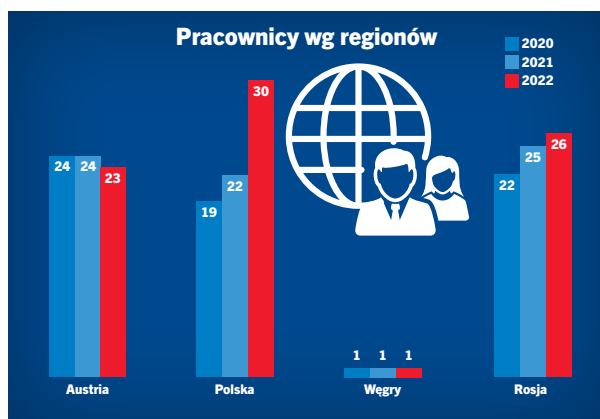
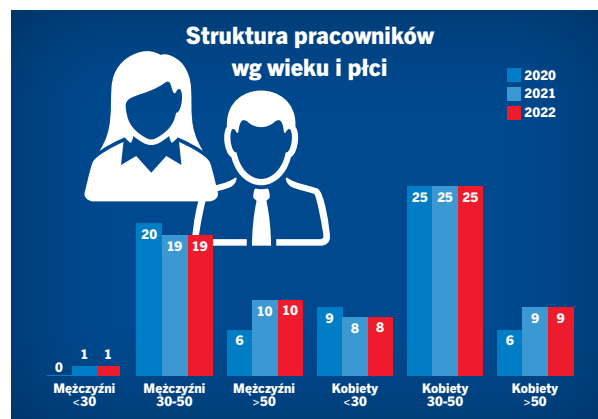
Konsekwentne stosowanie zasad równego traktowania, ruchomy czas pracy i możliwość wykonywania pracy zdalnej stanowią dla pracowników podstawowe filary work-life balance.

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 31.12.2022 roku 80 pracowników pracowało na pełnych lub częściowych etatach 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 36% pracowników.

Funkcje w ramach Asset & Property Management obejmują obsługę obiektów znajdujących się w zasobach i obiektów roz-



wijanych 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. Pracownicy wspierani są również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W Warimpexie obowiązuje płaska struktura organizacyjna. Dużą wagę przywiązuje się do relacji partnerskich i do współpracy opartej na wzajemnym szacunku. Uwzględnia się także 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 także generalnie pod względem różnych aspektów kulturowych 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 nasłuchiwać 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 urlopiach, 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 trakto-

wana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana.

Odsetek kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 roku niemal 53% i w porównaniu z rokiem 2021 nie uległ zmianie Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Kobiety i mężczyźni wspierani są w taki sam sposób – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w odsetku kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 43,4 lat. Pracownicy Grupy Warimpex to interesująca mieszanka osób z doświadczeniem i nowych pracowników.

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, z wyjątkiem obszarów objętych klauzulą poufności. Respektowane i chronione jest również prawo każdego do swobody praktyk religijnych. W hotelach wnętrza zarządzane są na przykład w sposób możliwie najbardziej neutralny z punktu widzenia religii, aby zapewnić wolność wyznania wszystkim użytkownikom. Świadczy o tym sposób doboru obrazów w pokojach czy rezygnacja z umieszczania symboli religijnych, np. krzyży.

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

ściągane 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 łańcuchach 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.

Zaangażowanie społeczne – wpływ na społeczeństwo i środowisko

Poprzez darowizny i sponsoring Warimpex dąży do obniżenia ubóstwa oraz promuje kulturę i sztukę. Regularnie przekazywane są darowizny na rzecz następujących organizacji: Teach for Austria, Freispiel, Entwicklungshilfeclub.

Wykazujemy osobiste zaangażowanie: członkowie Zarządu odwiedzają szkoły objęte programem Teach for Austria i wygłaszają wykłady w ramach programu.

Skutki Covid-19

Kryzys wywołany pandemią Covid-19 w latach 2020, 2021 i częściowo 2022 wpłynął na kilka 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 umożliwia się 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.

Skutki konfliktu w Ukrainie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu koncentrujemy się na konflikcie w Ukrainie i związanej z nim fali uchodźców. W związku z naszymi powiązaniem z Polską i panującą tam aktualnie sytuacją, bazując na naszych kontaktach wspieramy i pomagamy, organizując transport dla uchodźców do Niemiec, do naszego hotelu w Darmstadt, gdzie chcemy oferować szybką i sprawną pomoc osobom jej potrzebującym. Jesteśmy w kontakcie z naszymi partnerami w Niemczech i wspieramy ich w kontaktach z urzędami, a także przesuwamy terminy prac budowlanych w Darmstadt, tak abyśmy mogli zapewnić uchodźcom zakwaterowanie w średniookresowej perspektywie. Zdamy sobie sprawę z faktu, że nie są to pełnowartościowe mieszkania, ale staramy się zapewnić średnioterminowo możliwość komfortowego zakwaterowania w naszym hotelu, udostępniając wspólne kuchnie, pralki i inne udogodnienia, tak aby można było w spokoju zająć się organizowaniem dłuższych pobytów.

Nasza działalność w Rosji ogranicza się do okolic Sankt Petersburga, więc ani nasi pracownicy, ani nasze nieruchomości nie zostały bezpośrednio dotknięte ostatnimi wydarzeniami. Warimpex i wszyscy jego pracownicy są wstrząśnięci i przerażeni tym, co ma miejsce. Pozostaje mieć nadzieję, że wkrótce znowu zapanuje pokój i uda się zapobiec dalszemu niepotrzebnemu cierpieniu.

Wpływ inflacji i wyższych cen energii

Wprawdzie w niektórych krajach zanotowano spadek inflacji wobec jej ostatnich wysokich wskaźników, jednak ceny energii mogą jeszcze przez pewien czas utrzymywać się na wysokim poziomie lub podlegać wahaniom. W tym kontekście wysiłki na rzecz budowy energooszczędnych budynków lub modernizacji starszych budynków tak, aby były bardziej przyjazne dla środowiska, zyskują dodatkowo na znaczeniu.



Mogilska 35 Office
Kraków, PL

DANE ZGODNIE Z § 243A UGB

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 54.000.000 EUR i jest podzielony na 54.000.000 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

Zarządowi nie są znane żadne ograniczenia dotyczące prawa głosu lub sprzedaży akcji.

Udziały w kapitale wynoszące w każdym przypadku ponad 10 %, znajdują się w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

Georg Folian	14,6 %
Franz Jurkowitzsch	14,3 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Obligacja spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2022 r.

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	5 400 000 EUR

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

Program skupu 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 31.12.2022 r. 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

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

- biurowiec Mogilska 35 Office o powierzchni ok. 11 900 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m² (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec Chopin o powierzchni ok. 21 200 m², Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 13 800 m² (w fazie projektowania)

Podobnie jak w poprzednim roku obrotowym w roku 2023 działalność operacyjna będzie się koncentrować na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów oraz na kontynuacji bieżących projektów budowlanych. Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 900 m² w St. Petersburgu został ukończony w III kwartale 2022 roku i jest już w całości wynajęty; Wynajem rozpoczął się w styczniu 2023 roku. Obiekt Mogilska 35 Office ma być gotowy latem 2023 roku.

O ile ekonomiczne skutki pandemii koronawirusa mają z dzisiejszej perspektywy niewielki wpływ na Warimpex, o tyle aktualne wydarzenia geopolityczne związane z konfliktem w Ukrainie w dalszym ciągu skupiają na sobie uwagę kierownictwa spółki. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie śledzi rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej (wynajem i prowadzenie hotelu) w Rosji; z dzisiejszej perspektywy nie ma w planach nowych projektów. Na dzień bilansowy środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowią równowartość 5 726 TEUR. Grupa może nimi dysponować jedynie w ograniczonym zakresie ze względu na obowiązujące ograniczenia w przepływie kapitału, ponieważ w zakresie przelewów z Rosji do UE istnieją miesięczne limity dla każdej spółki. Dalsze skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego w związku z inwestycjami w Rosji (por. noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w punkcie 3.4.1) zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

Ponadto w 2022 roku nastąpił wzrost inflacji, na który zarówno USA, jak i Europa zareagowały podnosząc w kilku etapach główne stopy procentowe. Związany z tym wzrost kosztów finansowania projektów oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który w konsekwencji prowadzi do obniżenia wartości nieruchomości, będą ważnymi tematami w sektorze nieruchomości w 2023 roku. Na dzień bilansowy je-

dynie ok. 20 % oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennym stopom procentowym, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu powinno pozostać umiarkowane.

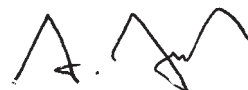
W oparciu o dane budżetowe na bieżący rok obrotowy Grupa oczekuje dalszego pozytywnego rozwoju działalności operacyjnej. Ze względu na konflikt w Ukrainie oraz na wzrost cen i stóp procentowych należy jednak oczekiwać wymagającej sytuacji rynkowej, na którą Warimpex jest dobrze przygotowany dzięki swojemu doświadczonemu i sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi.

Ponadto intensywnie pracujemy również nad kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. W związku z pierwszym zastosowaniem taksonomii UE w celu wspierania zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, zrównoważony rozwój i ochrona klimatu nabierają jeszcze większego znaczenia. Celem całej Grupy jest potwierdzenie realizacji koncepcji zrównoważonego rozwoju w obszarze naszych nieruchomości poprzez uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla naszego portfela nieruchomości. Niektóre z naszych nieruchomości zostały już sklasyfikowane jako zgodne z taksonomią, czyli zrównoważone środowiskowo. Ta ścieżka będzie kontynuowana w przyszłości.

Wiedeń, dnia 21 kwietnia 2023 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIE 31 GRUDNIA 2022

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

66 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 66 Informacje ogólne
- 65 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
- 68 Informacje o segmentach działalności
- 71 Zasady rachunkowości
- 82 Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
- 84 Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
- 86 Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
- 93 Noty do skonsolidowanego bilansu
- 114 Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
- 121 Pozostałe informacje

- 126 Opinia biegłego rewidenta

Palais Hansen
Kempinski*****
Wiedeń, A

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022

w TEUR	Nota	2022	2021
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		33.154	20.267
Przychody ze sprzedaży – Hotele		9.273	4.836
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		2.709	1.618
Przychody ze sprzedaży	6.1.	45.136	26.720
Koszty działalności – Investment Properties		(6.355)	(5.283)
Koszty działalności – Hotele		(7.457)	(4.061)
Koszty – Development & Services		(2.288)	(1.253)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(16.100)	(10.597)
Wynik brutto ze sprzedaży		29.036	16.123
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		9.427	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(6.606)	–
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5.1.	2.821	–
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	1.374	6.490
Koszty zarządu	6.4.	(14.122)	(7.322)
Inne koszty	6.5.	(2.611)	(779)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		16.498	14.512
Planowa amortyzacja aktywów trwałych		(2.057)	(1.527)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(351)	(379)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(814)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych		–	470
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		45.872	2.460
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.6.	42.649	1.025
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		59.148	15.537
Przychody z tytułu odsetek	6.7.	500	628
Pozostałe przychody finansowe	6.8.	–	7.923
Koszty finansowe	6.9.	(13.847)	(8.458)
Zmiany kursowe	6.10.	3.885	1.008
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.4.	2.940	(1.713)
Wynik z działalności finansowej		(6.522)	(613)
Wynik brutto		52.626	14.924
Podatek dochodowy bieżący	6.11.	(1.308)	(372)
Podatek dochodowy odroczone	7.5.	(8.454)	(2.572)
Podatki		(9.762)	(2.944)
Wynik netto okresu		42.864	11.980
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		25	(294)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		42.839	12.274
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.9.1.	0,82	0,24
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.9.1.	0,82	0,24

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022

w TEUR	Nota	2022	2021
Wynik netto okresu		42.864	11.980
Różnice kursowe		1.855	3.921
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	16
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		–	281
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		804	(162)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	2.659	4.040
Wynik z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	7.7.	–	586
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	7.7.	(283)	(121)
Wynik z aktualizacji wyceny wg MSR 19		332	(466)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		–	(93)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	49	(94)
Pozostałe przychody i koszty		2.708	3.946
Całościowy wynik netto okresu		45.572	15.926
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		21	(76)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		45.551	16.002

Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022

w TEUR	Nota	31.12.2022	31.12.2021
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	388.463	324.596
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	36.408	36.590
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		47	75
Joint ventures (at equity)	7.3.	410	415
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.7.	5.221	5.504
Pochodne instrumenty finansowe		85	399
Inne aktywa	7.4.	1.782	2.347
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	1.666	1.187
Aktywa trwałe		434.081	371.114
Zapasy		189	140
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.6.	4.873	5.673
Środki pieniężne	7.8.	15.924	11.192
Aktywa obrotowe		20.986	17.004
SUMA AKTYWÓW		455.068	388.118
PASYWA			
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	128.659	86.103
Akcje własne	7.9.3.	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	(9.505)	(12.500)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		170.164	124.612
Udziały nieuprawniające do kontroli		125	105
Kapitał własny		170.289	124.717
Obligacje	7.10.1.	10.785	5.360
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	203.630	189.565
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	1.737	1.849
Pozostałe zobowiązania	7.12.	8.408	7.271
Rezerwy	7.13.	2.344	2.754
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	19.831	11.955
Bierne rozliczenia międzyokresowe		41	64
Zobowiązania długoterminowe		246.775	218.817
Obligacje	7.10.1.	1.842	1.861
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	26.577	27.185
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	400	314
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.14.	9.048	11.894
Rezerwy	7.13.	98	2.942
Podatek dochodowy	6.11.	17	292
Bierne rozliczenia międzyokresowe		23	95
Zobowiązania krótkoterminowe		38.004	44.584
Zobowiązania		284.779	263.401
SUMA PASYWÓW		455.068	388.118

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022

w TEUR	Nota	2022	2021
Wpływy			
z wynajmu i działalności hoteli		47.027	25.764
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		2.543	1.733
z odsetek		327	132
Wpływy z działalności operacyjnej		49.897	27.629
Wydatki			
projekty deweloperskie		(650)	(89)
zużycie materiałów i usług		(15.664)	(9.328)
świadczenia pracownicze		(10.850)	(8.251)
pozostałe koszty zarządu		(9.733)	(4.828)
podatek dochodowy		(1.647)	(156)
Wydatki na działalność operacyjną		(38.544)	(22.652)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		11.353	4.977
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	12.870	–
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		(366)	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		125	125
ze sprzedaży aktywów trwałych		83	–
z pozostałych aktywów finansowych		383	2.806
z wpływów zwrotnych z joint ventures		3.061	–
Wpływy z działalności inwestycyjnej		16.156	2.931
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(18.057)	(17.474)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(1.204)	(2.872)
nakłady inwestycyjne w wartości niematerialne i prawne		(3)	(26)
pozostałe aktywa finansowe		(3)	–
joint ventures		–	(859)
nabycie udziałów		–	(3.372)
pomniejszone o wpływy z tytułu udziałów		–	4.088
Wydatki z tytułu inwestycji		(19.267)	(20.515)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(3.111)	(17.584)
Wydatki na udziały nieuprawniające do kontroli	5.2.	–	(1)
Wpływy z tytułu emisji obligacji	7.10.3.	7.700	–
Wykup obligacji	7.10.3.	(1.800)	(1.800)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	40.494	80.664
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	(36.912)	(55.894)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	7.10.3.	(349)	(230)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(12.054)	(6.233)
Zapłacone odsetki (od obligacji)		(489)	(251)
Koszty pozyskania kredytów		(1.110)	(1.731)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(4.520)	14.523
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		3.722	1.916
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(26)	(1)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		1.037	345
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		11.192	8.931
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		15.924	11.192

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022

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		
Stan na dzień 1 stycznia 2021	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
Zmiany konsolidacyjne	–	16	–	(16)	–	–	–
Przeniesienie MSR 19 – rezerwa	–	(1.364)	–	1.364	–	–	–
Wzrost udziałów w podmiotach podlegających konsolidacji	–	(2.008)	–	–	(2.008)	2.007	(1)
Całościowy wynik netto okresu	–	12.153	–	3.848	16.002	(76)	15.926
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	12.274	–	–	12.274	(294)	11.980
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(121)	–	3.848	3.727	219	3.946
Stan na dzień 31 grudnia 2021	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717
= Stan na dzień 1 stycznia 2022	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717
Całościowy wynik netto okresu	–	42.556	–	2.995	45.551	21	45.572
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	42.839	–	–	42.839	25	42.864
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(283)	–	2.995	2.712	(4)	2.708
Stan na dzień 31 grudnia 2022	54.000	128.659	(2.991)	(9.505)	170.164	125	170.289

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022

[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 2022 zostało w dniu 21 kwietnia 2023 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 wzgl. zakup i rewitalizację 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 MSSF 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 MSSF 8.12 są łączone w podlegające obowiązkowi raportowania segmenty Hotele wzgl. Investment Properties. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w pkt. 2.2..

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Usługi świadczone przez klientów zewnętrznych przekroczyły w roku obrotowym 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Przychody te wyniosły 22 635 TEUR (w roku ubiegłym: 10 342 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 MSSF, stosowanymi w UE. Do dnia 31.12.2021 r. jeden hotel i jedna nieruchomość biurowa były prowadzone przez joint ventures, a przychody i koszty joint ventures były dla celów sprawozdania z działalności segmentów ujmowane proporcjonalnie. Rubryka „Rozliczenie przejściowe” pokazywała 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.

Ponieważ od grudnia 2021 roku Grupa posiada udziały tylko w jednym przedsięwzięciu joint venture prowadzącym działalność operacyjną w branży hotelarskiej, dokonano zmiany sprawozdawczości wewnętrznej i tym samym również w sprawozdaniu z działalności segmentów za rok 2022 w taki sposób, że wszystkie podmioty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są obecnie uwzględnione bez konsolidacji proporcjonalnej pozostałego joint venture. Wyniki joint ventures z poprzedniego roku zostały odpowiednio skorygowane w po-

zycji „Wyniki z joint ventures” w sprawozdaniu z działalności segmentów.

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 hotelami), które są prowadzone przez Grupę. Są to biura wzgl. biurowce o porównywalnych cechach ekonomicznych. Nieruchomości biurowe w ramach segmentu podlegające obowiązkowi sprawozdawczemu są porównywalne pod względem świadczonych usług (wynajem), procesów produkcyjnych (budowa lub zakup nieruchomości, rozbudowa przez najemców), grup klientów (klienci instytucjonalni) oraz kanałów dystrybucji.

Na dzień bilansowy nieruchomości te są wyłączną własnością Grupy. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

Polska:	Ogrodowa Office, Łódź; Red Tower, Łódź; Mogilska 41 Office, Kraków; Mogilska 43 Office, Kraków
Rosja:	biurowiec Zeppelin, budynek wielofunkcyjny Bykovskaya, biurowce Jupiter 1 i 2 (jako joint venture do 31.12.2021), częściowo Avior Tower (wynajęty od 1.1.2023) – wszystkie w St. Petersburgu
Węgry:	B52 Office (do 06/2022), Erzsébet Office – oba w Budapeszcie

Zarządzanie tym segmentem opiera się na wskaźnikach wyników zgodnie z MSSF, 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 MSSF 16), z rozliczenia kosztów eksploatacji (MSSF 15), a także z tytułu rozbudowy przez najemców.

2.2.2. Segment Hotele

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

Zestawiony w ten sposób segment działalności obejmuje wszelką działalność, aktywa i zobowiązania związane z prowadzeniem hoteli. Hotele są wyłączną własnością Grupy 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:

Polska:	Hotel Intercontinental, Warszawa (dzierżawa, joint venture)
Rosja:	Airportcity Plaza, St. Petersburg (do czerwca 2022: Crowne Plaza)
Niemcy:	Greet Hotel, Darmstadt

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

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

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

Pozostałe koszty after NOP obejmują koszty świadczeń pracowniczych związanych z zarządaniem oraz koszty poszczególnych spółek właścielskich 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 wahaniom 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 MSSF stanowią wskaźniki najważniejsze.

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		Hotels	
	2022	2021	2022	2021
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży	33.154	20.267	9.273	4.836
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(6.355)	(5.283)	(7.457)	(4.061)
Wynik brutto ze sprzedaży	26.799	14.984	1.816	775
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	211	92	797	629
Koszty zarządu	(2.492)	(630)	(438)	(247)
Inne koszty	(1.667)	(308)	(136)	(15)
Skonsolidowane koszty / przychody	(1.598)	(1.264)	–	(1)
Segment EBITDA	21.252	12.874	2.039	1.141
Planowa amortyzacja środków trwałych	(96)	(9)	(1.670)	(1.295)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(14)	(71)	–	–
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	–	(339)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	–	–	–	470
Zysk z wyceny	55.837	2.796	–	–
Strata z wyceny	(11.227)	(4.900)	–	–
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	44.499	(2.184)	(2.009)	(825)
Segment EBIT	65.751	10.690	30	316
Przychody z działalności finansowej	149	346	–	–
Koszty finansowe	(8.471)	(6.553)	(1.085)	(780)
Zmiany kursowe	(32)	–	4.325	1.008
Wynik z joint ventures	–	2.735	2.945	(4.520)
Rozliczenie odsetek Grupa	(3.016)	(2.178)	–	–
Wynik z działalności finansowej	(11.370)	(5.649)	6.186	(4.292)
Podatek dochodowy bieżący	(1.168)	(541)	(231)	(109)
Podatek dochodowy odroczony	(8.556)	(1.858)	330	(322)
Podatek dochodowy	(9.724)	(2.399)	99	(431)
Segment wynik netto okresu	44.657	2.641	6.314	(4.407)

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia	
	2022	2021	2022	2021
	2.709	1.618	45.136	26.720
	(2.288)	(1.253)	(16.100)	(10.597)
	422	364	29.036	16.123
	2.821	–	2.821	–
	366	5.770	1.374	6.490
	(11.192)	(6.445)	(14.122)	(7.322)
	(807)	(457)	(2.611)	(779)
	1.598	1.265	–	–
	(6.793)	498	16.498	14.513
	(290)	(222)	(2.057)	(1.527)
	(338)	(308)	(351)	(379)
	(475)	–	(814)	–
	–	–	–	470
	5.400	5.052	61.236	7.849
	(4.137)	(488)	(15.365)	(5.389)
	159	4.033	42.649	1.025
	(6.633)	4.531	59.148	15.537
	350	8.205	500	8.551
	(4.292)	(1.125)	(13.847)	(8.458)
	(408)	–	3.885	1.008
	(5)	71	2.940	(1.713)
	3.016	2.178	–	–
	(1.338)	9.329	(6.522)	(613)
	91	278	(1.308)	(372)
	(228)	(392)	(8.454)	(2.572)
	(136)	(114)	(9.762)	(2.944)
	(8.108)	13.746	42.864	11.980

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Aktywa trwałe wg MSSF 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	646	802	646	802
Polska	129.735	120.740	–	–	30.803	24.698	160.538	145.438
Rosja	181.244	101.801	19.798	18.748	8.113	28.231	209.156	148.780
Niemcy	–	–	13.605	14.594	15.080	16.604	28.685	31.198
Węgry	25.855	35.014	–	–	38	30	25.893	35.044
Razem	336.835	257.555	33.403	33.343	54.680	70.364	424.918	361.262

	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	91	16	91	16
Polska	8.066	7.267	–	–	2.562	1.117	10.628	8.383
Rosja	22.625	10.223	5.761	3.947	10	436	28.396	14.606
Niemcy	–	–	3.512	888	–	–	3.512	888
Węgry	2.463	2.778	–	–	46	49	2.509	2.827
Razem	33.154	20.267	9.273	4.836	2.709	1.618	45.136	26.720
Ø Zatrudnienie	15	14	94	92	51	36	160	142
Ø Zatrudnienie w ujęciu proporcjonalnym	15	14	172	162	51	36	238	212

[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 (MSSF), 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 MSSF, 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

Poniższe zmiany międzynarodowych standardów rachunkowości, obowiązujące od 1.01.2022, nie powodowały w roku objętym sprawozdaniem żadnych konkretnych zmian/wpływu na Grupę:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSSF 9	Opłaty w teście 10% przy wyśięgowaniu	01.01.22
MSR 37	Obciążenia z tytułu umów – koszty realizacji umów	01.01.22
MSSF 3	Odniesienie do koncepcji ramowej	01.01.22
MSR 16	Przychody przed uzyskaniem stanu gotowości do użytku	01.01.22
MSSF 1	Podmioty zależne stosujące standard jako pierwsze	01.01.22
MSSF 16	Zachęty leasingowe	01.01.22
MSR 41	Opodatkowanie przy wycenie wg wartości godziwej	01.01.22

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	Zastosowanie po raz pierwszy wg standardu od początku roku obrotowego
MSSF 17	Umowy ubezpieczeniowe (wraz ze zmianami z czerwca 2020 r.)	01.01.23*
MSSF 17	Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i 9 – dane porównawcze	01.01.23*
MSR 12	Podatki odroczone dotyczące aktywów i zobowiązań z tytułu pojedynczej transakcji	01.01.23*
MSR 1	Informacje o stosowanych zasadach rachunkowości	01.01.23*
MSR 8	Definicja wartości szacunkowych	01.01.23*

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
MSR 1	Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe, późniejsze wejście w życie oraz zobowiązania długoterminowe z warunkami	01.01.24
MSR 12	Podatki odroczone dotyczące aktywów i zobowiązań z tytułu pojedynczej transakcji	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 dokładniej objaśnione. Ocena znaczenia dokonywana jest regularnie przed terminem pierwszego zastosowania i w razie potrzeby korygowana.

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

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

• MSR 8: Definicja wartości szacunkowych

Niniejsza modyfikacja MSR 1 polega na zastąpieniu definicji zmiany wartości szacunkowych definicją wartości szacunkowych. Zgodnie z modyfikacją są to kwoty pieniężne w sprawozdaniu finansowym, które podlegają niepewności wyceny. Wyjaśnienia stanowią, że

- zmiany wartości szacunkowych wynikające z nowych informacji lub zdarzeń nie stanowią korygowania błędów; oraz
- wpływy wyznaczania wartości szacunkowych w związku ze zmianą danych wejściowych lub metody pomiaru stanowią zmianę wartości szacunkowych, o ile zmiany te nie wynikają z korekty błędów.

Zmiany należy stosować prospektywnie od 1 stycznia 2023 r. i w pojedynczych przypadkach mogą mieć one w przyszłych okresach wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

• MSR 1: Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe, późniejsze wejście w życie

Zmiany te doprecyzowują, że klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe opiera się wyłącznie na prawach występujących na dzień bilansowy wzgl. na warunkach, które muszą być spełnione 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 2024 roku. Wyjaśnienia są zgodne z zasadami rachunkowości Grupy i w związku z tym w oparciu o bieżącą ocenę, z wyjątkiem szczególnych informacji zawartych w informacji dodatkowej, 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. Przestają 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 konfliktu w Ukrainie

W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt zbrojny wywołany inwazją rosyjskich wojsk na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w sa-

mei Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Rubel, którego wartość gwałtownie spadła pod koniec lutego, od kwietnia 2022 r. ponownie się ustabilizował, a do grudnia 2022 r. również się umocnił w ujęciu rok do roku. Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego, która jeszcze pod koniec lutego 2022 r. była podniesiona do 20%, na dzień bilansowy wyniosła ponownie 7,5% (31.12.2021: 8,5%).

Grupa poprzez samodzielne rosyjskie spółki zależne jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 3 biurowce i 1 obiekt wielofunkcyjny) o wartości na dzień bilansowy 31.12.2022 wynoszącej ok. 209 156 TEUR. Biurowiec, który w 2021 roku znajdował się jeszcze w stanie surowym, został ukończony w III kwartale 2022 roku. Nieruchomości w St. Petersburgu są w całości wynajęte i stanowią ok. 49% aktywów nieruchomościowych Grupy. Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez rosyjski banki, w całości denominowanych w rublach. W umowach kredytowych uzgodniono stałe stopy procentowe lub progi oprocentowania. W St. Petersburgu Warimpex reprezentowany jest przez lokalnych pracowników tamtejszych spółek zależnych, którzy na miejscu zarządzają działalnością operacyjną niezależnie od Warimpexu. W roku obrotowym 2022 przychody ze sprzedaży przypadające na Rosję wyniosły w przeliczeniu 28 396 TEUR. Pomijając udostępniane w przeszłości środki kapitałowe czy gwarancje dla kredytów zabezpieczonych hipoteką, pomiędzy rosyjskimi spółkami zależnymi a spółką dominującą Grupy lub innymi spółkami należącymi do Grupy nie istnieją żadne powiązania finansowe ani bieżące relacje handlowe. Nowe projekty nie są obecnie w Rosji planowane.

Nie ma istotnych ograniczeń w prowadzeniu działalności operacyjnej w Rosji (wynajem i działalność hoteli). Po wycofaniu się podmiotu zarządzającego hotelami, tj. Grupy Intercontinental Hotel, z Rosji w lipcu 2022 roku i po rebrandingu, Hotel Crowne Plaza będzie kontynuował działalność pod nową nazwą „Airportcity Plaza”. Zarządzanie hotelem przejęła lokalna spółka zależna. Wyniki hotelu utrzymywały się na tym samym poziomie również po zmianie podmiotu zarządzającego.

Ze względu na niepewną sytuację geopolityczną dotyczącą gospodarki rosyjskiej wycena hotelu w St. Petersburgu, dokonana na dzień bilansowy, obciążona jest większą niż zwykle niepewnością. Szczegóły dotyczące wartości bilansowych i wyników wyceny ujawniono w notach do sprawozdania w pkt. 6.6..

Na dzień bilansowy środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowią równowartość 5 726 TEUR. Grupa może nimi dysponować jedynie w ograniczonym zakresie ze

względu na obowiązujące ograniczenia w przepływie kapitału, ponieważ w zakresie przelewów z Rosji do UE istnieją miesięczne limity dla każdej spółki. Warimpex ustala na każdy dzień bilansowy stan sprawowania kontroli nad rosyjskimi spółkami zależnymi w myśl MSSF 10. Obecnie Grupa ustaliła, że prawa udziałowców mogą być nadal wykonywane, więc nie ma konieczności dokonywania zmian konsolidacyjnych. Pośredni efekt konfliktu w Ukrainie widoczny jest w rosnącej inflacji oraz wyższych kosztach energii i budowy, dotyczących również Grupy. W zależności od trwania konfliktu nie można wykluczyć dalszych przyszłych skutków finansowych lub bilansowych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Budżet Grupy wykazuje na rok 2023 dodatni wynik EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości) oraz wystarczający poziom płynności finansowej, nawet w przypadku spadającego kursu rubla lub niezrealizowania planowanego wyniku operacyjnego rosyjskich spółek zależnych. W związku z tym kontynuacja działalności przez Grupę nie jest zagrożona z powodu konfliktu w Ukrainie i inwestycji w Rosji, a więc przesłanka „going concern” leżąca u podstaw sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pozostaje spełniona. Ze względu na niestabilną sytuację skutki ekonomiczne międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz rosyjskie działania podejmowane w reakcji na te sankcje są niezwykle trudne do oszacowania, a Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą śledzi je na bieżąco.

3.4.2. Skutki pandemii Covid-19

Wpływ pandemii Covid-19 na aktywność gospodarczą w 2022 roku był znacznie mniejszy niż wcześniej. Po kolejnej fali zachorowań wiosną 2022 r. w ciągu roku nastąpiła daleko idąca normalizacja sytuacji związanej z koronawirusem.

Skutki pandemii wywołanej koronawirusem nie były w roku obrotowym odczuwalne, z wyjątkiem sektora hotelarskiego. W 2022 r. hotele były otwarte przez cały rok, ale jeszcze w pierwszej połowie roku notowały spadki przychodów. W przypadku Hotelu Intercontinental w Warszawie, dzierżawionego i prowadzonego przez joint venture z 50%-owym udziałem, umowa dzierżawy została skorygowana kwotowo i przedłużona (por. pkt. 9.1.3.).

Grupie przyznano za rok 2022 pomoc publiczną w związku z pandemią koronawirusa. Środki w ramach przyznanej pomocy obejmują głównie środki pomostowe IV (Überbrückungshilfe IV) dla Hotelu Greet w Darmstadt oraz środki na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy i obniżenie podatku od nieruchomości.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym środki z pomocy publicznej zostały odpowiednio odliczone od kosztów, z tytułu których zostały przyznane – o ile możliwe było ich przyporządkowanie (por. pkt. 3.16.). Dopłaty do inwestycji zmniejszają wartość majątku trwałego i w każdym przypadku rozkładają się w czasie całego okresu użytkowania. Poniższa tabela prezentuje poszczególne kwoty dla każdej pozycji.

Zestawienie pomocy publicznej w zw. z pandemią:

	Odniesienie	2022	2021
Koszty działalności hoteli (w tym wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy)	6.2.	252	1.273
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	101	602
Koszty osobowe (w tym wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy)	6.4.1.	10	377
Koszty zarządu	6.4.2.	80	140
Inne koszty	6.5.	21	42
Koszty finansowe	6.9.	41	263
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.1.	–	80
		504	2.778

Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa wynosiły na dzień 31.12.2022 r. 348 TEUR, a na dzień bilansowy roku poprzedniego 910 TEUR (por. pkt 7.4. i 7.6.).

Na Węgrzech zawieszenie spłaty odsetek i rat kapitałowych kredytów obowiązywało do października 2021 r. Regulacje te zostały wykorzystane w przypadku jednego kredytu projektowego, co spowodowało w 2021 r. mniejszy spadek płynności w wys. 120 TEUR (odsetki) wzgl. 214 TEUR (rata kapitałowa).

Pandemia Covid-19 dotyczy również odpowiedzialności w Grupie opisanych w notach w pkt. 9.1.3.. W związku z odpowiedzialnością dochodzoną przez kontrahenta w roku obrotowym zakończone zostało postępowanie arbitrażowe (por. pkt 9.1.1. Spory prawne).

3.4.3. Wycena wartości godziwej (MSSF 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 skład-

nika 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

3.4.3.1. 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 projekty lub aktywa. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie. Na dzień 31.12.2022 nie miało to miejsca.

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

Przy wycenie wartości godziwej istniejących nieruchomości stosuje się 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 m².

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 6.6.

Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych (por. pkt. 6.6. i 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. 6.6. W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 7.2.

3.4.3.2. 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.

3.4.4. Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

Stosując standard MSSF 15 (Umowy z klientami) Grupa w odniesieniu do ujmowania przychodów w segmencie Investment Properties podjęła na podstawie osądu decyzję dotyczącą kwestii, czy w związku z przychodami z tytułu kosztów eksploatacyjnych związanymi z wynajmem powierzchni biurowych Grupa ma być traktowana jako zleceniodawca (pryncypał) czy jako agent.

Biorąc pod uwagę rosnące od 2021 roku ceny energii, Grupa ujmuje przychody z tytułu kosztów eksploatacyjnych rozliczanych z najemcą na podstawie zużycia bez marży, takich jak koszty energii elektrycznej czy wody, jako pozycje przejściowe pomniejszające odpowiednie koszty.

3.4.5. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsięwzięciach 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 MSR 21.12 dla tych spółek zależnych, któ-

rych 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.).

3.4.6. Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

3.4.7. Niepewność szacunków wynikająca z zagrożeń związanych z klimatem

Warimpex na bieżąco dokonuje oceny ryzyk związanych z klimatem (por. pkt. 8.2.5.). W związku z tym, że prowadzona działalność gospodarcza w przeważającej mierze przygotowana jest na objęcie taksonomią, Grupa zakłada, że w dającej się przewidzieć przyszłości nie będą konieczne znaczące korekty wartości bilansowych z tytułu ryzyka związanego z klimatem, ponieważ aktualne aspekty związane z klimatem zostały już uwzględnione w wycenie nieruchomości i nie zidentyfikowano dalszych ryzyk bilansowych w tym zakresie.

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 (MSSF 11) oraz udziały w jednostkach stowarzyszonych, stosując metodę praw własności.

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 MSSF 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 MSSF 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 wysięgowania, 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 warunków 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 MSSF 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 MSSF 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 MSSF 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 wyceniane według zamortyzowanych kosztów wykazywane są przy pierwszej prezentacji według wartości godziwej pomniejszonej o bezpośrednio doliczone koszty transakcyjne.

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów:

Zobowiązania finansowe wyceniane są po pierwszym ujęciu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej wg zamortyzowanych kosztów. Zyski i straty wykazywane są w rachunku zysków i strat, jeżeli zobowiązania zostaną usunięte z bilansu oraz w ramach amortyzacji.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują wszystkie pochodne instrumenty finansowe z ujemną wartością godziwą (wraz z osobno wykazanymi wbudowanymi instrumentami pochodnymi), nie związane z zabezpieczeniami. Zyski i straty z tytułu zobowiązań finansowych, wyceniane wg wartości godziwej, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem:

W niektórych przypadkach Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem (Cashflow-Hedges). Służą one do zabezpieczenia ryzyka wahań przepływów pieniężnych, które można przyporządkować ryzyku związanemu z wykazanym składnikiem aktywów, wykazanym zobowiązaniem, np. kapitał obcy o zmiennym oprocentowaniu lub z mającą nastąpić w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem transakcją lub ryzyku kursowemu związanemu z niewykazanim stałym zobowiązaniem.

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

3.7. Leasing

Grupa jako leasingobiorca:

Zgodnie z MSSF 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 uiszczane przed lub na początku obowiązywania stosunku leasingu, początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy oraz wszelkie koszty ponoszone po zakończeniu umowy. Następnie prawo użytkowania wyceniane jest według zamortyzowanych kosztów nabycia zgodnie ze standardem MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 36 Odpisy aktualizacyjne aktywów (por. punkt 7.2.1.). Nie dotyczy to aktywów wycenianych zgodnie z MSR 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 MSSF 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.

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 MSSF 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 MSSF 15.

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

3.8. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży / grupy do zbycia

Jeśli grupy do zbycia sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży, wówczas zgodnie z MSSF 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 trwałe (lub grupy do zbycia), sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wyceniane są według niższej z wartości – wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. W odniesieniu do nieruchomości inwestycyjnych, nawet jeśli zostaną zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży, obowiązują w dalszym ciągu regulacje dot. wyceny zgodnie z MSR 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. 3.4.5.). 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

wiązania pieniężne w walucie obcej są przeliczane każdego dnia z zastosowaniem kursu transakcji kasowych z danego dnia na walutę funkcjonalną.

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

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

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

Aktywa i zobowiązania przedsięwzięć 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 przedsięwzięcia zagranicznego, ujęta w pozostałym wyniku, jest przenoszona w przypadku zbycia przedsięwzięcia 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:

		31.12.2022	31.12.2021
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,6899	4,5994
Forint węgierski	(HUF/EUR)	400,25	369,00
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	75,6553	84,0695
Korona czeska	(CZK/EUR)	24,1150	b.d.

3.10. Nieruchomości inwestycyjne

Grupa wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu opartego na wartości godziwej zgodnie z MSR 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 bezczynszowe) 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 MSR 40 (por. także pkt 3.7. do MSSF 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 MSR 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 MSR 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.

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 rezerw na odprawy, wynikające z matematyki ubezpieczeniowej, wykazywane są zgodnie z MSR 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.

W roku obrotowym 2021 dokonano zmiany w przyrzeczeniach emerytalnych wobec trzech członków Zarządu w taki sposób, że są one obecnie klasyfikowane jako oparte na składkach, a nie na wynikach. W związku z tym należności z tytułu ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne, jak i dotychczasowe rezerwy na świadczenia emerytalne zostały w 2021 r. wyksięgowane z odniesieniem na wynik i od momentu wejścia w życie zmienionych przyrzeczeń emerytalnych jedynie bieżące składki na ubezpieczenie emerytalne zostały ujęte w rachunku zysków i strat (por. pkt. 6.4.1. i 7.13.1.).

3.14. Realizacja przychodów

Realizacja przychodów zgodnie z MSSF 15:

Zgodnie z MSSF 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. Osąd kierownictwa dot. ujęcia refakturowanych kosztów eksploatacyjnych objaśniono w pkt. 3.4.4..

Standard MSSF 16 Leasing stanowi, że komponenty leasingowe i pozaleasingowe umowy należy rozdzielić i te pozaleasingowe ujmować osobno zgodnie z MSSF 15. W związku z tym przychody z wynajmu będą ujmowane zgodnie z MSSF 16, a inne przychody z umów z najemcami zgodnie z MSSF 15.

Przychody ze sprzedaży Development & Services:

W zakresie działalności deweloperskiej standard MSSF 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 MSSF 15, a następnie przychody są odpowiednio ujmowane.

Przychody związane ze sprzedażą jednostek zależnych (MSSF 10):

Wycena przychodów odbywa się zgodnie z MSSF 10.25 w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną. W przypadku sprzedaży jednostki zależnej różnica między ceną sprzedaży i wartością aktywów netto powiększona o niepodzielone różnice z tytułu przeliczenia pozycji w walucie obcej ujęte w pozostałym wyniku i o wartość firmy ujmowana jest w rachunku wyników w dniu przejścia kontroli.

3.15. Podatek odroczony

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

Grupa weryfikuje wartość bilansową składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku na każdy dzień bilansowy i nie wykazuje tych aktywów, dla których przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

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

3.16. Dotacje ze środków publicznych

W związku z pandemią koronawirusa Grupa otrzymała dotacje ze środków publicznych. Są one wykazywane w sprawozdaniu finansowym, jeżeli istnieje wystarczająca pewność w zakresie spełnienia warunków związanych z dotacjami i przyznania dotacji. W przypadku spełnienia warunków Grupa wykazuje dotacje w okresie, na który przewidziane jest wyrównanie strat wzgl. wsparcie finansowe. W pozostałych przypadkach zamieszczane są odpowiednie informacje.

Warimpex kompensuje w rachunku zysków i strat dotacje z dotowanymi kosztami, o ile można je jednoznacznie przyporządkować. Dopłaty do inwestycji najpierw zmniejszają wartość majątku trwałego i rozłożone w czasie całego okresu użytkowania podlegają rozwiązaniu z odniesieniem na wynik. Pozostałe dopłaty prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

[04] Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**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 [*]	Działalność/Segment
		bepośr.	pośr.				
				w tys.			
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
REVITÁL ZRT.	HU-Budapeszt	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft. ³	HU-Budapeszt	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft. ⁴	HU-Budapeszt	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Kraków	3 %	97 %	496	PLN	EUR	IP / DS
Memos sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 3 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 4 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Stelio sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	39.685	PLN	PLN	DS
Mogilska Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite Company sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Lódź	100 %	–	150	PLN	EUR	DS
WX Finance CZ s.r.o. ¹	CZ-Praga	100 %	–	1	CZK	EUR	IP
→ KONTAS sp. z o.o. ^{5,6}	PL-Kraków	–	100 %	5	PLN	PLN	IP
WX Financing sp. z o.o. ⁵	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
WX Krakow Holding S.A. ³	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
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Kraków	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	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
AO Avielen A.G. ⁷	RU-St. Petersburg	100 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS
OOO Aval Invest ⁵	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
→ AO Micos ⁸	RU-St. Petersburg	–	100 %	43	RUB	RUB	IP
Udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.200	PLN	PLN	DS

Nota:

H = Segment Hotels

IP = Segment Investment Properties

DS = Segment Development & Services

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

* Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.5..

¹ Spółki zostały nabyte lub utworzone w roku obrotowym.

² Spółki zostały zlikwidowane w roku obrotowym.

³ Spółki zostały zlikwidowane w 2021 roku.

⁴ Spółki zostały sprzedane w roku obrotowym.

⁵ Spółki zostały nabyte lub utworzone w 2021 roku.

⁶ Udziały w tej spółce zostały przeniesione w roku obrotowym w ramach Grupy.

⁷ Udział w AO Avielen A.G. został w 2021 roku zwiększony z 90% do 100%.

⁸ Udziały w AO Micos, wcześniej wykazywane metodą praw własności, zostały na koniec roku 2021 zwiększone z 44,02% do 100% i od 31.12.2021 r. podlegają pełnej konsolidacji.

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	
		31.12.22	31.12.21	2022	2021	31.12.22	31.12.21
AO Avielen A.G. *)	RU-St. Petersburg	–	–	–	(269)	–	–
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	25	(25)	125	105
Suma udziałów nieuprawniających do kontroli						125	105

*) W grudniu 2021 r. Grupa nabyła 10% udziałów od udziałowca mniejszościowego, w związku z czym na dzień bilansowy 31.12.2021 i 31.12.2022 nie było w AO Avielen A.G. udziałów bez wpływu na kontrolę jednostki.

Podsumowujące informacje finansowe:

	AO Avielen A.G.	
	2022	2021
Skrót danych z rachunku wyników:		
Przychody	–	10.976
Koszty	–	(13.667)
Wynik netto okresu	–	(2.691)
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	–	(2.422)
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	–	(269)
Pozostałe przychody i koszty	–	2.176
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	–	1.958
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	–	218
Wynik całościowy	–	(515)
<i>w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej</i>	–	(464)
<i>w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli</i>	–	(52)
Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	–	851
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	–	1.396
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	–	(1.625)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	–	623

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 kredyto-

wych. 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 czerwcu 2022 r. sprzedana została spółka Hamzsa-Office Kft. jako spółka właścicielska B52 Office w Budapeszcie.

Wpływ sprzedaży nieruchomości/spółek na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2022:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Nieruchomości inwestycyjne	(9.949)	
Pozostałe należności	(15)	
Środki pieniężne	(366)	
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		252
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (= scedowane pożyczki od udziałowców)		3.500
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		29
	(10.330)	3.781
Wartość bilansowa zbytych aktywów netto	(6.549)	

Skonsolidowany rachunek zysków i strat:	2022
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	9.427
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(6.549)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(58)
Wynik netto	2.821

Przepływy pieniężne Grupy:	2022
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	9.427
Cena zakupu cesja pożyczek od wspólników	3.500
pomniejszone o koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(58)
	12.870
pomniejszone o wydatkowane środki pieniężne	(366)
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek w roku poprzednim	125
Przepływy pieniężne	12.629

5.2. Zmiany konsolidacyjne

Sprzedaż spółki Hamzsa-Office kft. w czerwcu 2022 roku (por. pkt. 5.1. powyżej) spowodowała odpowiednie zmiany konsolidacyjne.

Pod koniec roku 2021 Grupa nabyła pozostałe udziały (55,98%) w dotychczasowej spółce joint venture AO Micos,

która jest właścicielem biurów Jupiter w St. Petersburgu, które wynajmuje (por. także pkt. 7.3.3.). Do zakupu doszło w związku z decyzją Grupy o posiadaniu 100% praw własności do wszystkich nieruchomości Airportcity St. Petersburg. W związku ze zwiększeniem udziału z 44,02% do 100% AO Micos od 31.12.2021 r. podlega pełnej konsolidacji.

Transakcja wywarła następujący bezpośredni wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2021 r.:

Bilans:	Zwiększenia w Grupie	Zmniejszenia joint venture
Nieruchomości inwestycyjne	47.112	
Pozostałe aktywa (udzielone pożyczki)		(3.916)
Inwestycje netto w joint ventures		(6.109)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	223	(3)
Środki pieniężne	4.088	
Zobowiązania/należności Grupy	(4.954)	1.328
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(241)	
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	(26.880)	561
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	(1.975)	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3.495)	13
Bierne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe		1.861
Bierne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe		157
Kapitał netto	13.878	(6.109)
Udziały nabyte (55,98%)	7.769	
Przejęte pożyczki od udziałowców		(3.626)
Przekazane wynagrodzenie z tytułu pożyczek od udziałowców		1.366
Zobowiązanie z tytułu nabycia pożyczek od udziałowców (por. pkt 7.10.3.)		(2.260)
Rachunek zysków i strat:		2021
Udziały nabyte (55,98%)		7.769
pomniejszone o przeniesione wynagrodzenie		(2.006)
Zysk z połączenia jednostek gospodarczych		5.763
Przepływy pieniężne:		2021
Przekazane wynagrodzenie z tytułu udziałów w spółce		(2.006)
Przekazane wynagrodzenie z tytułu pożyczek od udziałowców		(1.366)
Nabyte środki pieniężne		4.088
Przepływy pieniężne z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		716

Zwiększenia z tytułu aktywów i zobowiązań wyceniane były według wartości godziwej na dzień zwiększenia. Następnie zmniejszenie dotyczyło skonsolidowanych pozycji i transakcji Grupy, które wcześniej były ujmowane jako transakcje z byłym joint venture. Posiadany wcześniej kapitał własny w nabytej spółce odpowiadał w związku z ujmowaniem metodą praw własności wartości godziwej na dzień nabycia, tak więc aktualizacja wyceny udziałów nie miała wpływu na wynik.

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

[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 MSSF 15 oraz innych:

	Investment Properties	Hotele	Development & Services	Razem
Zestawienie geograficzne 2021:				
Rosja	2.019	3.947	436	6.402
Polska	1.610	–	1.113	2.723
Niemcy	–	752	–	752
Węgry	537	–	49	587
Austria	–	–	16	16
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	4.167	4.700	1.614	10.480
Rosja	8.203	–	–	8.203
Polska	5.656	–	4	5.660
Niemcy	–	136	–	136
Węgry	2.240	–	–	2.240
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	16.100	136	4	16.240
Suma przychodów ze sprzedaży	20.267	4.836	1.618	26.720
Zestawienie geograficzne 2022:				
Rosja	2.794	5.761	10	8.566
Polska	1.378	–	2.562	3.940
Niemcy	–	2.749	–	2.749
Węgry	362	–	46	408
Austria	–	–	91	91
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	4.534	8.510	2.709	15.753
Rosja	19.830	–	–	19.830
Polska	6.688	–	–	6.688
Niemcy	–	763	–	763
Węgry	2.102	–	–	2.102
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	28.620	763	–	29.383
Suma przychodów ze sprzedaży	33.154	9.273	2.709	45.136

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 20 TEUR (w roku ubiegłym: 456 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2022	2021
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.952)	(2.513)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.116)	(1.128)
Inne koszty	(389)	(420)
	(7.457)	(4.061)

	2022	2021
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.271)	(4.235)
Koszty świadczeń pracowniczych	(203)	(51)
Inne koszty	(1.881)	(997)
	(6.355)	(5.283)

	2022	2021
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(2.224)	(1.110)
Koszty świadczeń pracowniczych	(63)	(65)
Pozostałe usługi	–	(78)
	(2.288)	(1.253)

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2022	2021
Pozycje:		
Przychody z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	5.763
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	101	602
Pozostałe	1.273	126
	1.374	6.490

Pozostałe przychody obejmują przychody związane z rozwiązaniem umowy o zarządzanie hotelem w St. Petersburgu oraz przychody z tytułu rozwiązania rezerw na gwarancje umowne. Przychody z połączenia jednostek gospodarczych w 2021 roku dotyczą nabycia udziałów po cenie niższej od wartości rynkowej (por. pkt 5.2.).

6.4. Koszty zarządu

	2022	2021
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(9.451)	(4.541)
Pozostałe koszty zarządu	(4.671)	(2.781)
	(14.122)	(7.322)

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

6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2022	2021
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(10.712)	(6.375)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(946)	(800)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	57	377
Koszty udostępnionych pracowników	(30)	(171)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(202)	1.183
	(11.834)	(5.785)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.383	1.244
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(9.451)	(4.541)

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 160 osób (w roku poprzednim: 142). Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.3.

6.4.2. Pozostałe koszty zarządu

	2022	2021
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(1.799)	(1.118)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	80	140
Koszty usług prawnych i doradztwa	(2.063)	(1.059)
Wynagrodzenie członków RN	(166)	(146)
Pozostałe koszty związane z zarządem	(723)	(599)
	(4.671)	(2.781)

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 117 TEUR (w roku ubiegłym: 130 TEUR) oraz koszty pozostałych usług w wys. 7 TEUR (w roku ubiegłym: 24 TEUR). Wynagrodzenie Rady Nadzorczej objaśniono szczegółowo w Nocie pkt. 9.3.2.4.

6.5. Inne koszty

	2022	2021
Pozycje:		
Property Costs	(2.683)	(1.649)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	21	42
Public Relations, notowanie na giełdzie i sprzedaż	(405)	(382)
Podatek naliczony nieodliczalny	(70)	(36)
Pozostałe podatki	(77)	–
Różnice kursowe	(788)	(40)
Koszty najmu z tyt. umów krótkoterminowych	(24)	(30)
Koszty najmu z tyt. aktywów o niskiej wartości	(10)	(10)
Pozostałe inne koszty	(841)	(168)
	(4.877)	(2.273)
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.266	1.494
Inne koszty	(2.611)	(779)

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Dotowanie rezerw gwarancyjnych w poprzednim roku dotyczyło gwarancji umownych (por. także noty w pkt 9.1.).

6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2022	2021
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(2.057)	(1.527)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(351)	(379)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(814)	–
Zwiększenia wartości środków trwałych	–	470
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	61.236	7.849
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(15.365)	(5.389)
	42.649	1.025

Planowe odpisy amortyzacyjne, odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości dotyczą środków trwałych (głównie hoteli), które zostały wykazane zgodnie z MSR 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 MSR 40.

Na dzień bilansowy uzyskano zewnętrzne opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych (por. pkt. 3.4.3.1.). Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym.

Odpisy aktualizacyjne:

Odpisy aktualizacyjne w wys. -814 TEUR (w roku poprzednim: podwyższenie wartości o 470 TEUR) dotyczą w roku obrotowym segmentu hoteli i wynikają z przewidywanych spadków przychodów w przyszłości w oparciu o aktualne plany.

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił spadek wartości, wynosi 19 694 TEUR (w roku ubiegłym: 18 552 TEUR).

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z tytułu wyceny wynikały z projektów deweloperskich, w szczególności z ukończonego w roku obrotowym Avior Tower w St. Petersburgu, który od 1.01.2023 r. jest w całości wynajęty, a także z będącego obecnie w budowie biurowca Mogilska 35 Office, ze względu na postępy w budowie. W segmencie Investment Properties zyski z tytułu wyceny dotyczą przede wszystkim biurowca Elsbet w Budapeszcie oraz Red Tower w Łodzi ze względu na wyższe oczekiwane przychody z najmu.

Większość strat z tytułu wyceny w segmencie Investments Properties dotyczy podobnie jak w roku poprzednim nieruchomości w St. Petersburgu z powodu wzrostu stopy dyskontowej i braku możliwości jej skompensowania wyższymi oczekiwanymi przychodami, a także nieruchomości biurowych w Polsce z powodu wyższych stóp dyskontowych. Straty z tytułu wyceny w segmencie Development & Services w Niemczech są efektem wyższych kosztów.

W ubiegłym roku zyski z wyceny dotyczyły również obiektu Avior Tower w Petersburgu w związku z postępem w procesie budowy oraz nieruchomości deweloperskich w Darmstadt i w Krakowie w związku ze wzrostem cen nieruchomości (segment Development & Services). W segmencie Nieruchomości Inwestycyjnych w poprzednim roku obrotowym wystąpiły zyski z tytułu wyceny, głównie na nieruchomościach biurowych w Budapeszcie i Łodzi, wynikające z wyższych przychodów z wynajmu w przyszłych okresach.

6.7. Przychody z tytułu odsetek

	2022	2021
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures	159	485
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	341	143
	500	628

Przychody z tytułu odsetek od joint ventures dotyczą spółki operacyjnej Hotelu InterContinental w Warszawie, a w roku poprzednim również AO Micos (por. pkt. 7.3.3.).

6.8. Pozostałe przychody finansowe

	2022	2021
Pozycje:		
Przychody z wyksięgowania zobowiązań	–	7.191
Zrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	324
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	407
	–	7.923

Przychody z tytułu wyksięgowania zobowiązań w 2021 roku są efektem nabycia pożyczek od (byłego) udziałowca mniejszościowego AO Avielen A.G. poniżej niespłaconej wartości nominalnej (por. pkt 7.10.3.).

6.9. Koszty finansowe

	2022	2021
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(11.407)	(6.221)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	41	263
Pozostałe koszty działalności finansowej	(497)	(1.527)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(10)	(207)
Odsetki od obligacji	(474)	(236)
Wyksięgowanie z aktywów rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	(34)	(317)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(81)	(76)
Odpisy aktualizacyjne od pozostałych udzielonych pożyczek	–	(122)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(1.120)	–
Pozostałe	(266)	(13)
	(13.847)	(8.458)

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. Niezrealizowane straty (w roku poprzednim niezrealizowane zyski) z pochodnych instrumentów finansowych wynikały z zabezpieczeń stóp procentowych w Rosji.

6.10. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2022	2021
Pozycje:		
Zmiany kursowe		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	4.325	1.008
Pozostałe zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej	(440)	–
	3.885	1.008

Zmiany kursowe w zw. z kredytami w EUR wynikają w roku obrotowym oraz w roku ubiegłym z przeliczenia waluty kredytu projektowego w rosyjskiej spółce zależnej, w której waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt był do sierpnia 2022 r. denominowany w euro.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z MSR 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie 3 097 TEUR (w roku ubiegłym: 2.010 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. -788 TEUR (w ubiegłym roku: 1.002), wykazanych w pozostałych przychodach operacyjnych oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

6.11. Podatek dochodowy

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

Przejście koszt podatkowy:	2022	2021
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem	52.626	14.924
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	(13.156)	(3.731)
± zmiany stawek podatkowych	556	(134)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	1.410	1.046
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	4.561	1.646
± różnice stałe	(903)	(1.510)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(109)	(89)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	1.833	(7)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	18	7
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	6	11
± niewykazane różnice przejściowe	(3.825)	(1.931)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	14	635
± efekt różnic kursowych	(167)	1.113
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(9.762)	(2.944)
Efektywna stawka podatkowa	18,55 %	19,73 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego		
± kolejna wycena aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej	–	(93)
± przypisane pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	(70)
± efekt różnic kursowych	804	(92)
Podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	804	(255)

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym 56 TEUR (w roku poprzednim: 7 TEUR) dotyczy roku ubiegłego (bez podatków odroczonej). Ponadto wystąpiły efekty zmian z poprzedniego roku w Polsce w związku ze zmianą interpretacji przepisów podatkowych.

W roku obrotowym i w latach poprzednich nie ujęto żadnych rezerw z tytułu podatku odroczonego od zatrzymanych zysków jednostek zależnych, ponieważ tego rodzaju wypłaty nie podlegają opodatkowaniu w Unii Europejskiej.

Podatki odroczone w związku z okresowymi różnicami dla joint ventures wykazuje się i określa ich wartość, o ile w wyniku tych różnic powstaje podatek. Podatek odroczonej w związku z przejściowymi różnicami dot. udziałów w jednostkach zależnych został wykazany w ramach outside basis differences.

Grupa dysponuje stratami z ubiegłych okresów w wys. 197 288 TEUR (w roku ubiegłym: 166 855 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 69 392 TEUR (w roku ubiegłym: 36 877 TEUR) z rezerwami na podatek odroczonej, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 8 328 TEUR (w roku ubiegłym: 5 935 TEUR) wykazano podatek odroczonej, 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)	26.019
na Węgrzech (5 lat lub rozliczane przed 2015 r. do 2030 r., stawka podatkowa 9%)	1.569
w Czechach (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	210
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20%)	106.310
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%, 2023: 24%, 2024: 23%)	54.473
w Niemczech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 15,83% wzgl. 31,72%)	8.707
	197.288

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 263 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 49 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 119 568 TEUR (w roku ubiegłym: 124 044 TEUR) nie wykazano aktywów z tytułu podatku odroczonego, ponieważ nie można ich użyć do rozliczenia z podlegającymi opodatkowaniu wynikami innych podmiotów Grupy i powstały w jednostkach zależnych, które już od dłuższego czasu generują straty.

Na aktywach z tytułu odroczonej różnic podatkowych zgodnie z MSR 12.44 (outside basis differences) w wysokości 106 742 TEUR (w roku ubiegłym: 103 003 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonej różnic podatkowych zgodnie z MSR 12.39 (outside basis differences) w wysokości 89 948 TEUR (w roku ubiegłym: 40 122 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
Dynamika 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	206.746	28.280	16.311	251.337
Zmiany konsolidacyjne	47.112	–	–	47.112
Zwiększenia / inwestycje	1.939	14.765	537	17.241
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	499	–	499
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	958	(189)	769
Zmiana pozycji nieruchomości deweloperskich	–	584	(584)	–
Zmniejszenia	(522)	–	–	(522)
Wynik z wyceny netto	(2.104)	2.555	2.009	2.460
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	4.383	1.087	230	5.700
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	257.555	48.729	18.313	324.596

Dynamika 2022:

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	257.555	48.729	18.313	324.596
Zmiany konsolidacyjne	(9.949)	–	–	(9.949)
Zwiększenia / inwestycje	7.056	13.445	116	20.618
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	303	–	303
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	542	–	542
Zmiana pozycji nieruchomości deweloperskich	–	1.173	(1.173)	–
Zmiana pozycji po ukończeniu	29.450	(29.450)	–	–
Zmniejszenia	(935)	–	–	(935)
Wynik z wyceny netto	44.609	1.266	(5)	45.871
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	9.048	(3.479)	1.848	7.417
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	336.835	32.528	19.100	388.463

Zmiany konsolidacyjne w roku obrotowym dotyczą sprzedaży spółki właścicielskiej B52 Office w Budapeszcie (por. pkt. 5.1.). Grupa nabyła w roku obrotowym częściowo wynajętą nieruchomość w Łodzi i rozpoczęła jej renowację. Inwestycje w obszarze nieruchomości deweloperskich dotyczą głównie ukończenia budowy Avior Tower w St. Petersburgu oraz postępu prac budowlanych przy biurcu Mogilska 35 Offices w Krakowie. Przeniesienia do innych pozycji dotyczą rezerwowych gruntów w Rosji i w Darmstadt.

Nieruchomości znajdujące się w zasobach obejmują prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 926 TEUR (w roku ubiegłym: 807 TEUR), a nieruchomości rozwojowe prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 42 TEUR (w roku ubiegłym: 22 TEUR). W roku obrotowym wystąpiły zwiększenia w zakresie praw użytkowania z tyt. leasingu dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, wynoszące 120 TEUR (w roku poprzednim: 305 TEUR). Podobnie jak w roku poprzednim, w roku obrotowym nie poniesiono żadnych późniejszych kosztów nabycia.

Podstawą ujętych w aktywach odsetek w ramach finansowania budowy była stopa kosztów finansowania zewnętrznego w wys. ok. 3,5% (w roku ubiegłym: 10,9%).

W ubiegłym roku zmiany konsolidacyjne dotyczyły zwiększenia w postaci biurców Jupiter w St. Petersburgu (por. pkt 5.2.). Inwestycje w obszarze nieruchomości deweloperskich dotyczyły w ubiegłym roku postępu w pracach budowlanych przy Avior Tower w St. Petersburgu oraz przygotowań do budowy i ulepszeń dla najemców w Krakowie. Przeniesienia pozycji dotyczyły nieruchomości rezerwowych w Darmstadt ze względu na nowe pomiary w związku z podziałem działek (por. pkt 7.2.1.).

7.1.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2022	2021
Przychody z wynajmu	28.620	16.104
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i innych usług	4.534	4.167
pomniejszone o przychody z krótkoterminowo wynajętych nieruchomości	–	(4)
pomniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(6.355)	(5.283)
Przychody netto z tytułu wynajmu	26.799	14.984

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 1 512 TEUR (w roku ubiegłym: 728 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. 3.4.3.1.).

Metoda wyceny i jej parametry (dane wejściowe) są uzależnione od stopnia rozwoju danej nieruchomości. Grupa roz-

różnia między nieruchomościami istniejącymi w jej zasobach, rozwijanymi nieruchomościami deweloperskimi i nieruchomościami rezerwowymi.

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

Nieruchomości w zasobach:

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

Istotne dane wejściowe	2022		2021	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit/reversion yield)	6,25 – 14 %	9,5 %	6,1 – 10,5 %	8,4 %
Stopa dyskontowa (discount/equivalent yield)	5,93 % – 16 %	11,2 %	5,7 – 13,5 %	9,3 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	9,15 – 49,0	23,5	9,0 – 27,7	15,2

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 2021					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	2 %	6 %	11 %	15 %	19 %
-50 p.b.	-3 %	1 %	5 %	9 %	12 %
0 p.b.	-7 %	-4 %	0 %	4 %	8 %
50 p.b.	-11 %	-7 %	-4 %	-1 %	2 %
100 p.b.	-14 %	-11 %	-8 %	-5 %	-1 %

Analiza wrażliwości 2022					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	5 %	8 %	10 %	13 %	16 %
-50 p.b.	0 %	3 %	5 %	7 %	9 %
0 p.b.	-4 %	-2 %	0 %	2 %	4 %
50 p.b.	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %
100 p.b.	-11 %	-9 %	-8 %	-6 %	-4 %

Nieruchomości deweloperskie:

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

Istotne dane wejściowe	2022		2021	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,2 – 7,1 %	6,6 %	3,9 – 10 %	7,6 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	13,7 – 16,0	14,7	12,0 – 23,7	17,6
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m ² w EUR	1.249-2.127	1.794	1.069-2.911	1.571
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	20 %	20 %	15 – 20 %	16 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 2021					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	58 %	78 %	97 %	117 %	137 %
-50 p.b.	8 %	26 %	44 %	62 %	80 %
0 p.b.	-33 %	-16 %	0 %	16 %	33 %
50 p.b.	-67 %	-52 %	-37 %	-22 %	-7 %
100 p.b.	-97 %	-83 %	-69 %	-55 %	-41 %

Analiza wrażliwości 2022					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	12 %	15 %	19 %	23 %	26 %
-50 p.b.	2 %	5 %	9 %	12 %	15 %
0 p.b.	-6 %	-3 %	0 %	3 %	6 %
50 p.b.	-13 %	-10 %	-7 %	-5 %	-2 %
100 p.b.	-19 %	-17 %	-14 %	-11 %	-9 %

Analiza wrażliwości 2021					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	109 %	85 %	61 %	36 %	12 %
-5 %	81 %	56 %	30 %	5 %	-21 %
0 %	53 %	27 %	0 %	-27 %	-53 %
5 %	25 %	-2 %	-30 %	-58 %	-86 %
10 %	-3 %	-32 %	-60 %	-89 %	-118 %

Analiza wrażliwości 2022					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	94 %	72 %	50 %	28 %	6 %
-5 %	71 %	48 %	25 %	2 %	-21 %
0 %	48 %	24 %	0 %	-24 %	-48 %
5 %	25 %	0 %	-25 %	-50 %	-75 %
10 %	2 %	-24 %	-50 %	-76 %	-102 %

Nieruchomości rezerwowe:

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

Istotne dane wejściowe	2022		2021	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	125-1.124	376	153-1.238	471

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2022	2021
Cena rynkowa / m ² pow.	+10 %	1.759	1.390
Cena rynkowa / m ² pow.	+5 %	880	695
Cena rynkowa / m ² pow.	-5 %	-880	-695
Cena rynkowa / m ² pow.	-10 %	-1.759	-1.390

Oprócz wymienionych powyżej czynników wejściowych specyficznych dla poszczególnych nieruchomości, na wartość nieruchomości wyrażoną w euro wpływa również kurs wymiany waluty krajowej na walutę Grupy, czyli euro. Dotyczy to w szczególności rosyjskich nieruchomości inwestycyjnych. Są one kredytowane w walucie krajowej, rublu, a więc słabszy rubel powoduje zarówno obniżenie wartości nieruchomości przeliczonych na euro, jak i zmniejszenie zobowiązań wobec banków. Z kolei silniejszy rubel powoduje wzrost wartości nieruchomości i kredytów w euro. Tego rodzaju różnice wynikające z przeliczenia walut nie wpływają na wynik finansowy netto Grupy, ponieważ są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym poprzez pozostałe przychody i koszty. Por. informacje dot. ryzyka walutowego w notach do sprawozdania punkt 8.2.2.

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

7.2.1. Zmiany i pozycje środków trwałych

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2021:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.218	1.384	2.275	33.877
Zwiększenia	2.681	107	106	2.893
Zmniejszenia	–	(8)	–	(8)
Aktualizacja wyceny MSR 16 w zw. z MSR 40 (zmiana pozycji)	586	–	–	586
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(769)	–	–	(769)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.284)	(363)	(228)	(1.875)
Zwiększenia wartości	470	–	–	470
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.375	8	33	1.416
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	33.276	1.128	2.186	36.590
Stan na dzień 31.12.2021:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	54.468	1.494	3.240	59.202
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(21.192)	(366)	(1.054)	(22.612)
	33.276	1.128	2.186	36.590
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				34.404

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Razem
Dynamika 2022:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.276	1.128	2.186	36.590
Zwiększenia	951	123	347	1.421
Zmniejszenia	(68)	(15)	(25)	(107)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(542)	–	–	(542)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(2.140)	(345)	(384)	(2.869)
Koszty związane z utratą wartości	(339)	–	–	(339)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.223	5	24	2.253
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	33.362	896	2.149	36.408
Stan na dzień 31.12.2022:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	58.491	1.214	3.484	63.190
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(25.129)	(318)	(1.335)	(26.782)
	33.362	896	2.149	36.408
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				34.258

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

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

	2022	2021
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.

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 warto-

Koszty nabycia i wytworzenia hoteli dzielone są zgodnie z MSR 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 hoteli w Darmstadt i St. Petersburgu. Również w Darmstadt, w ubiegłym roku w ramach ponownych pomiarów i podziału gruntów, grunty przeniesiono z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych (por. pkt 7.1.1.). Poprzednio działki te były wyceniane zgodnie z MSSF według wartości godziwej bez odniesienia na wynik. Przeniesienie do innych pozycji w roku obrotowym dotyczy bieżących prac projektowych.

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

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

Hotele:

Istotne dane wejściowe	2022		2021	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	7,4 – 11 %	9,10 %	7 – 11 %	8,90 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	9,65 – 15 %	12,20 %	9,25 – 13,5 %	11,25 %
Przewidywane przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR / pokój	-0,4 – 4,0	1,7	-0,6 – 2,9	1,0

Analiza wrażliwości

	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2022	2021
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	-579	-313
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	603	343
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	-870	-568
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	346	592
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %	983	884
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %	-889	-800

Oprócz wymienionych powyżej czynników wejściowych specyficznych dla hotelu, na wyrażoną w euro wartość nieruchomości hotelowej w przypadku hotelu w St. Petersburgu wpływa także kurs wymiany rubla na walutę Grupy, czyli euro. Słabszy rubel powoduje obniżenie wartości nieruchomości w przeli-

czeniu na euro, a z kolei silniejszy rubel prowadzi do podwyższenia wartości nieruchomości w euro. Tego rodzaju różnice wynikające z przeliczenia walut nie wpływają na wynik finansowy netto Grupy, ponieważ są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym poprzez pozostałe przychody i koszty.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera w roku obrotowym wzgl. w roku poprzedzającym 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
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o. ¹	PL-Warszawa	50 %	5	PLN	EUR	H
AO Micos ²	RU-St. Petersburg	44,02 %/100 %	43	RUB	RUB	IP

Legenda:

¹ Spółka została zlikwidowana w roku obrotowym.

² Na koniec 2021 roku udział w AO Micos został zwiększony z dotychczasowych 44,02% do 100%, a następnie objęty pełną konsolidacją (por. noty w pkt. 5.2.).

7.3.2. Informacje finansowe o istotnych wspólnych przedsięwzięciach

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

	Sienna Hotel Sp. z o.o. i Lanzarota Sp. z o.o.		AO Micos	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Skrót danych z bilansu:				
Aktywa trwałe	79.137	69.146	–	–
Aktywa obrotowe	4.523	4.299	–	–
Suma aktywów	83.660	73.444	–	–
<i>w tym środki pieniężne</i>	3.298	3.648	–	–
Kapitał własny	(3.105)	(10.880)	–	–
<i>w tym transakcje kapitałowe</i>	–	–	–	–
Zobowiązania długoterminowe	79.070	77.831	–	–
Zobowiązania krótkoterminowe	7.696	6.493	–	–
Suma pasywów	83.660	73.444	–	–
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	79.070	77.831	–	–
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	3.587	4.685	–	–
	2022	2021	2022	2021
Skrót danych z rachunku wyników:				
Przychody	23.390	12.592	–	8.739
Koszty z wynikiem z wyceny	(15.615)	(26.815)	–	(2.525)
Wynik netto okresu	7.775	(14.224)	–	6.214
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	709
Wynik całościowy	7.775	(14.224)	–	6.923
Wynik netto okresu obejmuje:				
Odpisy amortyzacyjne planowe	(5.174)	(5.159)	–	–
Przychody z tytułu odsetek	30	–	–	130
Koszty z tytułu odsetek	(3.180)	(3.328)	–	(2.677)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	–	–	–	(1.572)
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Przejsście do wartości bilansowej udziału:				
Aktywa netto	(3.105)	(10.880)	–	–
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %	–	–
Udział aktywów netto	(1.553)	(5.440)	–	–
Nieprzypisany udział w stratach	1.553	5.440	–	–
Inwestycje netto (=wartość bilansowa)	–	–	–	–

7.3.3. Noty dotyczące joint ventures

Zaprezentowane istotne wspólne przedsięwzięcia (joint ventures) opisano poniżej:

Sienna Hotel Sp. z o.o. i**Lanzarota Investments Sp. z o.o.:**

Sienna Hotel Sp. z o.o. (wcześniej: Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.) dzierżawi Hotel Intercontinental w Warszawie w leasingu operacyjnym oraz go prowadzi. Lanzarota Investments Sp. z o.o. posiadała niewielki udział w Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. i nie prowadziła żadnej znaczącej działalności. W roku obrotowym została zlikwidowana. Ponieważ spółki te były w Grupie traktowane razem, są tu prezentowane razem.

AO Micos:

Do grudnia 2021 r. Grupa posiadała 44,02% udziałów w AO Micos poprzez spółkę zależną AO Avielen A.G.. Zgodnie ze statutem, w którym we wszystkich istotnych decyzjach przewidziana jest jednomyślność, spółkę należało zaklasyfikować jako wspólne przedsięwzięcie, ujmowane również zgodnie z metodą praw własności. Micos jest właścicielem biurów Jupiter 1 i 2 w Petersburgu i wynajmuje je.

7.3.4. Pozycje i zmiany dot. joint ventures

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Razem
Stan na dzień 31.12.2021:			
Inwestycje netto	1.909	–	1.909
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(1.494)	–	(1.494)
	415	–	415
Stan na dzień 31.12.2022:			
Inwestycje netto	1.909	–	1.909
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(1.498)	–	(1.498)
	410	–	410

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 MSR 28.40.

	2022	2021
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	415	5.077
Zmniejszenia	–	(6.109)
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	(47)	(49)
Skapitalizowane przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	47	49
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(5)	1.135
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	–	312
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	410	415

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.

	31.12.22	31.12.21
Udział w aktywach i zobowiązaniach:		
Aktywa trwałe	35.843	34.573
Aktywa obrotowe	2.279	2.163
Aktywa	38.123	36.736
Udział kapitału własnego	(1.142)	(5.025)
Zobowiązania długoterminowe	35.387	38.507
Zobowiązania krótkoterminowe	3.878	3.255
Pasywa	38.123	36.736

	31.12.22	31.12.21
Przejście do wartości bilansowej:		
Udział aktywów netto	(1.142)	(5.025)
Nieprzypisany udział w stratach	1.553	5.440
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	410	415

	31.12.22	31.12.21
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo nieistotne:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	410	415
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	(5)	71
Udział Grupy w wyniku całościowym	(5)	71

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

	31.12.22	31.12.21
Pozycje długoterminowe:		
Zapłacone zaliczki	64	247
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	696	1.078
Należności długoterminowe wobec organów skarbowych	669	557
Długoterminowe należności z tyt. ceny kupna	351	464
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1	1
	1.782	2.347

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

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 696 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy głównie gwarancji wynajmu dla Hotelu Intercontinental w Warszawie.

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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Pozycje:				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	650	391	252	202
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	1.392	2.220	–	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	–	(6)	–	–
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	478	584	191	180
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	2.102	1.686	1.381	1.035
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	42.137	35.912	13.563	10.455
	46.758	40.787	15.387	11.872
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(13.721)	(10.685)
			1.666	1.187

	Rezerwa na podatek odroczonego	
	31.12.22	31.12.21
Pozycje:		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(32.733)	(22.256)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(17)	(80)
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(802)	(304)
	(33.552)	(22.640)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	13.721	10.685
	(19.831)	(11.955)

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczonego	
	2022	2021	2022	2021
Dynamika:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.187	978	(11.955)	(8.679)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	252	(241)
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	285	76	519	(331)
<i>Przeliczenie pozycji w walucie</i>	285	76	519	(238)
<i>Aktualizacja wyceny w zw. z przejściem MSR 16 na MSR 40</i>	–	–	–	(93)
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	194	133	(8.647)	(2.705)
Stan na dzień 31 grudnia	1.666	1.187	(19.831)	(11.955)

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)

	31.12.22	31.12.21
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	125	125
Należności z tytułu dostaw i usług	894	888
Należności wobec joint ventures	6	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	–	23
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	1.025	1.042
Należności wobec organów skarbowych	1.527	2.531
Zapłacone zaliczki	633	584
Należności z tytułu umów najmu	425	195
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	172	147
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa	348	910
Rozliczenia międzyokresowe	742	264
	4.873	5.673

Krótkoterminowe należności z tytułu pomocy ze środków publicznych związanej z pandemią – por. noty w pkt. 3.4.2.

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

	31.12.22	31.12.21
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	935	805
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	139	187
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	65	62
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	52	6
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	21	17
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	108	7
odpisy aktualizujące należności	198	174
	1.517	1.257

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

	31.12.22	31.12.21
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.504	5.625
Późniejsza wycena	(283)	(121)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	5.221	5.504

Pozycja dotyczy 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

	31.12.22	31.12.21
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	10	4
Środki pieniężne w banku	15.915	11.188
	15.924	11.192

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

Szczegółowe informacje dotyczące ograniczeń w dysponowaniu środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami w rosyjskich spółkach zależnych zamieszczone zostały w notach w pkt. 3.4.1. (Skutki konfliktu w Ukrainie).

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 podobnie jak w roku ubie-

głym 1 939 280 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 1,54 EUR/akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r., podobnie jak w roku ubiegłym wynosi 52 060 720 sztuk.

	2022	2021
	szt.	szt.
Pozycje akcje i akcje potencjalne:		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-1.939.280	-1.939.280
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	52.060.720	52.060.720

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy: nierozwodniony	42.839	12.274
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)	0,82	0,24

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 2022, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk finansowy netto za rok obrotowy 2022 w wysokości 16 292 TEUR. Uwzględniając wynik przeniesiony z poprzedniego okresu, zysk bilansowy na dzień 31.12.2022 r. wynosi 9 567 TEUR. Zostanie on przeniesiony na kolejny okres.

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 37,4% (w roku ubiegłym: 32,1%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.22	31.12.21
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	170.289	124.717
Kapitał obcy	284.779	263.401
Suma bilansowa	455.068	388.118
Udział kapitału własnego w %	37,4 %	32,1 %

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 MSR 19:

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

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

	Rezerwa z aktualizacji wyceny	Rezerwa przeliczenie pozycji w walucie	MSR 19 Rezerwa	Razem
Dynamika 2021:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.239	(16.819)	(2.117)	(17.697)
Zmiany konsolidacyjne	–	(16)	–	(16)
Przeniesienie MSR 19 – rezerwa	–	–	1.364	1.364
Pozostałe przychody i koszty	586	3.702	(466)	3.822
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	281	–	281
Podatek (odroczone)	(93)	(162)	–	(255)
Pozostałe przychody i koszty razem	493	3.821	(466)	3.848
Stan na dzień 31 grudnia	1.732	(13.013)	(1.219)	(12.500)
Dynamika 2022:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.732	(13.013)	(1.219)	(12.500)
Pozostałe przychody i koszty	–	1.859	332	2.191
Podatek (odroczone)	–	804	–	804
Pozostałe przychody i koszty razem	–	2.663	332	2.995
Stan na dzień 31 grudnia	1.732	(10.351)	(886)	(9.505)

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawnijące do sprawowania kontroli w wys. -4 TEUR (w roku poprzednim: 219 TEUR) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które nie przypadają żadne odroczone podatki, podobnie jak w roku poprzednim.

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 MSR 32, które zostały oddzielnie wykazane w pkt. 8.1.1.

7.10.1. Obligacje

	31.12.22	31.12.21
Pozycje:		
Obligacje 09/2018 – 09/2025	5.417	7.221
Obligacje 05/2022 – 05/2025	7.210	–
w tym długoterminowe	10.785	5.360
w tym krótkoterminowe	1.842	1.861

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.

W maju 2022 r. wyemitowano kolejną obligację o stałym oprocentowaniu z okresem ważności do 05/2025. Kwota główna staje się wymagalna na koniec okresu, odsetki wynoszą 6,3% i są płatne rocznie. Obligacja została wyemitowana w celu sfinansowania zakupu i rewitalizacji nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi (por. pkt 7.1.1.).

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

7.10.2. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.22	31.12.21
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	196.065	187.885
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	228	173
Pozostałe kredyty	7.337	1.507
	203.630	189.565
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty projektowe	10.688	8.514
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	14.556	17.676
Pozostałe kredyty	1.333	995
	26.577	27.185
Suma kredytów	230.206	216.750

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 (oprocentowane 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 akcji. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Razem
Dynamika 2021:						
Stan na dzień 1 stycznia	138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	79.936	728	–	–	–	80.664
Splata (cashflow)	(53.266)	(681)	(1.800)	(1.947)	(230)	(57.924)
Zmiana skumulowane odsetki	313	–	(5)	52	40	399
Zmiany konsolidacyjne	28.856	–	–	(561)	–	28.295
Zmiany kursowe	1.922	–	–	911	11	2.843
Pozostałe zmiany	–	–	–	(6.681)	416	(6.265)
Stan na dzień 31 grudnia	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>8.514</i>	<i>17.676</i>	<i>1.861</i>	<i>995</i>	<i>314</i>	<i>29.360</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>187.885</i>	<i>–</i>	<i>5.360</i>	<i>1.680</i>	<i>1.849</i>	<i>196.774</i>
Dynamika 2022:						
Stan na dzień 1 stycznia	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	32.814	1.122	7.700	6.557	–	48.194
Splata (cashflow)	(27.343)	(4.242)	(1.800)	(910)	(349)	(34.644)
Zmiana skumulowane odsetki	(362)	–	(494)	255	33	(569)
Zmiany kursowe	5.245	–	–	320	(8)	5.557
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	298	298
Stan na dzień 31 grudnia	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>10.688</i>	<i>14.556</i>	<i>1.842</i>	<i>1.333</i>	<i>400</i>	<i>28.819</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>196.065</i>	<i>–</i>	<i>10.785</i>	<i>7.565</i>	<i>1.737</i>	<i>216.151</i>

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 216 309 TEUR (w roku ubiegłym: 204 849 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 10 420 TEUR (w roku ubiegłym: 13 083 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 164 283 TEUR (w roku ubiegłym: 159 200 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

W roku obrotowym nastąpiła zmiana finansowania kredytu na hotel w St. Petersburgu i przejście na rubel jako walutę kredytu (ujęte w zaciągnięciu i spłacie kredytu). Pozostałe zaciągnięte kredyty dotyczą kredytów projektowych na budowę Avior Tower i Mogilska 35 Offices. Oprócz bieżących spłat i refinansowania, w ramach przygotowań do sprzedaży (por. pkt. 5.1.) spłacony został także kredyt na projekt Hamzsa Office.

Ponadto Grupa zaciągnęła obligację z trzyletnim terminem wykupu na zakup nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi (por. pkt 7.1.1.) oraz skrypt dłużny z dwuletnim terminem wykupu.

Zaciągnięte kredyty oraz spłaty kredytów w przypadku kredytów projektowych w ubiegłym roku wynikały głównie z refinansowania jednej nieruchomości w Łodzi i jednej nieruchomości w Budapeszcie. Ponadto w roku 2021 zaciągnięto kredyty na budowę Avior Tower I w St. Petersburgu oraz na remont hotelu w Darmstadt. Zmiany konsolidacyjne w poprzednim roku dotyczyły kredytu projektowego na biurowce Jupiter w St. Petersburgu oraz pożyczki, która obecnie jest w pełni konsolidowana.

7.10.4. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

	31.12.22	31.12.21
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
oprocentowanie stałe	197.605	173.904
oprocentowanie zmienne	47.364	52.230
	244.970	226.134
Stopy procentowe:		
oprocentowanie stałe	81 %	77 %
oprocentowanie zmienne	19 %	23 %

		2022	2021
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	Marża
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,25 – 2,5 %	2,25 %
	3M-LIBOR	b.d.	2,50 %
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	2,25 – 2,6 %	1,3 – 2,75 %
	1M-EURIBOR	1,3 – 2,75 %	1,85 %
	1M-WIBOR	2,80 %	2,80 %
	Key Rate Rosja	2,40 %	2,40 %

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu na dzień bilansowy wynoszą od 2% do 12,1% (w roku ubiegłym: 2% do 9,13%).

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 Avior Towers w St. Petersburgu zawarto transakcję typu floor/cap, ograniczającą ryzyko zmiany stopy procentowej w okresie zmiennego oprocentowania kredytu do grudnia 2023 roku.

7.12. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.22	31.12.21
Pozycje:		
Zobowiązania wobec joint ventures	3.626	3.668
Otrzymane kaucje	3.113	2.398
Zabezpieczenia	1.669	1.205
	8.408	7.271

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
Dynamika 2021:				
Stan na dzień 1 stycznia	2.363	2.190	148	4.700
Odprawy	–	(133)	–	(133)
Planowe rekompensaty	(2.363)	–	–	(2.363)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	–	62	12	74
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	(2.363)	(71)	12	(2.422)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych		(84)	–	(84)
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)		550	–	550
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		466	–	466
Koszty z tytułu odsetek		9	1	11
Stan na dzień 31 grudnia		2.593	161	2.754
Dynamika 2022:				
Stan na dzień 1 stycznia		2.593	161	2.754
Odprawy		(193)	–	(193)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy		78	17	95
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych		(115)	17	(98)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych		(398)	–	(398)
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)		65	–	65
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(332)	–	(332)
Koszty z tytułu odsetek		19	1	20
Stan na dzień 31 grudnia		2.165	179	2.344

Na dzień bilansowy wiążące przyrzeczenia emerytalne posiada trzech członków zarządu. W roku 2021 dokonano zmian w przyrzeczeniach emerytalnych i w rezultacie zaklasyfikowano je jako oparte na składkach, a nie – jak dotychczas – na wynikach. W związku z tym rezerwy na świadczenia emerytalne nie są już wykazywane. Rozwiązane rezerwy, skompensowane wyksięgowaniem ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne, wykazano w kosztach osobowych roku 2021. Szczegóły opisano w transakcjach z członkami zarządu w pkt. 9.3.2.3..

Wysokość pozostałych rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 4% (w roku poprzednim: 2,75%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 3,75% (w roku poprzednim 0,8%). 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 odpraw 9,5 roku (rok poprzedni: 10,6 roku).

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 odpraw
Analiza wrażliwości 2021		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(249)
Stopa dyskontowa	-1 pp	298
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	137
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(127)
Analiza wrażliwości 2022		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(182)
Stopa dyskontowa	-1 p	217
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 ppp	102
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(95)

7.13.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Dynamika 2021:			
Stan na dzień 1 stycznia	2.241	–	2.241
Wykorzystanie	(195)	–	(195)
Zwiększenie	1.055	–	1.055
Rozwiązanie	(159)	–	(159)
Stan na dzień 31 grudnia	2.942	–	2.942
Dynamika 2022:			
Stan na dzień 1 stycznia	2.942	–	2.942
Wykorzystanie	(1.562)	–	(1.562)
Rozwiązanie	(1.282)	–	(1.282)
Stan na dzień 31 grudnia	98	–	98

Utworzone wcześniej rezerwy w związku z ewentualnymi roszczeniami dotyczącymi gwarancji udzielonych przez Grupę zostały w roku obrotowym wykorzystane lub rozwiązane (por. pkt. 9.1.).

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

	31.12.22	31.12.21
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.987	5.601
Pozostałe zobowiązania	1.828	2.151
Zobowiązanie z tytułu nabycia pożyczek od udziałowców	–	1.750
Otrzymane zaliczki – Hotele	35	19
Otrzymane zaliczki – pozostałe	703	586
Otrzymane kaucje	876	560
Zabezpieczenia	99	204
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	2.031	551
Zobowiązania wobec joint ventures	489	473
	9.048	11.894

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 856 TEUR (w roku ubiegłym: 742 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 108 TEUR (w roku ubiegłym: 146 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 248 TEUR (w roku ubiegłym: 373 TEUR).

Zaliczki otrzymane w segmencie hoteli zaliczane są zgodnie z MSSF 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 MSSF 15, w wys. 19 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 zobowiązania do spełnienia świadczenia w wys. 35 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

Transakcje z jednostkami i osobami powiązаныmi włącznie z joint ventures – por. nota w pkt. 9.3.2.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi zazwyczaj 10 do 60 dni. Zobowiązania podatkowe i wobec zakładu ubezpieczeń społecznych są oprocentowane jedynie w przypadku zwłoki w płatności. Zwykle są rozliczane w terminie 30 dni. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane.

[08] Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym**8.1. Instrumenty finansowe i wartość godziwa (MSSF 7 i MSSF 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 MSSF 9 lub innych MSSF	MSSF 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.22	Wartość godziwa 31.12.22	Wartość bilansowa 31.12.21	Wartość godziwa 31.12.21	
Aktywa – klasy						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	336.835	336.835	257.555	257.555
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	51.628	51.628	67.042	67.042
FVTPL	Pozostałe aktywa finansowe – instrumenty pochodne	3	85	85	399	399
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		1.048	1.048	1.543	1.543
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	5.221	5.221	5.504	5.504
	Pozostałe aktywa trwałe		39.264		39.071	
	Aktywa trwałe razem		434.081		371.114	
FAAC	Należności		1.623	1.623	1.384	1.384
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		15.924	15.924	11.192	11.192
	Pozostałe aktywa obrotowe		3.439		4.428	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z MSSF 5)		20.986		17.004	
	Suma aktywów		455.068		388.118	
Pasywa – klasy						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	10.785	10.785	5.360	5.521
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	173.151	150.852	152.539	154.583
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	30.478	33.032	37.026	37.489
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.737	b.d.	1.849	b.d.
FLAC	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		6.020	6.020	5.466	5.466
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		24.604		16.577	
	Zobowiązania długoterminowe razem		246.775		218.817	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	1.842	1.779	1.861	1.879
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	9.691	9.031	11.982	11.895
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	16.886	16.146	15.203	15.231
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		400	b.d.	314	b.d.
FLAC	Pozostałe zobowiązania		7.098	7.098	10.029	10.029
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		2.087		5.195	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z MSSF 5)		38.004		44.584	
	Zobowiązania razem		284.779		263.401	

				31.12.22	31.12.21
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:					
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych)			18.595	14.119
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (wg wartości godziwej bez wpływu na wynik)			5.221	5.504
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)			(258.088)	(241.629)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)			85	399

Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:

Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 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. 3.4.3.1.).

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.

Pozostałe instrumenty pochodne dotyczą maksymalnych lub minimalnych progów oprocentowania 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:

	2022	2021
Dynamika w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	330.500	256.962
Zwiększenia (wraz z przeniesieniem aktywów trwałych)	31.611	67.285
Zmniejszenia	(10.284)	(37)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	36.020	686
Pozostałe przychody i koszty	5.923	5.602
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	393.769	330.500

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.

	2022	2021
Dynamika w zobowiązaniach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	320
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	–	(320)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	–	–

Powtarzalna wycena wg wartości godziwej (Fair Value) dotyczy zabezpieczenia odsetkowego (floor/cap) w związku z finansowaniem projektu Avior Tower (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

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	2022	2021
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	4,15 %	3,50 %
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR	3.638	3.323

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	2022	2021
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej:				
stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.		-877	-1.027
stopa kapitalizacji	- 50 p.b.		1.097	1.347
Przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %		531	528
Przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %		-531	-528

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 MSSF 9				Razem
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	
Rok obrotowy 2021:					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(1)			(1)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		628			628
Zysk z wyksięgowania zobowiązań				7.191	7.191
Koszty z tytułu odsetek				(8.458)	(8.458)
Niezrealizowany wynik z wyceny	407				407
Zrealizowany wynik z wyceny	324				324
Wynik zmian kursowych				1.008	1.008
Wynik netto okresu	731	627	–	(259)	1.100
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(121)		(121)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	731	627	(121)	(259)	979
Rok obrotowy 2022:					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(33)			(33)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		500			500
Koszty z tytułu odsetek				(12.728)	(12.728)
Niezrealizowany wynik z wyceny	(1.120)				(1.120)
Wynik zmian kursowych				3.885	3.885
Wynik netto okresu	(1.120)	466	–	(8.842)	(9.496)
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(283)		(283)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	(1.120)	466	(283)	(8.842)	(9.779)

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 81% (w roku ubiegłym: 77%) 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
2021				
3M-EURIBOR	+50	(254)	-50	254
2022				
3M-EURIBOR	+50	(227)	-50	227

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

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

	2022	2023	2024	2025	2026	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2021:							
Kredyty projektowe	1.530	1.729	1.747	1.768	1.757	29.851	38.383
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	13.434	–	–	–	–	–	13.434
Pozostałe	413	–	–	–	–	–	413
	15.377	1.729	1.747	1.768	1.757	29.851	52.230

	2023	2024	2025	2026	2027	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2022:							
Kredyty projektowe	1.214	1.229	1.247	1.234	1.209	25.333	31.465
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	14.556	–	–	–	–	–	14.556
Pozostałe	471	–	–	–	–	–	471
	16.241	1.229	1.247	1.234	1.209	25.333	46.491

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Razem
31.12.2021:				
w walucie obcej	6.827.317	2.590		
w EUR	81.210	563	144.361	226.134
31.12.2022:				
w walucie obcej	6.641.026	2.245		
w EUR	87.780	479	156.711	244.970

Wrażliwość wyniku Grupy:

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

	PLN	RUB	Razem
Wrażliwość 2021:			
Wzrost o 10%	(702)	(1.384)	(2.561)
Spadek o 10%	702	1.384	2.561
Wzrost o 20%		(2.767)	(2.767)
Spadek o 20%		2.767	2.767
Wzrost o 50%		(4.151)	(4.151)
Spadek o 50%		4.151	4.151
Wzrost o 100%		(8.302)	(8.302)
Spadek o 100%		8.302	8.302
Wrażliwość 2022:			
Wzrost o 10%	(369)	–	(369)
Spadek o 10%	369	–	369

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
Wrażliwość 2021:		
Wzrost o 10%	(96)	(96)
Spadek o 10%	96	96
Wrażliwość 2022:		
Wzrost o 10%	(99)	(99)
Spadek o 10%	99	99

8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.6. Wiadą tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności krótkoterminowych. Maksymalne ryzyko kredytowe ograniczone jest wartością bilansową należności finansowych. Wartość aktywów finansowych, które nie są ani przeterminowane ani nie zostały odpisane, została zachowana.

W roku 2018 Grupa rozpoczęła wynajem mniejszych części powierzchni biurowych. W przypadku niestabilnej wiarygod-

ności 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.

8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 35 917 TEUR (w roku ubiegłym: 39 389 TEUR). Kwota 28 819 TEUR (w roku poprzednim: 29 360) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

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

sowy było 13,3% (w roku ubiegłym: 16,6%) zobowiązań krótkoterminowych.

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

niepo pochodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje o stałym oprocentowaniu	2.436	12.421	–	14.857
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	18.293	79.740	138.837	236.869
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	4.866	9.271	30.017	44.154
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	15.053	–	–	15.053
Zobowiązania z tytułu leasingu	375	1.055	3.271	4.701
Pozostałe kredyty i pożyczki	632	6.889	228	7.749
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	7.098	6.020	–	13.118
Razem	48.754	115.396	172.352	336.501

8.2.5. Ryzyka związane z klimatem

Warimpex traktuje zrównoważony charakter swoich nieruchomości za kluczowy czynnik sukcesu i w przypadku większości obiektów w swoim portfolio dokumentuje to odpowiednimi certyfikatami, z których część już uzyskano, a otrzymanie pozostałych jest planowane. Mimo to istnieją zagrożenia związane z klimatem.

Budowanie i eksploatacja biurowców lub hoteli w sposób przy- jazny dla klimatu może prowadzić do wzrostu kosztów w trakcie budowy / eksploatacji. Istnieje ryzyko, że kosztów tych nie będzie można przerzucić na najemców czy gości lub że w przypadku sprzedaży osiągnięty zysk będzie niższy.

Ponadto istnieje ryzyko związane z unijnym „Zielonym Łądem” i opartą na nim taksonomią UE z jasno zdefiniowanymi celami środowiskowymi. Zgodnie z taksonomią UE nieruchomości biurowe zasadniczo kwalifikują się do objęcia ich taksonomią. Wstępna analiza wykazała, że 96% portfela nieruchomości kwalifikuje się do objęcia taksonomią jako działalność gospodarcza.

Mimo to istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z taksonomią mogą być w przyszłości spełnione w mniejszym stopniu ze względu na nieruchomości posiadane już w zasobach lub na nowe standardy techniczne. Może to prowadzić do wzrostu kosztów kredytów lub ograniczenia możliwości w ich zaciąganiu. Popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z taksonomią może się zmniejszać i do- prowadzić do spadku wartości nieruchomości.

[09] Pozostałe informacje

9.1. Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

9.1.1. Spory sądowe

W związku z gwarancją umowną udzieloną przez Grupę nabywcy Hotelu Angelo Prag w roku poprzednim wszczęto postępowanie arbitrażowe z inicjatywy kontrahenta, które zostało rozstrzygnięte w roku obrotowym. Na podstawie wyroku sądu arbitrażowego utworzone w związku z tym rezerwy bilansowe zostały częściowo wykorzystane, a częściowo rozwiązane z odniesieniem na przychody.

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 480 TEUR (w roku ubiegłym: 570 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	
	2022	2021
Gwarancja jednostki i gwarancja bankowa w zw. z dzierżawą Hotelu Intercontinental, Warszawa	4.252	4.666

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 ponownie zmieniono umowę dzierżawy hotelu oraz postanowienia dotyczące gwarancji jednostki. W związku z tym gwarancję wydłuża się do 31.08.2040 r. (wcześniej do 30.09.2039) i obniża do 841 TEUR (rok poprzedni: 1 377 TEUR). Ponadto istnieje corocznie odnawialna gwarancja bankowa na kwotę 3 411 TEUR z terminem obowiązywania do października 2023 roku.

9.1.4. Zobowiązania warunkowe

W przypadku niektórych jednostek zależnych istnieje ryzyko, ale nie przeważające prawdopodobieństwo, że – w razie kontroli podatkowej – organy podatkowe w związku ze zmianami w praktyce administracyjnej mogą dokonać innej oceny stanu faktycznego. Ryzyko zapłaty dodatkowego zobowiązania podatkowego z tego tytułu wynosi 1 284 TEUR.

9.2. Leasing

9.2.1. Umowy leasingu jako leasingobiorca

Informacje wymagane na podstawie MSSF 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 MSSF 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	6.9.
Koszt krótkoterminowych umów leasingu	6.5.
Koszt umów leasingu o niskiej wartości	6.5.
Odpływ środków pieniężnych w związku z umowami leasingu	7.10.3.
Zwiększenia i wartości bilansowe praw użytkowania	7.1.1., 7.2.1
Analiza zapadalności zobowiązań z tyt. leasingu	8.2.4.
Zmienne płatności leasingowe, podleasing, sale & leaseback	b.d.

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingodawca

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
- parking dla Erzsébet, Budapeszt (od 06/2021)
- Avior Tower, St. Petersburg (od 01/2023)
- biurowiec Zeppelin, St. Petersburg
- obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya, St. Petersburg
- biurowiec Jupiter, St. Petersburg (objęty pełną konsolidacją od 01/2022)
- Mogilska 41 Office, Kraków
- Mogilska 43 Office, Kraków
- Ogrodowa Office, Łódź
- Red Tower, Łódź
- 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 31.12.2021	117.189	27.377	82.343	7.469
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2022	224.363	36.110	121.207	67.046

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.

Dkfm. 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	14,3 %	10,7 %
dr Daniel Folian	z-ca 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	0,5 %
Gina Goëss	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 Ambo GmbH**

	2022	2021
Przychody z tytułu Performance Management	20	–
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	–	23

9.3.2.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	2022	2021
Honorarium z tytułu usług doradczych	(1)	(1)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	17	16
	16	14
Należności wobec pana Folia na dzień 31 grudnia	3	–

9.3.2.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	2022	2021
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia (bez rezerw)	3.057	1.675
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	1.928	551

Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:

	2022	2021
dr Franz Jurkowsch	993	533
dr Daniel Folian	688	381
dr Alexander Jurkowsch	688	381
mgr Florian Petrowsky	688	381
	3.057	1.675

Składniki wynagrodzeń członków zarządu:

	2022	2021
Wynagrodzenia bieżące	1.129	1.123
Zmienne składniki wynagrodzeń (bonus)	1.928	552
Świadczenia płatne krótkoterminowo	3.057	1.675

Ponadto zaksięgowano na poczet przyszłych roszczeń członków zarządu:

	2022	2021
Zmiana rezerwy na odprawy	77	60
Składki z tytułu reasekuracji świadczeń emerytalnych	182	213

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

W zakresie firmowego zabezpieczenia emerytalnego na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec Członków Zarządu Daniela Folia, Alexandra Jurkowscha i Floriana Petrowsky. Przyrzeczenia te zostały w 2021 r. zmienione i są od tamtej pory wykazywane jako przyrzeczenia emerytalne oparte na składkach. Eliminuje to konieczność zasilania rezerw.

Emerytura przysługuje dożywotnio od ukończenia 65 roku życia, a jej wysokość odpowiada wysokości świadczenia emerytalnego z tytułu ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne z 20-letnim okresem gwarancji emerytalnej od momentu rozpoczęcia wypłaty emerytury. Korekty składek ubezpieczeniowych oraz udział w zyskach z ubezpieczenia reasekuracyjnego podwyższają wysokość emerytury. W przypadku przejścia na wcześniejszą emeryturę i otrzymania stałej emerytury ustawowej przysługuje prawo do wcześniejszego świadczenia emerytalnego. Uprawnienia mogą być również przenoszone lub rozliczane w formie odprawy pieniężnej. Prawa z przyrzeczeń emerytalnych nie podlegają utracie, jeżeli w przypadku odejścia pracownika nie z jego winy od pierwotnego złożenia przyrzeczenia emerytalnego upłynęły 3 lata, a w przypadku wypowiedzenia umowy o pracę przez pracownika – 15 lat.

Pozostałe roszczenia z tytułu zakończenia wynikają z ustawy AngG.

Ponadto po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Grupa świadczyła w roku obrotowym usługi na rzecz dr Franza Jurkowscha o wartości 54 TEUR.

9.3.2.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2022	2021
Wynagrodzenie członków RN	166	146
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	106	111

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w podziale na poszczególnych jej członków:

	2022	2021
Dkfm. Günter Korp	64,5	63,0
dr Thomas Aistleitner	48,0	42,0
Harald Wengust	23,3	19,5
Hubert Staszewski	15,0	15,0
Gina Goëss	15,0	6,0
	165,8	145,5

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jest świadczeniem należnym krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

9.3.2.5. Transakcje z joint ventures

	2022	2021
Przychody z transakcji z joint ventures	226	941
Koszty na rzecz joint ventures	(132)	(156)
Należności wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	6	6
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(4.114)	(4.141)

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 nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń, dnia 21 kwietnia 2023 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** z siedzibą w Wiedniu

oraz jej spółek zależnych (Grupa), składające się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2022 r., skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się w tym dniu bilansowym oraz objaśnień i informacji dodatkowych.

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy kończący się w tym dniu bilansowym, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), 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
- Kontrola rosyjskich spółek zależnych

Tytuł

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2022 r. nieruchomości inwestycyjne w wysokości 388 463 TEUR oraz dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 45 872 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. 3.4.3.1. 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 skonsolidowanym 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, w szczególności w odniesieniu do rzeczoznawcy występującego w Rosji pod nową firmą
- 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
- Weryfikacja wybranych danych wejściowych zgodnie z opinią w zakresie wyceny w oparciu o dane z kontraktów, stanowiących ich podstawę
- Ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

Tytuł

Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe

Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje na dzień 31 grudnia 2022 r. rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 36 408 TEUR oraz odpis aktualizacyjny rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 814 TEUR. Rzeczowa aktywa trwałe obejmują głównie dwa obiekty hotelowe.

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje na dzień 31 grudnia 2022 r. rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 36 408 TEUR oraz odpis aktualizacyjny rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 814 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 występuje 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 rze-

czoznawców 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., 3.4.3.1. 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 struktury leżącej u podstaw transakcji w celu sprawdzenia, czy konieczny jest odpis aktualizacyjny oraz w celu ustalenia wartości odzyskiwalnej
- Ocena kompetencji, umiejętności i obiektywizmu zewnętrznych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo, w szczególności w odniesieniu do rzeczoznawcy występującego w Rosji pod nową firmą
- Ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę na podstawie porównania danych rynkowych dla wybranych opinii, o ile są dostępne
- Ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

Tytuł

Kontrola rosyjskich spółek zależnych

Ryzyko

W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji na te sankcje w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal.

W związku z nową wzgl. zmieniającą się sytuacją prawną w Rosji Grupa zbadała fakt, czy nadal w niezmienionym zakresie sprawuje kontrolę nad rosyjskimi jednostkami zależnymi i czy w związku z tym powinny one nadal podlegać pełnej konsolidacji.

Podstawowe ryzyko wiąże się z założeniami Zarządu w zakresie kontroli rosyjskich spółek zależnych. Zgodnie z MSSF 10

jednostka dominująca zobowiązana jest do konsolidacji kontrolowanych przez siebie jednostek zależnych. Kontrola ma miejsce wówczas, gdy Grupa jest narażona na zmienność stóp zwrotu z tytułu zaangażowania w jednostkę, w której posiada udziały lub ma do nich prawo oraz może wywierać wpływ na te stopy zwrotu dzięki sprawowanej kontroli nad jednostką, w której posiada udziały. Zmiana tego założenia prowadzi do wyłączenia rosyjskich spółek zależnych z konsolidacji.

Odpowiednie informacje dotyczące istotnych osądów, założeń i szacunków zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Adresowanie w ramach badania

Aby ustalić adresata tego ryzyka, dokonaliśmy krytycznej weryfikacji założeń kierownictwa i przeprowadziliśmy m.in. następujące czynności sprawdzające:

- Skierowanie pytań do całego Zarządu Warimpexu i audytora sprawozdań finansowych podmiotów rosyjskich dotyczących zdolności do sprawowania kontroli poprzez kierowanie odpowiednimi działaniami poszczególnych rosyjskich spółek zależnych w ciągu roku obrotowego i po dniu bilansowym
- Ocena obciążenia ryzykiem na skutek wahań stóp zwrotu z tytułu zaangażowania Warimpexu poprzez zbadanie płatności przychodzących z Rosji oraz prawa do dysponowania pozostałymi środkami pieniężnymi na rosyjskich rachunkach bankowych
- Ocena, czy kryteria kontroli rosyjskich jednostek zależnych zgodnie z MSSF 10 są nadal spełnione
- 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.

Nasza opinia na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje tych pozostałych informacji i nie wydajemy 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 wykonanych przez nas czynności stwierdzimy, że nastąpiło istotne zniekształcenie tych pozostałych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować 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 (MSSF), 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 wpływają na decyzje ekonomiczne użytkowników sprawozdania

podejmowane na podstawie niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Ponadto:

- Identyfikujemy i dokonujemy oceny ryzyk istotnych zniekształceń sprawozdania finansowego spowodowanych 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, informacje wprowadzające w błąd czy też eliminację kontroli wewnętrznej.
- Dążymy do zrozumienia systemu kontroli wewnętrznej, który ma istotne znaczenie dla badania sprawozdania, aby w ramach badania planować stosowne do okoliczności procedury badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie.
- Dokonujemy również oceny odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości oraz zasadności szacunków dokonanych przez ustawowych przedstawicieli w rachunkowości jak również związanych z tym informacji.
- Wyciągamy wnioski z odpowiedniości stosowania zasady kontynuacji działalności przez przedstawicieli ustawowych oraz - na podstawie uzyskanych dowodów badania - oceniamy, czy istnieje istotna niepewność w związku ze zdarzeniami lub okolicznościami, 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.

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

Pozostałe wymogi ustawowe i inne wymogi prawne

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania z działalności

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

W związku z zawartym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oświadczeniem dotyczącym kwestii niefinansowych, naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z jego treścią i ocena, czy pozostałe informacje nie wykazują istotnych sprzeczności ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy nie zawierają innych nieprawidłowości.

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 19 maja 2022 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 17 października 2022 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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za przeprowadzenie badania jest pan mgr Hans-Erich Sorli.

Wiedeń, dnia 21 kwietnia 2023 r.

ERNST & YOUNG

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

mgr. Hans-Erich
Sorli eh
Biegły rewident

ppa mgr. Benedicte
Maderthaler eh
Biegły rewident



InterContinental*****
Warszawa, PL

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 2022 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 2022 był w szczególności ekonomiczny wpływ konfliktu zbrojnego w Ukrainie 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 2021“ (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.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 19 maja 2022 r. pan dr Aistleitner, pan Wengust i pan Dkfm. Korp. zostali ponownie wybrani do Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2022 odbyło się łącznie pięć posiedzeń Rady Nadzorczej (częściowo w formie stacjonarnych posiedzeń i częściowo w formie wideokonferencji ze względu na ograniczenia prawne spowodowane Covid-19), na których każdorazowo podejmowano niezbędne uchwały. W przypadkach, w których było to konieczne i dopuszczalne, poszczególne uchwały Rady Nadzorczej były podejmowane w głośno-

waniu pisemnym. Wszyscy członkowie RN spełniali wymogi w zakresie minimalnej obecności.

Podjęto m.in. uchwały w związku ze sprzedażą B52 Office w Budapeszcie oraz zakupem Red Tower w Łodzi, w tym finansowaniem tego zakupu. Ponadto zweryfikowano i sporządzono nowe brzmienia regulaminów Zarządu i Rady Nadzorczej, wydano zarządzenie w sprawie samochodów służbowych dla Zarządu oraz ustanowiono zasady dotyczące transakcji pomiędzy członkami Zarządu lub osobami z nimi powiązanymi a Spółką. Raport na temat wynagrodzeń został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą Spółki i uchwalony w kwietniu 2023 r.

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 Rady Nadzorczej, a w zakresie, w jakim uchwały komisji miały charakter przygotowawczy lub rekomendacyjny, były wykonywane na podstawie odpowiednich uchwał Rady Nadzorczej.

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. Pan dr Aistleitner stoi na czele Komisji Audytorskiej i podobnie jak jego zastępca, pan Korp, dysponuje specjalistyczną wiedzą i praktycznym doświadczeniem w dziedzinie finansów, rachunkowości i sprawozdawczości (ekspert ds. finansów). Oprócz przewodniczącego i jego zastępcy w skład Komisji Audytorskiej wchodzi jeszcze jeden członek Rady Nadzorczej, który zgodnie z regulaminem RN jest niezależny.

W roku obrotowym 2022 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 Rada Nadzorcza w całości. Na czele Komisji Projektowej stoi członek RN pan Harald Wengust, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN – niezależni zgodnie z regulaminem RN.

Komisja Kadrowa

Rada Nadzorcza 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 2022 odbyło się jedno posiedzenie Komisji Kadrowej dotyczące ponownego powołania Członków Zarządu w osobach dr Franza Jurkowscha i dr Daniela Foliana.

Roczne i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 r.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2022 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.

Roczne sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności (w tym skonsolidowany raport niefinansowy) oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały szczegółowo rozpatrzone przez Komisję Audytorską po przedstawieniu obszernego ustnego sprawozdania przez biegłych rewidentów oraz przedłożone Radzie Nadzorczej do akceptacji na posiedzeniu w dniu 21 kwietnia 2023 r. Rada Nadzorcza zbadała sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności (w tym skonsolidowany raport niefinansowy) oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i zaakceptowała, a tym samym zatwierdziła sprawozdanie finansowe. Komisja Audytorska przekazała również Radzie Nadzorczej swoją propozycję powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego

rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2023 r.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich pracę i ponadprzeciętne zaangażowanie w mijającym roku, w szczególnie trudnych warunkach wynikających z pandemii oraz z konfliktu zbrojnego w Ukrainie.

Rada Nadzorcza uważa, że Spółka ze swoim doświadczonym Zarządem i sprawdzonym zespołem jest dobrze przygotowana, aby poradzić sobie także ze średnio- i długofalowymi konsekwencjami wywołanymi kryzysem ukraińskim i życzy Spółce dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2023 roku

Dkfm. 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 21 kwietnia 2023 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

Kalendarium

2023

22 maja 2023

*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

30 maja 2023

Publikacja I kwartał 2023

1 czerwca 2023

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

30 sierpnia 2023

Publikacja I półrocze 2023

29 listopada 2023

Publikacja I-III kwartał 2023

UWAGI

W trosce o czytelność raportu zrezygnowaliśmy w dużej części ze stosowania w piśmowni form różnicujących płęć.
Zwroty dotyczące osób należy w związku z tym rozumieć w sposób neutralny z punktu widzenia płci.

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.

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

IIMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wieden

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

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Anna Jaremko, www.interpreti.pl

www.warimpex.com



warimpex