

WARIMPEX
Raport finansowy
2021

warimpex

GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	2021	Dynamika	2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	20.267	-2 %	20.604
Przychody ze sprzedaży – Hotele	4.836	34 %	3.607
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.618	12 %	1.449
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>26.720</i>	<i>4 %</i>	<i>25.660</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-10.597	-6 %	-11.288
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>16.123</i>	<i>12 %</i>	<i>14.371</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–
EBITDA	14.512	387 %	2.979
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	1.025	–	-10.666
EBIT	15.537	–	-7.687
Wynik z joint ventures	-1.713	–	-4.858
Wynik z działalności finansowej	-613	–	-21.426
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	11.980	–	-31.119
Wynik netto okresu (akcjonariusze jednostki dominującej)	12.274	–	-29.691
 Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	 4.977	 101 %	 2.463
 Suma bilansowa	 388.118	 21 %	 320.665
Kapitał własny	124.717	15 %	108.792
Udział kapitału własnego	32 %	-2 pp	34 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	0,24	–	-0,57
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1.939.280	–	1.939.280
 Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	 8	 –	 8
Powierzchnia biurowa do wynajęcia (skorygowana o udziały częściowe)	97.500 m ²	4.700 m ²	92.800 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju (skorygowane o udziały częściowe)	53.800 m ²	13.800 m ²	40.000 m ²
Liczba hoteli	4	–	4
Ilość pokoi hotelowych (skorygowana o udziały częściowe)	831	35	796
 Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	23.865	-2 %	24.383
EBITDA – Investment Properties	15.672	-5%	16.488
Przychody ze sprzedaży – Hotele	9.896	32 %	7.483
Net Operating Profit (NOP)	1.460	–	-1.909
NOP na każdy dostępny pokój w EUR	2.060	–	-2.784
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.809	25 %	1.449
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–
EBITDA – Development & Services	1.837	–	-8.693
 Ø Zatrudnienie w Grupie	 142	 -29 %	 201
	31.12.2021	Dynamika	31.12.2020
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	365,8	21 %	301,8
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	143,7	12 %	128,4
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,76	12 %	2,46
EPRA NTA	2,63	10 %	2,39
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	1,12	-3 %	1,15

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2021

Spis treści

- 02** Wskaźniki Grupy Warimpex
- 06** Warimpex w skrócie
- 07** Najważniejsze projekty 2021
- 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
- 46 Środowisko & Energia
- 49 Etyka & Compliance
- 49 Społeczna odpowiedzialność
- 50 Pracownicy
- 51 Prawa Człowieka
- 54 Informacje na temat niefinansowych wskaźników efektywności
- 54 Dane zgodnie z §243a UGB
- 54 Perspektywy

- 56** Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
- 57 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 58 Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 59 Skonsolidowany bilans
- 60 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 61 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 65 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 123 Opinia biegłego rewidenta

- 128** Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- 130** Oświadczenie Zarządu
- 132** Portfolio
- 135** Kalendarium
- 135** Impressum

Białystok Office
Białystok, PL



Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

Warimpex jest „hybrydową” spółką nieruchomościową, która jako Asset Manager i właściciel nieruchomości prowadzi projekty do momentu, w którym sprzedaż umożliwia uzyskanie najwyższej wartości dodanej, a jako deweloper rozwija projekty koncentrujące się na Europie Środkowej i Wschodniej.

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

Zrównoważony rozwój jest dla Warimpexu kluczowym czynnikiem sukcesu.

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

Hybrydowy model działalności pozwala Warimpexowi na szczególnie efektywną integrację 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 Folia i dr Franza Jurkowitscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 1 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcioletnim i trzygwiazdkowym. Ponadto Warimpex zajmuje się także realizacją biurów i innych nieruchomości.

Development i Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Budapeszcie, 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 sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe.

Portfolio

Na koniec 2021 roku Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą ośmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 97 500 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 coraz bardziej zyskiwały na znaczeniu. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej 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

2021

Najważniejsze projekty operacyjne

04/2021

Pozwolenie na budowę biurowca w Białymstoku

06/2021

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

12/2021

Po transakcji nabycia udziałów: Warimpex posiadaczem 100% w AIRPORTCITY St. Petersburg

12/2021

LEED Gold dla Zeppelin Tower w St. Petersburgu

Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 26,7 mln EUR (+ 4 %)
- Wynik ze sprzedaży brutto 16,1 mln EUR (+ 12 %)
- EBITDA w wysokości 14,5 mln EUR
- Odpisy amortyzacyjne i korekta wartości w wys. +1,0 mln EUR
- EBIT w wysokości 15,5 mln EUR
- Zysk finansowy w wysokości 12,0 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy o wartości 361,2 mln EUR (+ 21%)
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 2,76 EUR (+12 %)

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Mimo iż rok 2021 – choć w mniejszym stopniu niż 2020 – znowu stał pod znakiem pandemii koronawirusa i obostrzeń nakładanych przez władze, Warimpex ponownie wypracował zyski i dało się odczuć swoisty powrót do normalności. Normalność ta została jednak zepchnięta na dalszy plan w obliczu trwającego od lutego 2022 r. konfliktu w Ukrainie, niosącego ze sobą ogrom ludzkiego cierpienia. 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 my śledzimy je na bieżąco.

Podsumowanie roku obrotowego 2021

Przyjrzyjmy się teraz wydarzeniom minionego roku obrotowego 2021: prowadzona przez nas działalność operacyjna rozwijała się dobrze, zwłaszcza segment hotelarski zdołał nadrobić nieco zaległości w porównaniu ze słabymi wynikami w roku 2020, spowodowanymi pandemią. W segmencie nieruchomości biurowych nasze obiekty z zabezpieczonymi umowami długoterminowym najmem generowały bieżące przepływy pieniężne. Udało się zawrzeć kolejne nowe transakcje wynajmu w B52 Office w Budapeszcie oraz w Mogilska 43 Office w Krakowie. Oba biurowce są teraz w 100% wynajęte. W sektorze deweloperskim uzyskaliśmy ważne dla nas pozwolenia na budowę i rozpoczęliśmy już budowę biurowca Mogilska 35 Office w Krakowie.

Dodatni wynik finansowy

W roku 2021 przychody z wynajmu nieruchomości biurowych nieznacznie spadły z 20,6 mln EUR do 20,3 mln EUR. Było to spowodowane spadkiem wartości rubla w ciągu roku średnio o ok. 9% w porównaniu z rokiem poprzednim. Po spadku obrotów związanych z pandemią wyniki hoteli ponownie uległy poprawie: przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli wzrosły z 3,6 mln EUR do 4,8 mln EUR. Łączne przychody ze sprzedaży zwiększyły się z 25,7 mln EUR do 26,7 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się – także dzięki otrzymanej pomocy publicznej w związku z pandemią – obniżyć z 11,3 mln EUR do 10,6 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wyniósł 16,1 mln EUR w porównaniu z 14,4 mln EUR w ubiegłym roku.

Wskaźnik EBITDA wzrósł z 3,0 mln EUR do 14,5 mln EUR. Było to efektem wyższego zysku brutto, zysku bilansowego z tytułu nabycia udziałów w spółkach oraz obniżenia kosztów w związku z zaprzestaniem zasilania rezerw. Wskaźnik EBIT wzrósł wskutek lepszych wyników działalności operacyjnej

oraz dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości z -7,7 mln EUR do 15,5 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej (z uwzględnieniem joint ventures) poprawił się z -21,4 mln EUR na -0,6 mln EUR. Oprócz zysku bilansowego z tytułu zakupu pożyczek w wysokości 7,2 mln EUR obejmuje on m.in. zyski z przeliczenia pozycji walutowych w wysokości 1,0 mln EUR oraz wynik ze wspólnych przedsięwzięć w wysokości -1,7 mln EUR.

W sumie Grupa Warimpex osiągnęła w roku obrotowym 2021 znacznie lepszy wynik finansowy netto niż w roku ubiegłym, wynoszący 12,0 mln EUR (2020: -31,1 mln EUR).

Projekty deweloperskie w sektorze biur w Polsce, w Rosji i w Niemczech

W 2021 roku koncentrowaliśmy się na kontynuacji realizacji naszych projektów deweloperskich: w listopadzie rozpoczęła się budowa biurowca Mogilska 35 Office w Krakowie o powierzchni biurowej na wynajem ok. 12 000 m². Jej zakończenie zapowiadane jest na 2023 rok. W sąsiedztwie tego obiektu kupowaliśmy w ostatnich latach mniejsze, częściowo zabudowane działki i planujemy zrealizować na nich IV fazę projektu Mogilska. Pierwsze prace rozbiórkowe już się rozpoczęły. W Białymstoku otrzymaliśmy pozwolenie na budowę dla naszego projektu, w ramach którego powstaną trzy budynki z ok. 33 400 m² powierzchni biurowej i 5 000 m² powierzchni komercyjnej. Ponadto już po dniu bilansowym otrzymaliśmy pozwolenie na budowę nowego biurowca o powierzchni ok. 21 200 m² obok Hotelu Chopin w Krakowie. Zgodnie z naszą strategią w przypadku obu projektów rozpoczniemy budowę, jak tylko zapewnimy sobie odpowiednie zainteresowanie ze strony potencjalnych najeźmców.

Warimpex posiada w Rosji 100 % udziałów w spółkach projektowych AIRPORTCITY St. Petersburg – podmiotach o silnej i niezależnej pozycji. Projekty te są finansowane przez lokalne banki w przeważającej części w lokalnej walucie, posiadają spory kapitał i samodzielnie pokrywają swoje zapotrzebowanie na płynność finansową. Oznacza to, że nasze rosyjskie spółki-córki są w stanie działać autonomicznie i niezależnie od wsparcia ze strony spółki macierzystej. W związku z tym zjawiska będące skutkiem konfliktu, dotyczący te podmioty jak dotąd tylko w nieznacznym stopniu. Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg ukończono stan surowy biurowca Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 000 m². Otwarcie obiektu planowane jest na III kwartał 2022 roku.

W niemieckim mieście Darmstadt oprócz hotelu marki „greet” posiadamy także rezerwowe działki pod budowę wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Prace nad nowym projektem zabudowy i projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca z ok. 13 800 m² powierzchni na wynajem, który pod względem kryteriów zrównoważonego rozwoju odpowiada najnowszym trendom i standardom, są już mocno zaawansowane.

Perspektywy

W 2022 roku nasza działalność operacyjna oprócz przygotowań do budowy i uzyskania pozwoleń na budowę będzie się koncentrować na kontynuacji bieżących projektów budowlanych. W naszych działaniach nieustannie towarzyszy nam temat zrównoważonego rozwoju: niezależnie od tego, czy mówimy o nowych obiektach, starych budynkach czy już eksploatowanych, zmiany klimatyczne niosą ze sobą nowe wymagania stawiane także wobec nieruchomości. Dlatego we wszystkich naszych obiektach zwracamy szczególną uwagę na efektywność energetyczną, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcję emisji dwutlenku węgla. Również w przyszłości będziemy dążyć do uzyskania w tym zakresie certyfikatów zrównoważonego rozwoju. W Polsce oba nasze biurowce Mogilska 43 Office w Krakowie i Ogrodowa Office w Łodzi uzyskały certyfikację BREEAM In-use „Excellent”, potwierdzającą wysoki standard tych obiektów pod względem przyjazności dla środowiska. Certyfikatem LEED Gold może się także od niedawna szczycić Zeppelin Tower w AIRPORTCITY St. Petersburg.

Warimpex nadal opiera się na solidnych ekonomicznych podstawach i spodziewamy się pozytywnego rozwoju naszej działalności. Bardzo poważnie podchodzimy do napiętej sytuacji humanitarnej i gospodarczej w związku z konfliktem w Ukrainie. Posiadamy doświadczony i sprawdzony w sytuacjach kryzysowych zespół, który potrafi elastycznie reagować na bieżące wydarzenia, dzięki czemu jesteśmy dobrze przygotowani na nadchodzące wyzwania.

Na koniec chciałbym podziękować wszystkim pracownikom Warimpexu za ich zaangażowanie oraz naszym droгим Akcjonariuszom za ich zaufanie.

Wiedeń, kwiecień 2022 roku

Franz Jurkowitsch

*Franz
Jurkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

Investor Relations

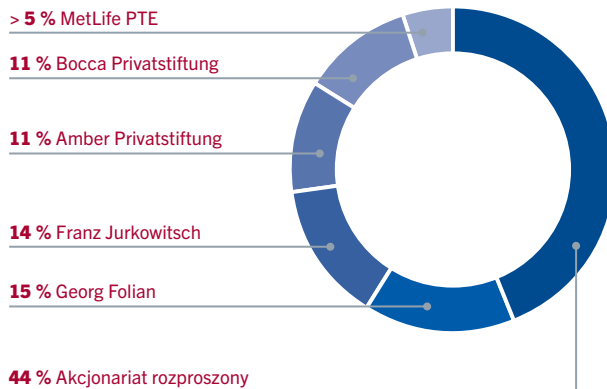
Giełdowy kurs akcji wynosił na początku roku 1,15 EUR wzgl. 5,08 PLN; dynamika kursu do połowy 2021 roku była dodatnia i jego wartość wzrosła do 1,365 EUR wzgl. 6,55 PLN. Następnie kurs akcji ponownie spadł. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2021 wyniósł 1,12 EUR wzgl. 4,70 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W 2021 roku Warimpex uczestniczył zdalnie w konferencjach inwestorów Raiffeisen Centrobank i Erste Bank.

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

STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2022 R.



ZMIANY KURSU



WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 31.12.2021	54.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXF.B.VI
Najwyższy kurs*	EUR 1,365 PLN 6,55
Najniższy kurs*	EUR 1,06 PLN 4,50
Kurs na 30.12.2021	EUR 1,12 PLN 4,70
* ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest m.in. w następujących indeksach:

Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	WIG, WIG-Real Estate
100-dniowy ø handel	w Wiedniu ok. 18 000 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 regułami austriackimi.

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

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2021, obowiązującej w roku obrotowym 2021, 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 oraz 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. 9.3.2.7. i 9.3.2.8.). Więcej informacji znajduje się również w raporcie dotyczącym polityki wynagrodzeń i rocznym raporcie na temat wynagrodzeń na stronie internetowej spółki Warimpex.

- Ocena przestrzegania zasad C Kodeksu przeprowadzana jest zgodnie z zasadą 62 regularnie, co najmniej raz na trzy lata, przez jednostkę zewnętrzną. Wyniki oceny należy opisać w raporcie w zakresie Ładu Korporacyjnego. Ocena odbywa się wewnętrznie na podstawie ankiety „Ocena zewnętrzna przestrzegania zasad Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego”, którą stosuje się również podczas oceny zewnętrznej. Ze względu na koszty zrezygnowano z przeprowadzania oceny zewnętrznej.
- 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 rewidentzi 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). 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 2.11: 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 I WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW

*Zarząd***mgr dr Daniel Foliań**

Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1980

Po raz pierwszy powołany: 1 stycznia 2018

Mandat do 31 grudnia 2022

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość,

Investor Relations

i zarządzanie finansami

Dkfm. dr Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 31 grudnia 2022

Zakres kompetencji:

Strategia i komunikacja w organizacji

**mgr Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967

Po raz pierwszy powołany: 1 maja 2014

Mandat do 30 kwietnia 2024

Zakres kompetencji:

Zarządzanie transakcjami,
organizacja, sprawy kadrowe
i prawne

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 2021
(36 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 2021
(36 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 2021

(36 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:

- 1 W okresie ostatnich pięciu lat członek rady nadzorczej nie był członkiem zarządu lub kierownictwa spółki ani jej podmiotu zależnego ani też żadnego innego podmiotu powiązanego ze spółką („Spółka należąca do Grupy”).
- 2 Członek rady nadzorczej nie utrzymuje i w ciągu ostatniego roku nie utrzymywał żadnych stosunków handlowych ze spółką lub inną spółką należącą do Grupy w zakresie dla członka rady nadzorczej znaczącym. Dotyczy to również relacji handlowych spółki z podmiotami, których działalność stanowi istotny ekonomiczny interes członka rady nadzorczej; sprawy Grupy oraz samo pełnienie funkcji członka zarządu przez członka rady nadzorczej z reguły nie powodują powstania istotnego ekonomicznego interesu członka rady nadzorczej wobec danego podmiotu. Akceptowanie poszczególnych transakcji przez radę nadzorczą zgodnie z zasadą L 48 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego nie skutkuje automatycznym stwierdzeniem braku niezależności.
- 3 W okresie ostatnich trzech lat członek rady nadzorczej nie był biegłym rewidentem spółki ani udziałowcem lub pracownikiem spółki audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe spółki.
- 4 Członek rady nadzorczej nie pełni funkcji członka zarządu innej spółki, w której członek zarządu spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zasiada w radzie nadzorczej.
- 5 Członek rady nadzorczej nie jest bliskim członkiem rodziny (potomkowie w linii prostej, małżonek, partner życiowy, rodzice, wujowie, ciotki, rodzeństwo, bratanice, siostrzeńce, bratankowie, siostrzeńcy) członka zarządu spółki ani osób piastujących stanowiska wymienione w pkt. (1) do (4) powyżej.

Obowiązuje ubezpieczenie D&O.

Informacje o trybie pracy Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd

Regulamin Zarządu określa skład i tryb pracy Zarządu, współdziałanie Zarządu i Rady Nadzorczej, sposób postępowania w przypadku konfliktu interesów, obowiązki informacyjne i sprawozdawcze Zarządu oraz zastrzeżenia Rady Nadzorczej w zakresie wyrażania zgody, obejmujące również istotne zdarzenia gospodarcze w najważniejszych jednostkach zależnych. Posiedzenia Zarządu odbywają się z reguły co najmniej raz na dwa tygodnie w celu wymiany informacji i podejmowania uchwał.

Tryb pracy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w ramach wypełniania swoich obowiązków, w szczególności nadzoru i strategicznego wsparcia Zarządu, omawia sytuację i cele przedsiębiorstwa oraz podejmuje uchwały. Regulamin Rady Nadzorczej oprócz jej składu, trybu pracy i zadań oraz sposobu postępowania w przypadku konfliktu interesów, określa również szczegółowo wszystkie komisje (Komisję Audytorską, Komisję Kadrową i Komisję Projektową) i ich kompetencje. W roku obrotowym odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące głównych działań oraz liczby posiedzeń Komisji w roku obrotowym zawarte są w sprawozdaniu Rady Nadzorczej.

Ponadto odbywały się spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, na których omawiano kwestie kierowania przedsiębiorstwem. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w okresie sprawozdawczym 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 spółki Warimpex zasiada obecnie jedna kobieta. Na stanowiskach menadżerskich zasiada pięć kobiet, w tym jedna pełni funkcję prokurentki i jedna członka zarządu spółki lokalnej, co stanowi 33 % tych stanowisk. Na stanowiskach menadżerskich zasiada 5 kobiet, co stanowi 33 % tych stanowisk.

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

W spółce nie obowiązuje aktualnie żadna wiążąca polityka różnorodności, określająca w procesie obsadzania stanowisk w Zarządzie i Radzie Nadzorczej kryteria takie, jak wiek, płeć, wykształcenie czy zawód. Spółka nie chce wprowadzać samoostrzeżeń 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 2021

Ramowe warunki ekonomiczne

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 zostały one złagodzone, dając nadzieję na powrót do normalności.

Kryzys ukraiński

Oprócz pandemii w centrum uwagi znajdują się bieżące wydarzenia geopolityczne. Po dniu bilansowym, 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.

Perspektywy wzrostu uległy korekcie i sporządzanie wiarygodnych prognoz ekonomicznych dla poszczególnych krajów, w których Warimpex prowadzi działalność, jest obecnie niemożliwe.

greet

greet Hotel
Darmstadt****S
Darmstadt, D

Rynki



Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

RYNKI

Polska

Wartość transakcji nieruchomościowych wzrosła w 2021 r. w porównaniu rok do roku o 7% do ok. 5,71 mld EUR.¹ Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Warszawie wyniosły w 2021 r. 4,50 % (2020: 4,60 %), w nieco mniejszych miastach 5,75 % (2020: 6,00 %)², czynsze w ośrodkach regionalnych, takich jak Kraków czy Łódź, wyniosły od 12,50 EUR do 15,50 EUR za m².³ W segmencie hoteli 5-gwiazdkowych średnie wskaźniki obłożenia w Warszawie wzrosły o 20 pp do 31 %, średnia cena pokoju w lokalnej walucie spadła o 5% do 408 PLN.⁴

Zasób: 3 nieruchomości biurowe, 1 hotel

Na początku października 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Ogrodowa Office to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Na dzień 31.12.2021 r. biurowiec był wynajęty w 87 %.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było 99 % 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, przebiegające 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”.

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 2039 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło z 26 % do 37 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 23 %. Z powodu pandemii koronawirusa hotel był zamknięty od 20 grudnia 2020 r. do 12 lutego 2021 r. Czynsz z tytułu dzierżawy w porozumieniu z wydzierżawiającym został częściowo umorzony, a umowa dzierżawy została przedłużona o kolejne 18 miesięcy do 30 czerwca 2039 r.

Realizacje: 3 biurowce, działki rezerwowe

Wraz z budynkiem Mogilska 41 Office zakupiono również rezerwowe działki. W marcu 2021 r. wydano pozwolenie na budowę biurowca o powierzchni ok. 11 900 m² (Mogilska 35 Office, wcześniej „Faza III”), która rozpoczęła się w listopadzie 2021 r., a jej zakończenie planowane jest na rok 2023.

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 wydano po dniu bilansowym.

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 CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2022, Poland

² Knight Frank, Report for Warimpex

³ CB Richard Ellis, Real Estate Market Outlook 2022, Poland

⁴ STR Comp Set – Performance Report for InterContinental Warsaw

RYNKI

Węgry

W Budapeszcie w porównaniu z rokiem ubiegłym średnie czynsze nie uległy zmianie i wynosiły ok. 13,50 EUR miesięcznie⁵, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) spadły z 5,75 % do 5,25 %⁶, pustostanów jest więcej – wzrost z 8,1 % do 9,1 %.⁷

Zasób: 2 nieruchomości biurowe

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

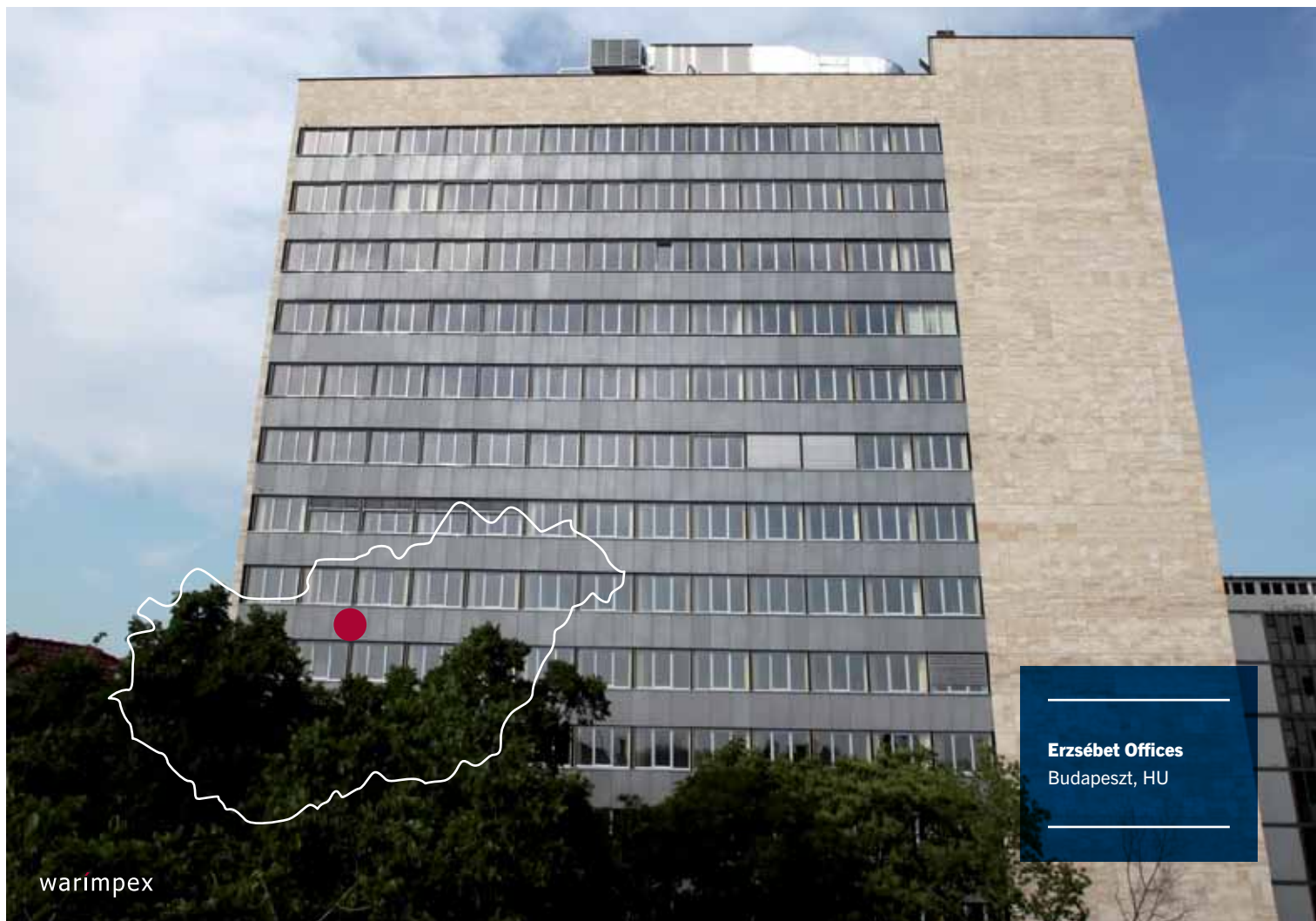
Biurowiec B52 został kupiony pod koniec maja 2018, oferuje ponad 5 200 m² powierzchni użytkowej. W IV kwartale 2021 r. podpisano kolejną umowę najmu na ok. 1 370 m², dzięki czemu obiekt jest w 100% wynajęty.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 96 % powierzchni; w tym 12 250 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

⁵ CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q3 2021

⁶ CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q3 2021

⁷ CB Richard Ellis, Budapest Office Snapshot, Q3 2021

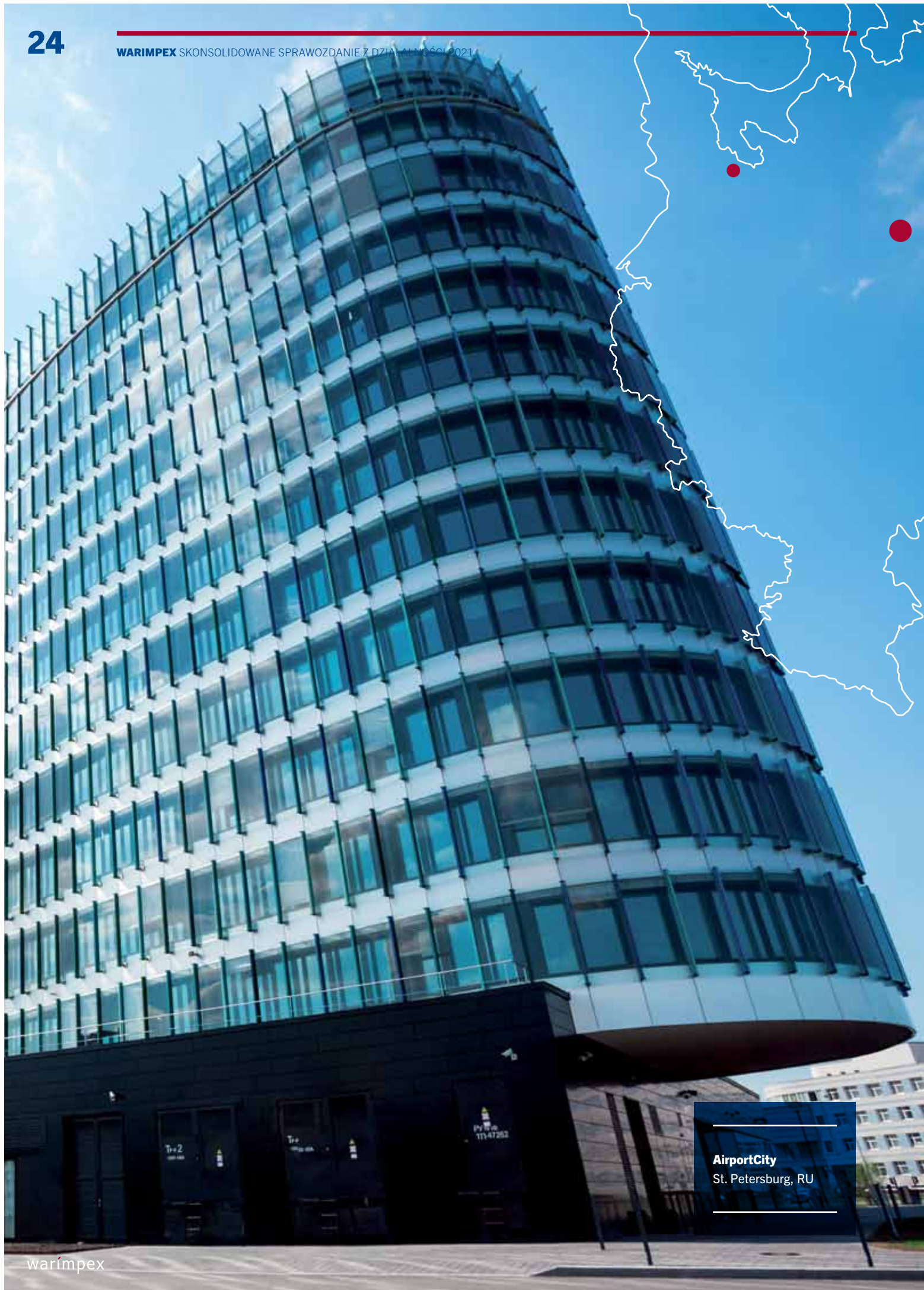


RYNKI

*Austria***Zasób: 1 hotel**

W Wiedniu Warimpex posiada 10 % udziałów w spółce, będącej właścicielem Hotelu Palais Hansen Kempinski Wiedeń. Pozostali udziałowcy to Wiener Stadtische Versicherung / Vienna Insurance Group i UBM Development AG. Hotel jest pierwszym projektem Warimpexu w Austrii i został otwarty w marcu 2013.





AirportCity
St. Petersburg, RU

RYNKI

Rosja

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji wzrosła w 2021 r. o 38 % do 395 mld rubli. Udział inwestorów lokalnych wyniósł 97% wartości transakcji na rynku nieruchomości w 2021 r.⁸ Odsetek transakcji w St. Petersburgu wzrósł do 23 %.⁹ Pustostany w biurach „klasy A” w Petersburgu wyniosły na koniec września 2021 roku 5,6 % (4,8 %), średnie czynsze najmu (wraz z kosztami eksploatacji i podatkiem VAT) wynosiły ok. 2 040 RUB (ok. 23 EUR, 2020: 1 970 RUB) miesięcznie za m².¹⁰

W St. Petersburgu wskaźniki obłożenia hoteli wzrosły średnio z 29 % do 44 %, średnia cena pokoju wzrosła o 51 % do 7 030 RUB.¹¹

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

Po zakupie udziałów mniejszościowych w grudniu 2021 roku i nabyciu pozostałych udziałów w biurach Jupiter 1 i 2 Warimpex posiada w St. Petersburgu 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 pierwszy 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.

Hotel Crowne Plaza uzyskał mimo pandemii obłożenie na poziomie 44% (1-12 2020: 29 %), średnia cena pokoju w euro wzrosła o 28 %.

Realizacje: 1 nieruchomość biurowa, działki deweloperskie

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

W IV kwartale 2019 r. rozpoczęła się budowa biurowca (Avior Tower) z ok. 16 900 m² powierzchni do wynajęcia. Ukończenie planowane jest na III kwartał 2022 roku.

⁸ CB Richard Ellis, Russian, Real Estate Investment Market, Q4 2021

⁹ CB Richard Ellis, Russian, Real Estate Investment Market, Q4 2021

¹⁰ Maris CBRE, Market Commentary, Saint Petersburg

¹¹ STR Comp Set – Performance City St. Petersburg

RYNKI

*Niemcy***Zasób: 1 hotel**

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił zamknięty od połowy 2018 roku hotel w Darmstadt (327 pokoi) i otworzył go ponownie we wrześniu 2019 r. pod nazwą „The Hotel Darmstadt“. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach związanych z pandemią odnowiony 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 na wynajem krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu wyniosło 16 %.

Realizacje: działki deweloperskie

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



**greet Hotel
Darmstadt****S**
Darmstadt, D

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody ze sprzedaży – Investment Properties) spadły w związku z osłabieniem rubla w porównaniu rok do roku (średni spadek wartości rubla o ok. 9 %) z 20,6 mln EUR do 20,3 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży w segmencie hotelarskim wzrosły w porównaniu z rokiem ubiegłym o ok. 34 % do 4,8 mln EUR. Hotel w Darmstadt wygenerował w roku obrotowym niskie obroty z powodu pandemii koronawirusa, natomiast Hotel Crowne Plaza odnotował już wyższe obroty niż w roku poprzednim.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 4 % do 26,7 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się – również dzięki środkom pochodzącym z pomocy publicznej – zredukować o 0,7 mln EUR do 10,6 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto wynosi 16,1 mln EUR (w roku ubiegłym: 14,4 mln EUR).

Sytuacja w zakresie wyniku

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem, podobnie jak w roku 2020, Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 3,0 mln EUR do 14,5 mln EUR. W związku z zakupem udziałów poniżej ceny rynkowej wykazano zysk bilansowy z połączenia jednostek gospodarczych w wys. 5,8 mln EUR, ujawniony jako pozostałe przychody operacyjne. Wzrost wskaźnika EBITDA wynika poza tym z wyższego wyniku brutto oraz spadku pozostałych kosztów na skutek zaprzestania zasilania rezerw.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i zmiany wartości wyniosły 1,0 mln EUR (w roku ubiegłym: -10,7 mln EUR). Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł 2,5 mln EUR, natomiast w porównywalnym okresie ubiegłego roku zanotowano korekty wartości rynkowej w wys. -7,8 mln EUR. Zwiększenia wartości w odniesieniu do hoteli wyniosły 0,5 mln EUR (w roku ubiegłym: odpisy aktualizacyjne -1,0 mln EUR).

EBIT

Wskaźnik EBIT wzrósł z -7,7 mln EUR do 15,5 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z wyższego wyniku operacyjnego (EBITDA) i z dodatniego wyniku z wyceny nieruchomości (w poprzednim roku: strata z wyceny).

Wynik z działalności finansowej

Wynik na działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -21,4 mln EUR do -0,6 mln EUR. Pozostałe przychody z działalności finansowej (7,9 mln EUR) obejmują zysk bilansowy z zakupu pożyczek od byłych udziałowców mniejszościowych spółki rosyjskiej (7,2 mln EUR). Ponadto wynik z działalności finansowej wzrósł dzięki zyskom z przeliczenia pozycji w walucie w wysokości 1,0 mln EUR (w wyniku poprzednim: -8,2 mln EUR) oraz z joint ventures w wysokości -1,7 mln EUR (w roku poprzednim: -4,9 mln EUR).

Wynik netto okresu

Wynik finansowy netto okresu Grupy Warimpex wzrósł wyraźnie w porównaniu rok do roku z -31,1 mln EUR do 12,0 mln EUR, co wynika z braku strat z wyceny nieruchomości i z przeliczenia pozycji w walucie, a także z zanotowanych zysków bilansowych z nabycia udziałów i pożyczek oraz z wyższego wyniku z działalności operacyjnej.

Analiza segmentów działalności

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

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności zostały ujęte proporcjonalnie. Segment Hotele jest porównywalny z hotelami wzgl. pokojami hotelowymi posiadanymi przez Grupę w trakcie roku obrotowego wraz z joint ventures odpowiednio do udziału. W segmencie Investment Properties ujmowane są wpływy z czynszu za wynajem nieruchomości biurowych. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Investment Properties*

w TEUR	2021	2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	23.865	24.383
Segment EBITDA	15.672	16.488

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties spadły głównie na skutek średniej utraty wartości rubla w porównaniu z ubiegłym rokiem.

Segment Hotele*

w TEUR	2021	2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	9.896	7.483
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	709	686
GOP przypadający na Grupę	1.525	-943
NOP przypadający na Grupę	1.460	-1.909
NOP/dostępny pokój w EUR	2.060	-2.784

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Na wyniki segmentu hoteli w dalszym ciągu negatywny wpływ ma pandemia wywołana koronawirusem. Dzięki otrzymanej pomocy publicznej w związku z pandemią zmniejszyły się koszty bezpośrednie, a w konsekwencji powstał dodatni zysk operacyjny netto (NOP).

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

Segment Development & Services*

w TEUR	2021	2020
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.809	1.449
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–
Segment EBITDA	1.837	-8.693

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe	371.114	308.132	345.053
Aktywa obrotowe	17.004	12.533	11.506
Suma aktywów	388.118	320.665	356.559
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	70.612	56.619	104.431
Kapitał własny podmiotu dominującego	124.612	110.619	158.431
Udziały mniejszościowe	105	-1.827	-1.364
Kapitał własny ogółem	124.717	108.792	157.068
Zobowiązania długoterminowe	218.817	183.857	172.210
Zobowiązania krótkoterminowe	44.584	28.016	27.282
Zobowiązania ogółem	263.401	211.873	199.491
Suma kapitału własnego i zobowiązań	388.118	320.665	356.559

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów bilansu dominują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne i środki trwałe. Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości z reguły w dwóch trzecich finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, po stronie pasywów dominują długoterminowe zobowiązania finansowe.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2021	2020
Wpływy z działalności operacyjnej	27.629	26.690
Wydatki na działalność operacyjną	-22.652	-24.222
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.977	2.468
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17.584	-11.342
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14.523	11.459
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	11.192	8.931

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej znacznie wzrosły w roku obrotowym dzięki wyższym przychodom, w tym z tytułu pomocy publicznej związanej z pandemią.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wydatki inwestycyjne przeznaczane były podobnie jak w ubiegłym roku głównie na roboty budowlane prowadzone w Petersburgu przy Avior Tower, w ramach przebudowy w Hotelu

Darmstadt, rozbudowy dla najemców w Polsce oraz przygotowań do realizacji projektów w Polsce i w Niemczech. Wydatki z tytułu nabycia udziałów dotyczyły zakupu udziałów w Airportcity St. Petersburg.

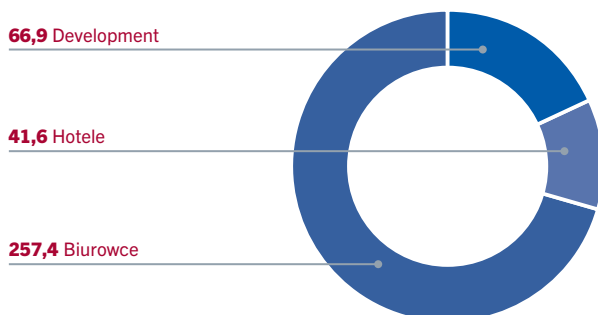
Przepływy pieniężne z działalności finansowej

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

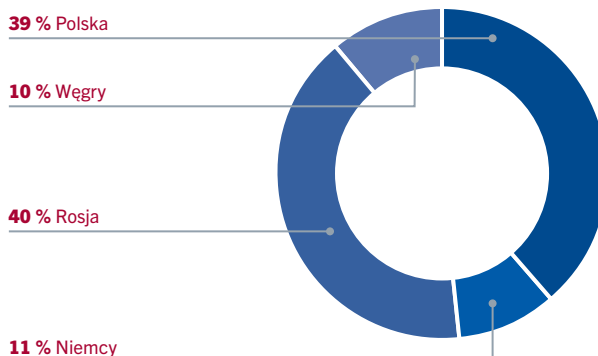
WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało cztery hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz osiem nieruchomości biurowych oferujących ok. 97 500m² (skorygowane o udziały częściowe 97 500 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 2021 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2021	w %
	w mln EUR	
CB Richard Ellis	222	61 %
Knight Frank	142	39 %
Inne lub niepoddane wycenie	2	0 %
	366	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 2021 r. 365,8 mln EUR (na dzień 31.12.2020: 301,8 mln EUR), w tym żadnych (na dzień 31.12.2020: 16,5 mln EUR) z joint ventures. Zwiększenie to wynika głównie z kolejnych zakupów i działalności budowlanej. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z dniem 31.12.2020 z 128,4 mln EUR do 146,5 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2021.

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

w mln EUR	12/2021	12/2020
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	124,6	110,6
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,2	-1,0
Rezerwa na podatek odroczone	12,0	8,7
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-33,1	-30,2
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	41,4	40,3
Triple Net Asset Value	143,7	128,4
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	2,76	2,46

	31.12.2021 EPRA NRV	31.12.2021 EPRA NTA	31.12.2021 EPRA NDV
Wartość aktywów netto (NAV) wg EPRA			
w TEUR			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy wg MSSF	124.612	124.612	124.612
Powiększone o:			
ii.c) Aktualizacja wartości pozostałych inwestycji długoterminowych	8.282	8.282	8.282
NAV wg wartości godziwej	132.894	132.894	132.894
Pomniejszone o:			
v) podatek odroczone w zw. z wynikiem wyceny NI wg wartości godziwej	9.687	4.844	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	-399	-399	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne		-75	
Powiększone o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			2.136
xi) Koszty dodatkowe zw. z akwizycją	6.793	0	
NAV	148.975	137.263	135.030
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na akcję w EUR	2,86 €	2,63 €	2,59 €

	31.12.2020 EPRA NRV	31.12.2020 EPRA NTA	31.12.2020 EPRA NDV
Wartość aktywów netto (NAV) wg EPRA			
w TEUR			
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy wg MSSF	110.619	110.619	110.619
Powiększone o:			
ii.c) Aktualizacja wartości pozostałych inwestycji długoterminowych	10.100	10.100	10.100
NAV wg wartości godziwej	120.719	120.719	120.719
Pomniejszone o:			
v) podatek odroczone w zw. z wynikiem wyceny NI wg wartości godziwej	7.198	3.599	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	320	320	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne		-80	
Powiększone o:			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			-4.256
xi) Koszty dodatkowe zw. z akwizycją	5.814	0	
NAV	134.051	124.558	116.463
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na akcję w EUR	2,57 €	2,39 €	2,24 €

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. 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 podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

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

c) Ryzyko rynku kapitałowego

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

d) Ryzyka prawne

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

e) Ryzyka 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 jak najszybciej zareagować i 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, BRE-EAM Excellent lub DGNB Gold, np. certyfikat LEED „Gold” dla powstającego aktualnie projektu Avior Tower w St. Petersburgu czy certyfikat BREEAM Excellent dla projektu Mogilska 35 w Krakowie.

Istnieje ryzyko stosowania przez rzeczoznawców majątkowych 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 tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

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

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2021 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).

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 nastąpiła znaczna redukcja zobowiązań w EUR spółek należących do Grupy, których walutą funkcjonalną jest rubel, dzięki czemu wyraźnie zmniejszyło się wynikające z tej okoliczności ryzyko kursowe.

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

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 spadać krótko- lub średnioterminowo. Ponadto może powstać ryzyko związane z tym, że najemca stanie się niewypłacalny lub z jakichkolwiek innych przyczyn nie będzie w stanie regulować zobowiązań z tytułu umowy najmu. Dzięki precyzyjnemu monitorowaniu i działaniom wyprzedzającym (np. żądaniu wnoszenia zabezpieczeń, weryfikacji najemców pod względem wiarygodności płatniczej i reputacji) można stale redukować ryzyko utraty wpływów z czynszu.

Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest

w segmencie hoteli raczej niewielkie, ponieważ należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

Na ryzyko kredytowe dot. pożyczek dla joint ventures lub jednostek stowarzyszonych Grupa może wpływać częściowo samodzielnie w ramach swoich wpływów na zarządzanie, jednak istnieją ryzyka kredytowe związane z zagrożeniami operacyjnymi i ewentualnie politycznymi..

Ryzyko kredytowe w związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako bez znaczenia, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej. Ryzyko kredytowe dot. pozostałych należności należy określić jako raczej niewielkie, gdyż w tym przypadku istotna jest wiarygodność płatnicza kontrahentów. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

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

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Ponadto ryzyka związane z płynnością minimalizowane są przez plany finansowe powyżej 18 miesięcy, budżety roczne planowane miesięcznie i miesięcznie aktualizowane plany płynności. Codzienne zarządzanie płynnością finansową gwarantuje, że zobowiązania wynikające z działalności operacyjnej będą spełniane, a środki optymalnie ulokowane. Wolne środki finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczone są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

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

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

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 wzgl. 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 zewnętrznych biegłych rewidentów, w związku z czym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zasadniczo opiera się na zweryfikowanych 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 (tylko w zakresie sprawozdań finansowych)

W ramach regularnych posiedzeń Zarządu z lokalnymi zarządami omawiane są bieżące sprawy związane z działalnością oraz szanse i ryzyka.

Sprawozdania kwartalne są sporządzane w oparciu o 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.



Mogilska 35 Office
Kraków, PL

Skonsolidowany raport niefinansowy

DANE ZGODNIE Z § 267A UGB

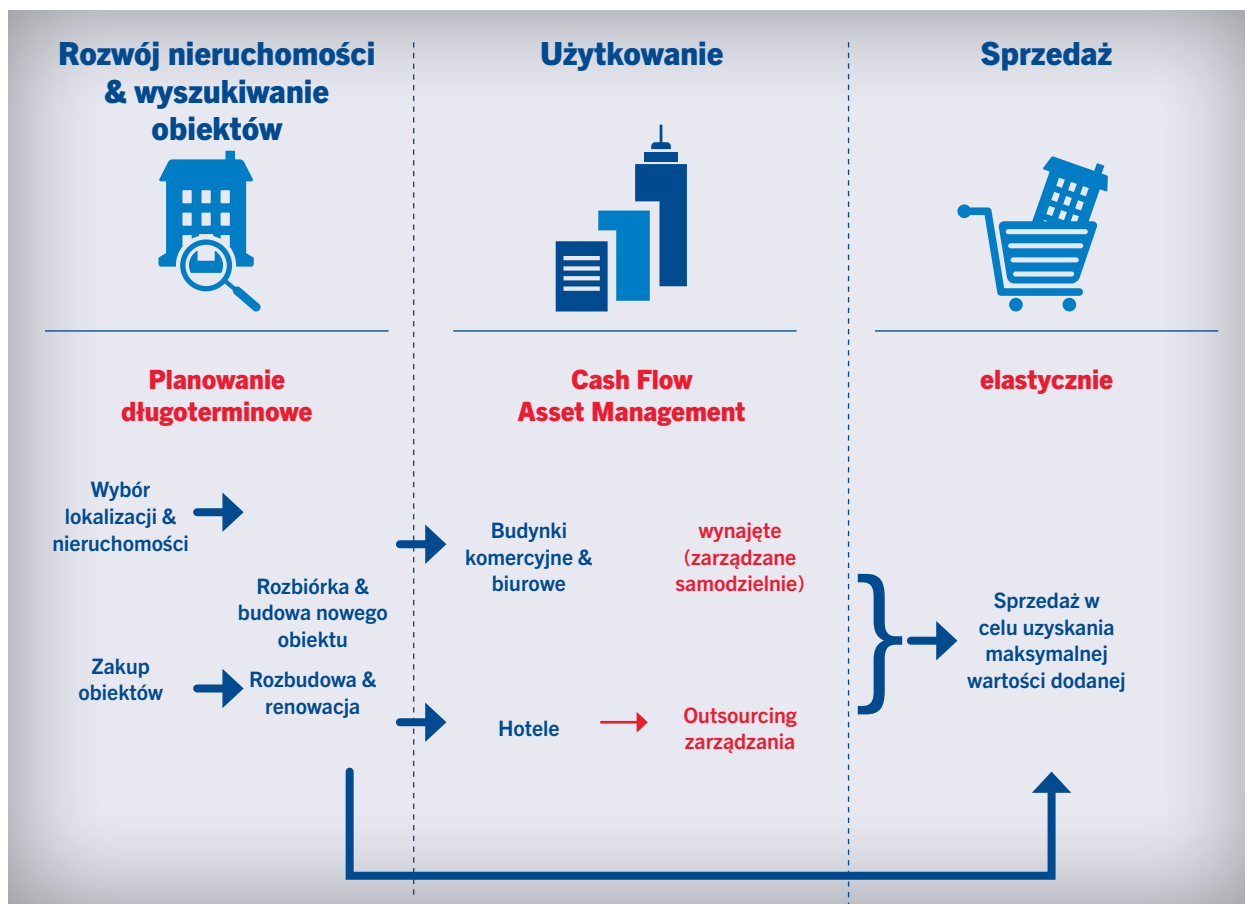


WARIMPEX – Model działalności

Warimpex jest „hybrydową” spółką nieruchomościową, która jako Asset Manager i właściciel nieruchomości prowadzi projekty do momentu, w którym sprzedaż umożliwia uzyskanie najwyższej wartości dodanej, a jako deweloper rozwija projekty koncentrujące się na Europie Środkowej i Wschodniej.

W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z 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 1 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym. Ponadto Warimpex zajmuje się także realizacją biurowców i innych nieruchomości.

Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w 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.

Na koniec roku 2021 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą czterech hoteli z łączną liczbą 1 000 pokoi (po korekcie o udziały częściowe ok. 800) oraz ośmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 97 500 m² 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

Celem spółki Warimpex jest, 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 coraz bardziej zyskiwały na znaczeniu. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej 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 w hotele lub biurowce, szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości. Budowanie obiektów energooszczędnych jest dla nas sprawą oczywistą, ponieważ koszty ich eksploatacji są niższe.

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. Za monitorowanie konsekwentnego przestrzegania strategii zrównoważonego rozwoju przy każdym projekcie nieruchomościowym oraz w całym portfolio odpowiedzialny jest Zarząd 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 roku 2019 zakończony został w tym zakresie projekt polegający na opracowaniu strategii zrównoważonego rozwoju w obszarze nieruchomości. Poza wewnętrznymi wymogami strategicznymi dla projektów dotyczących renowacji oraz nowych obiektów w obszarze biurowców 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 Certyfikat w zakresie zrównoważonego rozwoju, np. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) czy LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

W związku z tym w ramach tego projektu:

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

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

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

Jako standardową certyfikację wybrano LEED Existing Building Operation & Maintenance. Możliwe są jednak w tym zakresie odchylenia w zależności od kraju, rodzaju projektu czy wymogów rynkowych. Również w 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
Orgodowa 8 Office, Łódź	2018	28.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Mogilska 43, Kraków	2019	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Zeppelin Tower, St. Petersburg	2015	15.600 m ²	LEED – Gold
		55.600 m ²	

Przewidziane certyfikacje:

	Otwarcie		Certyfikat
Avior Tower, St. Petersburg	2022	16.000 m ²	LEED – Gold
Mogilska 35, Kraków	2023	12.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent
Chopin Office, Kraków	2023	21.000 m ²	BREEAM In-Use Excellent lub LEED – Platinum

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

Grupa Warimpex zdecydowała się również na przejście na ekologiczną energię elektryczną we wszystkich nieruchomościach, w zakresie, w jakim tylko jest to możliwe. Przygotowania do tego procesu są w toku.

Zastosowanie taksonomii UE po raz pierwszy

Dzięki taksonomii UE stworzyła system klasyfikacji w celu zdefiniowania „zrównoważonej środowiskowo” działalności gospodarczej.

W roku obrotowym 2021 należy zidentyfikować związane z taksonomią obroty, nakłady inwestycyjne (CapEx) i wydatki operacyjne (OpEx). Począwszy od roku obrotowego 2022 dane te mają być uzupełnione o informacje dot. zgodności z taksonomią.

W ramach przygotowań do ujawnienia danych w roku obrotowym 2022 Warimpex zlecił zewnętrznemu audytorowi zbadać, czy wszystkie należące do Spółki nieruchomości z certyfikatem LEED lub BREEAM, oddane do użytku przed 31 grudnia 2020 roku, należą do 15% najlepszych budynków w kraju lub regionie oraz czy przychody z wynajmu, CAPEX i OPEX są w związku z tym zgodne z taksonomią. Ze względu na zastosowanie taksonomii UE po raz pierwszy oraz na wciąż tworzącą się praktykę jej stosowania, ostateczna ocena nie jest jeszcze możliwa. Celem jest posiadanie w zasobach jak największej liczby nieruchomości zgodnych z taksonomią.

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 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.

Wyniki analizy możliwości zastosowania taksonomii w segmentach działalności Grupy przedstawiają się następująco:

	Investment Properties	Hotele	Services
Klasyfikacja NACE	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	—	—
Przygotowane na taksonomię?	Tak	Nie	Nie
	Certyfikat	przygotowane na taksonomię	nieprzygotowane na taksonomię
HOTELE			
Greet Hotel, Darmstadt			
Crowne 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		
Erzsébet, Budapeszt			
B52, Budapeszt			
Zeppelin, St. Petersburg	LEED Gold		
Airport City Carpark, St. Petersburg			
SERVICES			
DEVELOPMENT PROJECTS			
Avior Tower, St. Petersburg	LEED Gold		
Mogilska 35, Kraków	BREEAM In-Use excellent		
pozostałe			
Obroty		76 %	24 %
OPEX		50 %	50 %
CAPEX		96 %	4 %

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.

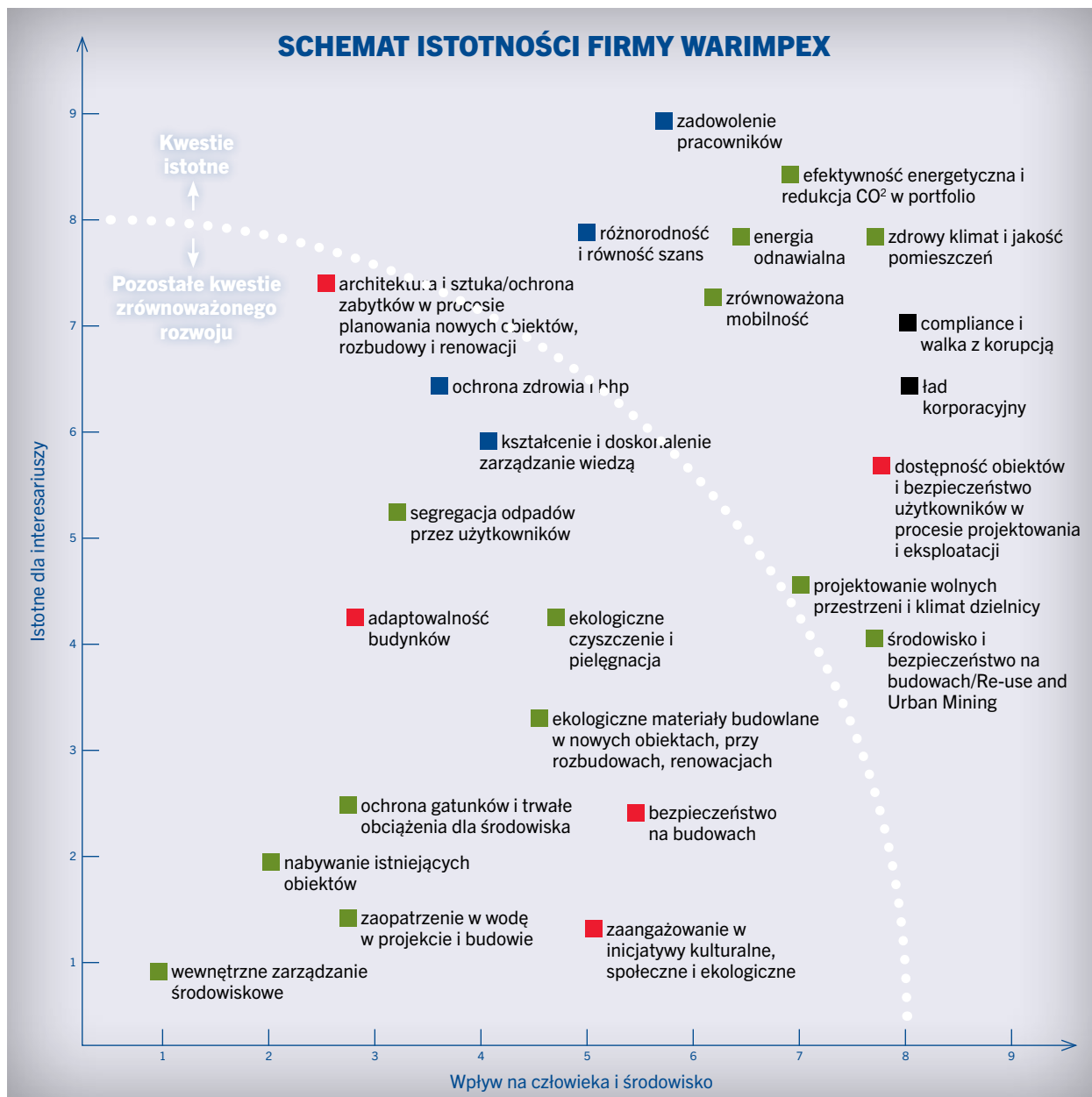
Opis procesu i podstawy strategii

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)**
- **Spółeczna odpowiedzialność**
- **Pracownicy**
- **Prawa Człowieka**

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

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



RYZYKA NIEFINANSOWE

Znaczenie	Tematyka w ramach zrównoważonego rozwoju	- Ryzyka + Możliwości	Opis	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 Europy 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	Włączone do 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	Włączone do 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	Włączone do 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	Włączone do 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 Europy 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	Włączone do 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 BRE-EAM – 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 powstającego aktualnie 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.

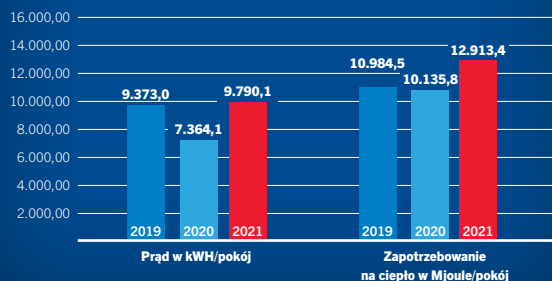
Wskaźniki w roku 2021

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

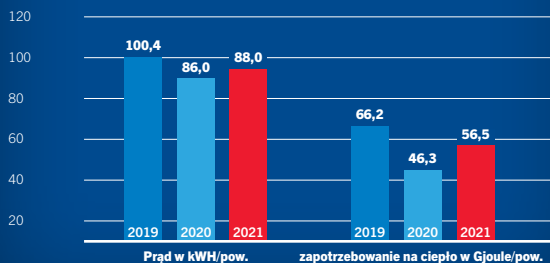
Wskaźniki określone po raz pierwszy w 2017 roku stanowią podstawę bieżącej kontroli zużycia energii. Celem Warimpexu jest ciągła poprawa tych wskaźników i ich uwzględnianie w planowaniu nowych projektów.

W przypadku obu najnowszych biurowców w Polsce szczególny nacisk przy opracowywaniu projektów położono na efektywność energetyczną i aspekty proekologiczne: W projekcie Mogilska 43 w Krakowie powstała ściana obsadzona roślinami, a w obiekcie Ogrodowa w Łodzi stworzono „zielony dach”. Takie działania nie tylko przyczyniają się do poprawy samopoczucia użytkowników, ale odgrywają także decydującą rolę w ochronie środowiska i klimatu: spada zużycie energii na chłodzenie, a retencja wody odciąża kanalizację; ponadto zapobiegają zjawisku urban heating i tworzeniu się miejskich wysp ciepła.

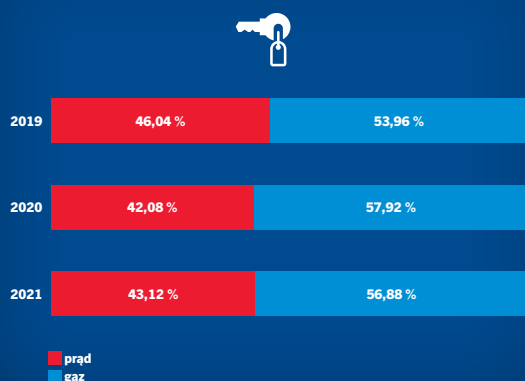
Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię cieplną) na pokój (hotele) wraz ze specyficzną emisją CO₂ na źródło energii (przesył energii cieplnej, prąd, gaz) na pokój



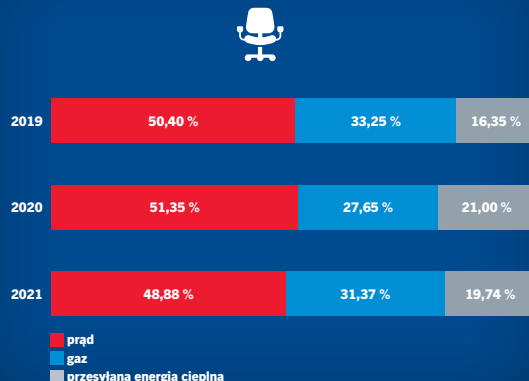
Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię cieplną) na m² (biura) wraz ze specyficzną emisją CO₂ na źródło energii (przesył energii cieplnej, prąd, gaz) na m²



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 piętér. Już w fazie projektowania obiektów uwzględnia się możliwość osobnego zasilania poszczególnych części hotelu w energię, co w istotny sposób wpływa na redukcję zapotrzebowania na energię cieplną.

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

Na budowach panuje dążenie do unikania obciążeń na skutek hałasu i zapylenia, usuwania trwałych obciążeń dla środowiska, zapewnienia efektywnego zarządzania odpadami w przypadku rozbiórki budynków. Dążenie do dobrej segregacji surowców wtórnych realizowane jest poprzez wynajmowanie firm oferujących możliwie dokładne sortowanie odpadów. Warimpex przykład 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 przyłącze do sieci przesyłowej energii cieplnej. Na tej samej budowie podczas rozbiórki rozdawano również właścicielom sąsiadujących nieruchomości talony do profesjonalnej myjni samochodowej. Celem Warimpexu jest w dalszym ciągu zapobieganie skargom i zgłoszeniom ze strony pobliskich mieszkańców na drodze dobrej komunikacji. Podczas realizacji prac budowlanych przestrzegane są wszystkie przepisy prawa i dotychczas nie miały miejsca żadne zastrzeżenia ani wypadki śmiertelne

przy pracy. Z raportów generalnych wykonawców Warimpex czerpie co miesiąc informacje o postępach w realizacji projektów i o ewentualnych naruszeniach przepisów bezpieczeństwa i wypadkach na budowach. Warimpex konsekwentnie dąży do tego, aby w dalszym ciągu zapobiegać na budowach doniesieniom czy poważnym naruszeniom przepisów bezpieczeństwa. Ponadto w przypadkach projektów realizowanych w przyszłości w raportach miesięcznych generalnych wykonawców mają się znaleźć informacje o wypadkach przy pracy i urzędowych zastrzeżeniach dotyczących bhp, kwestii istotnych dla środowiska i innych kwestii prawnych.

Jeśli to możliwe, forsowane są inwestycje typu redevelopment starych budynków, pozwalające oszczędzać zasoby naturalne, koszty i czas. Działalność budowlana jest zawsze związana z intensywnym wykorzystaniem zasobów. Intensywne wykorzystanie surowców przyczynia się do marnotrawienia zasobów naturalnych, stanowiąc tym samym zagrożenie dla środowiska. Ryzyko to jest ograniczane poprzez możliwie najlepsze wykorzystanie w projektach starych, istniejących zasobów. Przykładem może być stary biurowiec w Monachium, który został przekształcony w hotel albo stary biurowiec z lat 60-tych w Budapeszcie, który został oczyszczony, pozbawiony wszystkich elementów i przebudowany na biurowiec spełniający współczesne wymagania. W roku 2021 również zrealizowano jeden projekt typu redevelopment: zakupiony w 2019 roku hotel w Darmstadt (budynek z 1989 roku) został w latach 2019 do 2021 poddany gruntownemu remontowi i repositionowanemu na rynku we wrześniu 2021 r. pod marką „Greet“.

Zrównoważona mobilność

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

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

Elektromobilność jest szczególnie istotnym i perspektywicznym zagadnieniem. Już na etapie koncepcji i projektowania obiektów – co najmniej trzy lata przed ich ukończeniem – należy uwzględnić przyszłe zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych z punktami ładowania lub przewodami pod przyszłe uzbrojenie obiektu w tę infrastrukturę. W nieruchomościach znajdujących się w zasobach Warimpexu istnieją w tej chwili stacje ładowania dla samochodów elektrycznych w obiektach Ogrodowa Office i Mogilska 43 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 projekcie w Łodzi, Ogrodowa 8, 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 biurów musi być dobry w każdym przypadku, zarówno komunikacją publiczną, np. autobusem czy koleją, ale również samochodem i autokarem. Stacje i przystanki komunikacji położone są w każdym przypadku w promieniu 200 m, połączenie z lotniskiem jest konieczne.

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

Zarządzanie środowiskowe w organizacji

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

Objaśnienie: Pracownicy spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG

Emisje CO₂ w ramach odbywanych podróży w roku 2021 spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem. Spadek ten jest efektem zmniejszonej aktywności w zakresie podróży na skutek pandemii Covid-19.

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

W celu możliwie najlepszego wykorzystania nowych technologii spółka na bieżąco dokonuje oceny nowych narzędzi i wdraża je do firmowej sieci IT. Z jednej strony ułatwia to współpracę transgraniczną przy projektach, a z drugiej optymalizuje częstość podróżowania pracowników. Poprzez zakup dwóch pojazdów elektrycznych do floty Warimpexu w ramach pilotażowego projektu analizowane będą zachowania użytkowników w zakresie przyszłych podróży służbowych jak i możliwości lodo-

wania 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 fałszują 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 okre-

śla 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 2021 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 2022. 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 wyrywkowym 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 brak zastrzeżeń zgłaszanych przez służby i klientów oraz spełnianie wszystkich obowiązków przewidzianych w przepisach prawa, aby stale zapewniać bezpieczeństwo użytkowników.

Na 294 pokoje w hotelu Crowne Plaza w Petersburgu 6 to pokoje bez barier, co stanowi 2%. 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.

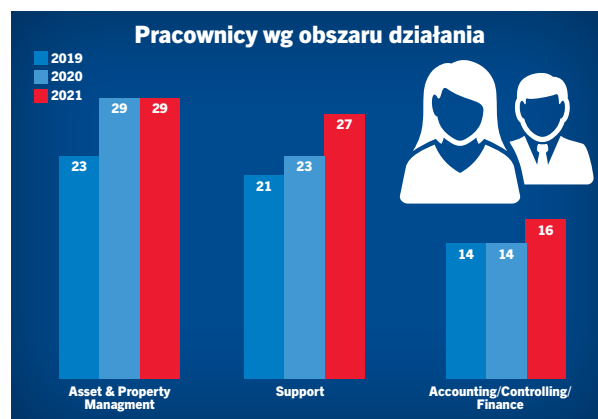
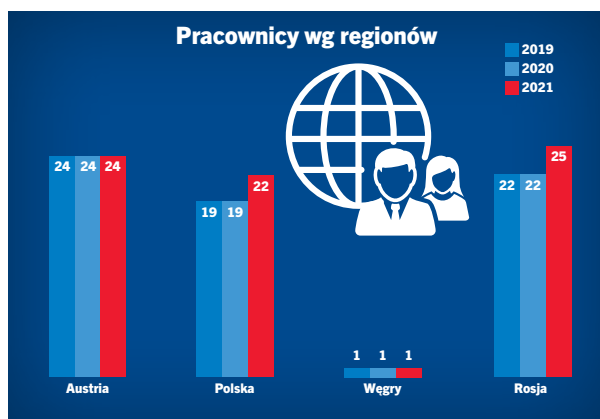
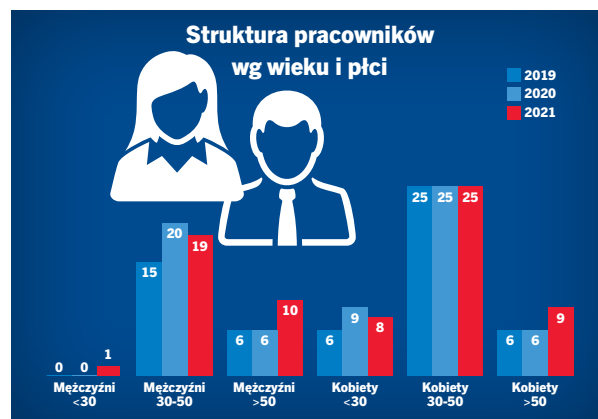
Hotele są prowadzone przez spółki zarządzające w ramach umów o zarządzanie. Odpowiedzialność za pracowników hoteli i ich obsługę należy do managerów hoteli i nie podlega Warimpexowi. W związku z tym poniższe prezentacje obejmują wyłącznie dwa pozostałe segmenty działalności Spółki (Investment Properties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

Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2021 roku 72 pracowników pracowało w obszarze administracyjnym spółek grupy Warimpex podlegających pełnej konsolidacji. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych. W obszarach Asset & Property Management zatrudnionych jest łącznie ok. 40% pracowników

Funkcje w ramach Asset & Property Management obejmują obsługę obiektów znajdujących się w zasobach i obiektów rozwijanych w ramach projektów przez kadrę zarządzającą, techniczną i kontrolerów projektów. Obszar Finance obejmuje rachunkowość koncernu oraz dział księgowości. Support obejmuje funkcje pomocnicze dla obu tych obszarów w zakresie administracji i organizacji.

Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownik wspierany jest również ze strony otwartej i opartej na szczerości kul-



tury przedsiębiorstwa. Hierarchia w firmie Warimpex jest płaska; dużą wagę przykładają do relacji partnerskich wzajemnego szacunku. Uwzględnia się indywidualne wymagania i potrzeby pracowników, oferując im, ale także się także indywidualne 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 również ogólnie 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 naświećlać i odkrywać w projektach wiele różnych aspektów.

Płaska hierarchia skraca drogę do osiągania celów, nie powodując konieczności przebijania się przez struktury. Kobiety i mężczyźni mają te same możliwości uczestniczenia w życiu firmy, także w okresie urlopów wychowawczych (karencji). Zaproszenia na firmowe imprezy kierowane są także do pracowników przebywających na takich 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 traktowana jest w firmie Warimpex jako szansa i w ten sposób również wykorzystywana.

Udział kobiet w ogólnej liczbie zatrudnionych na dzień bilansowy 31 grudnia 2021 roku wynosi niemal 53% i w porównaniu z rokiem 2020 jest niższy o 8%. Odsetek kobiet na stanowiskach kierowniczych wynosi 33% i w porównaniu z 2020 rokiem jest niższy o ok. 5%. Zmiana ta wynika ze zwiększonego zatrudnienia mężczyzn na stanowiskach techników. 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 są wspierani na ścieżce awansu w ten sam sposób – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w udziale kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 43,7 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 obowiązkiem poufności. Respektowane i chronione jest również prawo każdego do swobody praktyk religijnych. W hotelach wewnątrz zarządzane są na przykład w sposób możliwie najbardziej neutralny z punktu widzenia religii, aby zapewnić wolność wyznania wszystkim użytkownikom. Świadczy o tym sposób doboru obrazów w pokojach czy rezygnacja z umieszczania symboli religijnych, np. krzyży.

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

Warimpex jednoznacznie opowiada się za ochroną międzynarodowych praw człowieka. W obszarze swojego działania Warimpex wspiera i respektuje ochronę praw człowieka i unika przyczyniania się do ich łamania. Od naszych dostawców i partnerów również oczekujemy stosowania przepisów prawa. Warimpex zakłada, że będą oni przestrzegać obowiązujących ustaw w zakresie ochrony praw człowieka, a naruszenia będą odpowiednio ścigane przez właściwe sądy w kraju danego dostawcy / partnera. Nie widzimy konieczności ani możliwości podejmowania dodatkowo własnych inicjatyw w tym zakresie. Dostawcy i partnerzy otrzymują część dostaw również od podmiotów trzecich. Jak dotąd nie są znane żadne okoliczności wskazujące na to, aby w tym łańcuchu dostaw istniały przypadki łamania praw człowieka. Wychodzimy z założenia, że nasi dostawcy / partnerzy podejmą odpowiednie działania, jeżeli takie okoliczności będą miały miejsce. Udowodnione przypadki łamania praw człowieka będą karane i mogą pociągać za sobą wykluczenie danego podmiotu z grona dostawców / partnerów.

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, Entwicklungshilfeklub.

Angażujemy się również osobiście: członkowie Zarządu osobiście odwiedzają szkoły objęte programem Teach for Austria i wygłaszają wykłady w ramach programu.

W 2020 i 2021 roku wiele imprez nie mogło się odbyć z powodu Covid-19, w związku z tym wartość naszych darowizn i działań sponsorskich była nieco niższa.

Skutki Covid-19

Kryzys wywołany pandemią Covid-19 w latach 2020 i 2021 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 umożliwiono pracę zdalną. Na bieżąco odbywają się szkolenia z obsługi nowych programów. Zweryfikowano i zapewniono bezpieczeństwo danych. Pracownicy mają możliwość wykonywania testów na Covid, w biurze są do dyspozycji również testy antygenowe do samodzielnego wykonania.

Prawa człowieka:

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

Skutki konfliktu na Ukrainie

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu koncentrujemy się na konflikcie na Ukrainie i związanej z nim fali uchodźców. W związku z naszymi powiązaniami z Polską i napływającymi informacjami o panującej tam aktualnie sytuacji, bazując na naszych kontaktach wspieramy i pomagamy, organizując transport dla uchodźców do Niemiec, do naszego hotelu w Darmstadt, gdzie chcemy zaoferować 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. Zdajemy sobie sprawę z faktu, że nie są to pełnowartościowe mieszkania, ale staramy się zapewnić średnioterminowo możliwość przyjemnego pobytu w naszym hotelu, udostępniając wspólne kuchnie, pralki i inne sprzęty, 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 już wkrótce powróci pokój i uda się zapobiec dalszemu niepotrzebnemu cierpieniu.



InterContinental*****
Warszawa, PL

POZOSTAŁE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI

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

DANE ZGODNIE Z § 243a UGB

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 54 000 000 EUR i jest podzielony na 54 000 000 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

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

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

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

Obligacja spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2021 r.

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	7 200 000 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 umo-

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

Program skupu 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 31.12.2021 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:

- Avior Tower 1 o powierzchni ok. 16 900 m², St. Petersburg (w budowie)
- biurowiec Mogilska 35 Office o powierzchni ok. 11 900 m², Kraków (w budowie)
- biurowiec 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)

W 2022 roku działalność operacyjna będzie się koncentrować na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę dla naszych projektów oraz na kontynuacji bieżących projektów budowlanych.

Również w obliczu panującej pandemii Covid-19 Warimpex opiera się na stabilnym ekonomicznym fundamencie. Minione lata firma wykorzystwała na opracowanie nowych założeń strategicznych i na dywersyfikację portfolio: o ile jeszcze kilka lat

temu spółka była zaangażowana głównie w segmencie hoteli, który został szczególnie dotknięty aktualną sytuacją, to dzisiaj wartość godziwa hoteli stanowi jedynie 12 % całego portfolio. 71 % to nieruchomości biurowe z zabezpieczonym na podstawie umów długoterminowym wynajmem.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. Po dwóch latach od wybuchu pandemii jej wpływ na działalność operacyjną w segmencie wynajmu jest nadal niewielki, natomiast hotele zostały dotknięte bardziej niż nieruchomości biurowe. W 2021 r. dało się już zaobserwować nieznaczne ożywienie. W celu zminimalizowania wpływu pandemii na Grupę, koncern korzysta z różnych dostępnych środków, w tym z pomocy publicznej w formie środków na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy, zawieszenia płatności podatków od nieruchomości czy także pomostowych środków pomocowych.

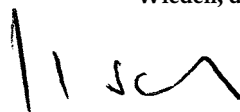
Oprócz pandemii w centrum zainteresowania zarządu znajdują się bieżące wydarzenia geopolityczne. W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Rosyjski bank centralny w marcu 2022 roku podwoił główną stopę procentową, podnosząc ją do 20%, a rubel początkowo znacznie osłabił się w stosunku do euro. W kwietniu 2022 r. główna stopa procentowa została obniżona do 17%, a kurs rubla ustabilizował się na poziomie sprzed kryzysu. Grupa jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 2 biurowce, 1 obiekt wielofunkcyjny oraz biurowiec w końcowej fazie budowy) o wartości 148 780 TEUR. Z wyjątkiem nieruchomości w budowie, obiekty te są w całości wynajęte i stanowią ok. 40% aktywów nieruchomościowych Grupy. Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez lokalne banki, w większości 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. W roku obrotowym przychody ze sprzedaży przypadające na Rosję wyniosły 14 606 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. Pierwotnie planowane nowe inwestycje w St. Petersburgu nie są obecnie realizowane. 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. Na dzień sporządzania sprawozdania finan-

sowego Grupa zakłada, że w I kwartale 2022 roku straty z tytułu przeliczania pozycji w walucie osiągną poziom ok. 1 400 TEUR. Utrata wartości rosyjskich nieruchomości biurowych na dzień 31 marca 2022 r. jest aktualnie przedmiotem oceny w Grupie; w przypadku nieruchomości już posiadanych w zasobach możliwe są spadki wartości średnio o 10 %, a w przypadku projektu znajdującego się w budowie do 25 %. W segmencie hoteli nie widać w tej chwili oznak negatywnych skutków, obłożenie i obroty Hotelu Crowne Plaza w St. Petersburgu przekraczały w marcu 2022 r. zakładane poziomy. Dalsze skutki finansowe tego kryzysu dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

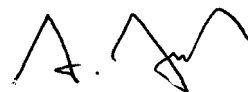
Warimpex zakłada mimo wszystko pozytywny rozwój swojej działalności. Aktualizowane na bieżąco założenia finansowe wykazują na rok 2022 dodatni wynik EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości) oraz wystarczający poziom płynności finansowej, nawet w przypadku, gdyby rubel stracił o połowę na wartości w porównaniu z zakładanym kursem przeliczenia waluty lub w przypadku niezrealizowania planowanego wyniku operacyjnego rosyjskich spółek zależnych. Mimo iż sytuacja związana z konfliktem w Ukrainie i inwestycjami w Rosji jest dla Warimpexu trudna, to dzięki doświadczonej i sprawdzonej w sytuacjach kryzysowych załodze Warimpex jest wciąż dobrze przygotowany na bieżące i przyszłe wyzwania.

Ponadto będziemy również koncentrować się na kwestiach związanych ze zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. Realizując koncepcje zrównoważonego rozwoju w ramach naszych nieruchomości, stawiamy sobie za cel uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla obiektów w naszym portfolio.

Wiedeń, dnia 26 kwietnia 2022 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Daniel Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021

- 57 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 58 Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 59 Skonsolidowany bilans
- 60 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 61 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

62 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 62 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
- 65 Informacje ogólne
- 65 Informacje o segmentach działalności
- 67 Zasady rachunkowości
- 79 Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
- 81 Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
- 82 Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
- 89 Noty do skonsolidowanego bilansu
- 110 Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
- 117 Pozostałe informacje

- 123 Opinia biegłego rewidenta

Ogrodowa 8 Office
Łódź, PL

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021

w TEUR	Nota	2021	2020
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		20.267	20.604
Przychody ze sprzedaży – Hotele		4.836	3.607
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.618	1.449
Przychody ze sprzedaży	6.1.	26.720	25.660
Koszty działalności – Investment Properties		(5.283)	(5.110)
Koszty działalności – Hotele		(4.061)	(5.441)
Koszty – Development & Services		(1.253)	(737)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(10.597)	(11.288)
Wynik brutto ze sprzedaży		16.123	14.371
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	6.490	423
Koszty zarządu	6.4.	(7.322)	(8.672)
Inne koszty	6.5.	(779)	(3.143)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		14.512	2.979
Planowa amortyzacja aktywów trwałych		(1.527)	(1.575)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(379)	(345)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		–	(976)
Zwiększenie wartości środków trwałych		470	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		2.460	(7.770)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.5.	1.025	(10.666)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		15.537	(7.687)
Przychody z tytułu odsetek	6.7.	628	653
Pozostałe przychody finansowe	6.8.	7.923	125
Koszty finansowe	6.9.	(8.458)	(9.133)
Zmiany kursowe	6.10.	1.008	(8.213)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.4.	(1.713)	(4.858)
Wynik z działalności finansowej		(613)	(21.426)
Wynik brutto		14.924	(29.113)
Podatek dochodowy bieżący	6.11.	(372)	(665)
Podatek dochodowy odroczony	7.5.	(2.572)	(1.341)
Podatki		(2.944)	(2.006)
Wynik netto okresu		11.980	(31.119)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		(294)	(1.429)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		12.274	(29.691)
nierozwodniony wynik na jedną akcję w EUR	7.9.1.	0,24	-0,57
rozwodniony wynik na jedną akcję w EUR	7.9.1.	0,24	-0,57

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021

w TEUR	Nota	2021	2020
Wynik netto okresu		11.980	(31.119)
Różnice kursowe		3.921	(16.138)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		16	(1)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		281	(670)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(162)	80
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	4.040	(16.729)
Wynik z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych	7.7.	586	—
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	7.7.	(121)	(617)
Wynik z aktualizacji wyceny wg MSR 19		(466)	384
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(93)	24
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	(94)	(209)
Pozostałe przychody i koszty		3.946	(16.938)
Całościowy wynik netto okresu		15.926	(48.057)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawnających do kontroli		(76)	(2.463)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		16.002	(45.594)

Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021

w TEUR	Nota	31.12.2021	31.12.2020
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	324.596	251.337
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	36.590	33.877
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		75	80
Joint ventures (at equity)	7.3.	415	5.077
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.7.	5.504	5.625
Pochodne instrumenty finansowe		399	–
Inne aktywa	7.4.	2.347	11.158
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	1.187	978
Aktywa trwałe		371.114	308.132
Zapasy		140	154
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.6.	5.673	3.448
Środki pieniężne	7.8.	11.192	8.931
Aktywa obrotowe		17.004	12.533
SUMA AKTYWÓW		388.118	320.665
PASYWA			
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	86.103	77.307
Akcje własne	7.9.3.	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	(12.500)	(17.697)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		124.612	110.619
Udziały nieuprawniające do kontroli		105	(1.827)
Kapitał własny		124.717	108.792
Obligacje	7.10.1.	5.360	7.137
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	189.565	152.624
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	1.849	1.709
Pochodne instrumenty finansowe	7.11.	–	320
Pozostałe zobowiązania	7.12.	7.271	6.731
Rezerwy	7.13.	2.754	4.700
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	11.955	8.679
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	64	1.957
Zobowiązania długoterminowe		218.817	183.857
Obligacje	7.10.1.	1.861	1.890
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	27.185	14.546
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	314	217
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.14.	11.894	8.881
Rezerwy	7.13.	2.942	2.241
Podatek dochodowy	6.10.	292	12
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	95	229
Zobowiązania krótkoterminowe		44.584	28.016
Zobowiązania		263.401	211.873
SUMA PASYWÓW		388.118	320.665

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021

w TEUR	Nota	2021	2020
Wpływy			
z wynajmu i działalności hoteli		25.764	25.578
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		1.733	1.004
z odsetek		132	108
Wpływy z działalności operacyjnej		27.629	26.690
Wydatki			
projekty deweloperskie		(89)	(310)
zużycie materiałów i usług		(9.328)	(8.507)
świadczenia pracownicze		(8.251)	(9.171)
pozostałe koszty zarządu		(4.828)	(5.525)
podatek dochodowy		(156)	(710)
Wydatki na działalność operacyjną		(22.652)	(24.222)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		4.977	2.468
Wpływy			
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach	5.3.	125	463
ze sprzedaży aktywów trwałych		–	5
z pozostałych aktywów finansowych		2.806	970
z wpływów zwrotnych z joint ventures		–	1.083
Wpływy z działalności inwestycyjnej		2.931	2.520
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(17.474)	(9.344)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(2.872)	(3.451)
nakłady inwestycyjne w wartości niematerialne i prawne		(26)	(14)
pozostałe aktywa finansowe		–	(1.052)
joint ventures		(859)	–
nabycie udziałów		(3.372)	–
pomniejszone o wypływy z tytułu udziałów		4.088	–
Wydatki z tytułu inwestycji		(20.515)	(13.862)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(17.584)	(11.342)
Wydatki na nabycie akcji własnych	7.9.1.	–	(654)
Wydatki na udziały nieuprawniające do kontroli	5.2.	(1)	–
Wykup obligacji	7.10.3.	(1.800)	(5.500)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	80.664	78.961
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	(55.894)	(51.190)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	7.10.3.	(230)	(318)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(6.233)	(6.275)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)		(251)	(526)
Koszty pozyskania kredytów		(1.731)	(1.475)
Wypłata dywidend	7.9.1.	–	(1.564)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		14.523	11.459
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		1.916	2.586
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(1)	24
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		345	(1.197)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		8.931	7.519
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		11.192	8.931

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021

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 2020	54.000	109.155	(2.337)	(2.386)	158.431	(1.364)	157.068
Udziały nieuprawniające do kontroli	–	–	–	–	–	2.000	2.000
Wykup akcji	–	–	(654)	–	(654)	–	(654)
Dywidenda	–	(1.564)	–	–	(1.564)	–	(1.564)
Całościowy wynik netto okresu	–	(30.284)	–	(15.310)	(45.594)	(2.463)	(48.057)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(29.691)	–	–	(29.691)	(1.429)	(31.119)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(593)	–	(15.310)	(15.903)	(1.035)	(16.938)
Stan na dzień 31 grudnia 2020	54.000	77.307	(2.991)	(17.697)	110.619	(1.827)	108.792
= 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	218	3.946
Stan na dzień 31 grudnia 2021	54.000	86.103	(2.991)	(12.500)	124.612	105	124.717

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

W prezentacji wyniku netto okresu segmentów poszczególne segmenty działalności przedstawione są odpowiednio do ich podziału w rachunku zysków i strat oraz z przeniesieniem na wynik Grupy. Ze względu na fakt, że segment Hotele pod względem zarządzania podlega innym kryteriom niż pozostałe segmenty, dodatkowo zaprezentowano odpowiednie informacje dla tego segmentu. Szczegółowe objaśnienia do poszczególnych segmentów pod względem ich zakresu i kryteriów zarządzania zawarte są w pkt. 2.

w TEUR	Investment Properties		Hotele	
	2021	2020	2021	2020
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	23.865	24.383	9.896	7.483
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	16
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(5.872)	(5.889)	(8.436)	(9.392)
Wynik brutto ze sprzedaży	17.993	18.494	1.460	(1.893)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	91	3	629	345
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(30)	(63)
Koszty świadczeń pracowniczych	(277)	(260)	(8)	–
Pozostałe / inne koszty	(872)	(571)	(299)	(427)
Usługi w ramach Grupy	(1.264)	(1.177)	(1)	–
Segment EBITDA	15.672	16.488	1.751	(2.038)
Planowa amortyzacja środków trwałych	(9)	(9)	(1.889)	(2.042)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(71)	(36)	(1.986)	(1.944)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(4.714)	(928)
Zwiększenia wartości	–	–	470	–
Zysk z wyceny	3.788	1.624	–	–
Strata z wyceny	(4.900)	(9.708)	–	–
Segment EBIT	14.480	8.359	(6.367)	(6.951)
Przychody z działalności finansowej	403	187	–	1
Koszty finansowe	(7.731)	(8.215)	(2.365)	(2.555)
Zmiany kursowe	717	(9.175)	1.008	(2.738)
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(728)	(508)	(109)	–
Podatek dochodowy odroczone	(2.363)	2.418	(322)	(454)
Segment wynik netto okresu	4.777	(6.934)	(8.156)	(12.696)

	Development & Services		Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	1.809	1.449	35.570	33.314	(8.850)	(7.655)	26.720	25.660
	1.265	1.161	1.265	1.177	(1.265)	(1.177)	–	–
	(1.403)	(737)	(15.710)	(16.017)	5.113	4.729	(10.597)	(11.288)
	1.672	1.873	21.125	18.474	(5.002)	(4.103)	16.123	14.371
	–	–	–	–	–	–	–	–
	7.075	75	7.795	423	(1.305)	–	6.490	423
	(22)	(70)	(52)	(132)	–	–	(52)	(132)
	(4.257)	(5.469)	(4.541)	(5.730)	–	–	(4.541)	(5.730)
	(2.631)	(5.102)	(3.802)	(6.101)	295	147	(3.508)	(5.953)
	–	–	(1.265)	(1.177)	1.265	1.177	–	–
	1.837	(8.693)	19.259	5.757	(4.747)	(2.778)	14.512	2.979
	(222)	(257)	(2.120)	(2.308)	594	733	(1.527)	(1.575)
	(308)	(309)	(2.365)	(2.289)	1.986	1.944	(379)	(345)
	–	(48)	(4.714)	(976)	4.714	–	–	(976)
	–	–	470	–	–	–	470	–
	5.052	3.967	8.840	5.591	(991)	(1.624)	7.849	3.967
	(488)	(2.029)	(5.389)	(11.737)	–	–	(5.389)	(11.737)
	5.870	(7.370)	13.982	(5.962)	1.555	(1.725)	15.537	(7.687)
	8.215	646	8.618	835	(67)	(57)	8.551	778
	(1.204)	(1.133)	(11.300)	(11.904)	2.842	2.771	(8.458)	(9.133)
	–	–	1.724	(11.913)	(717)	3.700	1.008	(8.213)
	–	–	–	–	(1.713)	(4.858)	(1.713)	(4.858)
	278	(169)	(559)	(677)	187	12	(372)	(665)
	(392)	(3.463)	(3.077)	(1.499)	505	158	(2.572)	(1.341)
	12.768	(11.489)	9.388	(31.119)	2.592	–	11.980	(31.119)

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Aktywa trwałe wg MSSF 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	802	955	802	955
Polska	120.740	118.644	–	–	24.698	18.313	145.438	136.956
Rosja	101.801	55.197	18.748	17.351	28.231	14.864	148.780	87.413
Niemcy	–	–	14.594	12.934	16.604	14.092	31.198	27.026
Węgry	35.014	32.914	–	–	30	30	35.044	32.944
Razem	257.555	206.755	33.343	30.285	70.364	48.254	361.262	285.294
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	16	68	16	68
Polska	7.267	6.536	–	–	1.117	1.006	8.383	7.542
Rosja	10.223	11.335	3.947	2.443	436	305	14.606	14.083
Niemcy	–	–	888	1.165	0	18	888	1.183
Węgry	2.778	2.733	–	–	49	52	2.827	2.784
Razem	20.267	20.604	4.836	3.607	1.618	1.449	26.720	25.660
Ø Zatrudnienie	14	14	92	151	36	36	142	201

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2021

[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 2021 zostało w dniu 26 kwietnia 2022 zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

Podstawowa działalność Grupy obejmuje budowę nieruchomości biurowych i hoteli oraz ich prowadzenie w Europie Środkowej i Wschodniej. W zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości nieruchomości sprzedawane są z zamiarem osiągnięcia maksymalnej wartości dodanej.

[02] Informacje o segmentach działalności

2.1. Informacje ogólne

Sprawozdanie w ramach Grupy obejmuje następujące segmenty działalności podlegające obowiązkowi raportowania:

- Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)
- Hotele
- Development & Services (działalność deweloperska i usługowa)

Segmenty działalności zostały oddzielone od siebie zgodnie z kryteriami określonymi w 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 10 342 TEUR (w roku ubiegłym: 11 569 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. Jeden hotel i jeden biurowiec (do 31.12.2021) prowadzone są przez joint ventures. Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania joint ventures ujmowane są dla celów sprawozdawczych działalności segmentów proporcjonalnie. Rubryka „Rozliczenie przejściowe” pokazuje efekt przejścia między konsolidacją joint ventures wg udziałów (proporcjonalną) zgodnie ze sprawozdaniem z działalności segmentów i wg praw własności zgodnie z ujęciem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

2.2.1. Segment Investment Properties

Segment Investment Properties obejmuje działalność, aktywa i zobowiązania związane z nieruchomościami (poza hotelami), które są prowadzone przez Grupę. Są to biura wzgl. biurowce o porównywalnych cechach ekonomicznych. Nieruchomości biurowe w ramach segmentu podlegającego obowiązkowi sprawozdawczemu są porównywalne pod względem świadczonych usług (wynajem), procesów produkcyjnych (budowa lub zakup nieruchomości, rozbudowa przez najemców), grup klientów (klienci instytucjonalni) oraz kanałów dystrybucji.

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

Polska:	Ogrodowa Office, 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) – oba w St. Petersburgu
Węgry:	B52 Office, 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 dla 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:	Crowne Plaza, St. Petersburg
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.). Przejście z NOP na wynik z działalności operacyjnej (EBIT) wynika z rachunku wyników segmentu Hotele. Kolejne istotne wskaźniki typowe dla hoteli to obłożenie („occupancy”) oraz średni przychód na jeden dostępny pokój („REVPAR”).

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

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

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

2.2.3. Segment Development & Services

Segment Development & Services obejmuje działalność deweloperską i inne usługi oraz aktywa i zobowiązania z nimi związane, włącznie z działalnością w ramach holdingu Grupy. Przychody ze sprzedaży w tym segmencie wynikają ze sprzedaży zrealizowanych nieruchomości, z projektów deweloperskich lub z usług na rzecz podmiotów trzecich i podlegają silnym wahanom w ciągu roku. W przypadku sprzedaży nieruchomości przyporządkowane do innych segmentów są przenoszone do segmentu Development & Services.

W roku obrotowym nieruchomości rozwojowe lub w fazie budowy w Polsce, w Rosji i w Niemczech zawarte są w aktywach segmentu.

W celu zarządzania segmentem stosuje się głównie wyniki ze sprzedaży, przy czym przychody ze sprzedaży, EBITDA i wynik segmentu skalkulowane wg MSSF stanowią wskaźniki najważniejsze.

[03] Zasady rachunkowości

3.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i jej spółek zależnych zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (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

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

• MSSF 16: Uproszczenia w najmie związane z Covid-19

Na podstawie tych przepisów modyfikacje umów w związku z ulgami czynszowymi dla najemców mogą być księgowane w uproszczony sposób poprzez rachunek zysków i strat bez konieczności stosowania przepisów dotyczących modyfikacji

umów. Uproszczenia te są uzależnione od łącznego spełnienia następujących warunków:

- Ulga jest przyznawana na skutek pandemii koronawirusa.
- Świadczenie wzajemne jest niższe lub równe temu sprzed przyznania ulgi.
- Ulga dotyczy tylko płatności wymagalnych przed 30.06.2022 (przedłużenie pierwotnego terminu 30.06.2021 do 30.06.2022).
- Ulga nie jest związana z żadnymi dalszymi istotnymi zmianami w umowie.

Zmiany należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się od 01.06.2020. W roku obrotowym regulacja ta nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w związku z tym, że nie miała zastosowania; w przypadku spełnienia warunków jej zastosowanie w Grupie w przyszłości jest możliwe.

• MSSF 4, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 16 i MSR 9: Reforma referencyjnych stóp procentowych (faza 2)

Ten drugi etap zmian w wymienionych postanowieniach MSSF dotyczy odzwierciedlenia w rachunkowości skutków reformy referencyjnych stóp procentowych (reforma IBOR). Planowane są uproszczenia w zakresie księgowania modyfikacji instrumentów finansowych, jak również kontynuacji w zakresie Hedge Accounting z dostosowaną w każdym przypadku dokumentacją. Ponadto reforma IBOR powoduje zmiany w MSSF 4 (Umowy ubezpieczeniowe) i MSSF 16 (Leasing) oraz w obowiązkowych danych w informacji dodatkowej (MSSF 7).

Zmiany należy obowiązkowo stosować z mocą wsteczną od 1 stycznia 2021 roku. Zmiany te mogą mieć w przyszłości wpływ na rachunkowość Grupy. W roku obrotowym nie wystąpiły żadne zmiany w związku z brakiem zmian w umowach związanych z reformą IBOR.

• Pozostałe zmiany:

Poniższe zmiany międzynarodowych standardów rachunkowości, obowiązujące od 1.01.2021, nie miały w roku objętym sprawozdaniem żadnego wpływu na Grupę:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSSF 4	Przeniesienie MSSF 9	01.01.21

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

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

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSSF 17	Umowy ubezpieczeniowe (wraz ze zmianami z czerwca 2020 r.)	01.01.23*
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 9	Opłaty w teście 10% przy wyksięgowaniu	01.01.22
MSSF 16	Zachęty leasingowe	01.01.22*
MSR 41	Opodatkowanie przy wycenie wg wartości godziwej	01.01.22*
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 i późniejsze wejście w życie	01.01.23
MSR 12	Podatki odroczone dotyczące aktywów i zobowiązań z tytułu pojedynczej transakcji	01.01.23*
MSSF 17	Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i 9 – dane porównawcze	01.01.23*

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

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

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

• MSSF 9: Opłaty w teście 10% przy wyksięgowaniu

Zmiana ta dotyczy testu 10 % dla umownych modyfikacji dot. zobowiązań finansowych, który jest stosowany w celu ustalenia, czy w wyniku modyfikacji umów wartość bieżąca nowych przepływów pieniężnych różni się o więcej niż 10 % od wartości bieżącej pierwotnych przepływów pieniężnych i czy w związku z tym kredyt należy wyksięgować. Wyjaśnia się, że w tym teście należy uwzględnić tylko opłaty uiszczane bezpośrednio między kredytodawcą a kredytobiorcą lub w ich imieniu. Zmianę należy obowiązkowo stosować od 01.01.2022 roku. Na podstawie wstępnej analizy Grupa zakłada, że może to spowodować jedynie nieznaczające zmiany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

• 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 (nieprzyjęte jeszcze przez UE):

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

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

związku z tym, w oparciu o bieżącą ocenę, nie spowodują w przyszłości żadnych zmian.

3.3. Zasady konsolidacji

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

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji w okresie od dnia ich nabycia, będącego dniem objęcia nad nimi kontroli przez Grupę. 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 pandemii Covid-19

Pandemia Covid-19 wywierała wpływ na gospodarkę także w roku 2021. Po kolejnej fali zachorowań na początku roku, której towarzyszyły daleko idące restrykcje, w pierwszym półroczu 2021 nastąpiło złagodzenie obostrzeń dzięki postępującej akcji szczepień i efektem sezonowym, a tym samym ożywienie gospodarcze na wielu rynkach, które jednak nie osiągnęło jeszcze poziomu z okresu przed kryzysem. W drugim półroczu nasiliło się rozprzestrzenianie się wariantu Delta koronawirusa i ponownie wprowadzono restrykcje w celu powstrzymania rozwoju infekcji, co nieco spowolniło ożywienie gospodarcze.

Grupa na bieżąco dokonuje oceny skutków pandemii Covid-19. W obszarze wynajmu nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) skutki operacyjne są niemal niezauważalne. Najemcy biur niezmiennie wykazują dużą dyscyplinę płatniczą, zaległości w płatnościach lub brak płatności odnotowano tylko w pojedynczych przypadkach. Niemniej jednak nie można wykluczyć w przyszłości ogólnego ryzyka w zakresie płatności regulowanych niezgodnie z zawartymi umowami.

Hotele silniej odczuwają skutki tej sytuacji. Z powodu pandemii hotel w Darmstadt w 2021 roku uzyskał bardzo niskie przychody ze sprzedaży. Po zakończeniu remontu, pod koniec sierpnia 2021 r. hotel został ponownie pozycjonowany na rynku pod marką „Greet”. Hotel Crowne Plaza w St. Petersburgu był przez cały czas otwarty i w porównaniu rok do roku zanotował lepsze wyniki. Hotel Intercontinental w Warszawie, prowadzony w ramach 50%-owego joint venture, był zamknięty do połowy lutego 2021 r. i zanotował odpowiedni spadek przychodów. Na segment Development oraz działalność finansową w Grupie pandemia Covid-19 miała w roku 2021 podobnie jak w roku poprzednim stosunkowo niewielki wpływ.

Grupie przyznano za rok 2021 pomoc publiczną w związku z pandemią koronawirusa. Środki w ramach przyznanej pomocy obejmują głównie środki pomostowe III (Überbrückungshilfe III) dla dotkniętego sytuacją hotelu 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	2021	2020
Koszty działalności hoteli (w tym wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy)	6.2.	1.273	420
Koszty Development & Services (wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy)	6.2.	—	5
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	602	343
Koszty osobowe (w tym wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy)	6.4.1.	377	305
Koszty zarządu	6.4.2.	140	—
Inne koszty	6.5.	42	—
Koszty finansowe	6.9.	263	—
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.1.	80	—
		2.778	1.073

Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa wynosiły na dzień 31.12.2001 r. 910 TEUR, a na dzień bilansowy roku poprzedniego 628 TEUR (por. pkt 7.4. i 7.6.).

Zawieszenie spłaty odsetek i należności głównych z tytułu kredytów wprowadzone ustawowo na Węgrzech w 2020 roku było kontynuowane do października 2021 roku. Regulacja ta została zastosowana w odniesieniu do kredytu projektowego z jednoczesnym wydłużeniem okresu spłaty o kolejne 10 miesięcy, co spowodowało w 2021 r. mniejszy spadek płynności w wysokości 120 TEUR (odsetki) wzgl. 214 TEUR (należności główne); w roku poprzednim było to 121 TEUR (odsetki) wzgl. 211 TEUR (należności główne). W 2021 roku nie uzgodniono żadnych modyfikacji w umowach dot. kredytów projektowych dla hoteli w Darmstadt i St. Petersburgu, natomiast w poprzednim roku dokonano odroczeń na kwotę 631 TEUR.

Ze względu na pandemię Covid-19 oraz niepewną sytuację w gospodarce rosyjskiej (zob. pkt 3.4.2.), wycena nieruchomości dotycząca hotelu w Sankt Petersburgu, dokonana na dzień bilansowy, obarczona jest większą niż zwykle niepewnością. Na dzień bilansowy 31.12.2021 r. dało się zauważyć, że w porównaniu z rokiem poprzednim ponownie zaksięgowano zyski z wyceny wzgl. zwiększenia wartości, które jednak w sumie nie wyrównały jeszcze strat z poprzedniego roku. Szczegóły dotyczące wyników wyceny widoczne są w notach do sprawozdania w pkt. 6.6..

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 wszczęto postępowanie arbitrażowe (por. pkt 9.1.1. Spory prawne).

3.4.2. Skutki konfliktu w Ukrainie

Konflikt w Ukrainie, który rozpoczął się 24 lutego 2022 r., oraz związane z nim sankcje nałożone na Rosję, a także działania podjęte w Rosji prowadzą – oprócz cierpienia ludzi – do destabilizacji gospodarczej i wzrostu niepewności. Są to zdarzenia, które miały miejsce po dniu bilansowym, a więc nie są uwzględniane, a ewentualne skutki finansowe konfliktu nie zostały jeszcze wykazane w sprawozdaniu na dzień 31.12.2021 roku. Ponieważ jednak ten konflikt wraz z towarzyszącymi mu zjawiskami stanowi istotne zdarzenie dla Grupy, informacje z nim związane zawarte są w pkt. 9.4 (Zdarzenia po dniu bilansowym).

Oprócz skutków pandemii i jej konsekwencji ekonomicznych, w centrum uwagi kierownictwa znajdują się aktualnie przede wszystkim śledzone na bieżąco skutki konfliktu w Ukrainie. Aktualizowane na bieżąco założenia finansowe wykazują na rok 2022 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 gdyby rubel stracił o połowę na wartości wobec euro wzgl. nawet w przypadku niezrealizowania planowanego wyniku operacyjnego rosyjskich spółek zależnych. W związku z tym kontynuacja działalności przez Spółkę nie jest zagrożona ani w związku z pandemią koronawirusa, ani z powodu konfliktu w Ukrainie i inwestycji w Rosji, a więc przesłanka „going concern” leżąca u podstaw sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pozostaje spełniona.

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 składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. Wyceniając wartość godziwą, przyjmuje się założenie, że transakcja dokonywana jest na rynku głównym lub – jeżeli takiego rynku nie ma – na rynku najkorzystniejszym.

Wszystkie aktywa i pasywa, dla których jest określana lub wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym war-

tość 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 31.12.2021 r. nie miało to miejsca.

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

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

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

pokrywa on m.in. ryzyko rozwoju projektu.

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

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

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

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

W zakresie rozwoju nieruchomości inwestycyjnych oraz parametrów wejściowych wyceny i odpowiednich danych dot. wrażliwości por. pkt. 7.1.. Wynik z wyceny został przedstawiony w pkt 6.6.

Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych (por. pkt. 6.5. 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 zlecniodawca (pryncypał) czy jako agent.

Na podstawie wskaźników wymienionych w MSSF 15 Grupa ustaliła, że dana spółka należąca do Grupy w zakresie zdecydowanej większości kosztów eksploatacyjnych w pierwszym rzędzie jest odpowiedzialna za realizację zobowiązań wobec klientów; jest zobowiązana dotrzymać warunków umowy wobec dostawcy również wtedy, gdy nie ma możliwości refakturowania z narzutem lub bez i że poza tym ustalając ceny w ramach negocjacji umowy, Grupa dysponuje określonym polem decyzyjnym. Dlatego Grupa księguje swoje przychody wynikające z refakturowanych kosztów eksploatacji jako przychody ze sprzedaży w rozumieniu standardu MSSF 15.

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 przevažającym zakresie odbywa się w euro. W ramach osądu własnego kierownictwa zgodnie z MSR 21.12 dla tych spółek zależnych, których przychody ze sprzedaży określane są w euro, jako walutę funkcjonalną ustala się euro. Waluta funkcjonalna danej spółki należącej do Grupy widoczna jest w zestawieniu podmiotów zależnych (pkt. 4.1.1.).

3.4.6. 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 ocenia ryzyka związane z klimatem (por. pkt. 8.2.5.), 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.

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.

W związku z przyznanymi na podstawie umowy prawami Grupa do momentu nabycia w grudniu 2021 r. pozostałych ok. 56% udziałów kwalifikowała posiadane 44% udziałów w AO Micos jako joint venture (por. pkt 7.3.3.).

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

3.6. Instrumenty finansowe

3.6.1. Aktywa finansowe

Zgodnie z 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 wyksięgowania, wartość bilansowa brutto obliczana jest od nowa, a różnica w stosunku do poprzedniej wartości bilansowej brutto ujmowana jest jako zysk lub strata z tytułu zmiany.

Wycena bez wpływu na wynik wg wartości godziwej

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

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

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

Dla instrumentów dłużnych z modelem biznesowym „Utrzymać lub sprzedać” standard 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 bezpośrednie doliczone koszty transakcyjne.

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów:

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

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

Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem:

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

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

3.7. Leasing

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 przyszłych okoliczności towarzyszących, w szczególności na podstawie zachęt ekonomicznych, czy realizacja opcji przedłużenia jest wystarczająco bezpieczna. Opcja przedłużenia uwzględniania jest podczas wyznaczania okresu użytkowania tylko wówczas, gdy jest wystarczająco bezpieczna.

Pierwsze ujęcie prawa do użytkowania obejmuje następujące elementy: wartość początkowa zobowiązania z tytułu leasingu (= wartość bieżąca płatności leasingowych), płatności leasingowe uiszczone przed lub na początku obowiązywania stosunku leasingu, początkowe koszty bezpośrednie 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 zobowiązań 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 biu-

rowych, 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 zgodne 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 przygotowawane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.5.). 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 kaso-

wych z dnia zdarzenia na walutę funkcjonalną. Aktywa i zobowiązania pieniężne w walucie obcej są przeliczane każdego dnia z zastosowaniem kursu transakcji kasowych z danego dnia na walutę funkcjonalną.

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

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

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

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

Kursy przeliczeniowe:

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

		31.12.2021	31.12.2020
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,5994	4,6148
Forint węgierski	(HUF/EUR)	369,00	365,13
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	84,0695	90,6824

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 nieruchomości 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 zamienionych 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.

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

3.13. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia pracownicze

Rezerwy na roszczenia pracownicze i członków Zarządu z tytułu odpraw i jubileuszy tworzone są w większości dla osób zatrudnionych w Austrii, ponieważ w stosunku do pracowników w Polsce, na Węgrzech, w Niemczech i w Rosji przepisów ustawowych nie ma lub istnieją w bardzo ograniczonym zakresie.

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

Zmiany w wycenie rezerw na odprawy i świadczenia emerytalne, 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.

Na dzień bilansowy 31.12.2020 istniały przyrzeczenia emerytalne wobec trzech członków zarządu jednostki dominującej. Dla tych przyrzeczeń zawarto ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne. Pozycja ta jest co roku dotowana; jest to pozycja celowa i w odniesieniu do jej okresu długoterminowa. Ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne nie stanowiły Pension Asset w rozumieniu standardu MSR 19, lecz zostały wykazane w aktywach osobno. Plan zabezpieczenia na starość opierał się na wynikach i nie jest finansowany za pośrednictwem żadnego funduszu (unfunded).

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 zarówno należności z tytułu ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne, jak i dotychczasowe rezerwy na

świadczenia emerytalne zostały w roku obrotowym 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.

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 otrzymuje 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:

Włączone spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna*	Działalność/ Segment
		bepośr.	pośr.				
100%-owy udział:				w tys.			
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyauville Invest GmbH	D-Monachium	100 %	–	25	EUR	EUR	H/DS
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
Memos sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
REVITÁL ZRt.	HU-Budapeszt	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft. ²	HU-Budapeszt	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamza-Office Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
Vladinvest Praha s.r.o. ³	CZ-Praga	100 %	–	3.100	CZK	CZK	IP / DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Warszawa	3 %	97 %	5	PLN	EUR	IP / DS
WX Mogilska Office 3 sp. z o.o (vormals Erty sp. z o.o.)	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
WX Mogilska Office 4 sp. z o.o. (vormals Duose sp. z o.o.)	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Stelio sp. z o.o. ⁴	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	150	PLN	EUR	DS
KONTAS sp. z o.o. ¹	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
WX Financing sp. z o.o. ¹	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. ²	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	DS
→ WX Management Services sp. z o.o. Prozna Development SKA ⁵	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ Le Palais Holding s. a r.l. ²	LU-Luxemburg	–	100 %	13	EUR	EUR	DS
→ Prozna Investments sp. z o.o. ³	PL-Warszawa	–	100 %	23.550	PLN	PLN	DS
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
OOO Fomalhaut	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
OOO Aval Invest ¹	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
AO Avielen A.G. ⁶	RU-St. Petersburg	100 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS
→ AO Micos ⁷	RU-Moskwa	–	100 %	43	RUB	RUB	IP
Udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS

Objaśnienia:

H = Segment Hotele

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 2020 roku.

⁴ Spółki zostały nabyte lub utworzone w 2020 roku.

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

⁶ Udziały w AO Avielen A.G. zostały w roku obrotowym zwiększone z 90% do 100%.

⁷ Udziały w AO Micos, wcześniej wykazywane metodą praw własności, zostały na koniec roku obrotowego zwiększone z 44,02% do 100% i na dzień 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	
		31.12.21	31.12.20	2021	2020	31.12.21	31.12.20
AO Avielen A.G. *)	RU-St. Petersburg	—	10 %	(269)	(1.461)	—	(1.956)
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	(25)	32	105	129
Suma udziałów nieuprawniających do kontroli						105	(1.827)

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

Podsumowujące informacje finansowe:

		AO Avielen A.G.	
		31.12.21	31.12.20
Skrót danych z bilansu:			
Aktywa trwałe		—	65.987
Aktywa obrotowe		—	1.270
Suma aktywów		—	67.257
Kapitał własny – udział Grupy		—	(17.603)
Kapitał własny – udziały nieuprawniające do kontroli		—	(1.956)
Zobowiązania długoterminowe		—	84.808
Zobowiązania krótkoterminowe		—	2.008
Suma pasywów		—	67.257
		2021	2020
Skrót danych z rachunku wyników:			
Przychody		10.976	9.880
Koszty		(13.667)	(24.488)
Wynik netto okresu		(2.691)	(14.608)
w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej		(2.422)	(13.148)
w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli		(269)	(1.461)
Pozostałe przychody i koszty		2.176	(8.184)
w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej		1.958	(9.166)
w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli		218	982
Wynik całościowy		(515)	(22.792)
w tym przypada na akcjonariuszy jednostki dominującej		(464)	(22.313)
w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli		(52)	(479)
		2021	2020
Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych:			
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		851	4.017
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1.396	946
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1.625)	(4.426)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		623	537

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 roku obrotowym nie dokonano żadnych transakcji sprzedaży udziałów ani nieruchomości.

5.2. Zmiany konsolidacyjne

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

która jest właścicielem biurowców 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 Airport City St. Petersburg. W związku ze zwiększeniem udziału z 44,02% do 100% AO Micos nie jest już ujmowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, lecz podlega pełnej konsolidacji.

Transakcja wywarła następujący bezpośredni wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

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:		
Udziały nabyte (55,98%)	7.769	
pomniejszone o przeniesione wynagrodzenie	-2.006	
Zysk z połączenia jednostek gospodarczych	5.763	
Przepływy pieniężne:		
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 są według wartości godziwej na dzień zwiększenia. Zmniejszenie dotyczy obecnie 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 zakupione zostały dwie spółki niedysponujące 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 2020:				
Rosja	2.016	2.443	305	4.764
Polska	1.548	–	1.001	2.550
Niemcy	–	1.043	18	1.061
Węgry	544	–	52	595
Austria	–	–	68	68
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	4.108	3.485	1.444	9.037
Rosja	9.319	–	–	9.319
Polska	4.988	–	5	4.993
Niemcy	–	122	–	122
Węgry	2.189	–	–	2.189
Przychody ze sprzedaży wg MSR 17 (Przychody z wynajmu)	16.495	122	5	16.622
Suma przychodów ze sprzedaży	20.604	3.607	1.449	25.660
Zestawienie geograficzne 2021:				
Rosja	2.019	3.947	436	6.402
Polska	1.610	–	1.113	2.723
Niemcy	–	752	0	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

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 456 TEUR (w roku ubiegłym: 325 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2021	2020
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(2.513)	(2.753)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.128)	(2.110)
Inne koszty	(420)	(577)
	(4.061)	(5.441)

	2021	2020
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.235)	(4.193)
Koszty świadczeń pracowniczych	(51)	–
Inne koszty	(997)	(917)
	(5.283)	(5.110)

	2021	2020
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.110)	(661)
Koszty świadczeń pracowniczych	(65)	(53)
Pozostałe usługi	(78)	(22)
	(1.253)	(737)

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2021	2020
Pozycje:		
Przychody z połączenia jednostek gospodarczych	5.763	–
Środki z pomocy publicznej zw. z pandemią	602	343
Pozostałe	126	80
	6.490	423

Przychody z połączenia jednostek gospodarczych dotyczą nabycia udziałów w cenie niższej od wartości rynkowej. Transakcja została objaśniona w notce pkt. 5.2. Zmiany konsolidacyjne.

6.4. Koszty zarządu

	2021	2020
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(4.541)	(5.730)
Pozostałe koszty zarządu	(2.781)	(2.942)
	(7.322)	(8.672)

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

6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2021	2020
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(6.375)	(6.700)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(800)	(926)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	377	305
Koszty udostępnionych pracowników	(171)	(119)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	1.183	(453)
	(5.785)	(7.893)
Pomniejszone o koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.244	2.164
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(4.541)	(5.730)

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 142 (w roku poprzednim: 201). Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.7.

6.4.2. Pozostałe koszty zarządu

	2021	2020
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(1.118)	(1.221)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	140	–
Koszty usług prawnych i doradztwa	(1.059)	(894)
Wynagrodzenie członków RN	(146)	(335)
Pozostałe koszty związane z zarządem	(599)	(493)
	(2.781)	(2.942)

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 130 TEUR (w roku ubiegłym: 137 TEUR) oraz koszty pozostałych usług w wys. 24 TEUR (w roku ubiegłym: 1 TEUR).

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej objaśniono szczegółowo w Nocie pkt. 9.3.2.8.

6.5. Inne koszty

	2021	2020
Pozycje:		
Property Costs	(1.649)	(1.529)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	42	–
Public Relations, notowanie na giełdzie i sprzedaż	(382)	(591)
Podatek naliczony nieodliczalny	(36)	(48)
Różnice kursowe	(40)	(491)
Koszty najmu z tyt. umów krótkoterminowych	(30)	(46)
Koszty najmu z tyt. aktywów o niskiej wartości	(10)	(13)
Dotowanie rezerw na koszty gwarancyjne	–	(1.664)
Pozostałe inne koszty	(168)	(279)
	(2.273)	(4.660)
Pomniejszone o inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.494	1.517
Inne koszty	(779)	(3.143)

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Dotowanie rezerw na koszty gwarancyjne w roku ubiegłym dotyczy ewentualnych przypadków objętych gwarancją na podstawie umowy, których wykorzystanie jest możliwe w związku z pogorszeniem sytuacji ekonomicznej w branży hotelarskiej na skutek pandemii koronawirusa (por. także noty zawarte w pkt. 9.1.).

6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2021	2020
Pozycje:		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(1.527)	(1.575)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(379)	(345)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	(976)
Zwiększenie wartości środków trwałych	470	–
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	7.849	3.967
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(5.389)	(11.737)
	1.025	(10.666)

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 opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych od spółki CBRE Hotels (por. pkt. 3.4.3.1.). Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym.

Zwiększenia wartości:

W roku obrotowym nastąpił wzrost wartości w segmencie Hotele w wys. 470 TEUR (w roku ubiegłym: odpis aktualizacyjny na 928 TEUR) w związku z planowanymi wyższymi przychodami netto.

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 18 552 TEUR (w roku ubiegłym: 17 337 TEUR).

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z wyceny wynikały przede wszystkim z projektów deweloperskich, w szczególności z Avior Tower w St. Petersburgu oraz z nieruchomości deweloperskich w Darmstadt i Krakowie w związku z postępami w realizacji projektu oraz ze wzrostem cen nieruchomości. W segmencie Investment Properties zyski z wyceny dotyczą przede wszystkim nieruchomości biurowych w Budapeszcie i w Łodzi ze względu na wyższe przychody z najmu w przyszłych okresach.

Straty z wyceny dotyczą głównie nieruchomości położonej w St. Petersburgu w związku ze wzrostem stopy dyskontowej i brakiem możliwości jego kompensacji wyższymi oczekiwanymi przychodami.

W ubiegłym roku zyski z wyceny dotyczyły również obiektu Avior Tower w Petersburgu w związku z postępem w procesie budowy oraz w mniejszym stopniu nieruchomości deweloperskich w Darmstadt w związku ze wzrostem cen nieruchomości (obie w segmencie Development & Services). Z kolei w segmencie Investment Properties wystąpiły w ubiegłym roku w różnym stopniu straty z wyceny w odniesieniu do wszystkich posiadanych nieruchomości oraz niektórych polskich projektów deweloperskich w segmencie Development & Services, w szczególności w związku ze wzrostem kalkulacyjnych stóp procentowych oraz przyjęciem ostrożnych założeń na przyszłość z uwagi na pandemię.

6.7. Przychody z tytułu odsetek

	2021	2020
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures	485	536
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	143	117
	628	653

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

6.8. Pozostałe przychody finansowe

	2021	2020
Pozycje:		
Przychody z wyksięgowania zobowiązań	7.191	–
Zyski z tytułu zmian w umowach kredytowych	–	125
Zrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	324	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	407	–
	7.923	125

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

6.9. Koszty finansowe

	2021	2020
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(6.221)	(5.633)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	263	–
Pozostałe koszty działalności finansowej	(1.527)	(1.135)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(207)	(379)
Odsetki od obligacji	(236)	(300)
Wyksięgowanie z aktywów rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	(317)	(1.196)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(76)	(63)
Odpisy aktualizacyjne od pozostałych udzielonych pożyczek	(122)	–
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(331)
Koszty z tyt. zmian w umowach kredytowych	–	(56)
Pozostałe	(13)	(39)
	(8.458)	(9.133)

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.10.4. Wyksięgowanie wykazanych międzyokresowych kosztów kredytów nie odnosi się do przepływów pieniężnych i dotyczy kosztów transakcji ujętych w czasie, jak również ujmowanych w czasie zysków z tyt. zmian, które podlegają wyksięgowaniu w momencie pozbycia się danego instrumentu finansowego (kredytu). Pozostałe koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty i koszty zaciągnięcia zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów wzgl. koszty transakcji ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

6.10. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2021	2020
Pozycje:		
Zmiany kursowe z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	1.008	(8.213)
	1.008	(8.213)

Zmiany kursowe w zw. z kredytami w EUR wynikają w roku obrotowym z przeliczenia waluty kredytu projektowego w rosyjskiej spółce zależnej, w której waluta funkcjonalna jest wa-

lutą narodową, a kredyt jest denominowany w euro. W poprzednim roku zmiany kursowe dotyczyły kilku kredytów projektowych denominowanych w euro oraz pożyczek od udziałowców bez wpływu na kontrolę jednostki.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z MSR 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie 2 010 TEUR (w roku ubiegłym: -8 704 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. 1 002 TEUR (w ubiegłym roku: -491), wykazanych w pozostałych przychodach operacyjnych oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

6.11. Podatek dochodowy

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

Przejsie koszt podatkowy:	2021	2020
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem	14.924	(29.113)
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	(3.731)	7.278
± zmiany stawek podatkowych	(134)	–
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	1.046	(841)
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	1.646	(448)
± różnice stałe	(1.510)	(524)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(89)	(70)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	(7)	(96)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	7	(3.422)
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	11	–
± niewykazane różnice przejściowe	(1.931)	(3.856)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	635	(149)
± efekt różnic kursowych	1.113	122
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(2.944)	(2.006)
Efektywna stawka podatkowa	19,73 %	-6,89 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego		
± kolejna wycena aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej	–	24
± wynik z aktualizacji wyceny wg MSR 16	(93)	–
± przypisane pozostałe przychody i koszty joint ventures	(70)	167
± efekt różnic kursowych	(92)	(88)
Podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(255)	104

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym 7 TEUR (w roku poprzednim: 95 TEUR) dotyczy roku ubiegłego (bez podatków odroczonych).

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

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

Grupa dysponuje stratami z ubiegłych okresów w wys. 166 855 TEUR (w roku ubiegłym: 153 321 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 36 877 TEUR (w roku ubiegłym: 53 133 TEUR) z rezerwami na podatek odroczonego, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 5 935 TEUR (w roku ubiegłym: 4 892 TEUR) wykazano podatek odroczonego, gdyż w najbliższej przyszłości zostaną rozliczone z zyskami do opodatkowania.

Podatkowe straty z lat ubiegłych powstały:

w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 9%-19%, 15% MSP)	11.946
na Węgrzech (5 lat lub w przypadku strat z lat ubiegłych sprzed 2015 r. do 2030 r., stawka podatkowa 9%)	1.680
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20%)	94.091
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	51.802
w Niemczech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 15,83% wzgl. 31,72%)	7.336
	166.855

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 418 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 79 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 124 044 TEUR (w roku ubiegłym: 95 296 TEUR) nie wykazano aktywów z tytułu podatku odroczonego, ponieważ nie można ich użyć do rozliczenia z podlegającymi opodatkowaniu wynikami innych podmiotów Grupy i powstały w jednostkach zależnych, które już od dłuższego czasu generują straty.

Na aktywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z MSR 12.44 (outside basis differences) w wysokości 103 003 TEUR (w roku ubiegłym: 93 285 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonego różnic podatkowych zgodnie z MSR 12.39 (outside basis differences) w wysokości 40 122 TEUR (w roku ubiegłym: 35 587 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 2020:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	232.738	19.405	20.312	272.455
Zmiana pozycji w zw. z rozpoczęciem projektu	–	2.769	(2.769)	–
Zmiana pozycji nieruchomości	(4.388)	4.388	–	–
Zwiększenia / inwestycje	2.500	5.071	931	8.503
Wynik z wyceny netto	(6.346)	(616)	(808)	(7.770)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(17.758)	(2.737)	(1.355)	(21.850)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	206.746	28.280	16.311	251.337
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

Zmiany konsolidacyjne dotyczą zwiększenia w postaci biurowców Jupiter w St. Petersburgu (por. pkt 5.2.). Inwestycje dotyczą głównie postępu w pracach budowlanych przy Avior Tower w St. Petersburgu oraz przygotowań do budowy i ulepszeń dla najemców w Krakowie. Przeniesienia pozycji dotyczą nieruchomości rezerwowych w Darmstadt ze względu na nowe pomiary w związku z podziałem działek (por. pkt 7.2.1.).

Nieruchomości znajdujące się w zasobach obejmują prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 807 TEUR (w roku ubiegłym: 504 TEUR), a nieruchomości rozwojowe prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 22 TEUR (w roku ubiegłym: 22 TEUR). W roku obrotowym wystąpiły zwiększenia w zakresie praw użytkowania z tyt. leasingu dotyczące nieruchomości inwestycyjnych wynoszące 305 TEUR (w roku poprzednim: brak). 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. 10,9 %.

W poprzednim roku zwiększenia dotyczyły głównie kosztów budowy Avior Towers i ulepszeń dla najemców; przeniesienia pozycji wynikały z rozpoczęcia fazy rozwoju nieruchomości w Darmstadt oraz z podziału nieruchomości w Krakowie.

7.1.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2021	2020
Przychody z wynajmu	16.104	16.500
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i innych usług	4.167	4.108
pomniejszone o przychody z krótkoterminowo wynajętych nieruchomości	(4)	–
pomniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(5.283)	(5.110)
Przychody netto z tytułu wynajmu	14.984	15.498

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 728 TEUR (w roku ubiegłym: 386 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	2021		2020	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,1 – 10,5 %	8,4 %	6,1 – 10,5 %	8,1 %
Stopa dyskontowa (discount yield)	5,7 – 13,5 %	9,3 %	5,8 – 12,4 %	8,4 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	9,0 – 27,7	15,2	8,8 – 30,6	15,8

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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

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 %

Nieruchomości deweloperskie:

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

Istotne dane wejściowe	2021		2020	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	3,9 – 10 %	7,6 %	6,5 – 10 %	8,3 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	12,0 – 23,7	17,6	12,7 – 18,6	15,9
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m ² w EUR	1.069 – 2.911	1.571	1.170 – 1.889	1.451
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	15 – 20 %	16 %	15 – 20 %	16 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 2020					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 b.p.	-3 %	20 %	44 %	67 %	90 %
-50 p. b.	-48 %	-27 %	-5 %	16 %	38 %
0 p. b.	-87 %	-67 %	0 %	-27 %	-7 %
50 p. b.	-120 %	-101 %	-82 %	-64 %	-45 %
100 p. b.	-148 %	-131 %	-114 %	-96 %	-79 %

Analiza wrażliwości 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 2020					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	121 %	95 %	69 %	44 %	18 %
-5 %	89 %	62 %	35 %	8 %	-19 %
0 %	57 %	28 %	0 %	-28 %	-56 %
5 %	24 %	-5 %	-35 %	-64 %	-93 %
10 %	-8 %	-39 %	-69 %	-100 %	-131 %

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 %

Nieruchomości rezerwowe:

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

Istotne dane wejściowe	2021		2020	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	153 -1.238	471	159 -1.118	514

Analiza wrażliwości:		Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2021	2020
Zmiana założenia			
Cena rynkowa / m ² pow.	+10 %	1.390	1.721
Cena rynkowa / m ² pow.	+5 %	695	861
Cena rynkowa / m ² pow.	-5 %	-695	-861
Cena rynkowa / m ² pow.	-10 %	-1.390	-1.721

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 2020:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	35.567	1.113	2.196	38.876
Zwiększenia	2.665	716	658	4.039
Zmniejszenia	–	(44)	(37)	(81)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.292)	(345)	(267)	(1.904)
Koszty związane z utratą wartości	(928)	–	(20)	(948)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(5.795)	(57)	(254)	(6.105)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	30.218	1.384	2.275	33.877
Stan na dzień 31.12.2020:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	49.172	1.733	3.247	54.152
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(18.955)	(349)	(972)	(20.276)
	30.218	1.384	2.275	33.877
w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)				31.601
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
w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)				34.404

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:

	2021	2020
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.

Podobnie jak w ubiegłym roku zwiększenia w przypadku hoteli dotyczą w większości remontu zakupionego w 2019 roku hotelu w Darmstadt. Również w Darmstadt, 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.

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	Zakres	2021	Zakres	2020
		Ważona wartość średnia		Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	7 – 11 %	8,90 %	7 – 11 %	8,90 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	9,25 – 13,5 %	11,25 %	9,25 – 13,5 %	11,26 %
Przewidywane przepływy pieniężne (year one) w TEUR / pokój	-0,6 – 2,9	1,0	-1,44 – 3,93	1,1

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2021	2020
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 bazowych	-313	-660
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 bazowych	343	550
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 bazowych	-568	-1.022
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 bazowych	592	1.110
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %	884	1.215
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %	-800	-1.099

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 przeliczeniu 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.	PL-Warszawa	50 %	5	PLN	EUR	H
AO Micos ¹	RU-Moskwa	44,02 %/100 %	43	RUB	RUB	IP

Objaśnienia:

¹ W roku obrotowym udziały w AO Micos zostały zwiększone z 44,02% do 100%. W związku z tym na dzień bilansowy spółka nie jest już joint venture, lecz w 100% spółką zależną, która na dzień bilansowy podlega pełnej konsolidacji (por. wyjaśnienia 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	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Skrót danych z bilansu:				
Aktywa trwałe	69.146	78.667	–	44.007
Aktywa obrotowe	4.299	1.702	–	24.496
Suma aktywów	73.444	80.369	–	68.503
<i>w tym środki pieniężne</i>	3.648	1.080	–	420
Kapitał własny	(10.880)	3.344	–	6.954
<i>w tym transakcje kapitałowe</i>	–	16	–	–
Zobowiązania długoterminowe	77.831	71.567	–	39.797
Zobowiązania krótkoterminowe	6.493	5.458	–	21.751
Suma pasywów	73.444	80.369	–	68.503
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	–	–	–	29.972
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	–	–	–	–
	2021	2020	2021	2020
Skrót danych z rachunku wyników:				
Przychody	12.592	7.754	8.739	9.325
Koszty z wynikiem z wyceny	(26.815)	(17.499)	(2.525)	(9.298)
Wynik netto okresu	(14.224)	(9.745)	6.214	27
Pozostałe przychody i koszty	–	–	709	(1.690)
Wynik całościowy	(14.224)	(9.745)	6.923	(1.663)
Wynik netto okresu obejmuje:				
Odpisy amortyzacyjne planowe	(5.159)	(5.354)	–	–
Przychody z tytułu odsetek	–	3	130	102
Koszty z tytułu odsetek	(3.328)	(3.207)	(2.677)	(2.651)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	–	(877)	(1.572)	638
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Przejście do wartości bilansowej udziału:				
Aktywa netto	(10.880)	3.344	–	6.954
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %	n/a	44,02 %
Udział aktywów netto	(5.440)	1.672	–	3.061
Inwestycje netto (=wartość bilansowa)	–	1.672	–	3.061

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 prowadzi żadnej znaczącej działalności. Ponieważ spółki te są w Grupie traktowane razem, są prezentowane razem także tutaj.

AO Micos:

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. W grudniu 2021 r. Grupa nabyła pozostałe 10% udziałów w Avielen A.G. oraz – za pośrednictwem innej spółki zależnej, OOO Aval Invest – pozostałe 55,98% udziałów w AO Micos, w związku z czym na dzień bilansowy spółka ta stanowiła w całości własność Grupy. Micos jest właścicielem biurowców 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 31.12.2020:			
Inwestycje netto	8.208	–	8.208
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(3.131)	–	(3.131)
	5.077	–	5.077

Stan na dzień 31.12.2021:

Inwestycje netto	1.909	–	1.909
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(1.494)	–	(1.494)
	415	–	415

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.

	2021	2020
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.077	10.671
Zwiększenia	–	8
Zmniejszenia	(6.109)	–
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	(49)	–
Skapitalizowane przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	49	–
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	1.135	(4.858)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	312	(744)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	415	5.077

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.

	31.12.21	31.12.20
Udział w aktywach i zobowiązaniach:		
Aktywa trwałe	34.573	58.706
Aktywa obrotowe	2.163	11.656
Aktywa	36.736	70.362
Udział kapitału własnego	(5.025)	5.077
Udział pożyczek wspólników Grupa	–	1.944
Udział pożyczek wspólników partnerzy joint venture	–	2.381
Zobowiązania długoterminowe	38.507	48.578
Zobowiązania krótkoterminowe	3.255	12.382
Pasywa	36.736	70.362

	31.12.21	31.12.20
Przejście do wartości bilansowej:		
Udział aktywów netto	(5.025)	5.077
Pożyczki wspólników Grupa	–	4.417
Nieprzypisany udział w stratach	5.440	–
Pożyczki dla joint ventures / podmiotów stowarzyszonych	–	(4.417)
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	415	5.077

	31.12.21	31.12.20
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo nieistotne:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	415	343
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	71	2
Udział Grupy w wyniku całościowym	71	2

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

	31.12.21	31.12.20
Pozycje długoterminowe:		
Pożyczki dla joint ventures	–	4.417
Zapłacone zaliczki	247	801
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	1.078	3.253
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	–	997
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa	–	248
Należności długoterminowe wobec organów skarbowych	557	148
Długoterminowe należności z tyt. ceny kupna	464	575
Pożyczki i inne należności długoterminowe	–	327
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1	393
	2.347	11.158

Pożyczki udzielone joint ventures nie są wykazywane na dzień bilansowy, ponieważ podmioty te podlegają obecnie pełnej konsolidacji (por. wyjaśnienia w nocie pkt. 7.3.3.).

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

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

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 1 078 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy depozytów związanych z kredytem projektowym dla Ogrodowa Office w Łodzi oraz gwarancji wynajmu dla Hotelu Intercontinental w Warszawie.

Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne nie są wykazywane w roku obrotowym ze względu na zmianę przyrzeczeń emerytalnych, będących ich podstawą.

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	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
Pozycje:				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	391	247	202	–
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	2.220	2.944	–	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(6)	1.266	–	–
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	584	890	180	104
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	1.686	2.254	1.035	1.680
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	35.912	33.510	10.455	8.458
	40.787	41.111	11.872	10.242
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(10.685)	(9.263)
			1.187	978

	Rezerwa na podatek odroczoney	
	31.12.21	31.12.20
Pozycje:		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(22.256)	(17.686)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(80)	(158)
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(304)	(98)
	(22.640)	(17.942)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	10.685	9.263
	(11.955)	(8.679)

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczoney	
	2021	2020	2021	2020
Dynamika:				
Stan na dzień 1 stycznia	978	4.475	(8.679)	(10.939)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	(241)	–
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	76	(686)	(331)	789
Przeliczenie pozycji w walucie	76	(710)	(238)	789
Wycena aktywów finansowych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik	–	24	–	–
Aktualizacja wyceny w zw. z przejściem MSR 16 na MSR 40	–	–	(93)	–
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	133	(2.817)	(2.705)	1.470
Stan na dzień 31 grudnia	1.187	972	(11.955)	(8.679)

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)

	31.12.21	31.12.20
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	125	125
Należności z tytułu dostaw i usług	888	467
Należności wobec joint ventures	6	12
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	23	–
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	1.042	604
Należności wobec organów skarbowych	2.531	1.728
Zapłacone zaliczki	584	221
Należności z tytułu umów najmu	195	127
Należności z tyt. wynajmu wobec osób / jednostek powiązanych	–	4
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	147	208
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa	910	380
Rozliczenia międzyokresowe	264	176
	5.673	3.448

Krótkoterminowe należności z tytułu pomocy ze środków publicznych związanej z pandemią – por. noty w pkt. 3.4.1.

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

	31.12.21	31.12.20
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	805	589
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	187	2
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	62	1
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	6	4
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	17	1
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	7	1
odpisy aktualizujące należności	174	277
	1.258	875

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

	31.12.21	31.12.20
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.625	6.242
Późniejsza wycena	(121)	(617)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	5.504	5.625

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

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

7.8. Środki pieniężne

	31.12.21	31.12.20
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	4	2
Środki pieniężne w banku	11.188	8.929
	11.192	8.931

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

7.9. Kapitał własny

7.9.1. Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

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

Na dzień bilansowy Spółka posiada 1 939 280 sztuk akcji wła-

snych (w roku ubiegłym: 1 939 280 sztuk), nabytych po średnim kursie 1,54 EUR/akcję (w roku ubiegłym: 1,54 EUR/akcję).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 wynosi 52 060 720 (w roku ubiegłym: 52 098 454 sztuk).

	2021	2020
	szt.	szt.
Pozycje akcje i akcje potencjalne:		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne ważne	-1.939.280	-1.901.546
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	52.060.720	52.098.454
	2021	2020
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
nerozwodniony	12.274	(29.691)
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)	0,24	(0,57)

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 2021, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk finansowy netto za rok obrotowy 2021 w wysokości 1 297 TEUR. Uwzględniając wynik przeniesiony z poprzedniego okresu, strata bilansowa na dzień 31.12.2021 r. wynosi 6 222 TEUR. Zostanie ona przeniesiona 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 32,7% (w roku ubiegłym: 33,9%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.21	31.12.20
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	124.717	108.792
Kapitał obcy	263.401	211.873
Suma bilansowa	388.118	320.665
Udział kapitału własnego w %	32,1 %	33,9 %

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

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawnijające do sprawowania kontroli w wys. 219 TEUR (w roku poprzednim: -1 035 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

	31.12.21	31.12.20
Pozycje:		
Obligacje 09/2018 – 09/2025	7.221	9.026
w tym długoterminowe	5.360	7.137
w tym krótkoterminowe	1.861	1.890

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

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

7.10.2. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.21	31.12.20
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	187.885	133.000
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	173	10.001
Pozostałe kredyty	1.507	493
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	–	9.130
	189.565	152.624
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty projektowe	8.514	5.639
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	17.676	8.499
Pozostałe kredyty	995	408
	27.185	14.546
Suma kredytów	216.750	167.170

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 akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	IFRS 5	Razem
Dynamika 2020:							
Stan na dzień 1 stycznia 2020		129.926	2.725	14.745	13.078	1.626	162.100
Zaciągnięcie kredytu (cashflow)		63.853	14.904	–	204	–	78.961
Splata (cashflow)		(51.190)	–	(5.500)	–	(318)	(57.008)
Zmiana skumulowane odsetki		50	–	(226)	(207)	63	(320)
Zmiany kursowe		(4.725)	–	–	(173)	(59)	(4.958)
Pozostałe zmiany		725	–	8	(2.000)	614	(654)
Stan na dzień 31 grudnia		138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>		5.639	8.499	1.890	408	217	16.652
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>		133.000	9.130	7.137	10.493	1.709	161.470
Dynamika 2021:							
Stan na dzień 1 stycznia		138.639	17.629	9.026	10.902	1.926	178.122
Zaciągnięcie kredytu (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>		8.514	17.676	1.861	995	314	29.360
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>		187.885	–	5.360	1.680	1.849	196.774

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 204 849 TEUR (w roku ubiegłym: 147 132 TEUR) zabezpieczone są hipotecznymi w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 13 083 TEUR (w roku ubiegłym: 12 935 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 159 200 TEUR (w roku ubiegłym: 116 463 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

Zaciągnięte kredyty oraz spłaty kredytów w przypadku kredytów projektowych wynikają głównie z refinansowania jednej nieruchomości w Łodzi i jednej nieruchomości w Budapeszcie. Ponadto zaciągnięto kredyty na budowę Avior Tower I w St. Petersburgu oraz na remont hotelu w Darmstadt. Zmiana konsolidacyjna dotyczy kredytu projektowego na biurowce Jupiter w St. Petersburgu (por. noty w pkt. 7.3.3.) oraz aktualnie w pełni skonsolidowanej pożyczki. W ubiegłym roku zaciągnięte i spłacane kredyty projektowe dotyczyły głównie refinansowania w St. Petersburgu i Krakowie.

W grudniu 2021 r. Grupa zwiększyła swój udział w spółce zależnej AO Avielen A.G. z 90% do 100%, nabywając jednocześnie istniejące pożyczki byłego udziałowca mniejszościowego poniżej wartości nominalnej. Zapłata ceny za nabycie pożyczek stanowi z punktu widzenia Grupy spłatę; pozostała do zapłaty cena kupna w wysokości 1 750 TEUR wzgl. różnica w stosunku do przejętej kwoty nominalnej w wysokości 7 191 TEUR zostały przeniesione do innych pozycji lub ujęte z odniesieniem na wynik (por. pkt. 6.8.) i wykazane w pozostałych zmianach w pożyczkach od udziałowców mniejszościowych w kwocie -8 941 TEUR.

Ponadto pozostałe zmiany powiększyły się o zobowiązanie z tytułu ceny kupna w wysokości 2 260 TEUR z tytułu przejęcia pożyczek od udziałowców byłego partnera joint venture spółki AO Micos, którego udziały i pożyczki udziałowców Grupa nabyła w grudniu 2021 r. (por. też pkt. 7.3.3.).

7.10.4. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

		31.12.21	31.12.20
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:			
oprocentowanie stałe		173.904	91.718
oprocentowanie zmienne		52.230	86.403
		226.134	178.122
Stopy procentowe:			
oprocentowanie stałe		77 %	51 %
oprocentowanie zmienne		23 %	49 %

		2021	2020
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	Marża
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,25 %	2,25 %
	3M-LIBOR	2,50 %	2,50 %
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	1,3 – 2,75 %	1,3 – 2,75 %
	3M-WIBOR	1,85 %	n/a
	1M-WIBOR	2,80 %	2,80 %
	Key Rate Rosja	2,40 %	n/a

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu na dzień bilansowy wynoszą od 2% do 9,13% (w roku ubiegłym: 2% do 9,3%).

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

7.11. Pochodne instrumenty finansowe

W związku z finansowaniem projektu Ogrodowa Office w Łodzi dla części kredytu (ok. 60%) Grupa zawarła swap odsetkowy, zamieniający zmienną stopę referencyjną 3M-EURIBOR na stałą stopę bazową 0%. Swap odsetkowy obowiązywał do 29.02.2024 r., został jednak przedterminowo rozwiązany w roku obrotowym ze względu na refinansowanie kredytu projektowego.

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

	31.12.21	31.12.20
Pozycje:		
Zobowiązania wobec joint ventures	3.668	4.027
Otrzymane kaucje	2.398	2.230
Zabezpieczenia	1.205	474
	7.271	6.731

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 przyszczenia świadczeń emerytalnych	Roszczenia z tyt. odpraw jubileuszowych	premi premii	Razem
Dynamika 2020:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.822	2.757	143	4.722
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	237	81	3	322
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	237	81	3	322
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	287	90	–	377
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	(760)	–	(760)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	287	(670)	–	(384)
Koszty z tytułu odsetek	16	22	1	39
Stan na dzień 31 grudnia	2.363	2.190	148	4.700
Dynamika 2021:				
Stan na dzień 1 stycznia	2.363	2.190	148	4.700
Koszty odpraw	–	(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

Na dzień bilansowy wiążące przyszczenia emerytalne posiada trzech członków zarządu. W roku obrotowym dokonano zmian w przyszczeniach emerytalnych i w rezultacie zaklasyfikowano je jako oparte na składkach, a nie – jak dotychczas – na wynikach. W związku z tym na dzień bilansowy nie wykazano rezerwy. Rozwiązane rezerwy, skompensowane wyksięgowaniem ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne, wykazano w kosztach osobowych. Szczegóły opisano w transakcjach z członkami zarządu w pkt. 9.3.2.7..

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 2,75% (w roku poprzednim: 2,75%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Roczne zwiększenie roszczeń emerytalnych wyniosło w roku ubiegłym 2% – 2,125%. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 0,8% (w roku poprzednim 0,5%). Odliczenia z tytułu fluktuacji nie zostały uwzględnione. Podstawę obliczeń stanowią – podobnie jak w poprzednim roku – aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2018-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla odpraw 10,6 lat (w roku ubiegłym 10,7 lat), a dla zobowiązań emerytalnych podobnie jak w roku ubiegłym 33,4 lat.

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

Zmiana wartości bieżącej netto:			
Założenia wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	możliwa zmiana	dobrowolne przyrzeczenia emerytalne	odprawy
Analiza wrażliwości 2020:			
Stopa dyskontowa	+1 pp	(647)	(212)
Stopa dyskontowa	-1 pp	933	256
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	201	118
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(184)	(109)
Analiza wrażliwości 2021			
Stopa dyskontowa	+1 pp	b.d.	(249)
Stopa dyskontowa	-1 pp	b.d.	298
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	b.d.	137
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	b.d.	(127)

7.13.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Dynamika 2020:			
Stan na dzień 1 stycznia	758	—	758
Wykorzystanie	(120)	—	(120)
Zwiększenie	1.848	—	1.848
Rozwiązanie	(242)	—	(242)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3)	—	(3)
Stan na dzień 31 grudnia	2.241	—	2.241
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

Dotowanie rezerwy związane było głównie z ewentualnymi należnościami w związku z gwarancjami udzielonymi przez Grupę.

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

	31.12.21	31.12.20
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5.601	2.576
Pozostałe zobowiązania	2.151	2.748
Zobowiązanie z tytułu nabycia pożyczek od udziałowców	1.750	–
Otrzymane zaliczki – Hotele	19	18
Otrzymane zaliczki – pozostałe	586	483
Otrzymane kaucje	560	434
Zabezpieczenia	204	341
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	551	1.574
Zobowiązania wobec joint ventures	473	708
	11.895	8.881

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 742 TEUR (w roku ubiegłym: 1 892 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 146 TEUR (w roku ubiegłym: 96 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 373 TEUR (w roku ubiegłym: 358 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. 18 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. 19 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

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

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

7.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.21	31.12.20
Pozycje długoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	–	1.870
Pozostałe	64	87
	64	1.957

	31.12.21	31.12.20
Pozycje krótkoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	–	145
Pozostałe	95	84
	95	229

Otrzymane zaliczki na poczet czynszu w St. Petersburgu podlegają pełnej konsolidacji na dzień bilansowy i dlatego nie są już wykazywane oddzielnie (por. noty w pkt 5.2.).

[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 31.12.21	Wartość godziwa 31.12.21	Wartość bilansowa 31.12.20	Wartość godziwa 31.12.20
Aktywa – klasy						
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	257.555	257.555	206.746	206.746
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	67.042	67.042	44.591	44.591
MSR 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa)		–	–	997	997
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe	3	–	–	4.417	4.772
FVTPL	Pozostałe aktywa finansowe – instrumenty pochodne	3	399	399	–	–
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		1.543	1.543	4.155	4.155
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	5.504	5.504	5.625	5.625
	Pozostałe aktywa trwałe		39.071		41.601	
	Aktywa trwałe razem		371.114		308.132	
FAAC	Należności		1.384	1.384	944	944
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		11.192	11.192	8.931	8.931
FAAC	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		–	–	–	–
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości					
	Pozostałe aktywa obrotowe		4.428		2.658	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z MSSF 5)		17.004		12.533	
	Suma aktywów		388.118		320.665	
Pasywa – klasy						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	5.360	5.521	7.137	7.348
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	152.539	154.583	74.295	78.695
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	37.026	37.489	78.329	80.394
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.849	n/a	1.709	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		5.466	5.466	5.059	5.059
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	–	–	320	320
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		16.577		17.009	
	Zobowiązania długoterminowe razem		218.817		183.857	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	1.861	1.879	1.890	1.907
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	11.982	11.895	6.471	6.553
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	15.203	15.231	8.075	8.073
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		314	n/a	217	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania		10.029	10.029	6.033	6.033
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		5.195		5.330	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z MSSF 5)		44.584		28.016	
	Zobowiązania razem		263.401		211.873	

		31.12.21	31.12.20
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:			
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych)	14.119	18.446
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (wg wartości godziwej bez wpływu na wynik)	5.504	5.625
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)	(241.629)	(189.213)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	(399)	(320)

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. Wartość godziwą aktywów finansowych podlegających stałemu oprocentowaniu określono analogicznie do metody określenia wartości godziwej zobowiązań finansowych.

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

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

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej::

	2021	2020
Dynamika w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	256.962	278.697
Zwiększenia (wraz z przeniesieniem aktywów trwałych)	67.285	3.302
Zmniejszenia	(37)	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	686	(2.461)
Pozostałe przychody i koszty	5.602	(22.576)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	330.500	256.962

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.

	2021	2020
Dynamika w zobowiązaniach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	320	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(320)	320
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	–	320

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

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

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

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

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

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

Poziom	Klasy	Istotne dane wejściowe	2021	2020
3	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	3,50 %	3,30 %
3	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	Przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.323	2.690

8.1.4. Analiza wrażliwości w przypadku zmian nieobserwowalnych istotnych danych wejściowych (wycena powtarzalna)

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

Poziom	Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem 2021	2020
3	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej:			
	stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	-1.027	-1.221
	stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	1.347	1.633
	przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %	528	770
	przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %	-528	-413

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				
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	Razem
Rok obrotowy 2020:					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(126)			(126)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		653			653
Zysk z tytułu zmian				125	125
Koszty z tytułu odsetek				(8.746)	(8.746)
Koszty z tytułu przedterminowego wykupu				(56)	(56)
Niezrealizowany wynik z wyceny	(331)				(331)
Wynik zmian kursowych				(8.213)	(8.213)
Wynik netto okresu	(331)	527	—	(16.890)	(16.694)
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(617)		(617)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	(331)	527	(617)	(16.890)	(17.311)
Rok obrotowy 2021:					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(1)			(1)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		628			628
Zysk z wyśięgowania 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

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 77% (w roku ubiegłym: 51%) 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
2020				
3M-EURIBOR	+50	(508)	-50	508
2021				
3M-EURIBOR	+50	(254)	-50	254

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

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

	2021	2022	2023	2024	2025	powyżej pięciu lat	Razem
31.12.2020:							
Kredyty projektowe	2.865	3.628	4.049	34.511	2.589	24.286	71.929
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	4.991	9.130	–	–	–	–	14.121
Pozostałe	544	–	–	–	–	–	544
	8.400	12.758	4.049	34.511	2.589	24.286	86.594
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

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Razem
31.12.2020:				
w walucie obcej	2.986.300	2.940		
w EUR	32.931	637	144.553	178.122
31.12.2021:				
w walucie obcej	2.133.525	2.590		
w EUR	25.378	563	200.193	226.134

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 2020:			
Wzrost o 10%	(841)	(1.364)	(2.204)
Spadek o 10%	841	1.364	2.204
Wzrost o 20%		(2.727)	(2.727)
Spadek o 20%		2.727	2.727
Wzrost o 30%		(4.091)	(4.091)
Spadek o 30%		4.091	4.091
Wrażliwość 2021:			
Wzrost o 10%	(702)	(1.384)	(2.085)
Spadek o 10%	702	1.384	2.085
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 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 2020:		
Wzrost o 10%	(22)	(22)
Spadek o 10%	22	22
Wrażliwość 2021:		
Wzrost o 10%	(96)	(96)
Spadek o 10%	96	96

8.2.3. Ryzyko kredytowe

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

8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 39 514 TEUR (w roku ubiegłym: 22 685 TEUR). Kwota 29 360 TEUR (w roku poprzednim: 16 652) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

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

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

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

bilansowy było 16,7% (w roku ubiegłym: 13,2%) zobowiązań krótkoterminowych.

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

niepochorodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje o stałym oprocentowaniu	2.001	5.702	–	7.703
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	17.197	85.060	125.170	227.428
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	2.333	10.119	33.747	46.200
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	4.306	–	–	4.306
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	13.618	–	–	13.618
Zobowiązania z tytułu leasingu	304	1.159	1.572	3.035
Pozostałe kredyty i pożyczki	240	–	173	413
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	10.029	5.466	–	15.495
Razem	50.028	107.506	160.663	318.197

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 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. 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 doprowadzić 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 udzieloną przez Grupę na podstawie umowy nabywcy Hotelu Angelo Praga (zob. noty w pkt 9.1.3.2.) w roku obrotowym z inicjatywy kontrahenta wszczęto postępowanie arbitrażowe. Na podstawie dotychczasowego przebiegu postępowania Grupa zakłada, że najprawdopodobniej kwoty gwarancji nie będzie lub przynajmniej zostanie obniżona.

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 570 TEUR (w roku ubiegłym: 659 TEUR).

9.1.3. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją następujące odpowiedzialności z tytułu umów wzgl. z tytułu udzielonych gwarancji:

		maks. kwota odpowiedzialności	
Nota		2021	2020

Gwarancje i odpowiedzialność w Grupie:

Gwarancja kredyt na biurowce Jupiter, St. Petersburg	9.1.3.1.	bd	6.836
Gwarancja związana ze sprzedażą Angelo Praga	9.1.3.2.	bd	n/a

		maks. kwota odpowiedzialności	
Nota		2021	2020

Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:

Gwarancja jednostki i gwarancja bankowa w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.3.	4.666	5.744
--	----------	-------	-------

9.1.3.1. Gwarancja kredyt na biurowce Jupiter, St. Petersburg

W związku z nabyciem udziałów w spółce AO Micos, która jest właścicielem i wynajmuje biurowce Jupiter (por. pkt 5.2.), gwarancja Grupy w roku obrotowym nie ma już zastosowania, ponieważ kredyt jest obecnie w całości wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

9.1.3.2. Gwarancja związana ze sprzedażą Hotelu angelo Praga

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

9.1.3.3. Gwarancja w zw. z Hotelem Intercontinental, Warszawa

Warimpex udzielił gwarancji wydierżawiającemu Hotel Intercontinental Warszawa, prowadzony przez 50%-owe joint venture. W związku z pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej hotelu w wyniku pandemii w roku obrotowym zmieniono umowę dzierżawy hotelu oraz postanowienia dotyczące gwarancji jednostki. W związku z tym gwarancję wydłuża się do 30.09.2039 (wcześniej do 31.03.2038) i obniża do 1 377 TEUR. Ponadto istnieje corocznie odnawialna gwarancja bankowa na kwotę 3 289 TEUR z terminem obowiązywania do października 2022 roku. W zależności od sytuacji pandemicznej istnieje możliwość, że w 2022 roku nie uda się uzyskać nawet obniżonych płatności z tytułu dzierżawy i konieczne będą dodatkowe wpłaty udziałowców. Grupa ustanowiła na ten cel rezerwę bilansową. Toczą się rozmowy dotyczące kolejnych obniżek czynszu za dzierżawę.

9.1.3.4. Zobowiązania warunkowe

W przypadku dwóch spółek zależnych istnieje ryzyko, ale nie prawdopodobieństwo w przeważającym stopniu, że – w razie kontroli podatkowej – organy podatkowe w związku z ostatnimi zmianami w praktyce administracyjnej mogą dokonać innej oceny stanu faktycznego. Ryzyko zapłaty dodatkowego zobowiązania podatkowego z tego tytułu wynosi 2 389 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.
Odływ 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)
- biurowiec B52, Budapeszt
- 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
- 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 31.12.2020	85.334	16.230	59.576	9.528
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2021	117.189	27.377	82.343	7.469

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). Fundacja Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają po 50% udziałów w tej spółce. Warimpex świadczy na rzecz Ambo GmbH usługi w podrzędnym zakresie.

KDAG Data GmbH (KDAG):

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

BOCCA IRODAHÁZ

Ingatlan-fejlesztési és hasznosítási kft. (Bocca kft.):

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

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.

Członek Zarządu:

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni):	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (pośredni jako beneficjent):
dr Franz Jurkowitsch	prezes	14,1 %	10,7 %
dr Daniel Folian	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 powiązanymi**9.3.2.1. Transakcje z Amber Privatstiftung**

	2021	2020
Wypłata dywidend	–	(173)

9.3.2.2. Transakcje z Bocca Privatstiftung

	2021	2020
Wypłata dywidend	–	(172)

9.3.2.3. Transakcje z Ambo GmbH

	2021	2020
Przychody z tytułu Performance Management	–	19
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	23	–

9.3.2.4. Transakcje z KDAG

	2021	2020
Przychody z zarządzania	–	31

9.3.2.5. Transakcje z Bocca kft.

	2021	2020
Przychody z wynajmu	–	3
Należność wobec Bocca kft. na dzień 31 grudnia	–	4

9.3.2.6. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	2021	2020
Honorarium z tytułu usług doradczych	(1)	(3)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	16	18
	14	15
Należności wobec pana Folia na dzień 31 grudnia	–	11

9.3.2.7. Transakcje z Członkami Zarządu

	2021	2020
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia (bez rezerw)	1.675	1.118
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	551	1.586

Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:

Franz Jurkowitsch	533	347
Daniel Folia	381	257
Alexander Jurkowitsch	381	257
Florian Petrowsky	381	257
	1.675	1.118

Składniki wynagrodzeń członków zarządu:

Wynagrodzenia bieżące	1.123	1.118
Zmienne składniki wynagrodzeń (bonus)	552	–
Świadczenia płatne krótkoterminowo	1.675	1.118

Ponadto zaksięgowano następujące rezerwy na poczet przyszłych roszczeń członków zarządu:

Zmiana rezerwy na odpłaty	60	79
Zmiana rezerwy na świadczenia emerytalne	–	237
	60	317

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

W zakresie firmowego zabezpieczenia emerytalnego na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec Członków Zarządu Daniela Folia, Alexandra Jurkowitscha i Floriana Petrowsky. Przyrzeczenia te zostały w roku obrotowym zmienione i są obecnie wykazywane jako przyrzeczenia emerytalne oparte na składkach. Eliminuje to konieczność dotowania 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 odpłaty 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.

9.3.2.8. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2021	2020
Wynagrodzenie członków RN	146	170
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	111	–

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w podziale na poszczególnych jej członków:

Dkfm. Günter Korp	63,0	62,0
dr Thomas Aistleitner	42,0	46,0
Harald Wengust	19,5	32,0
Hubert Staszewski	15,0	20,0
Gina Goëss	6,0	–
William de Gelsey (do 26.02.2021)	–	10,0
	145,5	170,0

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jest świadczeniem należnym krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

9.3.2.9. Transakcje z joint ventures

	2021	2020
Przychody z transakcji z joint ventures	990	861
Koszty na rzecz joint ventures	(156)	(146)
Należności wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	1.905	4.429
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(4.141)	(5.190)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie rozliczenia usług na rzecz joint ventures i przychodów z tytułu odsetek od joint ventures. Pod kosztami należy rozumieć koszty z tytułu odsetek. Zobowiązania wobec joint ventures obejmują długoterminowe zobowiązanie związane z zasilaniem konta depozytowego na gwarancję najmu.

W zakresie odpowiedzialności i gwarancji dla joint ventures – por. informacje w pkt. 9.1.3.

9.4. Zdarzenia po dniu bilansowym

W 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. Rosyjski bank centralny podwoił główną stopę procentową, podnosząc ją do 20%, a rubel znacznie osłabił się w stosunku do euro. W kwietniu 2022 r. główna stopa procentowa została obniżona do 17%, a kurs rubla ustabilizował się na poziomie sprzed kryzysu.

Grupa poprzez rosyjskie spółki zależne jest właścicielem nieruchomości w St. Petersburgu (1 hotel, 2 biurowce, 1 obiekt wielofunkcyjny oraz biurowiec w końcowej fazie budowy) o wartości na dzień bilansowy wynoszącej 148 780 TEUR. Z wyjątkiem nieruchomości w budowie, obiekty te są w całości wynajęte i stanowią ok. 40% aktywów nieruchomościowych Grupy. Nieruchomości te były finansowane z kredytów udzielonych przez lokalne banki, w większości 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. W roku obrotowym przychody ze sprzedaży przypadające na Rosję wyniosły 14 606 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.

Pierwotnie planowane nowe inwestycje w St. Petersburgu nie są obecnie realizowane. 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. Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego Grupa zakłada, że w I kwartale 2022 roku straty z tytułu przeliczania pozycji w walucie wyniosą ok. 1 400 TEUR. Utrata wartości rosyjskich nieruchomości biurowych na dzień 31 marca 2022 r. jest aktualnie przedmiotem oceny w Grupie; w przypadku nieruchomości już posiadanych w zasobach możliwe są spadki wartości średnio o 10 %, a w przypadku projektu znajdującego się w budowie do 25 %.

W segmencie hoteli nie widać w tej chwili oznak negatywnych skutków, obłożenie i obroty Hotelu Crowne Plaza w St. Petersburgu przekraczały w marcu 2022 r. zakładane poziomy. Dalsze skutki finansowe tego kryzysu dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania.

Wiedeń, dnia 26 kwietnia 2022 r.



Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu



Daniel Folian

Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Opinia biegłego rewidenta*

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia z badania

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

oraz jej spółek zależnych (Grupa), składające się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 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.

Wskazanie na okoliczności stanu faktycznego

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. Jest to zdarzenie wymierne, które miało miejsce po dniu bilansowym i nie podlega ujawnieniu w sprawozdaniu na dzień 31 grudnia 2021 r. Informacje na ten temat znajdują się w wyjaśnieniach Zarządu zawartych w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w notach „3.4.2. Skutki konfliktu w Ukrainie” oraz „9.4. Wydarzenia po dniu bilansowym”, a także w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy w rozdziałach „Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa oraz zarządzanie ryzykiem – punkt e) Ryzyka polityczne” i „Perspektywy”.

W odniesieniu do tych okoliczności stanu faktycznego nie dokonaliśmy zmian w naszej opinii z badania.

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

* 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.

*Tytuł***Wycena nieruchomości inwestycyjnych***Ryzyko*

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2021 r. nieruchomości inwestycyjne w wysokości 324 596 TEUR oraz dodatni wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2 460 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.

Adresowanie w ramach badania

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

- ocena procesów handlowych będących podstawą wyceny nieruchomości
- ocena kompetencji, umiejętności i obiektywizmu zewnętrznych rzeczoznawców powołanych przez kierownictwo
- ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej wybranych opinii w zakresie wyceny nieruchomości oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę (np. możliwe do uzyskania przychody z wynajmu, stopa dyskontowa/kapitalizacji, wskaźnik pustostanów) na podstawie porównania danych rynkowych, o ile są dostępne
- ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

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

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje na dzień 31 grudnia 2021 r. rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 36 590 TEUR oraz wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 470 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 istnieje jakieś przesłanki ku temu, aby możliwe było obniżenie wartości lub czy jakiś koszt z tytułu utraty wartości ujęty we wcześniejszych okresach, już nie ma miejsca lub mógł ulec obniżeniu. Jeżeli takie przesłanki istnieją, jednostka jest zobowiązana do oszacowania wartości odzyskiwalnej składnika aktywów.

Wartość odzyskiwalna nieruchomości hotelowych obliczana jest w oparciu o opinię zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców i podlega istotnym założeniom i szacunkom. Istotne ryzyko polega na określeniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa/kapitalizacji i oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne z działalności hotelu. Nawet niewielka zmiana tych założeń i szacunków może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości wykazanych jako rzeczowe aktywa trwałe.

Odpowiednie informacje dotyczące nieruchomości ujmowanych jako rzeczowe aktywa trwałe oraz związane z nimi osądy, założenia i szacunki zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1, 3.4.3.1. 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
- ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę na podstawie porównania danych rynkowych, o ile są dostępne

- ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

Pozostałe informacje

Za pozostałe informacje odpowiadają ustawowi przedstawiciele. Pozostałe informacje obejmują wszystkie informacje w raporcie finansowym i w rocznym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowanego sprawozdania z działalności Grupy i opinii biegłego rewidenta.

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 zapoznać 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 proce-

dury badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie.

- Dokonujemy również oceny odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości oraz zasadności szacunków dokonanych przez ustawowych przedstawicieli w rachunkowości jak również związanych z tym informacji.
- Wyciągamy wnioski z odpowiedniości stosowania zasady kontynuacji działalności przez przedstawicieli ustawowych oraz – na podstawie uzyskanych dowodów badania – oceniamy, czy istnieje istotna niepewność w związku ze zdarzeniami lub okolicznościami, które mogą prowadzić do znaczących wątpliwości w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Jeżeli dojdziemy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszej opinii biegłego rewidenta na odpowiednie informacje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub – jeżeli informacje te są nieodpowiednie – do zmiany naszej opinii. Podstawą naszych wniosków są dowody badania uzyskane do dnia wydania opinii biegłego rewidenta. Przyszłe zdarzenia lub okoliczności mogą jednak prowadzić do wycofania się Grupy z decyzji o kontynuowaniu działalności.
- Dokonujemy oceny ogólnej prezentacji, struktury i treści skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z danymi oraz tego, czy przekazuje ono będące jego podstawą zdarzenia i wydarzenia w taki sposób, aby powstał ich możliwie wierny obraz.
- Uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania w zakresie danych finansowych jednostek lub działalności prowadzonych w ramach Grupy, aby wyrazić opinię na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za wszczęcie, nadzorowanie i przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za wyrażoną przez nas opinię.

Wymieniamy z komisją audytorską informacje dotyczące m.in. planowanego zakresu i harmonogramu badania oraz znaczących stwierdzeń z badania włącznie z ewentualnymi znaczącymi wadami systemu kontroli wewnętrznej, które stwierdzimy w trakcie badania.

Składamy również wobec komisji audytorskiej oświadczenie, że przestrzegamy istotnych norm etycznych dot. niezależności oraz wymieniamy z nią informacje dot. wszelkich relacji i innych kwestii, wobec których można oczekiwać, że wpłyną na naszą niezależność oraz – o ile to ich dotyczy – na związane z nią działania zabezpieczające.

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

Pozostałe wymogi ustawowe i inne wymogi prawne

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania z działalności

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

Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania z działalności w zgodzie z austriackimi przepisami prawa handlowego odpowiadają ustawowi przedstawiciele.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z zawodowymi zasadami badania skonsolidowanych sprawozdań z działalności.

Opinia

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi wymogami prawa, zawiera prawidłowe informacje, o których mowa w § 243a UGB i jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Oświadczenie

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdzono istotnych nieprawidłowych informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności Grupy.

Dodatkowe informacje zgodnie z art. 10 Rozp. UE

Nasza spółka została wybrana na biegłego rewidenta przez walne zgromadzenie akcjonariuszy w dniu 14 września 2021 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 24 listopada 2021 r. przez radę nadzorczą. Pełnimy funkcję biegłego rewidenta nieprzerwanie od roku obrotowego 2007.

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

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

Kluczowy biegły rewident

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

Wiedeń, dnia 26 kwietnia 2022 r.

ERNST & YOUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

**mgr Alexander
Wlasto**
Biegły rewident

**ppa mgr Benedicte
Maderthaner**
Biegły rewident

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń oraz w formie pisemnych i ustnych sprawozdań była na bieżąco i wyczerpująco informowana przez Zarząd w roku obrotowym 2021 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 2021 był w szczególności ekonomiczny wpływ pandemii Covid-19 na organizację, na jej krótko- i średnioterminowy rozwój oraz na wynikające z tej sytuacji konieczne decyzje strategiczne. Często 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, które odbyło się w dniu 14 września 2021 r., pani Gina Goëss została wybrana do Rady Nadzorczej jako jej nowy członek.

W roku obrotowym 2021 odbyło się łącznie pięć posiedzeń Rady Nadzorczej (częściowo w formie stacjonarnych posiedzeń, a częściowo w formie wideokonferencji ze względu na ograniczenia prawne spowodowane Covid-19), na których każdorazowo podejmowano niezbędne uchwały. Wszyscy członkowie RN spełniali wymogi w zakresie minimalnej obecności.

Raport na temat wynagrodzeń został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą Spółki i zatwierdzony w czerwcu 2021 r. uchwałą podjętą na piśmie.

Komisje

Rada Nadzorcza wybrała spośród swoich członków trzy komisje stałe, tj. Komisję Audytorską, Komisję Projektową i Komisję Kadrową. Nie utworzono odrębnej Komisji Strategicznej; agendy w tym zakresie określa Rada Nadzorcza w pełnym składzie. Członkowie Komisji wybierani są odpowiednio na okres swojej kadencji jako członkowie Rady Nadzorczej. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę. W razie potrzeby możliwe jest stworzenie składu komisji adhoc. Uchwały podjęte w komisjach były ponownie wyjaśniane i szczegółowo omawiane na kolejnych posiedzeniach RN.

Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia sprawozdania finansowego (zapoznanie się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym), propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska, poza innymi obowiązkami, które nakładają na nią przepisy o spółkach akcyjnych, zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe z pomocą biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie na podstawie udzielonego zlecenia i złożyła propozycję wyboru biegłego rewidenta oraz złożyła w tej kwestii raport Radzie Nadzorczej. Pan dr Aistleitner przejął w grudniu 2021 r. przewodniczenie Komisji Audytorskiej od pana Korpa, ponieważ zgodnie z nowymi polskimi zasadami „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” określonymi w pkt. 2.9. przewodniczącym komisji i przewodniczącym Rady Nadzorczej nie powinna być ta sama osoba. Pan dr Aistleitner stoi zatem 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 2021 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) (Ko-

misja 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.

W roku obrotowym 2021 Komisja Projektowa podjęła w trybie pisemnym cztery uchwały, w tym dwie w związku z finansowaniem biurowca Avior Tower, jedną w sprawie finansowania zakupu udziałów w spółce projektowej dla Jupiter Tower oraz uchwałę dotyczącą zakupu udziałów wraz z pożyczką udziałowca w AO Avielen A.G. od akcjonariusza mniejszościowego.

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 obrotowym 2021 nie odbyło się żadne posiedzenie Komisji Kadrowej.

Roczne i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2021 r.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2021 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 26 kwietnia 2022 r. Rada Nadzorcza zbadła 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 informację o swojej propozycji powołania spółki Ernst & Young Wirtschaft-

prüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2022 r.

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

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania skupiamy się na wpływie konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz wynikających z niego konsekwencjach gospodarczych i humanitarnych, których pełnego zakresu oddziaływania nie można jeszcze ocenić. Warimpex i wszyscy jego pracownicy mają nadzieję, że uda się jak najszybciej przywrócić pokój i zapobiec dalszym niepotrzebnym cierpieniom.

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 2022 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 26 kwietnia 2022 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



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

Warimpex Portfolio

NA DZIEŃ 31.12.2021

							Powierzchnia na wynajem w m ²				
	Miasto	Obiekt	Certyfikat	Udział na dzień bilansowy	Rok budowy	Powierzchnia działki w m ²	Pow. biurowa	Pow. komercyjna	Pozostałe	Razem	Pow. biurowe i komercyjne po zaokrągleniu
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE											
Polska	Kraków	Mogilska 43	BREEAM In use excellent	100 %	2019		11.344	1.565	264	13.173	12.900
	Kraków	Mogilska 41		100 %	1967		5.088		283	5.371	5.100
	Łódź	Ogrodowa	BREEAM In use excellent	100 %	2018		24.931	3.491	1.480	29.902	28.400
Polska razem							41.363	5.056	2.027	48.446	46.400
Rosja	St. Petersburg	Zeppelin	LEED Gold	100 %	2015	11.993	12.537		2.944	15.481	12.500
	St. Petersburg	Jupiter		100 %	2012	4.711	16.807			16.807	16.800
	St. Petersburg	Airportcity Car Park		100 %	2017	13.023	2.200		2.500	4.700	2.200
Rosja razem							31.544	–	5.444	36.988	31.500
Węgry	Budapeszt	B52		100 %	2006		5.218		220	5.438	5.200
	Budapeszt	Erzsebet		100 %	1963/65		14.355			14.355	14.400
Węgry razem							19.573	–	220	19.793	19.600
NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE RAZEM							92.480	5.056	7.691	105.227	97.500
							Pow. biurowe i komercyjne z certyfikatem				53.800

HOTELE											
	St. Petersburg	Crowne Plaza		100 %	2011						
	Darmstadt	Greet		100 %	1988						

PROJEKTY W BUDOWIE											
	St. Petersburg	Avior 1	LEED Gold	100 %	2022		16.935			16.935	16.900
	Kraków	Mogilska Faza III	BREEAM In use excellent	100 %	2023		10.628	1.248	–	11.876	11.900
							27.563	1.248	–	28.811	28.800

PROJEKTY W REALIZACJI											
	Kraków	Chopin		100 %			18.015	2.591		20.606	20.600
	Kraków	Mogilska Faza IV		100 %			8.074	976		9.050	9.100
	Białystok	Offices		100 %			33.431	5.024		38.455	38.500
	Darmstadt	West Yard 29		100 %			11.449			11.449	11.400
							44.880	5.024	–	49.904	49.900

DZIAŁKI REZERWOWE											
	Darmstadt			100 %							
	Mogilska			100 %							
	St. Petersburg	Startovaya land plot		100 %							
	Budapeszt			100 %							

				do kalkulacji								
	Miejsca parkingowe	Całkowita wartość czynszowa	Całkowita wycena czynszu	Koszt przychodów (rok 1)	Wartość godziwa brutto	Wskaźnik zajęcia powierzchni ważony wg m ²	Stopień wynajęcia wg m ² w %	Wartość czynszowa wolnych powierzchni	Szacunkowa wartość czynszowa (ERV) w %	Wartość godziwa	Rentowność wynajmu brutto w %	EPRA Net Initial Yield (NIY)
	203						99 %		98 %			
	12						100 %		100 %			
	286						87 %		88 %			
	501	8.022	7.208	544	126.604	44.427	92 %	651	90 %	120.740	6,64 %	5,26 %
	208						100 %		100 %			
	–						100 %		100 %			
	445						100 %		100 %			
	653	11.153	18.167	2.172	101.801	36.988	100 %	–	100 %	101.801	10,96 %	15,71 %
	6						100 %		100 %			
	157						96 %		96 %			
	163	2.681	2.394	118	36.704	19.219	97 %	77	97 %	34.703	7,73 %	6,20 %
	1.317	21.856	27.769	2.834	265.109	100.634	96 %	728	97 %	257.244	8,50 %	9,41 %

Pokoje												
	294											
	330											
	624									41.592		

	264											
	264									32.770		

	234											
	140											
	396											
	396									18.658		

										15.360		
										365.624		



Białystok Office
Białystok, PL

Kalendarium

2022

27 kwietnia 2022 r.*Publikacja raportu za rok 2021***9 maja 2022 r.***Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***19 maja 2022 r.***Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy***30 maja 2022 r.***Publikacja I kwartał 2022***30 sierpnia 2022 r.***Publikacja I półrocze 2022***29 listopada 2022 r.***Publikacja I-III kwartał 2022*

UWAGI

W celu zapewnienia przejrzystości i czytelności raportu, zeznaliśmy, że stosujemy w nim symbole i skróty, które mogą być nieznane dla niektórych czytelników. W celu wyjaśnienia tych symboli i skrótów, prosimy o zapoznanie się z załącznikiem nr 1 do niniejszego raportu.

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

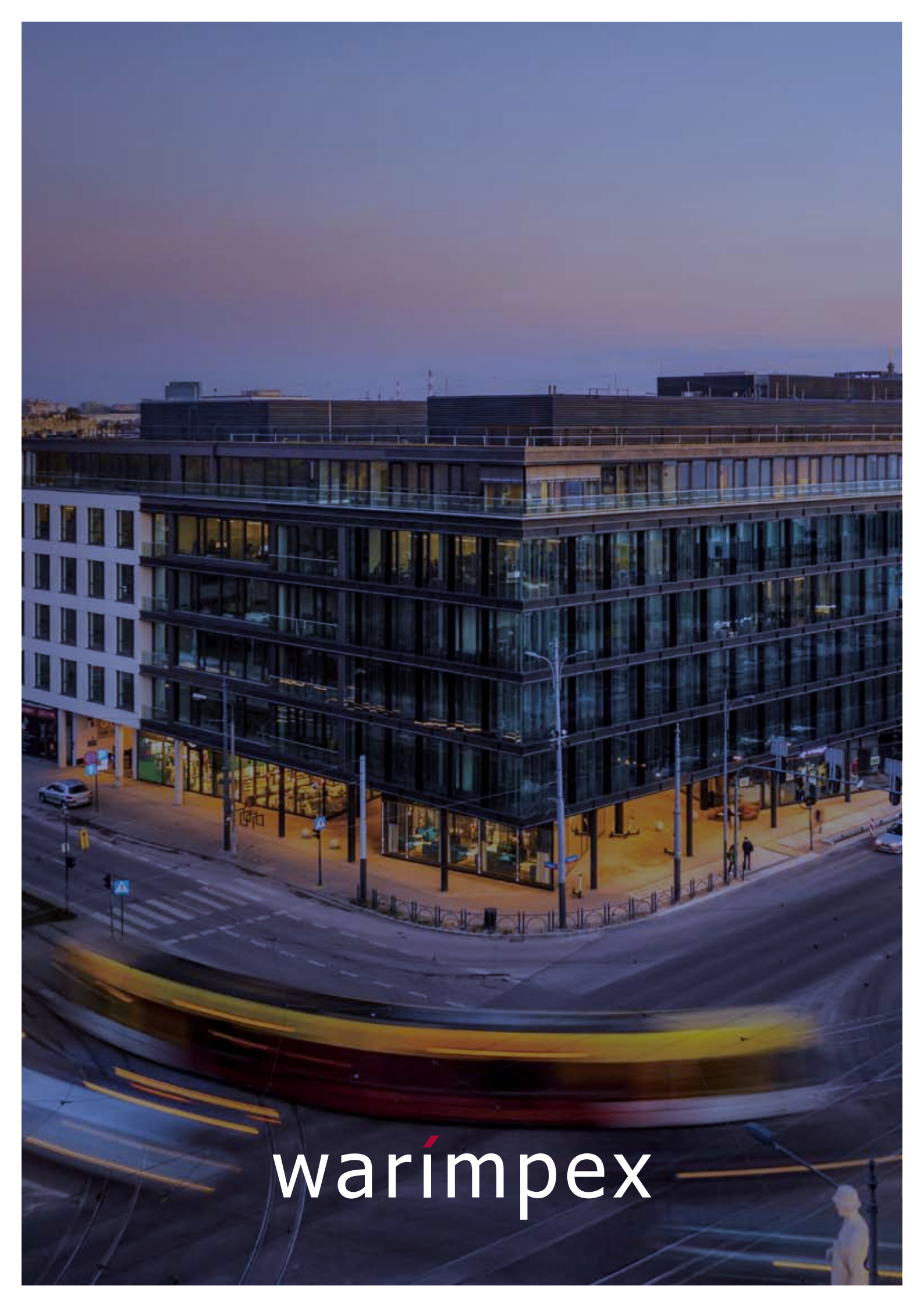
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien

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

Zdjęcia: Warimpex

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

www.warimpex.com

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade, situated at a city street corner during twilight. The building's interior lights are on, and its reflection is visible in the glass. In the foreground, a road with tram tracks shows long, horizontal light trails from moving vehicles, indicating a long-exposure shot. The sky is a mix of blue and purple hues.

warimpex