

warimpex

---

**WARIMPEX**  
*Raport finansowy*  
2023

---

GRUPA WARIMPEX

# Wskaźniki

w TEUR	2023	Dynamika	2022
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	36.925	11 %	33.154
Przychody ze sprzedaży – Hotele	11.308	22 %	9.273
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	1.453	-46 %	2.709
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	49.685	10 %	45.136
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-17.110	6 %	-16.100
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	32.575	12 %	29.036
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	2.821
EBITDA	21.617	31 %	16.498
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-38.443	–	42.649
EBIT	-16.826	–	59.148
Wynik z działalności finansowej	-10.494	–	-6.522
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	-23.807	–	42.864
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	24.791	128 %	11.353
Suma bilansowa	371.273	-18 %	455.068
Kapitał własny	122.036	-28 %	170.289
Udział kapitału własnego	33 %	-4 pp	37 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,46	–	0,82
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	10	1	9
Powierzchnia na wynajem	138.200 m <sup>2</sup>	11.900 m <sup>2</sup>	126.300 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> z certyfikatami zrównoważonego rozwoju	106.300 m <sup>2</sup>	30.900 m <sup>2</sup>	75.400 m <sup>2</sup>
w % całkowitej powierzchni	77 %	17 pp	60 %
Liczba hoteli	3	-1	4
Liczba pokoi hotelowych (skorygowana o udziały częściowe)	831	–	831
	<b>31.12.2023</b>	Dynamika	31.12.2022
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	360,1	-16 %	429,3
NNNAV na jedną akcję w EUR	2,68	-29 %	3,78
EPRA NTA	2,56	-29 %	3,59
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,745	15 %	0,65



WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2023

# Spis treści

- 02 Wskaźniki Grupy Warimpex
- 06 Warimpex w skrócie
- 07 Najważniejsze projekty 2023
- 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 Ramowe warunki ekonomiczne
- 20 Rynki
- 26 Rozwój działalności: Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
- 30 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
- 32 Istotne ryzyka i zagrożenia
- 37 Skonsolidowane oświadczenie na temat informacji niefinansowych
- 38 Warimpex w skrócie
- 45 Systematyka UE
- 54 Środowisko & Energia
- 57 Etyka & Compliance
- 58 Społeczna odpowiedzialność
- 58 Pracownicy
- 60 Prawa Człowieka
- 62 Dane zgodnie z §243a UGB
- 63 Perspektywy

- 64 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
- 65 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 66 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 67 Skonsolidowany bilans
- 68 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 69 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 70 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 130 Opinia biegłego rewidenta

- 136 Sprawozdanie Rady Nadzorczej
- 138 Oświadczenie Zarządu

- 139 Kalendarium
- 139 Impressum

MC55 Office  
Białystok, PL





**Mogilska 35 Office**  
Kraków, 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 Foliaana i dr Franza Jurkowitzcha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 2 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym. W ostatnich latach Warimpex koncentruje się coraz bardziej na realizacji biurowców.

## Development & Asset Management

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

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

## Zasoby

Na koniec 2023 roku Warimpex był właścicielem dziesięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 138 000 m<sup>2</sup> oraz trzech hoteli (w tym jednego w dzierżawie) z łączną liczbą 1 000 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 800) pokoi w Polsce, Niemczech, Rosji i na Węgrzech.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą miały jeszcze większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO<sub>2</sub>. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach uwzględnia także aspekty ekologiczne i społeczne. Taka postawa jest wyrazem dbałości i szacunku wobec człowieka i środowiska i wpływa zarówno na kulturę przedsiębiorstwa jak i na konkretne realizacje w ramach prowadzonej działalności.



# Najważniejsze projekty

2023

## Najważniejsze projekty operacyjne

### 02/2023

Uroczyste zawieszenie wiechy na Mogilska 35 Office w Krakowie

### 09/2023

Nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości w Darmstadt

### 11/2023

Ceremonia otwarcia Mogilska 35 Office

## Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży w wys. 49,7 mln EUR (+ 11%)
- Wynik ze sprzedaży brutto 32,6 mln EUR (+ 12%)
- EBITDA w wysokości 21,6 mln EUR (+ 31%)
- Odpisy amortyzacyjne i korekta wartości w wys. -38,4 mln EUR
- EBIT w wysokości -16,8 mln EUR
- Wynik finansowy netto okresu w wys. -23,8 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy (Gross Asset Value) w wys. 360,1 mln EUR (-16%)
- EPRA NTA na jedną akcję 2,56 EUR (-29 %)



## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

# Szanowni Akcjonariusze!

Wysokie stopy procentowe i rosnące koszty budowy stanowiły w ubiegłym roku ogromne wyzwanie dla całej branży nieruchomości. Nie ominęło to również Warimpexu. Mimo tych warunków udało nam się jednak wypracować zdecydowanie dodatni wynik operacyjny i zgodnie z planem kontynuować realizację naszych projektów w Polsce i w Niemczech. Po drugiej stronie tego sukcesu w obszarze operacyjnym mamy wysokie straty z tytułu wyceny, wynikające głównie ze zmian stóp procentowych i skutków konfliktu w Ukrainie. Dlatego tym ważniejsze jest utrzymanie przez Warimpex stabilnych podstaw finansowych opartych na zdrowym udziale kapitału własnego i wysokich przepływach pieniężnych.

## **Wzrosty operacyjne – straty z tytułu wyceny nieruchomości w wys. 38,4 mln euro**

Całościowe przychody Grupy wzrosły do 49,7 mln EUR (+10%). Wynika to z wyższych przychodów ze sprzedaży w segmencie biurowym (+11%) i hotelowym (+22%). Z jednej strony udało nam się uzyskać wyższy wskaźnik wynajmu w naszych polskich nieruchomościach biurowych, a Avior Tower w Sankt Petersburgu jest od początku 2023 r. również w całości wynajęty. W segmencie hotelarskim analogiczny okres ubiegłego roku był wciąż osłabiony przez pandemię Covid-19, ale rynek ostatnio wyraźnie się ożywił. Z wyjątkiem sprzedaży naszych udziałów w Palais Hansen, która została ujęta w kapitale własnym, w 2023 r. nie miały miejsca żadne transakcje na nieruchomościach. W analogicznym okresie ubiegłego roku sprzedany został z zyskiem biurowiec B52 w Budapeszcie. Wartość wskaźnika EBITDA wzrosła o 31% do 21,6 mln EUR dzięki wzrostowi sprzedaży i niższym kosztom operacyjnym.

Wskaźnik EBIT spadł z 59,1 mln EUR w poprzednim roku do -16,8 mln EUR, wyraźnie odzwierciedlając ujemny wynik z tytułu amortyzacji i odpisy z tytułu utraty wartości w wys. 38,4 mln EUR. W 2022 r. Warimpex zanotował w tej pozycji zyski z wyceny w wys. 42,6 mln EUR, co zdecydowanie pokazuje zmienność otoczenia gospodarczego i związane z tym wahania w zakresie wyceny. Wynik z działalności finansowej również spadł z -6,5 mln EUR do -10,5 mln EUR, przy czym koszty działalności finansowej praktycznie nie uległy zmianie rok do roku. Niższe były jednak przychody z tytułu różnic kursowych w wyniku z działalności finansowej i z joint ventures. W ostatecznym rozrachunku wynik finansowy netto okresu spadł w porównaniu z ubiegłym rokiem z 42,9 mln EUR do -23,8 mln EUR.

Kluczowe wskaźniki finansowe wykazują wartości wyraźnie dodatnie, również ze względu na stabilną działalność operacyjną. Nasze przepływy pieniężne z działalności operacyjnej

zwiększyły się na przykład ponad dwukrotnie rok do roku, osiągając wartość 24,8 mln EUR. Jednocześnie Warimpex nadal dysponuje zdrowym udziałem kapitału własnego na poziomie 33%. Sprzyja nam też fakt, że jedynie 20% naszych oprocentowanych zobowiązań finansowych podlega zmiennym stopom procentowym, co oznacza, że ryzyko stopy procentowej można uznać za umiarkowane.

## **Innowacyjne i zrównoważone koncepcje obiektów biurowych w Polsce i w Niemczech**

Warimpex nadal koncentruje się na projektach deweloperskich w obszarze nieruchomości biurowych na terenie Polski i Niemiec, wykorzystując w tym celu swoje rezerwy gruntowe. Pozwala nam to kontynuować realizację długoterminowej strategii i elastycznie reagować na zmiany zachodzące na rynku.

W listopadzie 2023 r. Warimpex dokonał otwarcia swojego trzeciego już biurowca w Krakowie – Mogilska 35 Office. Ten zgodny z unijną systematyką obiekt ma 11 900 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto, jest położony bardzo blisko centrum miasta, a jego nazwa pochodzi od adresu przy ulicy Mogilskiej. W lutym 2024 r. biurowiec Mogilska 35 Office otrzymał oficjalnie certyfikat BREEAM z oceną „Excellent”.

W październiku 2023 r. zatwierdzony został plan zagospodarowania przestrzennego dla działki deweloperskiej w Darmstadt, dzięki czemu Warimpex może obok Hotelu greet rozpocząć realizację kolejnych obiektów o powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji do 77 500 m<sup>2</sup>. Pierwszy obiekt biurowy w tym miejscu, West Yard 29, ma powierzchnię 12 500 m<sup>2</sup> na wynajem i będzie spełniał najwyższe standardy w zakresie zrównoważonego i ekologicznego budownictwa. Planowane są tam zielone dachy i fasady, systemy fotowoltaiczne oraz własne koncepcje mobilności z usługami współdzielenia.

Kolejne projekty to biurowiec MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m<sup>2</sup> oraz obiekt biurowo-mieszkalny Chopin o powierzchni ok. 20 600 m<sup>2</sup> w Krakowie. W obu przypadkach wydane już zostały pozwolenia na budowę.

Jeśli chodzi o nasze aktywa w Rosji, obecnie można tam kontynuować działalność operacyjną niezależnie i bez większych ograniczeń. W dalszym ciągu nie ma planów na realizację nowych projektów. Od początku konfliktu w Ukrainie kierownictwo spółki śledzi z uwagą związany z nim rozwój sytuacji geopolitycznej. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie obserwuje rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia.



### Koncentracja na coworkingu i zrównoważonym rozwoju

Wspólnym mianownikiem rynków takich jak Niemcy i Polska są zmiany w środowisku pracy, będące następstwem pandemii koronawirusa. Stanowiska do pracy wynajmowane krótkoterminowo są wyposażone w doskonałą infrastrukturę i niezwykle elastyczne. Cowork by Memos, spółka należąca do Warimpexu, oferuje elastyczne powierzchnie biurowe, teraz także w obiekcie Mogilska 35 Office, gdzie dysponuje ok. 750 m<sup>2</sup> takiej powierzchni. To już czwarta przestrzeń coworkingowa od firmy Memos w Polsce. Pozostałe można znaleźć w Łodzi w biurach Ogrodowa Office i Red Tower oraz w Krakowie w biurcu Mogilska 43 Office, a także w Hotelu greet w Darmstadt.

Zarówno w budowie i rewitalizacji obiektów jak i w ich bieżącej eksploatacji efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii i redukcja emisji dwutlenku węgla odgrywają dla Warimpexu zasadniczą rolę. Dla wszystkich nowych obiektów deweloperskich planowane jest uzyskanie wysokiej klasy międzynarodowych certyfikatów zrównoważonego rozwoju oraz zgodność z systematyką UE.

### Perspektywy

Ze względu na trwający konflikt w Ukrainie oraz na słabnący wzrost gospodarczy należy w dalszym ciągu liczyć się z wymagającą sytuacją rynkową. Również w tym roku związany z rosnącą inflacją i wyższymi stopami procentowymi wzrost kosztów finansowania projektów oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości są ważnymi tematami w branży.

Jak już wspomniałem, Warimpex opiera się na stabilnych podstawach finansowych. W oparciu o aktualne dane budżetowe oczekujemy pozytywnego wyniku z bieżącej działalności operacyjnej w 2024 roku. Skupiamy się na przygotowaniach do budowy w Darmstadt oraz na kontynuacji prowadzonych prac budowlanych i projektowych.

Wspólnie z całym naszym zespołem już nieraz z powodzeniem radziliśmy sobie w trudnych ekonomicznie czasach. Dlatego ogromne podziękowanie należy się naszym pracownikom za ich niezłomne zaangażowanie w minionym roku oraz, co nie mniej ważne, także Państwu, drodzy Akcjonariusze, za nieustające zaufanie do firmy Warimpex.

Wiedeń, kwiecień 2024 roku

Franz Jurkowitsch



*Franz  
Jurkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

## Investor Relations

Kurs akcji na początku roku wynosił 0,65 EUR wzgl. 3,40 PLN; kurs akcji był bardzo zmienny w ciągu całego roku. Kurs zamknięcia na dzień 28 grudnia 2023 wyniósł 0,745 EUR wzgl. 4,00 PLN.

### STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2024

> 5 % Generali OFE

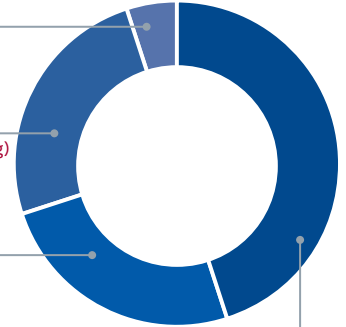
25 % Franz Jurkowitsch

(w tym Amber Privatstiftung)

25 % Georg Folian

(w tym Bocca Privatstiftung)

45 % Akcjonariat rozproszony





## DYNAMIKA KURSU AKCJI



## WSKAŹNIKI AKCJI

<b>ISIN</b>	AT0000827209
<b>Liczba akcji na dzień 31.12.2023</b>	54.000.000
<b>Ticker</b>	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
<b>Najwyższy kurs*</b>	EUR 0,975   PLN 10,40
<b>Najniższy kurs*</b>	EUR 0,60   PLN 3,17
<b>Kurs na 28.12.2023</b>	EUR 0,745   PLN 4,00
* ostatnie 52 tygodnie	

<b>Warimpex ujmowany jest m.in. w następujących indeksach:</b>	
<b>Wiedeń</b>	ATX Prime, Immobilien-ATX
<b>Warszawa</b>	WIG, WIG-Real Estate
<b>100-dniowy <math>\sigma</math> handel</b>	w Wiedniu ok. 9 300 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](http://www.warimpex.com) (O firmie / ESG). Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulacjami austriackimi.

## Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2023 r.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2023, obowiązującej w roku obrotowym 2023, [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L“), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C“) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie. Ich nieprzestrzeganie nie wymaga żadnego uzasadnienia („zasady R“). Ogólnie statuty spółki i wewnętrzny regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej są w pełni zgodne z zasadami L, natomiast zasady C spełniane są poza wyjątkami opisanymi poniżej:

- Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, jak określa zasada nr 18 i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza wdrażać zasady nr 18 w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Wynagrodzenie zarządu składa się ze składników stałych i zmiennych. Nie istnieją żadne kryteria niefinansowe, o których mowa w zasadzie nr 27, które miałyby kluczowy wpływ na wysokość zmiennych składników wynagrodzenia. Tym samym realizowana jest idea obiektywizacji i transparentności. W zakresie innych danych i wynagrodzeń poszczególnych członków Rady Nadzorczej i poszczególnych członków Zarządu odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 9.3.2.3. i 9.3.2.4.). Więcej informacji znajduje się również w raporcie dotyczącym polityki wynagrodzeń i rocznym raporcie na temat wynagrodzeń na stronie internetowej spółki Warimpex.
- Ocena przestrzegania zasad C Kodeksu przeprowadzana jest zgodnie z zasadą 62 regularnie, co najmniej raz na trzy lata, przez jednostkę zewnętrzną. Wyniki oceny należy opisać w raporcie w zakresie Ładu Korporacyjnego. Ocena odbywa się 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 jako część sprawozdania z działalności). Raport ten zawiera strategię zrównoważonego rozwoju. Wskaźnik równości wynagrodzeń (Equal Pay Index) pracowników nie jest publikowany ze względu na bardzo różne obszary działalności i miejsca pracy pracowników. Działalności sponsoringowej Grupy nie wykazuje się oddzielnie dla każdej organizacji pozyskującej fundusze ze względu na jej bardzo niewielką skalę.
- Zasady 2.1-2.2: Spółka nie posiada wiążącej polityki różnorodności. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w niniejszym raporcie w części „Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety”.
- Zasada 2.11: 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 SPÓŁKI

*Zarząd***Mag. Dr. Daniel Foliań**

Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1980

Po raz pierwszy powołany: 1 stycznia 2018

Mandat do 31 grudnia 2027

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość,

Investor Relations

i zarządzanie finansami

**Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch**

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 31 grudnia 2027

Zakres kompetencji:

Strategia i komunikacja w organizacji



**Mag. Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967

Po raz pierwszy powołany: 1 maja 2014

Mandat do 30 kwietnia 2029

Zakres kompetencji:

Zarządzanie transakcjami,  
organizacja, sprawy kadrowe  
i prawne

**Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 31 marca 2029

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 2027  
(42 zw. WZA)

### Dr. Thomas Aistleitner

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

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

### Gina Goëss

Członek RN

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

### Dipl. Kfm. Günter Korp

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

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





### Harald Wengust

Członek RN

Przewodniczący Komisji Projektowej  
Członek Komisji Audytorskiej  
Zastępca Przewodniczącego  
Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1969

Po raz pierwszy powołany:

16 października 2009

Koniec bieżącej kadencji 2026

(41 zw. WZA)

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

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

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

- W okresie ostatnich pięciu lat członek Rady Nadzorczej nie powinien być członkiem Zarządu lub kierownictwa spółki ani jej podmiotu zależnego.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien utrzymywać w ciągu ostatniego roku żadnych relacji gospodarczych ze spółką lub jej spółką zależną w zakresie dla członka Rady Nadzorczej znaczącym. Dotyczy to również relacji handlowych z podmiotami, których działalność stanowi istotny ekonomiczny interes członka Rady Nadzorczej, jednak nie dotyczy sprawowania funkcji w organach Grupy.
- Akceptowanie poszczególnych transakcji przez Radę Nadzorczą zgodnie z zasadą L 48 nie skutkuje automatycznym stwierdzeniem braku niezależności.
- W okresie ostatnich trzech lat członek Rady Nadzorczej nie powinien być biegłym rewidentem spółki ani udziałowcem lub pracownikiem spółki audytorskiej badającej sprawozdanie finansowe spółki.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien pełnić funkcji członka zarządu innej spółki, w której członek zarządu Spółki zasiada w radzie nadzorczej.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 15 lat. Nie dotyczy to członków Rady Nadzorczej, którzy są akcjonariuszami ponoszącymi ryzyko ekonomiczne prowadzonej przez Spółkę działalności lub reprezentują interesy takiego akcjonariusza.
- Członek Rady Nadzorczej nie powinien być bliskim członkiem rodziny (potomkiem w linii prostej, małżonkiem, partnerem życiowym, rodzicem, wujem, ciotką, rodzeństwem, siostrzenicą, bratankiem) członka Zarządu lub osób piastujących stanowiska wymienione w punktach powyżej.

Obowiązuje ubezpieczenie D&O.

## Informacje o trybie pracy Zarządu i Rady Nadzorczej

### Zarząd

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

### Tryb pracy Rady Nadzorczej

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

Ponadto odbywały się spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, na których omawiano kwestie kierowania przedsiębiorstwem. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w okresie sprawozdawczym w ponad połowie posiedzeń Rady Nadzorczej.

### Komisje

Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komisję Audytorską oraz Komisję Projektową i Kadrową.

Nie utworzono odrębnej Komisji Strategicznej; agendy w tym zakresie określa Rada Nadzorcza w pełnym składzie. Członkowie Komisji wybierani są odpowiednio na okres swojej kadencji jako członkowie Rady Nadzorczej. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę. Szczegóły w tym zakresie zawarte są w informacjach dotyczących organów spółki.



## Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety

W Radzie Nadzorczej Warimpexu zasiada obecnie jedna kobieta. Na stanowiskach kierowniczych pracuje 5 kobiet, w tym jedna jako prokurentka i jedna jako członek zarządu odpowiedzialny na poziomie krajowym, co stanowi odsetek w wys. 33 %.

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

W spółce nie obowiązuje aktualnie żadna wiążąca polityka różnorodności, określająca w procesie obsadzania stanowisk w Zarządzie i Radzie Nadzorczej kryteria takie, jak wiek, płeć, wykształcenie czy zawód. Spółka nie chce wprowadzać samoo ograniczenia przy wyborze członków organów. Mimo to skład Zarządu i Rady Nadzorczej jest bardzo zróżnicowany pod względem wieku, wykształcenia, zawodu i narodowości.



# Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023 R.

## Ramowe warunki ekonomiczne

W roku 2023 uwaga skupiała się w dalszym ciągu na wydarzeniach geopolitycznych. 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. Informacje na temat wpływu konfliktu w Ukrainie na Grupę znajdują się w komentarzach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2023 roku w punkcie 3.4.1 oraz w rozdziale „Perspektywy” w Sprawozdaniu zarządu z działalności.

Ponadto od 2022 r. postępował znaczny wzrost inflacji w strefie euro, częściowo z powodu wzrostu cen i niedoboru energii w wyniku konfliktu w Ukrainie. EBC zareagował, podnosząc główną stopę procentową w kilku krokach od lipca 2022 r. do września 2023 r., kiedy to została ostatnio podniesiona do 4,5%.

W rezultacie tych działań inflacja w strefie euro ponownie spadła w ciągu roku, jednak cel EBC wynoszący 2% nie został jeszcze osiągnięty.

**greet**

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



# Rynki



**Red Tower**  
Łódź, PL



## RYNKI

## Polska

**Otoczenie gospodarcze**

Najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe w Krakowie wynosiły od 6,25% do 6,50% (2022: 5,75% do 6,50%)<sup>1</sup>, czynsze w Krakowie od 10,00 EUR do 16,00 EUR, w Łodzi od 9,00 EUR do 15,00 EUR za m<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Wskaźnik pustostanów na koniec 2023 roku wynosił 19,8% (koniec roku 2022: 16%) w Krakowie i 21% (koniec roku 2022: 21%) w Łodzi.<sup>3</sup>

**Portfolio: 4 nieruchomości biurowe, 1 hotel**

Pod koniec czerwca 2022 r. Warimpex nabył Red Tower w Łodzi. Prace remontowe rozpoczęto w roku obrotowym 2022 i są one na bieżąco kontynuowane. Położony w samym sercu Łodzi Red Tower to jeden z najwyższych biurowców w mieście, o wysokości 80 metrów i fantastycznej panoramie miasta rozciągającej się z jego okien. Obiekt został wybudowany w 1978 roku i w latach 2006-2008 przeszedł gruntowną modernizację. Całkowita powierzchnia do wynajęcia liczy ponad 12.400 m<sup>2</sup>, dzięki czemu Red Tower oferuje powierzchnie biurowe z elastycznym podziałem i układem pomieszczeń. Typowa kondygnacja ma powierzchnię ok. 650 m<sup>2</sup> i posiada duże przeszklenia i studnie świetlne, zapewniające dobre doświetlenie wszystkich stanowisk do pracy. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 30%.

W 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Jest to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Biurowiec Ogrodowa Office otrzymał certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” i na podstawie unijnego rozporządzenia w sprawie systematyki („Rozporządzenie w sprawie systematyki”) został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 81%.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było 100% powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 900 m<sup>2</sup> powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 203 samocho-

dów osobowych oraz stojaki dla rowerów, przebieralnie i prysznic. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM In-Use z oceną „excellent”. Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie systematyki biurowiec ten został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką.

W 2017 r. zakupiony został biurowiec w Krakowie (Mogilska 41 Office) o powierzchni ok. 5 100 m<sup>2</sup>, który został następnie wyremontowany i we wrześniu 2019 r. przekazany nowemu najemcy. Od tego czasu budynek jest wynajęty w całości.

W listopadzie 2023 r. nastąpiło uroczyste otwarcie Mogilska 35 Office, biurowca o powierzchni ok. 11 900 m<sup>2</sup>. Budynek otrzymał certyfikat BREEAM In-Use „Excellent”. Z uwagi na uwzględnione w fazie rozwoju tej nieruchomości standardy środowiskowe została ona sklasyfikowana jako zgodna z systematyką w rozumieniu przepisów unijnego rozporządzenia w sprawie systematyki. Na dzień bilansowy wynajęte było już 64% powierzchni biurowej.

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. W ramach umowy dzierżawy hotel ten jest wynajmowany za czynsz o stałej wartości i do roku 2040 będzie prowadzony pod marką InterContinental.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło w porównaniu z rokiem poprzednim z 62 % do 80 %, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 36 %.

**Projekty deweloperskie: 3 biurowce, działki rezerwowe**

W sąsiedztwie trzech już istniejących biurowców Mogilska 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 powstać obiekt biurowo-mieszkalny o powierzchni ok. 20 600 m<sup>2</sup>. Pozwolenie na budowę zostało już wydane.

W Białymstoku Warimpex posiada działkę deweloperską. Mają tam powstać trzy budynki o powierzchni ok. 33 500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i 5 000 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej pod działalność gospodarczą. Pozwolenie na budowę wydano w marcu 2021.

<sup>1</sup> Knight Frank, Report for Warimpex

<sup>2</sup> Knight Frank, Report for Warimpex

<sup>3</sup> Knight Frank, Report for Warimpex

RYNKI

## Węgry

### Otoczenie gospodarcze

W Budapeszcie w porównaniu z rokiem ubiegłym średnie czynsze miesięczne wzrosły o 4% do 14,60<sup>4</sup> EUR, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) wzrosły rok do roku o 75 punktów bazowych do 6,75 %<sup>5</sup>, pustostanów jest więcej – wzrost z 11,3 % do 13,3 %.<sup>6</sup>

### Portfolio: 1 nieruchomości biurowa

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowiec Erzsébet o powierzchni użytkowej ok. 14 400 m<sup>2</sup>.

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 95 % powierzchni; w tym 12 700 m<sup>2</sup> (z 14 400 m<sup>2</sup>) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

Biurowiec B52 o powierzchni użytkowej ponad 5 200 m<sup>2</sup> został w czerwcu 2022 roku sprzedany z zyskiem na rzecz Uniwersytetu Semmelweisa.

<sup>4</sup> CBRE, Report for Warimpex

<sup>5</sup> CBRE, Report for Warimpex

<sup>6</sup> CBRE, Report for Warimpex

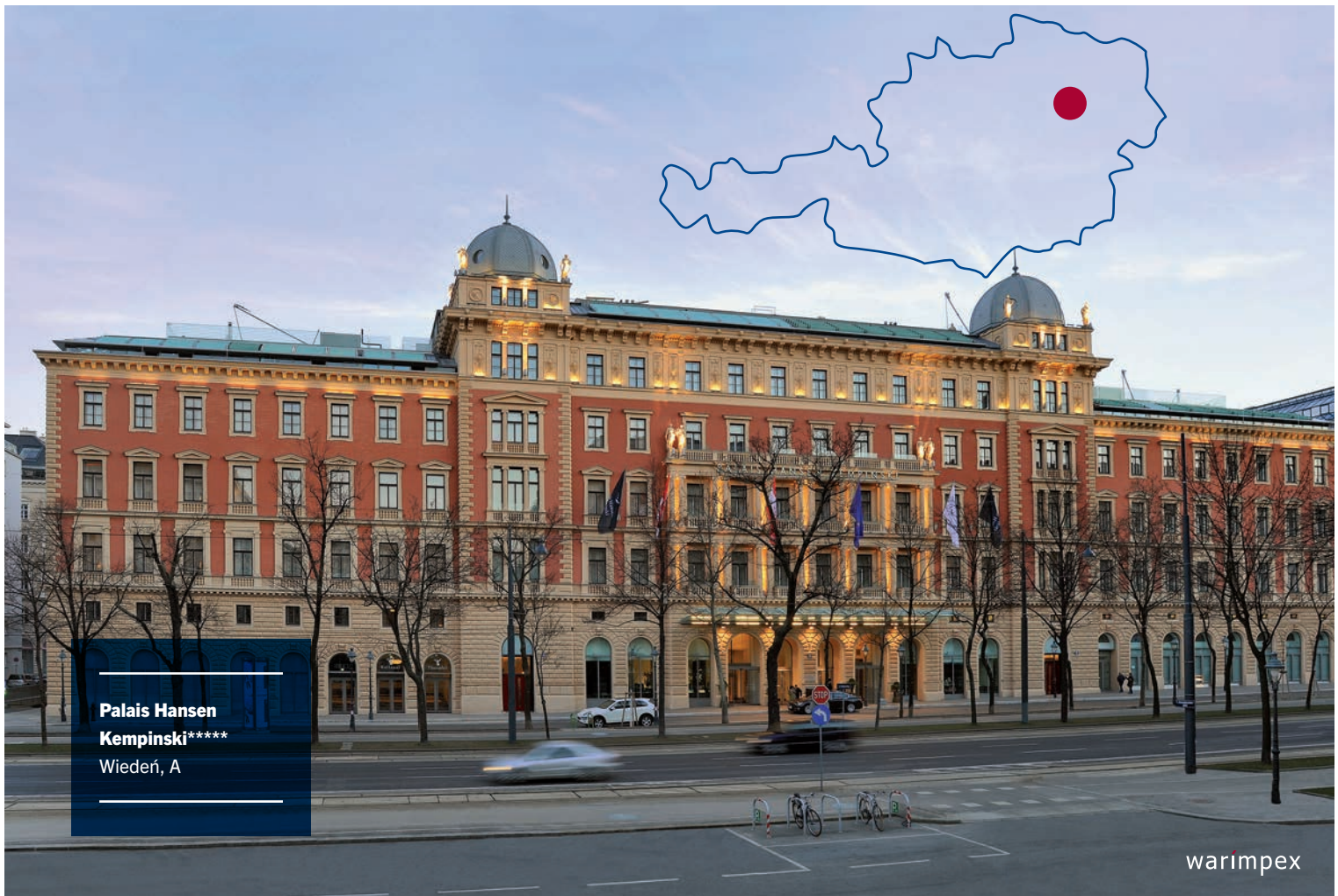




RYNKI

# Austria

Pod koniec 2023 roku Warimpex sprzedał swój niemal 10%owy udział w spółce będącej właścicielem Hotelu Palais Hansen Kempinski w Wiedniu.



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

RYNKI

# Rosja

## Otoczenie gospodarcze

Pustostany w biurach „klasy A“ w St. Petersburgu wyniosły na koniec 2023 roku 5,9% (2022: 11,5%), średnie czynsze najmu (wraz z kosztami eksploatacji i podatkiem VAT) wyniosły ok. 2 200 RUB (ok. 22,- EUR, 2022: 2 079 RUB) miesięcznie za m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

### Portfolio:

#### 3 nieruchomości biurowe, 1 obiekt wielofunkcyjny, 1 hotel

W Petersburgu Warimpex posiada 100 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz dwa biurowce (Jupiter 1 + 2) z 16 800 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg został zrealizowany przez spółkę projektową AO AVIELEN A.G. i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2“. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w okręgu gospodarczym St. Petersburg.

<sup>7</sup> Maris, Market Commentary, Saint Petersburg

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości ok. 15 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i 2 500 m<sup>2</sup>), który od ukończenia w maju 2017 r. jest w całości wynajęty.

Biurowiec Avior Tower o powierzchni na wynajem ok. 18 600 m<sup>2</sup> ukończony został w III kwartale 2022 r. i od stycznia 2023 r. jest już w całości wynajęty.

Hotel Airportcity Plaza (wcześniej Crowne Plaza) uzyskał obłożenie w wysokości 54% (1-12 2022: 48%), średnia cena pokoju w euro wzrosła o 18% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

### Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

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





## RYNKI

*Niemcy***Otoczenie gospodarcze**

Stopy kapitalizacji prime-yields dla nieruchomości biurowych w Darmstadt wzrosły rok do roku z 4,1% do 4,7%. Wskaźnik pustostanów wzrósł z 5,1% do 6,3%. Czynniki Prime Rent nie zmienił się i wyniósł 14,00 EUR za m<sup>2</sup> i miesiąc.<sup>8</sup>

**Portfolio: 1 hotel**

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił hotel w Darmstadt i otworzył go później ponownie pod nazwą „greet hotel“. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach związanych z pandemią i generalnym remoncie hotel 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 m<sup>2</sup> powierzchni konferencyjnej, eventowej i wystawowej oraz ok. 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej także na wynajem krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu (bez pokoi przeznaczonych na pobyt długoterminowy – long stay) w okresie sprawozdawczym wyniosło 49% (1-12 2022: 43%). Średnia cena pokoju spadła w porównaniu z rokiem poprzednim o 3%.

**Projekty deweloperskie: działki deweloperskie**

Działka o powierzchni 30 000 m<sup>2</sup>, na której stoi hotel, zapewnia dodatkowo teren rezerwowy pod kolejne projekty wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez miasto Darmstadt we wrześniu 2023 roku. Prace nad projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca (West Yard 29 ok. 12 500 m<sup>2</sup>) są już mocno zaawansowane.

<sup>8</sup> CBRE Raport z wyceny dla firmy Warimpex



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

## ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

# Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

## Sytuacja w zakresie wyniku

### Przychody ze sprzedaży

Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) o 11% z 33,2 mln EUR do 36,9 mln EUR wynika z wyższego wskaźnika obłożenia polskich nieruchomości biurowych oraz z dodatkowych przychodów z Avior Tower, który od początku 2023 roku jest w całości wynajęty.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły w 2023 roku o 22% do 11,3 mln EUR w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Na wyniki ze sprzedaży w pierwszym półroczu ubiegłego roku wpływ miała wciąż pandemia Covid-19.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 10 % do 49,7 mln EUR, zaś koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 6 % do 17,1 mln EUR. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 12 % i wynosi 32,6 mln EUR (w roku ubiegłym: 29,0 mln EUR).

### Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W roku 2023 Grupa nie dokonała żadnych transakcji na nieruchomościach. W analogicznym okresie ubiegłego roku sprzedana została z zyskiem nieruchomość B52 w Budapeszcie.

### EBITDA

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) wzrósł z 16,5 mln EUR do 21,6 mln EUR. Było to spowodowane zarówno wzrostem sprzedaży, jak i niższymi kosztami operacyjnymi, które oprócz braku jednorazowych kosztów w poprzednim roku, wynikały również ze spadku kursu rubla.

### Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości przyniosły stratę w wys. 38,4 mln EUR (w poprzednim roku: zysk w wys. 42,6 mln EUR). Wynik netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2023 r. wyniósł -38,3 mln EUR, podczas gdy w poprzednim roku wykazano zyski z wyceny w wys. 45,9 mln EUR. Straty z wyceny wynikają z wyższych stóp procentowych i częściowo z niższych oczekiwanych przychodów z wynajmu. Zyski z wyceny wynikały z ukończenia biurowca Mogilska 35 Offices w Krakowie oraz z uchwalonego nowego planu zagospodarowania przestrzennego w Darmstadt.

W segmencie hotelowym wykazano zwiększenia wartości netto w wys. 2,1 mln EUR (w poprzednim roku: odpisy aktualizacyjne w wys. 0,8 mln EUR).

### EBIT

EBIT spadł z 59,1 mln EUR do -16,8 mln EUR. Jest to głównie efektem ujemnego wyniku z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości w wys. -38,4 mln EUR (w poprzednim roku: zysk z wyceny w wys. 42,6 mln EUR).

### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (w tym wynik z joint ventures) uległ zmianie z -6,5 mln EUR na -10,5 mln EUR. Koszty działalności finansowej pozostały niemal niezmienione rok do roku, natomiast przychody z tytułu zmian kursowych w wyniku z działalności finansowej i z joint ventures były niższe.

### Wynik netto okresu

Wynik finansowy netto okresu Grupy Warimpex spadł w sumie w porównaniu z rokiem ubiegłym z 42,9 mln EUR do -23,8 mln EUR.



## Analiza segmentów działalności

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

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Investment Properties, Hotele oraz Development & Services. W segmencie nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są przychody i koszty z wynajmu nieruchomości biurowych oraz wyniki z wyceny nieruchomości. W segmencie hoteli ujmowane są wyniki z działalności hoteli należących do Grupy. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

### Segment Investment Properties

w TEUR	1-12 2023	1-12 2022
Segment przychody ze sprzedaży	36.925	33.154
Segment EBITDA	25.415	21.252
Wynik z wyceny nieruchomości	-44.819	44.499

Wyższe przychody ze sprzedaży i wskaźnik EBITDA w segmencie nieruchomości inwestycyjnych wynikają głównie z dodatkowych wyników generowanych przez biurowiec Avior oraz z wyższych wskaźników wynajmu w Polsce. Straty z wyceny wynikają z wyższych stóp dyskontowych w wycenie oraz, częściowo, z niższych oczekiwanych przychodów z wynajmu

### Segment Hotele

w TEUR	1-12 2023	1-12 2022
Segment przychody ze sprzedaży	11.308	9.273
Segment EBITDA	2.461	2.039
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	692	-2.009

Na wyniki sprzedaży w porównywalnym okresie 2022 roku głównie w pierwszym półroczu nadal miała wpływ pandemia Covid-19, natomiast w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem żadne tego rodzaju ograniczenia nie miały miejsca.

### Segment Development & Services

w TEUR	1-12 2023	1-12 2022
Segment przychody ze sprzedaży	1.453	2.709
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	2.821
Segment EBITDA	-6.260	-6.793
Wynik z wyceny	5.685	159

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. We wrześniu zatwierdzony został nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod inwestycje w powierzchnie biurowe w Darmstadt, co spowodowało wzrost wartości gruntów, a tym samym dodatni wynik z wyceny. W IV kwartale ukończono i otwarto nowy biurowiec Mogilska 35 Office, co również przyczyniło się do wzrostu wartości w segmencie Development.

W czerwcu ubiegłego roku sprzedany został z zyskiem biurowiec B52 w Budapeszcie.

## Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
<b>AKTYWA</b>			
Aktywa trwałe	359.450	434.081	371.114
Aktywa obrotowe	11.824	20.986	17.004
<b>Suma aktywów</b>	<b>371.273</b>	<b>455.068</b>	<b>388.118</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	67.904	116.164	70.612
<b>Kapitał własny podmiotu dominującego</b>	<b>121.904</b>	<b>170.164</b>	<b>124.612</b>
Udziały mniejszościowe	133	125	105
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>122.036</b>	<b>170.289</b>	<b>124.717</b>
Zobowiązania długoterminowe	211.517	246.775	218.817
Zobowiązania krótkoterminowe	37.720	38.004	44.584
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>249.237</b>	<b>284.779</b>	<b>263.401</b>
<b>Suma kapitału własnego i zobowiązań</b>	<b>371.273</b>	<b>455.068</b>	<b>388.118</b>

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów bilansu dominują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne i środki trwałe. Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości w ok. 60 % finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, po stronie pasywów dominują długoterminowe zobowiązania finansowe. Spadek sumy bilansowej na dzień 31.12.2023 r. wynika z niższych wycen nieruchomości na dzień bilansowy oraz ze słabszego kursu rubla. Ponadto w roku obrotowym spłacono kredyty.



## Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2023	2022
Wpływy z działalności operacyjnej	55.592	49.897
Wydatki na działalność operacyjną	-30.801	-38.544
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	24.791	11.353
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10.285	-3.111
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-21.488	-4.520
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>-6.982</b>	<b>3.722</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	6.857	15.924

### Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły w roku obrotowym dzięki wyższemu wpływom (przychody z wynajmu biurowca Avior i nowe umowy najmu w Polsce; w poprzednim roku: uwzględnienie biurowca Jupiter i wyższy kurs rubla) oraz niższym wydatkom.

### Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy z działalności inwestycyjnej dotyczyły głównie sprzedaży udziałów w spółce będącej właścicielem hotelu Kempinski Palais Hansen (w poprzednim roku: sprzedaż biurowca B52 w Budapeszcie i zwroty z joint ventures). Wydatki z tytułu inwestycji dotyczyły przede wszystkim budowy biurowca Mogilska 35 Office w Krakowie (w poprzednim roku: budowa Avior Tower i Mogilska 35 oraz zakup biurowca Red Tower w Łodzi).

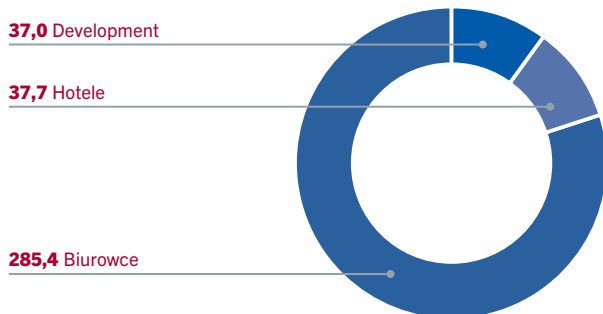
### Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Zmiana w przepływach pieniężnych z działalności finansowej jest głównie efektem bieżącej spłaty kredytów skompensowanej zaciągniętymi kredytami na budowę Mogilska 35 Office. W ubiegłym roku zmiany dotyczyły spłaty kredytów w związku ze sprzedażą biurowca B52 w Budapeszcie skompensowanej zaciągnięciem pożyczek i kredytów w związku z zakupem Red Tower w Łodzi, pracami budowlanymi oraz bieżącymi spłatami kredytów. .

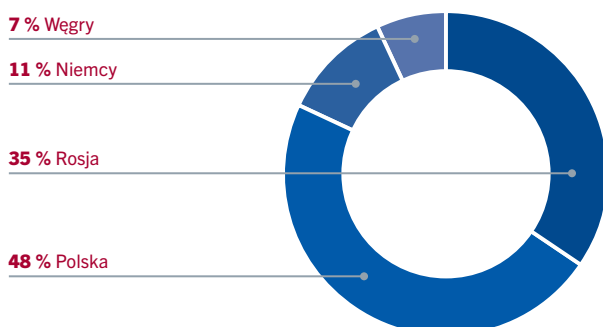
## WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało trzy hotele łącznie z liczbą ok. 1 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 800) oraz dziesięć nieruchomości biurowych oferujących ok. 138 000 m<sup>2</sup> 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 2023 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2023 in Mio. EUR	w %
Maris	108	30 %
Knight Frank	170	47 %
CB Richard Ellis	62	17 %
Core XP	17	5 %
Inne lub niepoddane wycenie	2	1 %
	<b>360</b>	<b>100 %</b>

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute 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 rezydualnego 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 pkt. 7.2.2. (Hotele) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. 360,1 mln EUR (na dzień 31.12.2022: 429,3 mln EUR). Spadek ten wynika głównie ze słabszego kursu rubla oraz ogólnie niższej wyceny nieruchomości. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2022 ze 196,9 mln EUR do 139,8 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r.

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

w mln EUR	12/2023	12/2022
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	121,9	170,2
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,0	-1,7
Rezerwa na podatek odroczone	11,2	10,2
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-30,0	-33,3
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	37,7	41,9
<b>Triple Net Asset Value</b>	<b>139,8</b>	<b>196,9</b>
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
<b>NNNAV na jedną akcję w EUR</b>	<b>2,68</b>	<b>3,78</b>

Zmiany w NNNAV na jedną akcję i NAV na jedną akcję (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV) wynikają głównie z niższego kursu rubla i ze strat z wyceny nieruchomości na dzień bilansowy



<b>EPRA Net Asset Value Metrics</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2023</b>
w TEUR	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>MSSF Kapitał własny akcjonariuszy</b>	121.904	121.904	121.904
<b>Zwiększenie o:</b>			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	7.542	7.542	7.542
<b>NAV wg wartości godziwej</b>	<b>129.446</b>	<b>129.446</b>	<b>129.446</b>
<b>Zmniejszenie o:</b>			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	7.550	3.775	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	0	0	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie		-13	
<b>Zwiększenie o:</b>			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			26.973
xi) Dodatkowe koszty nabycia	7.625	0	
<b>NAV</b>	<b>144.621</b>	<b>133.208</b>	<b>156.420</b>
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
<b>NAV na jedną akcję w EUR</b>	<b>2,78 €</b>	<b>2,56 €</b>	<b>3,00 €</b>

<b>EPRA Net Asset Value Metrics</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
w TEUR	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>MSSF Kapitał własny akcjonariuszy</b>	170.164	170.164	170.164
<b>Zwiększenie o:</b>			
ii.c) Aktualizacja wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.236	8.236	8.236
<b>NAV wg wartości godziwej</b>	<b>178.400</b>	<b>178.400</b>	<b>178.400</b>
<b>Zmniejszenie o:</b>			
v) Podatek odroczony w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	17.215	8.607	
vi) Wartość godziwa instrumentów finansowych	-85	-85	
viii.b) Wartości niematerialne i prawne w bilansie		-47	
<b>Zwiększenie o:</b>			
ix) Wartość godziwa zobowiązań o stałym oprocentowaniu			22.960
xi) Dodatkowe koszty nabycia	8.648	0	
<b>NAV</b>	<b>204.178</b>	<b>186.875</b>	<b>201.360</b>
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
<b>NAV na jedną akcję w EUR</b>	<b>3,92 €</b>	<b>3,59 €</b>	<b>3,86 €</b>

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

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

### (a) Ryzyka ogólne

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

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

### (b) Ryzyka operacyjne

W segmencie Investment Properties Warimpex narażony jest na ryzyko związane z brakiem możliwości wynajęcia powierzchni, ze spadkiem przychodów z czynszów lub odejściem najemcy. Ryzyko wynajmu jest ściśle związane z ogólną sytuacją gospodarczą panującą na poszczególnych rynkach, a tym samym również z niepewną sytuacją w zakresie planowania. Zasadniczo zawsze istnieje pewne ryzyko związane z wynajmem, które wiąże się ze zróżnicowaną sytuacją polityczną i ekonomiczną na poszczególnych rynkach. Sytuacja konkurencyjna, szczególnie w przypadku zmniejszonego popytu na powierzchnię na skutek nowych modeli pracy, może mieć również wpływ na stopień wynajmu lub na przedłużanie umów. Właściciele nieruchomości konkurują między sobą o renomowanych, atrakcyjnych najemców. W zależności od rozwoju sytuacji gospodarczej na różnych rynkach może wystąpić presja na obniżenie czynszów. W ten sposób może przede wszystkim pojawić się konieczność akceptowania cen najmu niższych niż pierwotnie prognozowane.

W segmencie Hotele Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi lub ograniczenia w podróżowaniu w związku z pandemią czy też zmianą sytuacji geopolitycznej. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

Zasadniczo w Grupie istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ry-

zyka 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 sporządzania sprawozdania finansowego toczyła się sprawa sądowa z powództwa Grupy dotycząca dwóch zaległych miesięcznych czynszów. Szczegóły w tym zakresie zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pkt. 9.1.1.



## e) Ryzyka polityczne

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

## (f) Ryzyka związane z klimatem

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

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

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

W związku z tym istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z systematyką 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 systematyką może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości.

Warimpex na bieżąco ocenia ryzyka związane z klimatem, jednak w związku z tym, że Grupa prowadzi działalność gospodarczą w przeważającej mierze kwalifikującą się do systematyki, 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 dla wszystkich nowych projektów deweloperskich planowana jest certyfikacja zgodna co najmniej z wymogami LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold.

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

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

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, obligacje oraz środki pieniężne i 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 niekiedy transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależnienie od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowa-

niu ma bezpośredni wpływ na wynik podmiotu z działalności finansowej.

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe). Na dzień bilansowy jedynie ok. 20% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu oprocentowaniu, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu zakwalifikowano jako umiarkowane.

#### **Ryzyko walutowe**

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (np. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR). W ostatnich latach wszystkie kredyty w euro spółek należących do Grupy, dla których walutą funkcjonalną jest rubel, były sukcesywnie refinansowane w walucie krajowej, w związku z czym na dzień bilansowy nie ma już takich kredytów w euro, a zatem związane z nimi ryzyko zmiany waluty nie występuje.

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

#### **Ryzyko kredytowe**

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

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

wiarygodności płatniczej i reputacji) można stale redukować ryzyko utraty wpływów z czynszu.

Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest w segmencie hoteli raczej niewielkie, ponieważ należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

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

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

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

#### **Ryzyko związane z płynnością**

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

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

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

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



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

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

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

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu nabiera szczególnie dużego znaczenia dla wczesnej identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych 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 (w zakresie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych)

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

Sprawozdania kwartalne są sporządzane w oparciu o MSR 34, Interim Financial Reporting, przez dział rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzane przez cały Zarząd do publikacji. Roczne sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską.





Ogrodowa Office  
Łódź, PL



## *Skonsolidowane oświadczenie na temat informacji niefinansowych*

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



## WARIMPEX – Model działalności

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

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

W porównaniu z typowymi podmiotami nieruchomościowymi Warimpex łączy stałą działalność w zakresie zarządzania aktywami z wysoką rentownością wynikającą z działalności w segmencie Property Development. Działalność w zakresie Property Development korzysta w tym modelu ze stabilnych przepływów pieniężnych generowanych przez posiadane nieruchomości przy jednoczesnej minimalizacji typowego ryzyka wyjścia podmiotu będącego tylko deweloperem, ponieważ ukończone obiekty zwykle utrzymywane są w zasobach do nadejścia odpowiedniego momentu na ich sprzedaż.

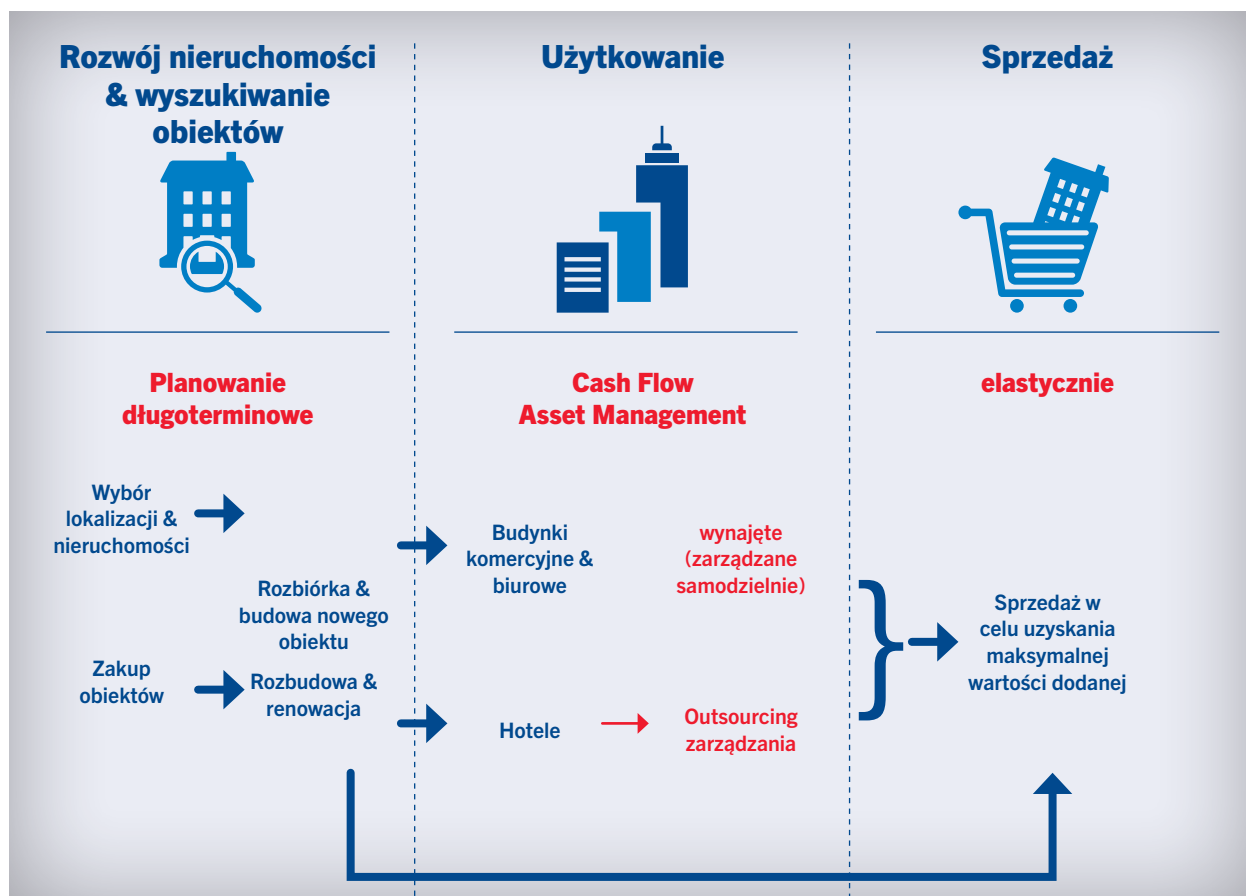
## WARIMPEX W SKRÓCIE

### Rozwój Grupy Warimpex

Warimpex powstała w roku 1959 jako spółka zajmująca się eksportem, importem i handlem towarami tranzytowymi. Jej założycielem był dr Stefan Folian. Pod kierownictwem dyplomowanego kupca Georga Folia i dr Franza Jurkowscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 2 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcioletnim, cztero- i trzygwiazdkowym. W ostatnich latach Warimpex koncentruje się coraz bardziej na realizacji biurowców.

### 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 2023 roku Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą dziesięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 138 200 m<sup>2</sup> w Polsce, Rosji, na Węgrzech i w Niemczech oraz trzech hoteli z łączną liczbą 1 000 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 800) pokoi.

W ramach przygotowań do wymogów ESRS (ang. European Sustainability Reporting Standards, standardy sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju), które spółka będzie zobowiązana stosować od roku obrotowego 2025, Warimpex zdefiniował następujące obszary:

#### Granice organizacji

W celu ograniczenia danych spółka stosuje podejście wg kryterium kontroli operacyjnej zgodnie z MSSF. Wszystkie wskaźniki liczbowe podawane w ramach raportowania ESG odnoszą się do Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i wszystkich spółek zależnych podlegających pełnej konsolidacji w danym okresie sprawozdawczym lub na dany dzień bilansowy (chyba że podano inaczej). Raportowanie danych na temat emisji i zużycia energii dla portfolio obejmuje wyłącznie obiekty znajdujące się w zasobach spółki, które były eksploatowane przez cały rok sprawozdawczy.

Nie uwzględniono nieruchomości, które zostały nabyte, sprzedane lub ukończone w okresie sprawozdawczym, a zatem nie były częścią portfolio przez cały ten okres.

#### Zakres zastosowania

Staramy się raportować dane o wszystkich nieruchomościach w ramach zdefiniowanych powyżej granic organizacji. Raportowanie nie obejmuje (zabudowanych) nieruchomości sklasyfikowanych jako nieruchomości rezerwowe, takich jak budynki tymczasowe lub budynki do tymczasowego użytku.

Nieruchomości biurowe stanowią główny segment Warimpexu; na dzień bilansowy nieruchomości biurowe stanowiły ok. 79 % całego portfolio, a pozostała część to hotele (11 %) wzgl. projekty w trakcie realizacji/nieruchomości rezerwowe (10 %).

Portfolio określone zgodnie z opisanym powyżej zakresem zastosowania obejmuje:

- 10 budynków w zasobach spółki, w tym 6 budynków biurowych multi-tenant
- 2 hotele

W tym

- 5 budynków ogrzewanych z sieci ciepłowniczej i
- 7 budynków ogrzewanych gazem.

Dane dotyczące biur wykorzystywanych na własne potrzeby i biur wynajmowanych są wykazywane oddzielnie.

Aby zapewnić kompleksowe gromadzenie danych dotyczących całościowego zużycia energii w naszych budynkach, staramy się uzyskiwać dane dotyczące zużycia przez najemców (energia elektryczna kupowana bezpośrednio przez najemcę) ze wszystkich budynków, regularnie prosząc o ich przekazywanie.

#### Zakres raportowania

Procedura alokacji emisji CO<sub>2</sub> opiera się na zasadzie odpowiedzialności. W związku z tym zużycie energii i powstające emisje CO<sub>2</sub> są przypisywane stronie – spółce Warimpex lub najemcy – która kontroluje zużycie i może wpływać na jego wielkość, podejmując konkretne działania. Dane dotyczące zużycia i emisji zdefiniowano w następujący sposób:

- Zakres 1 (Scope 1) obejmuje wszystkie bezpośrednie emisje gazów cieplarnianych ze źródeł, które stanowią własność Warimpexu lub są przez niego zarządzane. W przypadku budynków głównym źródłem emisji Zakresu 1 jest spalanie paliw kopalnych na miejscu, w tym także biomasy w celu wytwarzania ciepła, np. do wytwarzania energii elektrycznej, ogrzewania pomieszczeń, produkcji ciepłej wody lub gotowania. Samochody służbowe zalicza się również do Zakresu 1.
- Zakres 2 (Scope 2) obejmuje emisje pośrednie pochodzące z wytwarzania zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, pary wodnej, ciepła lub chłodzenia. W przypadku nieruchomości Zakres 2 odnosi się głównie do zużycia energii elektrycznej. Zużycie energii w częściach wspólnych budynków stanowi zatem zawsze Zakres 2 dla wynajmujących. Zalicza się do niego również emisje pochodzące z zakupionego ciepła lub chłodzenia, np. z sieci ciepłowniczej lub chłodniczej.

Protokół w sprawie emisji gazów cieplarnianych (GHG Protocol) określa dwie metody obliczeniowe:

Metoda oparta na lokalizacji (location based) określa ilość emisji Zakresu 2 na podstawie średniej intensywności emisji w sieciach elektroenergetycznych, w których ma miejsce zużycie energii. Wskaźniki emisji są często definiowane na podstawie granic państwowych, ale mogą bazować na płaszczyźnie lokalnej.

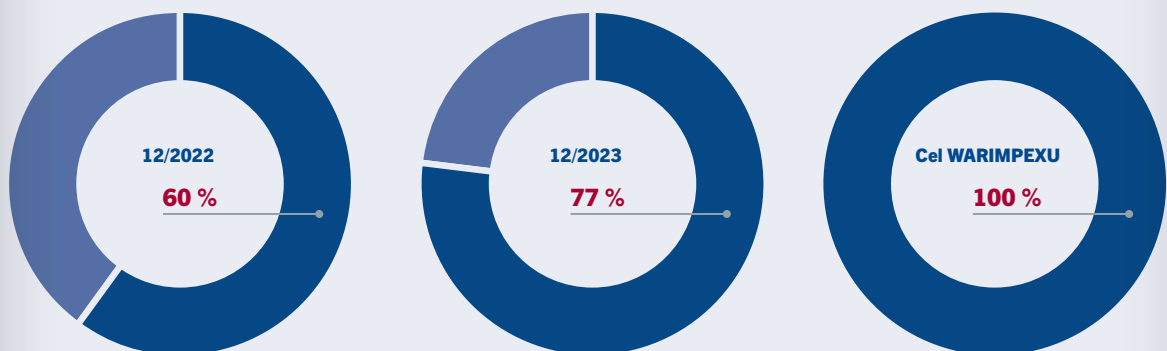
Metoda oparta na rynku (market based) określa ilość emisji Zakresu 2 w oparciu o emisje związane z dostawcami, od których organizacja kupuje energię elektryczną. Metoda oparta na rynku odzwierciedla więc decyzje organizacji w zakresie dostaw energii elektrycznej i zapewnia mechanizm rejestrowania zakupu energii odnawialnej, która ostatecznie zmniejsza emisje.

Warimpex stosuje metodę market based.

- Zakres 3 (Scope 3) obejmuje wszystkie pozostałe emisje pośrednie, których nie można przypisać do zakupu emisji związanych z energią. W zależności od celu raportowania, Zakres 3 może być bardzo szeroki i obejmować emisje upstream i downstream z różnych części łańcucha wartości. Embodied carbon wzgl. upfront carbon zgodnie z modułami analizy cyklu życia budynku LCA A1-A5 zaliczają się do emisji upstream. Emisje downstream stanowią moduły LCA B1-B5 oraz C1-C4.

W sektorze nieruchomości największy udział ma zawsze Zakres 3.

W celu przeliczenia rynkowego stosuje się współczynniki danego operatora energii (dla sieci ciepłowniczej i energii elektrycznej) z odpowiednich umów energetycznych.

**STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU SPÓŁKI WARIMPEX****NIERUCHOMOŚCI Z CERTYFIKATEM W ZAKRESIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU**

Cel spółki Warimpex zakłada, aby wszystkie nieruchomości znajdujące się w jej zasobach posiadały certyfikat nieruchomości zrównoważonych i spełniały techniczne kryteria systematyki 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 CO<sub>2</sub> 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.



W ramach strategii zrównoważonego rozwoju Grupa wdraża m.in. następujące obszary ESG (= wytyczne ESG):

<b>Obszar środowiskowy (Environmental)</b>	
<b>Zielone budynki (Green Buildings)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tworzenie zrównoważonych budynków, które w niewielkim stopniu wpływają negatywnie na klimat</li> <li>• Certyfikaty (LEED, BREEAM, DGNB i WELL)</li> <li>• Wkład w gospodarkę o obiegu zamkniętym poprzez renowację, redukcję odpadów i ochronę zasobów</li> </ul>
<b>Walka ze zmianami klimatycznymi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tworzenie i budowa nowych budynków ze szczególnym uwzględnieniem ochrony klimatu i adaptacji do zmian klimatycznych</li> <li>• Redukcja śladu węglowego</li> <li>• Poprawa efektywności energetycznej i redukcja emisji w naszych budynkach</li> </ul>
<b>Obszar społeczny (Social)</b>	
<b>Najemcy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Profesjonalna i efektywna współpraca w celu znalezienia rozwiązań wszystkich problemów i zaspokojenia potrzeb najemców w najlepszy możliwy sposób</li> <li>• Zaangażowanie najemców poprzez współpracę i uwrażliwianie na kwestie środowiskowych i społecznych skutków użytkowania nieruchomości</li> </ul>
<b>Pracownicy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tworzenie najlepszych warunków zatrudnienia</li> <li>• Poszanowanie praw pracowniczych i odpowiednie wynagrodzenia</li> <li>• Tworzenie dobrej atmosfery pracy opartej na wzajemnym zaufaniu i szacunku</li> </ul>
<b>Spoleczności</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tworzenie wysokiej jakości budynków</li> <li>• Rozwijanie elastycznych powierzchni biurowych (Memos Co-Working)</li> </ul>
<b>Obszar zarządzania (Governance)</b>	
<b>Compliance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ciągłe przestrzeganie najwyższych zasad etyki biznesowej</li> <li>• Zero tolerancji dla wszelkich form korupcji, oszustwa, działań naruszających zasady konkurencji i zachowań monopolistycznych</li> <li>• Udostępnienie narzędzia do zgłaszania nieprawidłowości przez sygnalistów (Whistleblower Tool)</li> <li>• Utrzymywanie relacji z naszymi partnerami i interesariuszami opartych na wzajemnym zaufaniu</li> <li>• Niestosowanie agresywnych praktyk podatkowych</li> </ul>
<b>Zarządzanie ryzykiem</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zapewnienie trwałej rentowności modelu biznesowego</li> <li>• Identyfikacja ryzyk i zapewnienie możliwości zminimalizowania ich skutków</li> </ul>
<b>Przejrzystość</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opracowanie i udostępnienie wskaźników ESG</li> </ul>

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą miały zdecydowanie większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już dziś – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO<sub>2</sub>. Należy to uwzględnić w fazie planowania inwestycji długoterminowych. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach uwzględnia także aspekty ekologiczne i społeczne. Taka postawa jest wyrazem dbałości i szacunku wobec człowieka i środowiska i wpływa zarówno na kulturę przedsiębiorstwa jak i na konkretne realizacje w ramach prowadzonej działalności.

Swoją działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami i ich rozwoju Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej organizacji, ale również jako trzon naszego sukcesu. Dotyczy to nowych budynków, ale także starych obiektów. Realizując projekty polegające na rozwijaniu istniejących nieruchomości i ich przemianie w hotele lub biurowce, szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych 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. Monitorowanie konsekwentnego przestrzegania strategii zrównoważonego rozwoju przy każdym projekcie nieruchomościowym oraz w całym portfolio należy do Zarządu Warimpexu. Odpowiada on także za realizację działań na rzecz zrównoważonego rozwoju w innych obszarach, takich jak zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance), społeczna odpowiedzialność, pracownicy i prawa człowieka.



### **BREEAM** (BRE Environmental Assessment Method)

BREEAM to uznawany na całym świecie system certyfikacji, pozwalający ocenić jakość budynku pod kątem zrównoważonego rozwoju. Ocena i certyfikacja mogą przebiegać na wielu etapach cyklu życia budynku, od projektu po budowę, przez renowację i eksploatację.

Ocena uwzględnia następujące kategorie:

- Energia
- Zdrowie i dobre samopoczucie
- Innowacja
- Użytkowanie gruntów
- Materiały
- Zanieczyszczenie
- Zarządzanie
- Transport
- Odpady
- Woda

Do krytycznych wymagań zalicza się np. stosowanie drewna z legalnych upraw i legalnego wyrębu lub stosowanie materiałów niezawierających azbestu.

W zależności od liczby uzyskanych punktów, projekt może uzyskać następującą ocenę:

- Pass: 30% – 44%
- Good: 45% – 54%
- Very Good: 55% – 69%
- Excellent: 70% – 84%
- Outstanding: powyżej 84 %



### **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design)

Nieruchomości z certyfikatem LEED oferują następujące korzyści:

- Zwiększona efektywność energetyczna
- Niższa emisja CO<sub>2</sub> i mniejszy wpływ na zmiany klimatyczne
- Niższe koszty eksploatacji
- Ochrona zasobów wodnych
- Zdrowsze miejsca dla ludzi
- Obieg zamknięty w gospodarce odpadami

Aby uzyskać certyfikat LEED, przyznaje się punkty w zakresie emisji CO<sub>2</sub>, zużycia energii, wody, odpadów, transportu, materiałów, zdrowia i jakości klimatu w pomieszczeniach.



W zależności od liczby uzyskanych punktów nieruchomości może otrzymać następującą ocenę:

- Certified: 40 – 49 punktów
- Silver: 50 – 59 punktów
- Gold: 60 – 79 punktów
- Platinum: powyżej 79 punktów



W przypadku nieruchomości w Rosji, których certyfikaty LEED wygasły, zastąpiono je certyfikacją zrównoważonego rozwoju zgodną z rosyjskim standardem Clever.

Strategia zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości deweloperskich została opracowana w formie projektu. 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 certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju, np. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) czy LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

W związku z tym w ramach tego projektu:

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

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

Do kwestii zasadniczych w zakresie zrównoważonego rozwoju należą efektywność energetyczna, korzystanie z odnawialnych źródeł energii, redukcja CO<sub>2</sub> oraz jakość pomieszczeń (komfort, jakość powietrza itp.).

Jako standardową certyfikację wybrano LEED Existing Building Operation & Maintenance lub BREEAM in-use. Możliwe

są jednak w tym zakresie odchylenia w zależności od kraju, rodzaju projektu czy wymogów rynkowych. Ponadto w jednym kraju mogą istnieć różne procedury certyfikacji, jeżeli konieczne jest różnicowanie, np. pod względem obiektów nowych lub już istniejących w zasobach. Plan zakłada wdrażanie procedury certyfikacji w przypadku wszystkich nowych obiektów w trybie towarzyszącym ich budowie, a w przypadku obiektów istniejących stopniowo. Certyfikacja przynosi korzyści nie tylko właścicielom, ale także bezpośrednio najemcom w postaci oszczędności kosztów. Certyfikacja korzystna jest także w dłuższej perspektywie: Niewykluczone, że w przyszłości np. zbyt wysokie emisje CO<sub>2</sub> będą obłożone wyższymi „karami“. Ponadto podjęto decyzję o dążeniu do uzyskania certyfikacji według Well Building Standard, WELL Health-Safety Rating międzynarodowego WELL Building Institute (IWBI), dla nieruchomości w Krakowie i Łodzi w celu poprawy warunków zdrowotnych, bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia w obiektach.

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

Certyfikaty te będą wyróżniały nieruchomości Grupy Warimpex na tle konkurencji pod względem wysokich standardów w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Na dzień bilansowy certyfikaty posiadało 77% (w m<sup>2</sup>, w poprzednim roku 60%) wszystkich budynków:

	Otwarcie	m <sup>2</sup>	Certyfikat
<b>Mogilska 35 Office</b> Kraków	2023	11.900	BREEAM in-use – Excellent
<b>Avior Tower</b> St. Petersburg	2022	18.600	Clever – Gold
<b>Mogilska 43 Office</b> Kraków	2019	12.900	BREEAM in use – Excellent, WELL
<b>Ogrodowa Office</b> Łódź	2018	28.400	BREEAM in use – Excellent, WELL
<b>Airportcity Car Park</b> St. Petersburg	2017	2.200	Clever – Bronze
<b>Zeppelin Tower</b> St. Petersburg	2015	15.500	LEED – Gold
<b>Jupiter</b> St. Petersburg	2012	16.800	Clever – Silber
		106.300	

Przewidziane certyfikacje:

Aktualnie brak obiektów w budowie

## CHRONOLOGIA

2013	pierwszy certyfikat BREEAM – Good dla Le Palais Office, Warszawa	
2017	publikacja pierwszego raportu ESG	
2018	BREEAM – Very Good dla Ogrodowa Office, Łódź	
2019	BREEAM – Very Good dla Mogilska 43 Office, Kraków	
2020	po działaniach optymalizacyjnych przyznanie BREEAM – Excellent dla Ogrodowa Office, Łódź i Mogilska 43 Office, Kraków	
2021	LEED Gold dla Zeppelin Tower, St. Petersburg	
2023	BREEAM – Excellent dla Mogilska 35 Office, Kraków	
2023	Clever – recertyfikacja zgodnie z rosyjskimi standardami zrównoważonego rozwoju	



## Dobrowolne sprawozdanie w zakresie systematyki UE

Ogólne ramy systematyki (taksonomii) dotyczą ujawniania informacji przez duże podmioty, będące jednostkami zainteresowania publicznego, zatrudniające ponad 500 pracowników. Ponadto od 1 stycznia 2025 r. zakres stosowania zostanie rozszerzony na podmioty, które przekroczą co najmniej 2 z 3 poniższych kryteriów: 250 pracowników, przychody w wysokości 50 mln euro lub suma bilansowa w wysokości 25 mln euro. Od 1 stycznia 2026 r. zakresem stosowania mają być objęte także małe i średnie przedsiębiorstwa spełniające określone kryteria.

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

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

Zgodnie z systematyką UE działalność gospodarczą uznaje się za zrównoważoną środowiskowo, jeżeli wnosi ona istotny wkład w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych, nie wyrządza poważnej szkody któremukolwiek z pozostałych celów środowiskowych (do no significant harm (DNSH)) oraz prowadzona jest zgodnie z określonymi minimalnymi gwarancjami, w szczególności w odniesieniu do odpowiedzialnego prowadzenia działalności gospodarczej oraz do praw człowieka i praw pracowniczych.

Sprawozdanie na temat tego, czy wniesiony został istotny wkład w realizację celu środowiskowego lub czy działalność nie wyrządziła poważnej szkody któremukolwiek celowi środowiskowemu, należy składać na podstawie kryteriów oceny technicznej, określonych szczegółowo przez Komisję UE.

Artykuł 18 Rozporządzenia UE w sprawie systematyki mówi o zachowaniu minimalnych gwarancji społecznych. Te minimalne gwarancje mają zapewnić przestrzeganie kluczowych przepisów, takich jak Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych i Wytyczne ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka. Te ostatnie zawierają zasady i prawa określone w ośmiu z dziesięciu podstawowych konwencji wymienionych w Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy (MOP) w spra-

wie podstawowych zasad i praw w pracy oraz w Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka.

Warimpex uznaje prawa człowieka za wartości fundamentalne i zobowiązuje się do przestrzegania Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych oraz Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka. W ramach minimalnych gwarancji społecznych uwzględnione zostały podstawowe kwestie „spraw społecznych i zatrudnienia”, „poszanowania praw człowieka”, „zwalczania korupcji i łapownictwa”, „podatków” i „uczciwej konkurencji”. W ostatnich latach nie stwierdzono żadnych naruszeń minimalnych gwarancji, w tym naruszeń prawa pracy lub praw człowieka, przepisów dotyczących korupcji lub konkurencji czy też przepisów podatkowych.

Warimpex rozpoczął w tym zakresie wewnętrzną analizę i zidentyfikował odpowiednie wytyczne, dokumenty i podejścia do zarządzania. W przyszłości zostaną one rozszerzone i sprecyzowane.

Wyniki analizy stwierdzające, czy segmenty działalności Grupy kwalifikują się do systematyki, są następujące:

	Investment Properties	Hotele	Development & Services
	7.7. L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	–	–
	7.1. F41 Budowa nowych budynków	–	–
		–	–
kwalifikuje się do systematyki?	Tak	Nie	Nie

Warimpex zlecił zewnętrznemu rzeczoznawcy zbadanie, czy jego nieruchomości są zgodne z systematyką.

### Nieruchomości w zasobach: Kryteria (cel środowiskowy) istotnego wkładu:

#### Łagodzenie zmian klimatu

W przypadku budynków wybudowanych przed 31 grudnia 2020 r. budynek musi posiadać co najmniej świadectwo charakterystyki energetycznej klasy A. Alternatywą jest przynależność budynku do 15 % najlepszych budynków w kraju lub regionie, wyrażonych jako zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP), co należy odpowiednio udokumentować

#### Adaptacja do zmian klimatu

W przypadku budynków wybudowanych przed 31 grudnia 2020 r. budynek musi posiadać co najmniej świadectwo charakterystyki energetycznej klasy C. Alternatywą jest przynależność budynku do 30 % najlepszych budynków w kraju lub regionie, wyrażonych jako zapotrzebowanie na energię pierwotną (EP), co należy odpowiednio udokumentować.

Metodologia określania 15 i 30% budynków w Polsce:

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

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

Badane kryterium łagodzenia zmian klimatu (najlepsze 15%) uważa się za spełnione w przypadku budynków mieszkalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 76,59 kWh/(m<sup>2</sup> na rok) oraz budynków niemieszkalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 118,26 kWh/(m<sup>2</sup> na rok).

Badane kryterium adaptacji do zmian klimatu (najlepsze 30%) uważa się za spełnione w przypadku budynków mieszkalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 84,91 kWh/(m<sup>2</sup> na rok) oraz budynków niemieszkalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 155,00 kWh/(m<sup>2</sup> na rok). Zostało to odpowiednio udokumentowane, tzn. poprzez porównanie z danymi ze świadectwa charakterystyki energetycznej.

Ponadto rzeczoznawca przeprowadził w odniesieniu do nieruchomości w zasobach „Climate Risk Assessment Screening“ zgodnie z kryterium DNSH i zidentyfikował „stres cieplny“ jako potencjalne ryzyko. Nieruchomości sklasyfikowane jako zgodne z systematyką spełniają kryteria DNSH.

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

#### Budynki w budowie:

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

oszacować na podstawie projektu.

Rzeczoznawca zastosował w tym celu następującą metodologię:

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

Ponadto rzeczoznawca przeprowadził w odniesieniu do budynków znajdujących się w budowie „Climate Risk Assessment Screening“ zgodnie z kryterium DNSH i zidentyfikował „stres cieplny“ jako potencjalne ryzyko. Nieruchomości sklasyfikowane jako zgodne z systematyką spełniają kryteria DNSH.

	Certyfikat	kwalfikuje się do systematyki	zgodny z systematyką	nie kwalifikuje się do systematyki
<b>HOTELE</b>				
Greet Hotel, Darmstadt				
Airportcity Plaza, St. Petersburg				
<b>BIUROWCE</b>				
Mogilska 41 Office, Kraków	WELL Health-Safety Rating	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Mogilska 43 Office, Kraków	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Ogrodowa Office, Łódź	BREEAM In-Use Excellent, WELL Health-Safety Rating	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Red Tower, Łódź		L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Mogilska 35, Kraków	BREEAM In-Use Excellent	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Erzsébet, Budapeszt		L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Zeppelin, St. Petersburg	LEED Gold	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Jupiter, St. Petersburg	Clever – Silber	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Avior Tower, St. Petersburg	Clever – Gold	L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
Airport City Carpark, St. Petersburg		L68 Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości		
<b>SERVICES</b>				
<b>DEVELOPMENT PROJECTS</b>				
pozostałe		F41 Budowa nowych budynków		

## Wskaźniki efektywności dotyczące działalności gospodarczej zgodnej z systematyką

### Wskaźnik efektywności związany z obrotami (KPI obroty)

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

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

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

Obroty		2022	2023
Obroty (= mianownik wskaźnika)	TEUR	54.548	49.685
w tym zgodne z systematyką (= licznik wskaźnika)	TEUR	6.511	7.531
	%	12 %	15 %

Podobnie jak w ubiegłym roku, obroty z tytułu działalności zgodnej z systematyką przypadały na dwie nieruchomości biurowe i nieznacznie wzrosły ze względu na wyższy wskaźnik wynajmu. Oczekuje się, że od 2024 r. wynajem biurowca Mogilska 35 Office, ukończonego pod koniec 2023 r., będzie generował wyższy odsetek obrotów z tytułu działalności zgodnej z systematyką.

### Wskaźnik efektywności związany z nakładem inwestycyjnym (KPI CapEx)

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

Licznik odpowiada tej części inwestycji określonych w mianowniku, która jest realizowana w działalność gospodarczą zgodną z systematyką.

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

CapEx		2022	2023
Zwiększenia (= mianownik wskaźnika)	TEUR	22.039	16.134
w tym zgodne z systematyką (= licznik wskaźnika)	TEUR	7.733	11.865
	%	35 %	74 %

Zwiększenia CapEx dotyczyły w roku obrotowym głównie ukończenia zgodnego z systematyką biurowca Mogilska 35 Office, podczas gdy w poprzednim roku obejmowały również budowę niezgodnego z systematyką biurowca Avior Tower.

W okresie objętym sprawozdaniem nie sporządzono żadnego planu nakładów inwestycyjnych w rozumieniu Załącznika I do Rozporządzenia Delegowanego.

### Wskaźnik efektywności związany z kosztami operacyjnymi (KPI-OpEx)

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

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

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

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

OpEx		2022	2023
Koszty operacyjne (= mianownik wskaźnika)	TEUR	831	1.057
w tym zgodne z systematyką (= licznik wskaźnika)	TEUR	99	153
	%	12 %	14 %

Ponieważ wydatki operacyjne (OpEx) są zgodnie z systematyką UE ściśle zdefiniowane, mają one dla Grupy znaczenie drugorzędne..



OBROTY Działalność gospodarcza	Kod (2)	Obroty (3)	Część obrotu rok 2023 (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL
<b>A. Działalność kwalifikująca się do systematyki</b>						
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)						
Zakup i własność budynków	CCA 7.7	7.531	15 %	N	T	N/EL
<b>Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)</b>		<b>7.531</b>	<b>15 %</b>		12 %	
<b>W tym wspomagająca</b>						
<b>W tym na rzecz przejścia</b>						
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)				T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL
Zakup i własność budynków	CCA 7.7	29.394	59 %	EL	EL	N/EL
<b>Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)</b>		<b>29.394</b>	<b>59 %</b>			
<b>A. Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1 + A.2)</b>		<b>36.925</b>	<b>74 %</b>			
<b>B. Działalność niekwalifikująca się do systematyki</b>						
<b>Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki</b>		<b>12.760</b>	<b>26 %</b>			
<b>Ogółem</b>		<b>49.685</b>	<b>100 %</b>			

CapEx Działalność gospodarcza	Kod (2)	CapEx (3)	CapEx- rok 2023 (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL
<b>A. Działalność kwalifikująca się do systematyki</b>						
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)						
Zakup i własność budynków	CCA 7.7	657	4 %	N	T	N/EL
Nowe budynki	CCA 7.7	11.208	69 %	N	T	N/EL
<b>CapEx z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)</b>		<b>11.865</b>	<b>74 %</b>			
<b>W tym wspomagająca</b>						
<b>W tym na rzecz przejścia</b>						
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)				T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL
Zakup i własność budynków	CCA 7.7	1.268	8 %	EL	EL	N/EL
Nowe budynki	CCA 7.7	1.253	8 %	EL	EL	N/EL
<b>CapEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)</b>		<b>2.521</b>	<b>16 %</b>			
<b>A. CapEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1 + A.2)</b>		<b>14.386</b>	<b>89 %</b>			
<b>B. Działalność niekwalifikująca się do systematyki</b>						
<b>CapEx z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki</b>		<b>1.748</b>	<b>11 %</b>			
<b>Ogółem</b>		<b>16.134</b>	<b>100 %</b>			

OpEx Działalność gospodarcza	Kod (2)	OpEx (3)	Część OpEx rok 2023 (4)	Kryteria istotnego wkładu		
				Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
		w TEUR	%	T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL
<b>A. Działalność kwalifikująca się do systematyki</b>						
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)						
Zakup i własność budynków	CCA 7.7	153	14 %	N	T	N/EL
<b>OpEx z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)</b>		<b>153</b>	<b>14 %</b>		12 %	
<b>W tym wspomagająca</b>						
<b>W tym na rzecz przejścia</b>						
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)				T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL
Zakup i własność budynków	CCA 7.7	642	61 %	EL	EL	N/EL
<b>OpEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)</b>		<b>642</b>	<b>61 %</b>			
<b>A. OpEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1 + A.2)</b>		<b>795</b>	<b>75 %</b>			
<b>B. Działalność niekwalifikująca się do systematyki</b>						
<b>OpEx z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki</b>		<b>262</b>	<b>25 %</b>			
<b>Ogółem</b>		<b>1.057</b>	<b>100 %</b>			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)													Kategoria Działalność wspomagająca (19)	Kategoria Działalność na rzecz przejścia (21)
Zanieczyszczenie środowiska (8)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (9)	Bioróżnorodność (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Zanieczyszczenie środowiska (14)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (15)	Bioróżnorodność (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) OpEx, rok 2022 (18)				
T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T	
N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	T	12 %			
											12 %	E		
													T	
T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL												
N/EL	N/EL	N/EL									49 %			
											49 %			
											61 %			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)													Kategoria Działalność wspomagająca (19)	Kategoria Działalność na rzecz przejścia (21)
Zanieczyszczenie środowiska (8)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (9)	Bioróżnorodność (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Zanieczyszczenie środowiska (14)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (15)	Bioróżnorodność (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) CapEx, rok 2022 (18)				
T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T	
N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	T	8 %			
N/EL	N	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	T	27 %			
											35 %	E		
													T	
T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL												
N/EL	N/EL	N/EL									24 %			
N/EL	N	N/EL									37 %			
											61 %			
											96 %			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)													Kategoria Działalność wspomagająca (19)	Kategoria Działalność na rzecz przejścia (21)
Zanieczyszczenie środowiska (8)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (9)	Bioróżnorodność (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Zanieczyszczenie środowiska (14)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (15)	Bioróżnorodność (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) OpEx, rok 2022 (18)				
T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T	
N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	T	14 %			
											14 %	E		
													T	
T;N; N/EL	T;N; N/EL	T;N; N/EL												
N/EL	N/EL	N/EL									54 %			
											54 %			
											68 %			

## Istotność i interesariusze

Poniższy raport w zakresie polityki zrównoważonego rozwoju (sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o zrównoważonym rozwoju i poprawie różnorodności (NaDiVeG)) skierowany jest do wszystkich interesariuszy i innych podmiotów zainteresowanych podejmowanymi przez firmę Warimpex działaniami ekologicznymi, społecznymi i ekonomicznymi i ich efektami.

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

## Opis procesu i podstawy strategii

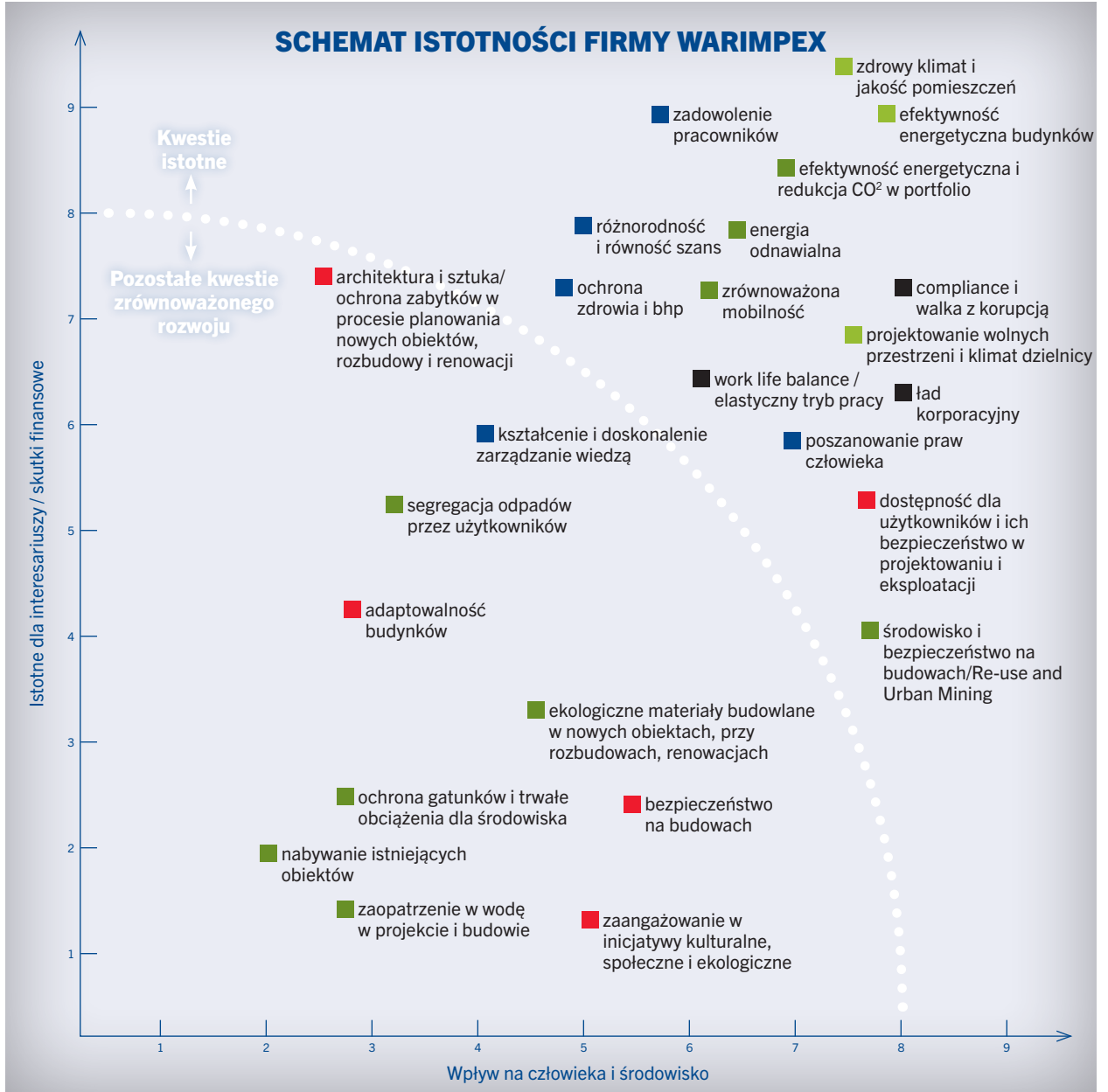
Podstawę raportu stanowi obszerna analiza istotności. W ramach wielopoziomowego procesu dokonano identyfikacji i priorytetyzacji kwestii o potencjalnie kluczowym znaczeniu dla Grupy Warimpex. Kwestie te zostały przeanalizowane pod kątem ich wpływu na człowieka i środowisko oraz znaczenia dla następujących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

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



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

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



**Zagadnienia**

■ Środowisko i energia

■ Pracownicy

■ Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)

■ Społeczna odpowiedzialność

## RYZYKA NIEFINANSOWE

Znaczenie	Tematyka w ramach zrównoważonego rozwoju	- Ryzyka + Możliwości	Opis ryzyka	Środki zaradcze
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Efektywność energetyczna budynków	- wysokie koszty eksploatacji - ryzyko braku realizacji + niskie koszty eksploatacji dla najemców, wkład w zapewnienie neutralności klimatycznej w Europie do 2050 r.	ograniczenia w budowie w związku z brakiem środków lub wystarczających zasobów	średniookresowa certyfikacja wszystkich nieruchomości w zasobach, certyfikacja nowych obiektów
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Re-use and Urban Mining / zarządzanie środowiskowe na budowach	- ryzyko marnotrawstwa materiałów + możliwość obniżenia kosztów	ponowne wykorzystanie istniejących materiałów	uwzględnienie w koncepcji projektu
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Zrównoważona mobilność	- ryzyko braku infrastruktury + możliwość korzystania ze środków komunikacji przyjaznych dla środowiska	brak stacji ładowania, parkingów rowerowych, brak dostępu do środków komunikacji publicznej	uwzględnienie w koncepcji projektu
<b>Zwalczanie korupcji i łapownictwa</b>	Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją	- ryzyko niewiedzy + możliwość szkoleń	brak uwrażliwienia na łapownictwo i korupcję	szkolenia, przestrzeganie zasad kodeksu postępowania (Code of Conduct)
<b>Kwestia o znaczeniu społecznym</b>	Dostępność dla użytkowników i ich bezpieczeństwo	- ryzyko w związku z rozwiązaniami, które nie są przyjazne dla użytkownika + możliwości dzięki lepszej dostępności	Przestrzeganie prawa	Badanie przepisów prawa w zakresie projektów i użyteczności
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Zadowolenie pracowników	- ryzyko utraty wykwalifikowanej kadry + możliwości zwiększenia satysfakcji pracowników	Stworzenie pozytywnej atmosfery pracy	Rozmowy oceniające z pracownikami, przestrzeń biurowa i sprzęt do pracy są na bieżąco aktualizowane
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Różnorodność i równość szans	- ryzyko związane z dyskryminacją + możliwości związane z otwartością	Wiedza specjalistyczna i różnorodność	Wspieranie różnorodności
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Work-life balance	- ryzyko utraty pracowników + możliwości związane z innowacyjnymi rozwiązaniami	Zapobieganie zjawisku wypalenia zawodowego	szkolenia, zmniejszenie liczby dni urlopowych, zrównoważone zadania
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Poszanowanie praw człowieka	- ryzyko naruszenia praw człowieka	Różnorodność i równość szans w środowisku pracy	Zasady odnoszą się w taki sam sposób do zatrudniania, ścieżek awansu i regulaminów wynagrodzeń
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Projektowanie wolnych przestrzeni i klimat dzielnicy	- ryzyko przyczyniania się do przegrzewania i nieprzepuszczalności pomieszczeń w okresie letnim, obniżenie jakości życia użytkowników i pobliskich mieszkańców + możliwości związane z wysoką jakością warunków przebywania poza budynkiem	Oddziaływanie budynku na mikroklimat dzielnicy, retencja wody, środowisko przyjazne człowiekowi	uwzględnienie w koncepcji projektu
<b>Kwestia o znaczeniu personalnym</b>	Zdrowy klimat i jakość pomieszczeń	- ryzyko wystąpienia „zespołu chorego budynku” – obciążenia dla zdrowia na skutek emisji w pomieszczeniach, obniżona wydajność użytkowników + możliwości związane z dobrym samopoczuciem użytkowników, wyższą wydajnością pracowników w biurach	Komfort cieplny, dostateczne oświetlenie, wybór zrównoważonych materiałów do wykończenia wnętrz	uwzględnienie w koncepcji projektu
<b>Kwestia o znaczeniu dla środowiska</b>	Energia odnawialna	- ryzyko obciążenia dla zdrowia związanych z energią nieodnawialną (np. smog) + możliwość wkładu w zapewnienie neutralności klimatycznej w Europie do 2050 r.	Dostarczanie ciepła do budynku przy użyciu odnawialnych źródeł energii, wytwarzanie własnej energii elektrycznej za pomocą ogniw fotowoltaicznych, zielona energia elektryczna od wiarygodnego dostawcy	uwzględnienie w koncepcji projektu



## ŚRODOWISKO I ENERGIA

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

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

Już na początku 2013 roku Warimpex ukończył biurowiec Le Palais Offices w Warszawie, odznaczony certyfikatem BREEAM – Good. W 2018 roku uzyskano certyfikat dla nowo otwartego obiektu Ogrodowa Office w Łodzi – „BREEAM – Very Good“. Ukończony w 2019 r. biurowiec Mogilska 43 w Krakowie uzyskał certyfikat „BREEAM – Very Good“. Po wdrożeniu działań optymalizacyjnych w 2020 roku obie nieruchomości uzyskały certyfikat BREEAM – in use Excellent. W 2021 r. znajdujący się w zasobach obiekt Zeppelin w St. Petersburgu otrzymał certyfikat LEED Gold.

Zasadniczo planowane jest certyfikowanie wszystkich nowych projektów deweloperskich co najmniej wg kryteriów LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold, np. certyfikat LEED „Gold“ dla ukończonego w roku sprawozdawczym obiektu Mogilska 35 Office. 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 kon-

troli projektów opracowano mechanizm kontroli dotyczący 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.

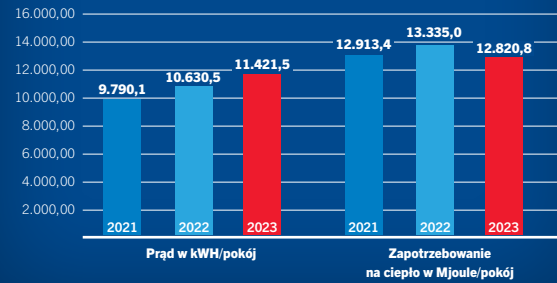
### Wskaźniki w roku 2023

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.

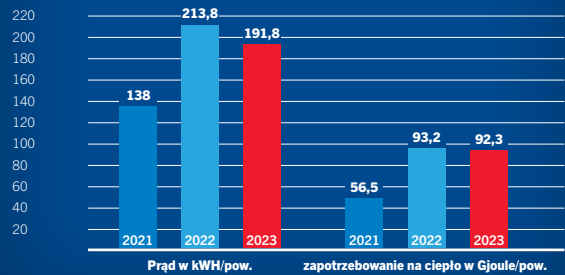
Wskaźniki określone po raz pierwszy w 2017 roku stanowią podstawę bieżącej kontroli zużycia energii. Celem Warimpexu jest ciągła poprawa tych wskaźników i ich uwzględnianie w planowaniu nowych projektów.

W przypadku obu najnowszych biurowców w Polsce szczególny nacisk przy opracowywaniu projektów położono na efektywność energetyczną i aspekty proekologiczne: w projekcie Mogilska 43 Office 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.

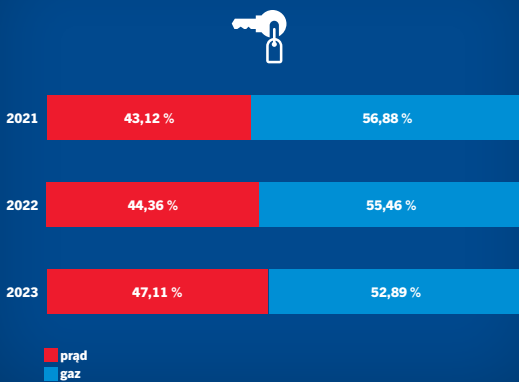
### Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię cieplną) na pokój (hotele) wraz ze specyficzną emisją CO<sub>2</sub> na źródło energii (przesył energii cieplnej, prąd, gaz) na pokój



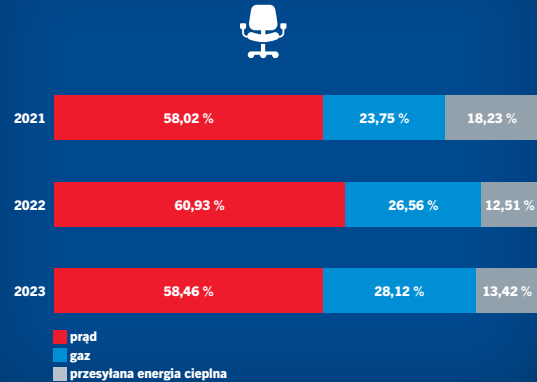
### Specyficzne zużycie energii (energia elektryczna i zapotrzebowanie na energię cieplną) na m<sup>2</sup> (biura) wraz ze specyficzną emisją CO<sub>2</sub> na źródło energii (przesył energii cieplnej, prąd, gaz) na m<sup>2</sup>



### Zużycie energii w % Hotele



### Zużycie energii w % Biura



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

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

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

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

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

W roku 2023 również zrealizowano jeden projekt typu redevelopment: zakupiony w 2022 roku biurowiec Red Tower w Łodzi (wybudowany w 1978 r.) jest na bieżąco remontowany i będzie renowowany na rynku.

### 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 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej). Zbudowano także prysznice i przebieralnie, aby zachęcać pracowników do przyjazdu do biura na rowerze. W obiekcie Ogrodowa Office w Łodzi jest 150 miejsc postojowych dla rowerów (tj. 0,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej) oraz prysznice i przebieralnie w pomieszczeniach biurowych.

Nieruchomości Warimpexu położone są zasadniczo w centralnych punktach w dużych aglomeracjach i miastach drugorzędnych pod względem wielkości. W przypadku wszystkich projektów dobry dojazd do nieruchomości jest dla jej użytkowników (pracowników i klientów) kwestią ważną. Dojazd do hoteli i biurowców musi być dobry w każdym przypadku, zarówno komunikacją publiczną, np. autobusem czy koleją, ale również sa-

mochodem i autokarem. Stacje i przystanki komunikacji połączone 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 <sub>2</sub>						
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Przeloty	46	20	37	46	129	113	123
Samochód km	12	19	19	22	29	32	64

*Uwaga: Zestawienie dotyczy tylko pracowników spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG*

Emisje CO<sub>2</sub> w ramach odbywanych podróży w 2023 r. wzrosły w porównaniu z ubiegłym rokiem. W porównaniu z wyjściowym rokiem 2017 redukcja wynosi 69%. Spadek ten jest efektem zmniejszonego natężenia podróży na skutek zmian zachowań pracowników w tym zakresie.

Celem jest utrzymanie poziomu poniżej 50 ton CO<sub>2</sub>.

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

## ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

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

### Istotne przepisy określające nasze poglądy na etykę i compliance:

- **Kodeks postępowania (Code of Conduct) (w tym polityka przeciwdziałania łapownictwu i korupcji)**
- **Wytyczne ESG**
- **System zgłaszania nieprawidłowości (Whistleblower System)**

### 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 2023 r.) i polskich „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021<sup>4</sup>”. 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 r. i w roku 2018 został rozszerzony także na inne spółki podlegające pełnej konsolidacji, a niedawno został dostosowany do aktualnych wymogów.

Pracownicy Warimpexu są zobowiązani do postępowania zgodnie z prawem we wszystkich kontaktach biznesowych oraz do wyrażania własnym, jednoznacznym zachowaniem sprzeciwu wobec wszelkich form łapówkarstwa i korupcji. Dokumentuje on zasady postępowania przedsiębiorstwa z pracownikami, klientami, dostawcami i wszystkimi innymi interesariuszami i stanowi punkt odniesienia w codziennej działalności. CoC określa etyczne i prawne zasady i wytyczne, wspierające odpowiedzialne działania oraz atmosferę pracy cechującą się otwartością, szacunkiem i poczuciem odpowiedzialności.

Pracownicy są stale szkoleni w zakresie budowania otwartej i opartej na szczerości atmosfery pracy. W roku 2023, podobnie jak w roku ubiegłym, prowadzono szkolenia na aktualne tematy, np. rozporządzenie o ochronie danych osobowych. Ponadto przeprowadzono instruktaże dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. 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.

### System zgłaszania nieprawidłowości (Whistleblower System)

Od września 2023 roku Warimpex korzysta z portalu umożliwiającego anonimowe zgłaszanie ewentualnych naruszeń prawa i standardów etycznych (Code of Conduct).

Celem portalu jest

- umożliwienie anonimowego zgłaszania podejrzeń niewłaściwego postępowania w dowolnym momencie oraz

- zapewnienie, że zgłoszone informacje będą traktowane poważnie, poufnie i systematycznie analizowane.

Staramy się zachęcać do otwartości i wspierać każdego, kto w dobrej wierze zgłasza wątpliwości, nawet jeśli okażą się one bezpodstawne.

Dotychczas w systemie Whistleblower nie zgłoszono żadnych przypadków.

## SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ

### Dostępność obiektów i bezpieczeństwo użytkowników w procesie projektowania i eksploatacji

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

Wyznaczony cel zakłada zapobieganie zastrzeżeniom zgłaszanym przez służby i klientów oraz spełnianie wszystkich obowiązków przewidzianych w przepisach prawa, aby stale zapewniać bezpieczeństwo użytkowników.

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

## PRACOWNICY

### Zadowolenie pracowników

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

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

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

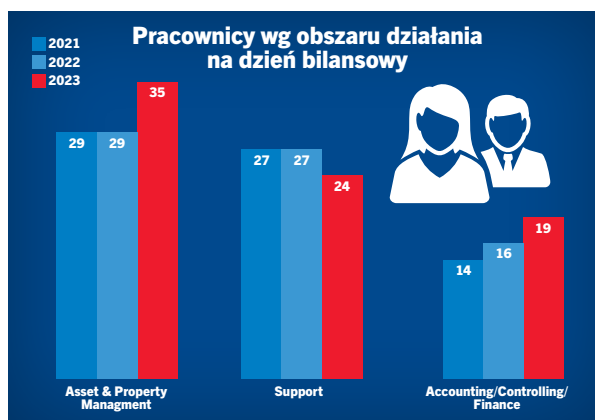
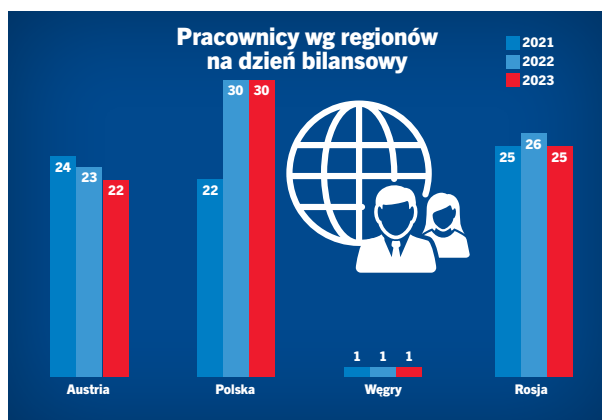
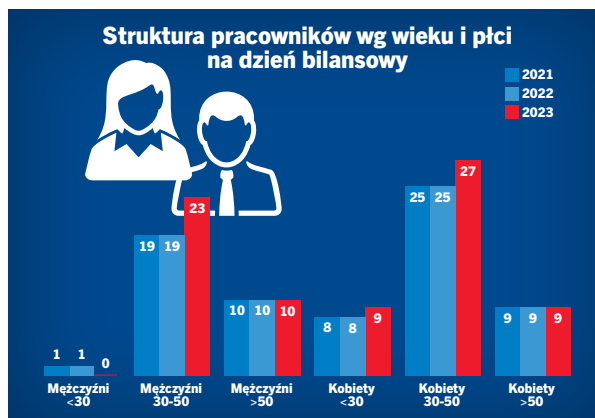
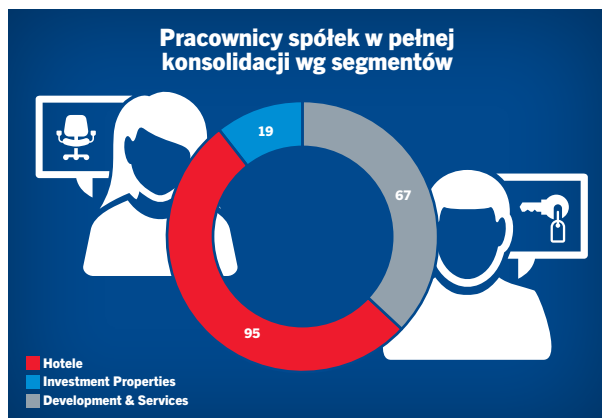
Hotele są prowadzone przez spółki zarządzające w ramach umów o zarządzanie. Odpowiedzialność za pracowników hoteli i ich obsługę należy do managerów hoteli i nie podlega Warimpexowi. W związku z tym poniższe prezentacje obejmują wyłącznie dwa pozostałe segmenty działalności Spółki (Investment Properties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

### Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2023 roku 78 pracowników pracowało na pełnych lub częściowych etatach w obszarze administracyjnym spółek grupy Warimpex podlegających pełnej konsolidacji. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych. W obszarach Asset & Property Management zatrudnionych jest łącznie 48% pracowników.

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

Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownicy wspierani są również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W Warimpexie obowiązuje płaska struktura organizacyjna. Dużą wagę przywiązuje się do relacji partnerskich i do współpracy opartej na wzajemnym szacunku. Uwzględnia się także indywidualne wymagania i potrzeby pra-



owników, oferując im, ale także tworząc od nowa różne modele pracy, takie jak częściowe etaty, home office itp..

### Różnorodność i równość szans

Centralną kwestią dla przedsiębiorstwa jest zapewnienie równości szans między kobietami i mężczyznami także generalnie pod względem różnych aspektów kulturowych wnoszonych przez pracowników do organizacji. Warimpex ceni sobie różnorodność. Ta różnorodność jest nie tylko wynikiem pochodzenia pracowników z różnych kręgów kulturowych i krajów, lecz widoczna jest także w strukturze wiekowej od młodych do starszych. W samej centrali koncernu w Wiedniu zatrudnieni są pracownicy czterech narodowości i różnego pochodzenia. W Warimpexie nikt nie jest wykluczany ze względu na płeć, wiek czy pochodzenie. Wręcz przeciwnie, spotkanie się różnych poglądów, opinii i doświadczeń życiowych pozwala naświeślać i odkrywać w projektach wiele różnych aspektów.

Płaska hierarchia skraca drogę do osiągnięcia celów, nie powodując konieczności przebijania się przez struktury. Kobiety i mężczyźni mają te same możliwości uczestniczenia w życiu firmy, także w okresie urlopów wychowawczych (karencji). Zaproszenia na firmowe imprezy kierowane są także do pracowników przebywających na takich urloпах, a poza tym ze środków komunikacji, takich jak telefon czy laptop, można korzystać bez przerwy. Istnieje również możliwość zatrudnienia w ramach urlopu wychowawczego, z której pracownicy

często korzystają. Po powrocie z urlopu potrzeby ustalone 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.

Odsetek kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 roku niemal 57% i w porównaniu z rokiem 2022 nie uległ zmianie Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Kobiety i mężczyźni wspierani są w taki sam sposób – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w odsetku kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 44 lat. Pracownicy Grupy Warimpex to interesująca mieszanka osób z doświadczeniem i nowych pracowników.

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



## PRAWA CZŁOWIEKA

Przestrzeganie praw człowieka traktowane jest w firmie Warimpex jako oczywisty element jej filozofii, który jest szanowany i realizowany na co dzień. Prawo do swobody wypowiedzi zapewnione jest chociażby dzięki organizacji firmy, ponieważ nie obowiązują w niej żadnego rodzaju ograniczenia w komunikacji, z wyjątkiem obszarów objętych klauzulą poufności. Respektowane i chronione jest również prawo każdego do swobody praktyk religijnych. W hotelach wnętrza urządzone są na przykład w sposób możliwie najbardziej neutralny z punktu widzenia religii, aby zapewnić wolność wyznania wszystkim użytkownikom. Świadczy o tym sposób doboru obrazów w pokojach czy rezygnacja z umieszczania symboli religijnych, np. krzyży.

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

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

### Zaangażowanie społeczne –

#### wpływ na społeczeństwo i środowisko

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

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

#### Skutki konfliktu w Ukrainie

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 przeżeni tym, co ma miejsce. Pozostaje mieć nadzieję, że wkrótce znowu zapanuje pokój i uda się zapobiec dalszemu niepotrzebnemu cierpieniu.

#### Wpływ inflacji i wyższych cen energii

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



Mogilska 35 Office  
Kraków, PL



## Perspektywy

### 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 %, znajdowały się na dzień bilansowy w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

Georg Folian	11,5 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Franz Jurkowitsch	11,1 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

Obligacja spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2023 r.

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	EUR 3.600.000

#### Akcje własne:

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 1 czerwca 2023 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub podmiotowi z nią powiązanemu. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

Ponadto na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z dnia 1 czerwca 2023 r. Zarząd został upoważniony do emisji maks. 5.400.000 nowych akcji („Kapitał zatwierdzony“) w terminie 5 lat za zgodą Rady Nadzorczej. Prawo poboru akcjonariuszy zostało wyłączane.

W sumie na dzień bilansowy 31.12.2023 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.

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

- budynek biurowo-mieszkalny Chopin o powierzchni ok. 20 600 m<sup>2</sup>, Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- biurowiec West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 12 500 m<sup>2</sup> (w fazie projektowania, zatwierdzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego)
- obiekt wielofunkcyjny MC 55 w Białymstoku o powierzchni ok. 38 500 m<sup>2</sup> (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)

W dalszym ciągu działalność operacyjna koncentruje się na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę, aby w odpowiednim momencie możliwe było rozpoczęcie budowy. We wrześniu wszedł w życie nowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych na inwestycje w powierzchnie biurowe w Darmstadt. Wniosek o pozwolenie na budowę został złożony po dniu bilansowym.

Od początku konfliktu w Ukrainie kierownictwo spółki śledzi z uwagą związany z nim rozwój sytuacji geopolitycznej. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą bardzo uważnie obserwuje rozwój sytuacji gospodarczej i prawnej w Rosji, aby w razie potrzeby szybko reagować na bieżące wydarzenia. Aktualnie nie ma istotnych ograniczeń w kontynuowaniu działalności operacyjnej (wynajem pomieszczeń biurowych i prowadzenie hotelu) w Rosji; z dzisiejszej perspektywy nie ma w planach nowych projektów.

Za pośrednictwem samodzielnych rosyjskich spółek zależnych Grupa jest właścicielem nieruchomości w Sankt Petersburgu, w tym 1 hotelu, 3 nieruchomości biurowych i 1 budynku wielofunkcyjnego. W St. Petersburgu Warimpex reprezentowany jest przez lokalnych pracowników tamtejszych spółek zależnych, którzy na miejscu zarządzają działalnością operacyjną niezależnie od Warimpexu. Pomijając udostępniane w przeszłości środki kapitałowe czy gwarancje dla kredytów zabezpieczonych hipoteką, pomiędzy rosyjskimi spółkami zależnymi a spółką dominującą Grupy lub innymi spółkami należącymi do Grupy nie istnieją żadne powiązania finansowe ani bieżące relacje handlowe. Nowe projekty nie są obecnie w Rosji planowane.



Na dzień bilansowy środki pieniężne rosyjskich spółek zależnych w bankach stanowią równowartość 3,8 mln EUR. Grupa może nimi dysponować jedynie w ograniczonym zakresie ze względu na obowiązujące ograniczenia w przepływie kapitału, ponieważ w zakresie przelewów z Rosji do UE istnieją miesięczne limity dla każdej spółki. Transakcje przekraczające limity wymagają zgody rosyjskiej komisji rządowej. Plan finansowy przewiduje wystarczające środki pieniężne, nawet w przypadku braku płatności od rosyjskich spółek zależnych. Zarząd zakłada, że krótkoterminowe linie kredytowe mogą być nadal przedłużane i/lub że płynność będzie wynikać ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z modelem biznesowym. W związku z tym kontynuacja działalności przez Grupę z punktu widzenia Zarządu - również z powodu konfliktu w Ukrainie i inwestycji w Rosji - nie jest zagrożona, a więc przesłanka „going concern” leżąca u podstaw sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pozostaje spełniona. Szczegóły w tym zakresie zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r. w pkt. 3.4.1. Inne skutki finansowe dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego zależą od tego, czy konflikt będzie trwał nadal, jednak na tę chwilę nie ma możliwości ich konkretnego oszacowania. Warimpex spodziewa się, że kurs rubla będzie podlegał dynamicznym zmianom również w przyszłości.

Związany z rosnącą inflacją i wyższymi stopami procentowymi wzrost kosztów finansowania projektów oraz wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który już spowodował spadek wartości nieruchomości, są w dalszym ciągu ważnymi tematami w sektorze nieruchomości. Obecnie pojawiają się oznaki lekkiego złagodzenia wzrostu stóp procentowych. Na dzień bilansowy jedynie ok. 20% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu oprocentowaniu, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu zakwalifikowano jako umiarkowane.

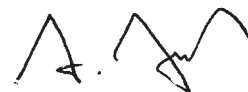
W oparciu o dane budżetowe Grupa oczekuje pozytywnego wyniku z bieżącej działalności operacyjnej w 2024 roku. Ze względu na trwający konflikt w Ukrainie oraz na słabnący wzrost gospodarczy należy w dalszym ciągu liczyć się z wymagającą sytuacją rynkową, na którą Warimpex jest dobrze przygotowany dzięki swojemu doświadczonemu i sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi.

Ponadto intensywnie pracujemy również nad kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem. Zrównoważony rozwój już dawno przestał być kwestią marginalną i obecnie kształtuje sposób myślenia i postępowania większości społeczeństwa. Dzięki systematyce UE, która przyczynia się do wspierania zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, zrównoważony rozwój i łagodzenie zmian klimatycznych nabierają jeszcze większego znaczenia. Celem całej Grupy jest potwierdzenie realizacji koncepcji zrównoważonego rozwoju w obszarze naszych nieruchomości poprzez uzyskanie odpowiednich certyfikatów dla naszego portfela nieruchomości. Niektóre z naszych nieruchomości zostały już sklasyfikowane jako zgodne z systematyką, czyli zrównoważone środowiskowo. Ta ścieżka będzie kontynuowana w przyszłości.

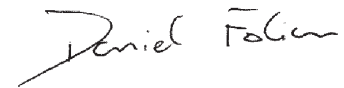
Wiedeń, dnia 22 kwietnia 2024 r.



**Dr. Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Dr. Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Mag. Dr. Daniel Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Mag. Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu

# Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023

- 65 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 66 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 67 Skonsolidowany bilans
- 68 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 69 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

## 70 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

- 70 Informacje ogólne
- 70 Informacje o segmentach działalności
- 72 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
- 74 Zasady rachunkowości
- 85 Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach
- 87 Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
- 88 Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
- 95 Noty do skonsolidowanego bilansu
- 117 Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
- 125 Pozostałe informacje

- 130 Opinia biegłego rewidenta

**West Yard 29**  
Darmstadt, D

# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023

w TEUR	Nota	2023	2022
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		36.925	33.154
Przychody ze sprzedaży – Hotele		11.308	9.273
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		1.453	2.709
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	6.1.	<b>49.685</b>	<b>45.136</b>
Koszty działalności – Investment Properties		(6.778)	(6.355)
Koszty działalności – Hotele		(9.051)	(7.457)
Koszty – Development & Services		(1.281)	(2.288)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	6.2.	<b>(17.110)</b>	<b>(16.100)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>32.575</b>	<b>29.036</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		–	9.427
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		–	(6.606)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>	5.1.	<b>–</b>	<b>2.821</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	6.3.	<b>849</b>	<b>1.374</b>
<b>Koszty zarządu</b>	6.4.	<b>(10.374)</b>	<b>(14.122)</b>
<b>Inne koszty</b>	6.5.	<b>(1.435)</b>	<b>(2.611)</b>
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)</b>		<b>21.617</b>	<b>16.498</b>
Planowa amortyzacja aktywów trwałych		(1.866)	(2.057)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(386)	(351)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(553)	(814)
Zwiększenie wartości środków trwałych		2.675	–
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(38.313)	45.872
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	6.6.	<b>(38.443)</b>	<b>42.649</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>		<b>(16.826)</b>	<b>59.148</b>
Przychody z tytułu odsetek	6.7.	958	500
Koszty działalności finansowej	6.8.	(13.840)	(13.847)
Zmiany kursowe	6.9.	1.968	3.885
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.4.	420	2.940
<b>Wynik z działalności finansowej</b>		<b>(10.494)</b>	<b>(6.522)</b>
<b>Wynik brutto</b>		<b>(27.321)</b>	<b>52.626</b>
Podatek dochodowy bieżący	6.10.	(1.567)	(1.308)
Podatek dochodowy odroczone	7.5.	5.081	(8.454)
<b>Podatki</b>		<b>3.514</b>	<b>(9.762)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(23.807)</b>	<b>42.864</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		(13)	25
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>(23.794)</b>	<b>42.839</b>
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-0,46	0,82
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-0,46	0,82



# Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023

w TEUR	Nota	2023	2022
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(23.807)</b>	<b>42.864</b>
Różnice kursowe		(27.540)	1.855
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		(129)	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		2.870	804
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.9.3.	<b>(24.670)</b>	<b>2.659</b>
aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	7.7.	49	(283)
Wynik z aktualizacji wyceny wg MSR 19		175	332
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)</b>	7.9.3.	<b>224</b>	<b>49</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>		<b>(24.446)</b>	<b>2.708</b>
<b>Całościowy wynik netto okresu</b>		<b>(48.253)</b>	<b>45.572</b>
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		7	21
<b>w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>(48.260)</b>	<b>45.551</b>

# Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023

w TEUR	Nota	31.12.2023	31.12.2022
<b>AKTYWA</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	323.235	388.463
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	33.106	36.408
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		13	47
Joint ventures (at equity)	7.3.	435	410
Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	7.7.	–	5.221
Pochodne instrumenty finansowe		–	85
Inne aktywa	7.4.	1.650	1.782
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	1.011	1.666
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>359.450</b>	<b>434.081</b>
Zapasy		161	189
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.6.	4.806	4.873
Środki pieniężne	7.8.	6.857	15.924
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>11.824</b>	<b>20.986</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>371.273</b>	<b>455.068</b>
<b>PASYWA</b>			
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	104.914	128.659
Akcje własne	7.9.3.	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	(34.019)	(9.505)
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>121.904</b>	<b>170.164</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli		133	125
<b>Kapitał własny</b>		<b>122.036</b>	<b>170.289</b>
Obligacje	7.10.1.	9.178	10.785
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	179.184	203.630
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	1.649	1.737
Pozostałe zobowiązania	7.12.	7.946	8.408
Rezerwy	7.13.	2.315	2.344
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	11.225	19.831
Bierne rozliczenia międzyokresowe		17	41
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>211.517</b>	<b>246.775</b>
Obligacje	7.10.1.	1.870	1.842
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	24.818	26.577
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	485	400
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.14.	10.340	9.048
Rezerwy	7.13.	85	98
Podatek dochodowy	6.10.	99	17
Bierne rozliczenia międzyokresowe		23	23
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>37.720</b>	<b>38.004</b>
<b>Zobowiązania</b>		<b>249.237</b>	<b>284.779</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>371.273</b>	<b>455.068</b>

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023

w TEUR	Nota	2023	2022
<b>Wpływy</b>			
z wynajmu i działalności hoteli		53.064	47.027
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		1.796	2.543
z odsetek		733	327
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>		<b>55.592</b>	<b>49.897</b>
<b>Wydatki</b>			
projekty deweloperskie		(292)	(650)
zużycie materiałów i usług		(15.114)	(15.664)
świadczenia pracownicze		(9.587)	(10.850)
pozostałe koszty zarządu		(4.200)	(9.733)
podatek dochodowy		(1.609)	(1.647)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>		<b>(30.801)</b>	<b>(38.544)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>24.791</b>	<b>11.353</b>
<b>Wpływy</b>			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	–	12.870
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	(366)
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		125	125
ze sprzedaży aktywów trwałych		17	83
z aktywów finansowych, bez wpływu na wynik wycenionych wg wartości godziwej		5.270	–
z pozostałych aktywów finansowych		3	383
z wpływów zwrotnych z joint ventures		512	3.061
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>		<b>5.927</b>	<b>16.156</b>
<b>Wydatki na</b>			
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(13.665)	(18.057)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(1.484)	(1.204)
nakłady inwestycyjne w wartości niematerialne i prawne		–	(3)
pozostałe aktywa finansowe		(1.063)	(3)
<b>Wydatki z tytułu inwestycji</b>		<b>(16.212)</b>	<b>(19.267)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(10.285)</b>	<b>(3.111)</b>
Wpływy z tytułu emisji obligacji	7.10.3.	–	7.700
Wykup obligacji	7.10.3.	(1.800)	(1.800)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	11.864	40.494
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	(17.451)	(36.912)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	7.10.3.	(304)	(349)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(12.965)	(12.054)
Zapłacone odsetki (od obligacji)		(636)	(489)
Zapłacone koszty finansowania		(195)	(1.110)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(21.488)</b>	<b>(4.520)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>		<b>(6.982)</b>	<b>3.722</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		54	(26)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		(2.140)	1.037
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		15.924	11.192
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia</b>		<b>6.857</b>	<b>15.924</b>



# Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe				
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2022</b>	<b>54.000</b>	<b>86.103</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(12.500)</b>	<b>124.612</b>	<b>105</b>	<b>124.717</b>	
Całościowy wynik netto okresu	–	42.556	–	2.995	<b>45.551</b>	21	<b>45.572</b>	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	42.839	–	–	<b>42.839</b>	25	<b>42.864</b>	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	(283)	–	2.995	<b>2.712</b>	(4)	<b>2.708</b>	
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2022</b>	<b>54.000</b>	<b>128.659</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(9.505)</b>	<b>170.164</b>	<b>125</b>	<b>170.289</b>	
<b>= Stan na dzień 1 stycznia 2023</b>	<b>54.000</b>	<b>128.659</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(9.505)</b>	<b>170.164</b>	<b>125</b>	<b>170.289</b>	
Całościowy wynik netto okresu	–	(23.746)	–	(24.515)	<b>(48.260)</b>	7	<b>(48.253)</b>	
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	(23.794)	–	–	<b>(23.794)</b>	(13)	<b>(23.807)</b>	
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	49	–	(24.515)	<b>(24.466)</b>	20	<b>(24.446)</b>	
<b>Stan na dzień 31 grudnia 2023</b>	<b>54.000</b>	<b>104.914</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(34.019)</b>	<b>121.904</b>	<b>133</b>	<b>122.036</b>	

# Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2023

## [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 2023 zostało w dniu 22 kwietnia 2024 zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

Podstawowa działalność Grupy obejmuje budowę wzgl. zakup i rewitalizację nieruchomości biurowych i hotelowych 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 25 234 TEUR (w roku ubiegłym: 22 635 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. Wszystkie podmioty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały również uwzględnione w sprawozdaniach z działalności segmentów. Udział joint ventures w wyniku został wykazany w pozycji „Wyniki z joint ventures” w sprawozdaniu z działalności segmentów.

## 2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

### 2.2.1. Segment Investment Properties

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

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

Polska:	Ogrodowa Office, Łódź; Red Tower, Łódź; Mogilska 41 Office, Kraków; Mogilska 43 Office, Kraków; Mogilska 35 Office, Kraków (od końca 2023 r.)
Rosja:	biurowiec Zeppelin, budynek wielofunkcyjny Bykovskaya, Biurowce Jupiter 1 i 2, Avior Tower 1 (od końca 2022 r.) – wszystkie St. Petersburg
Węgry:	B52 Office (do 06/2022), Erzsébet Office – oba w Budapeszcie

Zarządzanie tym segmentem opiera się na wskaźnikach wyników zgodnie z MSSF, w szczególności na EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem kosztów działalności finansowej i wyniku z wyceny). Przychody ze sprzedaży obejmują głównie przychody z czynszu za wynajem (wg MSSF 16), z rozliczenia kosztów eksploatacji (MSSF 15), a także z tytułu rozbudowy przez najemców.

### 2.2.2. Segment Hotele

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

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

Polska:	Hotel Intercontinental, Warszawa (dzierżawa, joint venture), at equity
---------	--

Rosja:	Airportcity Plaza, St. Petersburg (do czerwca 2022 r.: Crowne Plaza)
Niemcy:	Greet Hotel Darmstadt

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

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

Przychody hoteli ze sprzedaży obejmują głównie przychody z pokoi oraz Food & Beverage. Hotele są zarządzane przez zewnętrznych usługodawców lub w ramach Grupy. Opłata z tytułu zarządzania (management fee) z reguły jest kalkulowana jako odpowiedni procent przychodów ze sprzedaży i GOP. Pozycja Property Costs obejmuje m.in. ubezpieczenia i podatki gruntowe.

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

### 2.2.3. Segment Development & Services

Segment Development & Services obejmuje działalność deweloperską i inne usługi oraz aktywa i zobowiązania z nimi związane, włącznie z działalnością w ramach holdingu Grupy. Przychody ze sprzedaży w tym segmencie wynikają ze sprzedaży zrealizowanych nieruchomości, z projektów deweloperskich lub z usług na rzecz podmiotów trzecich i podlegają silnym 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.



## 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. Szczegółowe objaśnienia do poszczególnych segmentów pod względem ich zakresu i kryteriów zarządzania zawarte są w pkt. 2..

w TEUR	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU</b>								
Przychody ze sprzedaży	36.925	33.154	11.308	9.273	1.453	2.709	<b>49.685</b>	45.136
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(6.778)	(6.355)	(9.051)	(7.457)	(1.281)	(2.288)	<b>(17.110)</b>	(16.100)
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>30.147</b>	<b>26.799</b>	<b>2.257</b>	<b>1.816</b>	<b>172</b>	<b>422</b>	<b>32.575</b>	<b>29.036</b>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–	–	2.821	–	2.821
Pozostałe przychody operacyjne	252	211	514	797	83	366	<b>849</b>	1.374
Koszty zarządu	(1.471)	(2.492)	(252)	(438)	(8.651)	(11.192)	<b>(10.374)</b>	(14.122)
Inne koszty	(652)	(1.667)	(58)	(136)	(725)	(807)	<b>(1.435)</b>	(2.611)
Skonsolidowane koszty / przychody	(2.862)	(1.598)	–	–	2.862	1.598	–	–
<b>Segment EBITDA</b>	<b>25.415</b>	<b>21.252</b>	<b>2.461</b>	<b>2.039</b>	<b>(6.260)</b>	<b>(6.793)</b>	<b>21.617</b>	<b>16.499</b>
Planowa amortyzacja środków trwałych	(294)	(96)	(1.430)	(1.670)	(142)	(290)	<b>(1.866)</b>	(2.057)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(61)	(14)	–	–	(325)	(338)	<b>(386)</b>	(351)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	–	–	(553)	(339)	–	(475)	<b>(553)</b>	(814)
Zwiększenie wartości środków trwałych	–	–	2.675	–	–	–	<b>2.675</b>	–
Zysk z wyceny	326	55.837	–	–	9.393	5.400	<b>9.719</b>	61.236
Strata z wyceny	(44.791)	(11.227)	–	–	(3.241)	(4.137)	<b>(48.032)</b>	(15.365)
<b>Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości</b>	<b>(44.819)</b>	<b>44.499</b>	<b>692</b>	<b>(2.009)</b>	<b>5.685</b>	<b>159</b>	<b>(38.443)</b>	<b>42.649</b>
<b>Segment EBIT</b>	<b>(19.405)</b>	<b>65.751</b>	<b>3.154</b>	<b>30</b>	<b>(575)</b>	<b>(6.633)</b>	<b>(16.826)</b>	<b>59.148</b>
Przychody z działalności finansowej	672	149	0	–	286	350	<b>958</b>	500
Koszty działalności finansowej	(9.984)	(8.471)	(1.373)	(1.085)	(2.484)	(4.292)	<b>(13.840)</b>	(13.847)
Zmiany kursowe	355	(32)	–	4.325	1.613	(408)	<b>1.968</b>	3.885
Wynik z joint ventures	–	–	396	2.945	24	(5)	<b>420</b>	2.940
Rozliczenie odsetek Grupa	(4.524)	(3.016)	–	–	4.524	3.016	–	–
<b>Wynik z działalności finansowej</b>	<b>(13.481)</b>	<b>(11.370)</b>	<b>(977)</b>	<b>6.186</b>	<b>3.963</b>	<b>(1.338)</b>	<b>(10.494)</b>	<b>(6.522)</b>
<b>Wynik brutto</b>	<b>(32.885)</b>	<b>54.381</b>	<b>2.177</b>	<b>6.216</b>	<b>3.388</b>	<b>(7.971)</b>	<b>(27.321)</b>	<b>52.626</b>
Podatek dochodowy bieżący	(1.238)	(1.168)	–	(231)	(329)	91	<b>(1.567)</b>	(1.308)
Podatek dochodowy odroczony	6.244	(8.556)	(401)	330	(762)	(228)	<b>5.081</b>	(8.454)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>5.006</b>	<b>(9.724)</b>	<b>(401)</b>	<b>99</b>	<b>(1.091)</b>	<b>(136)</b>	<b>3.514</b>	<b>(9.762)</b>
<b>Segment wynik netto okresu</b>	<b>(27.879)</b>	<b>44.657</b>	<b>1.775</b>	<b>6.315</b>	<b>2.297</b>	<b>(8.107)</b>	<b>(23.807)</b>	<b>42.864</b>

## DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Investment Properties		Hotels		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Aktywa trwałe wg MSSF 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	662	646	<b>662</b>	646
Polska	160.303	129.735	–	–	15.061	30.803	<b>175.365</b>	160.538
Rosja	102.036	181.244	17.171	19.798	6.171	8.113	<b>125.378</b>	209.156
Niemcy	–	–	12.875	13.605	17.760	15.080	<b>30.635</b>	28.685
Węgry	24.282	25.855	–	–	32	38	<b>24.314</b>	25.893
<b>Suma</b>	<b>286.621</b>	<b>336.835</b>	<b>30.046</b>	<b>33.403</b>	<b>39.687</b>	<b>54.680</b>	<b>356.354</b>	<b>424.918</b>

	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	41	91	<b>41</b>	91
Polska	9.656	8.066	–	–	1.355	2.562	<b>11.011</b>	10.628
Rosja	25.223	22.625	5.607	5.761	11	10	<b>30.841</b>	28.396
Niemcy	–	–	5.701	3.512	–	–	<b>5.701</b>	3.512
Węgry	2.046	2.463	–	–	46	46	<b>2.092</b>	2.509
<b>Suma</b>	<b>36.925</b>	<b>33.154</b>	<b>11.308</b>	<b>9.273</b>	<b>1.453</b>	<b>2.709</b>	<b>49.685</b>	<b>45.136</b>
Ø Zatrudnienie	<b>19</b>	15	<b>95</b>	94	<b>67</b>	51	<b>181</b>	160

## [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.

Uzgodnienie 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:

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*
MSSF 17	Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i 9 – dane porównawcze	01.01.23*
MSSF 9	Pierwsze zastosowanie MSSF 17 i 9 – dane porównawcze	01.01.23*
MSR 12	Podatki odroczone dotyczące aktywów i zobowiązań z tytułu pojedynczej transakcji	01.01.23*
MSR 12	Reforma międzynarodowego systemu podatkowego – zasady modelowe Filaru II	01.01.23*
MSR 1	Informacje o stosowanych zasadach rachunkowości	01.01.23*
MSR 8	Definicja wartości szacunkowych	01.01.23*

\*) Te zmiany w standardach rachunkowości nie wywarły żadnych konkretnych skutków w roku sprawozdawczym.

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

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

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Zastosowanie po raz pierwszy wg standardu od początku roku obrotowego
MSR 1	Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe, późniejsze wejście w życie oraz zobowiązania długoterminowe z warunkami	01.01.24
MSSF 16	Zobowiązania leasingowe z tytułu transakcji sale and leaseback	01.01.24



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 od początku roku obrotowego
MSR 21	Brak wymienialności walut	01.01.25*
MSR 7	Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	01.01.24*
MSSF 7	Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	01.01.24*
MSSF 18	Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych	01.01.27

\* ) 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):

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

Zmiany te doprecyzowują, że klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe opiera się wyłącznie na prawach występujących na dzień bilansowy wzgl. na warunkach, które muszą być spełnione na dzień bilansowy. Ponadto doprecyzowano definicję pojęcia spełnienia zobowiązań. Spełnienie może polegać na przekazaniu środków pieniężnych, zasobów gospodarczych lub instrumentów kapitału własnego. Po ich przekazaniu (spełnieniu) zobowiązanie wygasa.

Ze względu na pandemię Covid-19 obowiązkowe – z mocą wsteczną – pierwsze zastosowanie zostało przesunięte na okresy po 1 stycznia 2024 roku. Wyjaśnienia są zgodne z zasadami rachunkowości Grupy i w związku z tym w oparciu o bieżącą ocenę, z wyjątkiem szczegółowych informacji zawartych w informacji dodatkowej, nie spowodują w przyszłości żadnych zmian.n.

#### • MSSF 16: Zobowiązania leasingowe z tytułu transakcji sale and leaseback

Ta zmiana do MSSF 16 potwierdza, że w transakcji typu sale and leaseback w wycenie prawa do użytkowania z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu początkowo uwzględniane są także zmienne opłaty leasingowe. W późniejszej wy-

cenie nie ma możliwości ujęcia zmiany wartości prawa do użytkowania z tytułu leasingu z odniesieniem na rachunek wyników. Zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o przewidywane płatności; różnica w stosunku do rzeczywistych płatności jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Zasada ta może być stosowana w przyszłych potencjalnych transakcjach typu sale and leaseback w Grupie.

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

#### • MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych

Ten nowy standard ma na celu zwiększenie porównywalności prezentowanych informacji. W tym celu koszty i przychody w rachunku zysków i strat należy przyporządkować każdorazowo do obszaru operacyjnego (operating), inwestycyjnego (investing) lub finansowego (financing). Przewidziano również obowiązkowe sumy częściowe. Niektóre opcje ujawnień w rachunku zysków i strat oraz w rachunku przepływów pieniężnych nie mają już zastosowania. W przypadku informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego obowiązują również wymogi dotyczące wskaźników efektywności specyficznych dla spółki oraz poziomu agregacji i dezagregacji. Stosując te zasady po raz pierwszy, należy skorygować dane porównawcze za poprzedni rok i dokonać uzgodnienia w formie rozliczenia przejściowego rachunku zysków i strat. Nowy MSSF 18 prawdopodobnie spowoduje zmiany w prezentacji i w ujawnieniach w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Będzie to wymagało jeszcze bardziej szczegółowych analiz przed pierwszym zastosowaniem od 1 stycznia 2027 roku. Wcześniejsze stosowanie nie jest aktualnie przewidziane.

### 3.3. Zasady konsolidacji

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

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

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawnia się wszystkie spółki podlegające obowiązkowi konsolidacji (por. pkt. 4.1.). Wspólne przedsięwzięcia (joint ventures) są ujmowane metodą praw własności. W tej kwestii dodatkowe informacje znajdują się w notach w pkt. 3.5.

### 3.4. Profesjonalny osąd kierownictwa i niepewność oszacowania

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonywane są oszacowania i założenia, mające wpływ na ujęte w bilansie składniki majątkowe i zobowiązania, dane dot. pozostałych zobowiązań w dniu bilansowym oraz wykazane przychody i koszty w trakcie okresu objętego sprawozdaniem. Niepewność związana z tymi szacunkami może w przyszłych okresach prowadzić również do istotnych korekt aktywów lub zobowiązań.

Najistotniejsze założenia dotyczące przyszłości oraz inne istotne źródła niepewnych oszacowań, istniejące na dzień bilansowy, mogące stanowić podstawę znaczącego ryzyka dokonania niezbędnych korekt wartości bilansowych pozycji w bilansie w następnym roku obrotowym, zostały objaśnione poniżej.

#### 3.4.1. Skutki konfliktu w Ukrainie

W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt zbrojny wywołany inwazją rosyjskich wojsk na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Kurs rubla pozostawał niestabilny, w ciągu roku kurs rubla wobec euro zmienił się z 75,66 na dzień 31.12.2022 r. na 99,19 na dzień 31.12.2023 r. (ok. 31%). Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego została podniesiona w 2023 roku w kilku krokach z 7,5% do 16%.

Za pośrednictwem samodzielnych rosyjskich spółek zależnych Grupa jest właścicielem nieruchomości w Sankt Petersburgu, w tym 1 hotelu, 3 nieruchomości biurowych i 1 budynku wielofunkcyjnego. Nieruchomości biurowe i budynek wielofunkcyjny są w całości wynajęte, natomiast hotel jest prowadzony przez rosyjską spółkę zarządzającą należącą do Grupy. Nieruchomości były finansowane z kredytów udzielonych przez rosyjskie banki, w całości denominowanych w rublach. W umowach kredytowych uzgodniono stałe stopy procentowe lub progi oprocentowania. W St. Petersburgu Warimpex reprezentowany jest przez lokalnych pracowników tamtejszych spółek zależnych, którzy na miejscu zarządzają działalnością operacyjną niezależnie od Warimpexu. Pomijając udostępniane w przeszłości środki kapitałowe czy gwarancje dla kredytów zabezpieczonych hipoteką, pomiędzy rosyjskimi spółkami zależnymi a spółką dominującą Grupy lub innymi spółkami należącymi do Grupy nie istnieją żadne powiązania finansowe ani bieżące relacje handlowe. Nowe projekty nie są obecnie w Rosji planowane.

Nie ma istotnych ograniczeń w prowadzeniu działalności operacyjnej w Rosji (wynajem i działalność hoteli). Po wycofaniu

się InterContinental Hotel Group z Rosji w 2022 roku, dawny Hotel Crowne Plaza został przemianowany na Airportcity Plaza Hotel, a jego zarządzanie powierzono rosyjskiej spółce zależnej. Nieruchomości biurowe i budynek wielofunkcyjny są w całości wynajęte. W przypadku jednego budynku biurowego nie wpłynęły ostatnie płatności z tytułu czynszu, lecz na dzień bilansowy dostępne były kaucje najemców w wysokości należnych płatności. W ramach działań zapobiegawczych dochodzone jest już roszczenie z tytułu zapłaty dwumiesięcznego czynszu (zob. pkt 9.1.1.).

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

Na dzień bilansowy rosyjskie spółki zależne posiadały na rachunkach bankowych środki o równowartości łącznie 3 843 TEUR. Są one wykazywane w bilansie jako środki pieniężne i mogą być wykorzystane do realizacji lokalnych zobowiązań płatniczych rosyjskich spółek zależnych. Sama Grupa może dysponować tymi środkami na rachunkach bankowych jedynie w ograniczonym zakresie ze względu na obowiązujące ograniczenia w przepływie kapitału, ponieważ dla przelewów z Rosji do UE obowiązują miesięczne limity dla każdej spółki. Transfer środków pieniężnych przekraczających wartość tego limitu z Rosji do UE w przypadku sprzedaży rosyjskich aktywów (np. nieruchomości lub udziałów w spółkach) wymaga zgody rosyjskiej komisji rządowej, a wartość sprzedawanych aktywów podlega obniżeniu (50%) oraz zapłacie podatku od wyjścia (exit tax) w wysokości 15%. Warimpex ustala na każdy dzień bilansowy stan sprawowania kontroli nad rosyjskimi spółkami zależnymi w myśl MSSF 10. Obecnie Grupa ustaliła, że prawa udziałowców mogą być nadal wykonywane, więc nie ma konieczności dokonywania zmian konsolidacyjnych.

Pośredni efekt konfliktu w Ukrainie widoczny był najpierw w rosnącej inflacji oraz wyższych kosztach energii i budowy, dotyczących również Grupy. Wyższe koszty energii zostały – z wyjątkiem powierzchni pustostanów – przeniesione na najemców biur w ramach kosztów eksploatacji, natomiast zakładane przyszłe wyższe koszty związane z budową lub remontami / ulepszeniami dla najemców powodowały obniżenie wartości nieruchomości. Dynamika inflacji nieco osłabła w ciągu roku obrotowego, podczas gdy stopy procentowe znacznie wzrosły z powodu działań podjętych przez europejski, a także rosyjski bank centralny. Warimpex ocenia samo ryzyko stopy procentowej jako umiarkowane, ponieważ większość zobowiązań finansowych Grupy podlega stałemu oprocentowaniu (por. pkt 7.10.4.).

W zależności od trwania konfliktu nie można wykluczyć dalszych przyszłych skutków finansowych lub bilansowych dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Budżet Grupy wykazuje na rok 2024 dodatni wynik EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości), nawet w przypadku słabszego rubla lub niezrealizowania planowanego wyniku operacyjnego rosyjskich spółek zależnych. Plan finansowy przewiduje wystarczające środki pieniężne, nawet w przypadku braku płatności od rosyjskich spółek zależnych. Zarząd zakłada, że krótkoterminowe linie kredytowe mogą być nadal przedłużane i/lub że płynność będzie wynikać ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z modelem biznesowym. W związku z tym kontynuacja działalności przez Grupę z punktu widzenia Zarządu - również z powodu konfliktu w Ukrainie i inwestycji w Rosji - nie jest zagrożona, a więc przesłanka „going concern” leżąca u podstaw sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pozostaje spełniona. Ze względu na niestabilną sytuację skutki ekonomiczne w kontekście geopolitycznym utrzymującego się konfliktu są w swojej rozciągłości niezwykle trudne do oszacowania, a Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą śledzi je na bieżąco.

#### 3.4.2. Skutki pandemii Covid-19

W 2023 roku wpływ pandemii koronawirusa na Grupę był niezauważalny. W pierwszej połowie ubiegłego roku przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli były wciąż niższe.

W przypadku Hotelu Intercontinental w Warszawie, dzierżawionego i prowadzonego przez joint venture z 50%-owym udziałem, umowa dzierżawy została w ubiegłym roku skorygowana kwotowo i przedłużona (por. pkt. 9.1.3.).

Grupie przyznano za rok 2022 pomoc publiczną w związku z pandemią koronawirusa. Środki w ramach przyznanej pomocy obejmują głównie środki pomostowe IV (Überbrückungshilfe IV) dla Hotelu Greet w Darmstadt oraz środki na wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy i obniżenie podatku od nieruchomości. W 2023 r. Grupa otrzymała płatności za przestoje w pracy na skutek koronawirusa w 2022 r.

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 zmniejszyły 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	2023	2022
Koszty działalności hoteli (w tym wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy)	6.2.	–	252
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	–	101
Koszty osobowe (w tym wynagrodzenia w ramach skróconego czasu pracy)	6.4.1.	36	10
Koszty zarządu	6.4.2.	–	80
Inne koszty	6.5.	–	21
Koszty działalności finansowej	6.8.	–	41
		<b>36</b>	<b>504</b>

Na dzień bilansowy nie wykazano żadnych należności z tytułu pomocy publicznej w związku z koronawirusem (31.12.2022 r.: 348 TEUR – por. pkt 7.6.).

#### 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 wartość godziwa, klasyfikowane są wg następującej hierarchii wyceny w celu określenia wartości godziwej (hierarchia Fair Value):

Poziom 1: Ceny notowane (niekorygowane) na rynkach aktywnych dla identycznych aktywów lub zobowiązań

Poziom 2: Metody wyceny, w których można zaobserwować na rynku bezpośrednio lub pośrednio parametr wejściowy najniższego poziomu wyceny, istotny dla wyceny wg wartości godziwej

Poziom 3: Metody wyceny, w których nie można zaobserwować na rynku parametru wejściowego najniższego stopnia, istotnego dla wyceny wg wartości godziwej



### 3.4.3.1. Wycena nieruchomości

W związku ze znaczeniem, jakie nieruchomości mają dla Grupy, ich wartość określana jest z reguły według uznanych metod wyceny przez niezależnych rzeczoznawców, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i doświadczeniem w zakresie aktualnej sytuacji i rodzaju nieruchomości. Wyboru rzeczoznawców dokonuje członek zarządu odpowiedzialny za sprawy finansowe z udziałem managerów odpowiedzialnych za projekty lub aktywa. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie. Na dzień 31.12.2023 r. podobnie jak w roku ubiegłym nie miało to miejsca.

Odpowiednie istotne parametry wejściowe w stosowanych metodach wyceny, takie jak stopy procentowe/yields, czynsze rynkowe, pozostałe koszty inwestycji i zyski z działalności deweloperskiej, są określane w uzgodnieniu z zewnętrznymi rzeczoznawcami oraz zarządem i kierownictwem ds. aktywów na podstawie aktualnych na dzień bilansowy warunków rynkowych. W kontekście obecnego otoczenia makroekonomicznego, na dzień bilansowy stwierdzono w szczególności wzrost stóp procentowych / yields, co doprowadziło do odpowiednich strat z wyceny w roku obrotowym. Nawet jeśli w 2024 r. spodziewane są pierwsze nieznaczne obniżki stóp procentowych i stabilizacja otoczenia gospodarczego, nadal należy liczyć się z podwyższonym poziomem niepewności w obecnym otoczeniu makroekonomicznym i geopolitycznym.

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 pozostałych jeszcze

kosztów inwestycji i pokrywa on m.in. ryzyko rozwoju projektu.

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

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

#### Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

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

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

#### Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych (por. pkt. 6.6. i 7.2.):

Grupa wykazuje prowadzone przez nią nieruchomości hotelowe zasadniczo jako środki trwałe i regularnie bada, czy konieczne są w stosunku do nich odpisy aktualizacyjne. Wymaga to oszacowania wartości możliwej do uzyskania. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Wartość odzyskiwalna obliczana jest każdorazowo w oparciu o zewnętrzną opinię dot. wyceny.

Zmiany wartości odzyskiwalnej ujmowane są w rachunku zysków i strat w następujący sposób: odpisy aktualizacyjne w pełnej wysokości, a zwiększenia wartości tylko do wysokości zamortyzowanych kosztów nabycia. Zamortyzowane koszty nabycia to kwota wynikająca po uwzględnieniu planowych odpisów amortyzacyjnych bez ewentualnych wartości odpisanych w latach ubiegłych.

Wartość odzyskiwalna jest silnie uzależniona od zastosowanej stopy kapitalizacji (Exit Yield) oraz od spodziewanych przyszłych wpływów.

Zwiększenia wartości wzgl. odpisy aktualizacyjne zostały przedstawione w pkt. 6.6. W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 7.2.

### 3.4.3.2. Wycena instrumentów finansowych

Jeżeli Grupa nie może określić wartości godziwych stosowanych instrumentów finansowych na podstawie cen notowanych na aktywnych rynkach, określa się je przy pomocy metod wyceny, m.in. metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Parametry wejściowe w modelach wyceny bazują, w miarę możliwości, na obserwowanych danych rynkowych (2. poziom hierarchii). W przypadku ich braku konieczne są osądy kierownictwa (3. poziom hierarchii). 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 na dzień bilansowy 31.12.2022 r. ujęty został w wartości godziwej instrument kapitału własnego, który został sprzedany w roku obrotowym. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 7.7.. Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

### 3.4.4. Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

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

Grupa stwierdziła, że w przypadku przychodów z tytułu kosztów eksploatacyjnych rozliczanych z najemcą na podstawie zużycia bez marży, takich jak koszty energii elektrycznej czy wody, pełni rolę agenta i ujmuje je w związku z tym jako pozycje przejściowe pomniejszające odpowiednie koszty. Przychody z tytułu kosztów eksploatacji, w odniesieniu do których Grupa pełni rolę pryncypała, są ujmowane jako przychody ze sprzedaży zgodnie z 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 przeważającym 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 ujmowane tylko wówczas, gdy plany podatkowe dotyczące pojedynczego podmiotu podatkowego czynią rzeczywiste wykorzystanie prawdopodobnym.

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 6.10. Podatek dochodowy oraz pkt. 7.5. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

### 3.4.7. Niepewność szacunków wynikająca z zagrożeń związanych z klimatem

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

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

Udziały kwalifikuje się jako joint ventures wówczas, gdy istnieje wspólna umowa, w której strony, sprawujące współkontrolę nad umową, posiadają prawa do aktywów netto dotyczących wspólnie realizowanej umowy.

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

W roku objętym sprawozdaniem Grupa nie posiadała żadnych udziałów w jednostkach stowarzyszonych. 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 warunków modelu biznesowego przewiduje utrzymanie lub sprzedaż i spełniony jest warunek przepływów pieniężnych dot. otrzymywania wyłącznie kapitału i odsetek.

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

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

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

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

#### 3.6.2. Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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



Poziom 3: Wraz z zaistnieniem obiektywnych przesłanek zmniejszenia wartości dochody odsetkowe ujmują się na podstawie wartości bilansowej netto, a więc wartość bilansowa pomniejszona o zabezpieczenie przed ryzykiem.

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

### 3.6.3. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przy pierwszej prezentacji klasyfikowane są jako zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów, jako zobowiązania finansowe wyceniane wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik lub jako pochodne instrumenty finansowe związane z zabezpieczeniem.

Przy pierwszej prezentacji zobowiązania finansowe wyceniane są według wartości godziwej; zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanych kosztów wykazywane są przy pierwszej prezentacji według wartości godziwej pomniejszonej o bezpośrednio doliczone koszty transakcyjne.

#### Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów:

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

#### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

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

#### Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem:

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

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

### 3.7. Leasing

#### Grupa jako leasingobiorca:

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

Pierwsze ujęcie prawa do użytkowania obejmuje następujące elementy: wartość początkowa zobowiązania z tytułu leasingu (= wartość bieżąca płatności leasingowych), płatności leasingowe 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 zobowiązania z tytułu leasingu, ujmowane są w rachunku zysków i strat z odniesieniem na wynik.

**Grupa jako leasingodawca:**

Umowy leasingowe, w ramach których wszystkie szanse i ryzyka związane z własnością nie są w większości przeniesione z Grupy na leasingobiorcę, klasyfikowane są jako leasing operacyjny. Grupa zawarła umowy leasingu w celu komercyjnego wynajmu swoich nieruchomości inwestycyjnych, głównie biurowych, i zaklasyfikowała te umowy jako leasing operacyjny. Na podstawie MSSF 16.B33 przychody od najemców z tytułu refakturowania podatków od nieruchomości i ubezpieczeń zostały przypisane do przychodów z wynajmu, a nie do przychodów ze sprzedaży zgodnie z MSSF 15.

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

**3.8. Transakcje i salda w walutach obcych**

Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych przygotowane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami (por. pkt. 3.4.5.). Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym danego podmiotu są przeliczane według kursu waluty funkcjonalnej.

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

**Transakcje i salda w walutach obcych:**

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

**Kursy przeliczeniowe:**

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

		31.12.2023	31.12.2022
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,3480	4,6899
Forint węgierski	(HUF/EUR)	382,78	400,25
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	99,1919	75,6553
Korona czeska	(CZK/EUR)	24,7250	24,1150

**3.9. Nieruchomości inwestycyjne**

Grupa wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu opartego na wartości godziwej zgodnie z MSR 40. Zmiany wartości godziwej prowadzą w roku obrotowym do zysków lub strat z tytułu wyceny odnoszących się na wynik.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży i są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu lub zwiększenia wartości. W minionym roku obrotowym Grupa przeniosła nieruchomość rezerwową z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych (por. noty w pkt. 7.2.1.).

Promocje w zakresie wynajmu (np. okresy bezczynszowe) i początkowe koszty umów najmu ujmowane są zgodnie z odpowiednimi przepisami MSSF międzyokresowo, a w okresie obowiązywania danych umów najmu odnoszone na wynik. Takie pozycje rozliczeń międzyokresowych ujmowane są podobnie jak zwiększenia w nieruchomościach i zmniejszają w ten sposób wyniki z wyceny, podczas gdy rozwiązanie tych pozycji międzyokresowych w przyszłych okresach zwiększa wyniki z

wyceny w okresie obowiązywania. Wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększa się w razie potrzeby dzięki prawom użytkowania wynikającym z długoterminowych umów dzierżawy w związku z nieruchomościami ujmowanymi zgodnie z MSR 40 (por. także pkt 3.7. do MSSF 16).

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

### 3.10. Rzeczowe aktywa trwałe

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

W przypadku ujmowania nieruchomości hotelowych istotne elementy (grunty i prawa na gruntach, obiekty budowlane, urządzenia instalacyjne w budynkach i elementy wyposażenia) wykazywane są osobno i amortyzowane oddzielnie. Szczegóły dot. okresów użytkowania zawarte są w pkt. 7.2. w notach do sprawozdania.

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

Rzeczowe aktywa trwałe są usuwane z bilansu po dokonaniu ich zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania lub

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

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

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

### 3.12. 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 określone są na dzień bilansowy przez zewnętrznego aktuarusza w formie opinii w zakresie matematyki ubezpieczeniowej.

Zmiany w wycenie rezerw na odprawy, wynikające z matematyki ubezpieczeniowej, wykazywane są zgodnie z MSR 19 w pozostałych przychodach i kosztach w okresie, w którym wystąpią. Odsetki ujmowane są w kosztach działalności finansowej. Rezerwy na fundusz socjalny dotyczą wyłącznie segmentu Development & Services.

### 3.13. Realizacja przychodów

Realizacja przychodów zgodnie z MSSF 15:

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

1. Identyfikacja umowy z klientem
2. Identyfikacja poszczególnych umownych zobowiązań do wykonania świadczeń
3. Określenie świadczenia wzajemnego (ceny)
4. Alokacja ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do realizacji świadczenia
5. Ujęcie przychodów w chwili wypełnienia zobowiązań przez jednostkę  
(kryterium: przeniesienie kontroli)



Przychody ze sprzedaży są w Grupie wykazywane następująco:

*Przychody ze sprzedaży – hotele:*

Przychody ze sprzedaży w segmencie hoteli obejmują głównie przychody ze sprzedaży noclegów, a drugiej strony ze sprzedaży dań i napojów (Food & Beverage). W przypadku tego rodzaju świadczeń przychód jest realizowany w konkretnym momencie. W Grupie nie ma żadnych programów lojalnościowych dla klientów, które miałyby istotny wpływ na moment lub wysokość realizowanych przychodów.

*Przychody ze sprzedaży – Investment Properties:*

Przychody ze sprzedaży w tym segmencie działalności obejmują głównie przychody z czynszów i z zarządzania nieruchomościami (Facility Management) oraz koszty eksploatacji. Przy wynajmie powierzchni biurowych w umowach z najemcami zwykle ustala się nie tylko wysokość czynszu najmu, lecz także opłaty eksploatacyjne, a czasem inne usługi serwisowe. Osąd kierownictwa dot. ujęcia refakturowanych kosztów eksploatacyjnych objaśniono w pkt. 3.4.4..

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

*Przychody ze sprzedaży Development & Services:*

W zakresie działalności deweloperskiej standard MSSF 15 dla nieruchomości już sprzedanych, ale znajdujących się jeszcze w fazie rozwoju, przewiduje realizację przychodów w czasie. Aktualnie Warimpex nie świadczy tego rodzaju usług. Ponadto do tego segmentu zalicza się również sprzedaże nieruchomości, realizowane zwykle na dzień zamknięcia transakcji (closing). Inne umowy z klientami w obszarze Development & Services są analizowane indywidualnie zgodnie z przepisami MSSF 15, a następnie przychody są odpowiednio ujmowane.

**Przychody związane ze sprzedażą jednostek zależnych (MSSF 10):**

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

### 3.14. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w sto-

sunku 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.

### 3.15. Dotacje ze środków publicznych

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

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

**[04] Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym****4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych****4.1.1. Podmioty zależne**

Następujące podmioty zależne podlegały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

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:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyauville Invest GmbH	D-Monachium	100 %	–	25	EUR	EUR	H/DS
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRT.	HU-Budapeszt	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft. <sup>1</sup>	HU-Budapeszt	100 %	–	15	HUF	EUR	DS
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Kraków	3 %	97 %	496	PLN	EUR	IP / DS
Memos sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 3 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 4 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Stelio sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Krakow sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	39.685	PLN	PLN	DS
Mogilska Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite Company sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Łódź	100 %	–	150	PLN	EUR	DS
WX Finance CZ s.r.o. <sup>2</sup>	CZ-Praga	100 %	–	1	CZK	EUR	IP
→ KONTAS sp. z o.o. <sup>2,3</sup>	PL-Kraków	–	100 %	5	PLN	PLN	IP
WX Financing sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
WX Management Services sp. z o.o. Prozna Development SKA	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
AO Avielen Parking	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
OOO Fomalhaut	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
AO Avielen A.G.	RU-St. Petersburg	100 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS
OOO Aval Invest	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
→ AO Micos <sup>5</sup>	RU-St. Petersburg	–	100 %	43	RUB	RUB	IP
Udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.200	PLN	PLN	DS

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..

<sup>1</sup> Spółka została sprzedana w 2022 roku.

<sup>2</sup> Spółki zostały nabyte lub utworzone w 2022 roku.

<sup>3</sup> Udziały w tej spółce zostały przeniesione w 2022 roku w ramach Grupy.

<sup>4</sup> Spółki zostały zlikwidowane w roku obrotowym.

<sup>5</sup> 55,98% udziałów w AO Micos należy do OOO Aval Invest, a 44,02% do AO Avielen.

**4.1.2. Informacje o podmiotach zależnych z udziałami nieuprawniającymi do sprawowania kontroli (udziałami mniejszościowymi):**

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	
		31.12.23	31.12.22	2023	2022	31.12.23	31.12.22
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19%	19%	(13)	25	133	125

**4.1.3. Pozostałe informacje**

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

Podmioty zależne podlegają częściowo umownym ograniczeniom dot. eksploatacji składników majątku lub wypłaty odsetek i dywidend na rzecz wspólników wzgl. zwrotu pożyczek wspólników na podstawie obowiązujących umów kredytowych. W zakresie przyznania hipotek kredytodawcom w odniesieniu do informacji o wartościach bilansowych danych aktywów odsyłamy do pkt. 7.1. Nieruchomości inwestycyjne i 7.2. Środki trwałe. Ograniczenia związane z rosyjskimi spółkami zależnych zostały opisane w notach w pkt. 3.4.1.

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 miały miejsca żadne transakcje związane z nieruchomościami objętymi pełną konsolidacją.

Informacje na temat sprzedaży 9,88% udziałów w spółce właścicielskiej Palais Hansen w Wiedniu zawarte są w notach w pkt. 7.7.

### 5.2. Zmiany konsolidacyjne

W roku obrotowym zlikwidowana została w Polsce spółka należąca do Grupy nie prowadząca działalności operacyjnej. W ubiegłym roku sprzedaż spółki Hamzsa-Office kft. (por. pkt. 5.3.) spowodowała odpowiednie zmiany konsolidacyjne.

### 5.3. Sprzedaż nieruchomości w poprzednim roku obrotowym

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

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

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Nieruchomości inwestycyjne	(9.949)	
Pozostałe należności	(15)	
Środki pieniężne	(366)	
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		252
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (= sędowane pożyczki od udziałowców)		3.500
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		29
	<b>(10.330)</b>	<b>3.781</b>
<b>Wartość bilansowa zbytych aktywów netto</b>	<b>(6.549)</b>	
Skonsolidowany rachunek zysków i strat:		2022
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów		9.427
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce		(6.549)
Koszty bezpośrednie przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości		(58)
<b>Wynik netto</b>		<b>2.821</b>
Skonsolidowane przepływy pieniężne:		2022
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów		9.427
Cena zakupu cesja pożyczek od wspólników		3.500
pomniejszone o koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości		(58)
		<b>12.870</b>
pomniejszone o wydatkowane środki pieniężne		(366)
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek w roku poprzednim		125
<b>Przepływy pieniężne</b>		<b>12.629</b>

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

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

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

	Investment Properties	Hotele	Development & Services	Suma
<b>Zestawienie geograficzne 2022:</b>				
Rosja	2.794	5.761	10	8.566
Polska	1.378	–	2.562	3.940
Niemcy	–	2.749	–	2.749
Węgry	362	–	46	408
Austria	–	–	91	91
<b>Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15</b>	<b>4.534</b>	<b>8.510</b>	<b>2.709</b>	<b>15.753</b>
Rosja	19.830	–	–	19.830
Polska	6.688	–	–	6.688
Niemcy	–	763	–	763
Węgry	2.102	–	–	2.102
<b>Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)</b>	<b>28.620</b>	<b>763</b>	<b>–</b>	<b>29.383</b>
<b>Suma przychodów ze sprzedaży</b>	<b>33.154</b>	<b>9.273</b>	<b>2.709</b>	<b>45.136</b>
<b>Zestawienie geograficzne 2023:</b>				
Rosja	3.613	5.607	11	9.231
Polska	1.583	–	1.355	2.938
Niemcy	–	4.522	–	4.522
Węgry	282	–	46	328
Austria	–	–	41	41
<b>Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15</b>	<b>5.478</b>	<b>10.129</b>	<b>1.453</b>	<b>17.060</b>
Rosja	21.610	–	–	21.610
Polska	8.074	–	–	8.074
Niemcy	–	1.179	–	1.179
Węgry	1.763	–	–	1.763
<b>Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)</b>	<b>31.447</b>	<b>1.179</b>	<b>–</b>	<b>32.625</b>
<b>Suma przychodów ze sprzedaży</b>	<b>36.925</b>	<b>11.308</b>	<b>1.453</b>	<b>49.685</b>

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

## 6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2023	2022
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.059)	(4.271)
Koszty świadczeń pracowniczych	(274)	(203)
Inne koszty	(2.444)	(1.881)
	<b>(6.778)</b>	<b>(6.355)</b>

	2023	2022
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(5.982)	(4.952)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.617)	(2.116)
Inne koszty	(452)	(389)
	<b>(9.051)</b>	<b>(7.457)</b>

	2023	2022
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(1.206)	(2.224)
Koszty świadczeń pracowniczych	(75)	(63)
	<b>(1.281)</b>	<b>(2.288)</b>

## 6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2023	2022
Pozycje:		
Sprzedaż aktywów trwałych	171	–
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	–	101
Pozostałe	678	1.273
	<b>849</b>	<b>1.374</b>

Pozostałe przychody obejmują głównie płatności częściowe związane z przedterminowym rozwiązaniem umów najmu; w ubiegłym roku obejmowały przychody związane z rozwiązaniem umowy o zarządzanie hotelem w St. Petersburgu oraz przychody z tytułu rozwiązania rezerw na gwarancje umowne.

## 6.4. Koszty zarządu

	2023	2022
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(6.846)	(9.451)
Pozostałe koszty zarządu	(3.527)	(4.671)
	<b>(10.374)</b>	<b>(14.122)</b>

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



**6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych**

	2023	2022
<b>Pozycje:</b>		
Wynagrodzenia	(8.289)	(10.712)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(1.196)	(946)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	36	57
Koszty udostępnionych pracowników	–	(30)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(363)	(202)
	<b>(9.812)</b>	<b>(11.834)</b>
pomniejszone o koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.966	2.383
<b>Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>(6.846)</b>	<b>(9.451)</b>

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 181 osób (w roku poprzednim: 160).

Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.3.

**6.4.2. Pozostałe koszty zarządu**

	2023	2022
<b>Pozycje:</b>		
Koszty administracyjne	(1.635)	(1.799)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	–	80
Koszty usług prawnych i doradztwa	(1.145)	(2.063)
Wynagrodzenie członków RN	(180)	(166)
Pozostałe koszty związane z zarządem	(567)	(723)
	<b>(3.527)</b>	<b>(4.671)</b>

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfung GmbH z siedzibą w Wiedniu – w wysokości 129 TEUR (w roku ubiegłym: 117 TEUR) oraz koszty pozostałych usług w wys. 19 TEUR (w roku ubiegłym: 7 TEUR). Wynagrodzenie Rady Nadzorczej objaśniono szczegółowo w Nocie pkt. 9.3.2.4.

**6.5. Inne koszty**

	2023	2022
<b>Pozycje:</b>		
Property Costs	(2.923)	(2.683)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	–	21
Public Relations, notowanie na giełdzie i sprzedaż	(379)	(405)
Podatek naliczony nieodliczalny	(567)	(70)
Pozostałe podatki	–	(77)
Różnice kursowe	(1)	(788)
Koszty najmu z tyt. umów krótkoterminowych	(15)	(24)
Koszty najmu z tyt. aktywów o niskiej wartości	(32)	(10)
Pozostałe inne koszty	(447)	(841)
	<b>(4.363)</b>	<b>(4.877)</b>
pomniejszone o inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.928	2.266
<b>Inne koszty</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(2.611)</b>

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych.

**6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości**

	2023	2022
<b>Pozycje:</b>		
Planowa amortyzacja środków trwałych	(1.866)	(2.057)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(386)	(351)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(553)	(814)
Zwiększenie wartości środków trwałych	2.675	–
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	9.719	61.236
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(48.032)	(15.365)
	<b>(38.443)</b>	<b>42.649</b>

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

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

**Odpisy aktualizacyjne:**

Odpisy aktualizacyjne w wys. -553 TEUR (w roku poprzednim: -814 TEUR) dotyczą w roku obrotowym segmentu hoteli i wynikają ze zmian w planowanych wartościach wzgl. z przewidywanych spadków przychodów w przyszłości w oparciu o aktualne plany.

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do której w roku obrotowym nastąpił spadek wartości, wynosi 87 TEUR (w roku ubiegłym: 19 694 TEUR).

**Zwiększenia wartości:**

W roku obrotowym nastąpił wzrost wartości w segmencie Hotele w wys. 2 675 TEUR (w roku ubiegłym: odpis aktualizacyjny na 814 TEUR) w związku z planowanymi wyższymi przychodami netto.

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 17 084 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR).

**Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:**

Zyski z wyceny zostały zrealizowane na projektach deweloperskich Mogilska 35 (Kraków) i Darmstadt. Biurowiec Mogilska 35 został ukończony w roku obrotowym i już częściowo wynajęty; dla nieruchomości w Darmstadt istnieje już plan zagospodarowania przestrzennego uwzględniający możliwość zwiększenia powierzchni kondygnacji brutto.

Straty z wyceny wynikają w szczególności z wyższych stóp kapitalizacji yields (stóp dyskontowych) w roku obrotowym oraz częściowo z niższych oczekiwanych przyszłych przychodów. Straty z wyceny dotyczyły nieruchomości deweloperskich w Polsce (segment Development) oraz nieruchomości biurowych (segment Investment Properties) w Rosji, Polsce i na Węgrzech.

W ubiegłym roku zyski z wyceny zostały zrealizowane na projektach deweloperskich, w szczególności ukończonym w roku obrotowym Avior Tower w St. Petersburgu, który od 1.01.2023 r. jest w całości wynajęty, a także na będącym obecnie w budowie biurowcu Mogilska 35 Office, ze względu na postępy w budowie. W segmencie Investment Properties zyski z tytułu wyceny za 2022 r. dotyczą przede wszystkim biurowca Elsbet w Budapeszcie oraz Red Tower w Łodzi ze względu na wyższe oczekiwane przychody z najmu. Straty z tytułu wyceny dotyczyły w ubiegłym roku nieruchomości w St. Petersburgu z powodu wzrostu stopy dyskontowej i braku możliwości jej skompensowania wyższymi oczekiwanymi przychodami, a także nieruchomości biurowych w Polsce z powodu wyższych stóp dyskontowych. Straty z tytułu wyceny w segmencie Development & Services dotyczyły w 2022 r. projektów niemieckich w związku z wyższymi kosztami budowy.

**6.7. Przychody z tytułu odsetek**

	2023	2022
<b>Pozycje:</b>		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures	162	159
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	795	341
	<b>958</b>	<b>500</b>

Przychody z tytułu odsetek od joint ventures dotyczą spółki operacyjnej Hotelu InterContinental w Warszawie.

**6.8. Koszty działalności finansowej**

	2023	2022
<b>Pozycje:</b>		
Odsetki kredytowe	(12.328)	(11.407)
Środki z pomocy publicznej związanej z pandemią	–	41
Pozostałe koszty działalności finansowej	(516)	(497)
Odsetki od obligacji	(621)	(474)
Wyksięgowanie z aktywów rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu kredytów	–	(34)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(92)	(81)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(20)	(10)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(16)	(1.120)
Zrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(65)	–
Pozostałe	(182)	(266)
	<b>(13.840)</b>	<b>(13.847)</b>

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.10.4. Wyksięgowanie wykazanych międzyokresowych kosztów kredytów w ubiegłym roku nie odnosiło się do przepływów pieniężnych i dotyczyło 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. Straty z pochodnych instrumentów finansowych wynikały z zabezpieczeń stóp procentowych w Rosji.

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

	2023	2022
<b>Pozycje:</b>		
Zmiany kursowe z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	1.613	4.325
Pozostałe zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej	355	(440)
	<b>1.968</b>	<b>3.885</b>

Zmiany kursowe w zw. z kredytami w EUR wynikają w roku obrotowym z przeliczenia waluty kredytu projektowego polskiej spółki zależnej, w której waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w euro. W ubiegłym roku kwestia ta dotyczyła rosyjskiej spółki zależnej.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z MSR 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie 1 968 TEUR (w roku ubiegłym: 3 097 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. -1 TEUR (w ubiegłym roku: -788), wykazanych w pozostałych przychodach operacyjnych oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.



**6.10. Podatek dochodowy**

Uzgodnienie 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:

Uzgodnienie kosztów podatkowych:	2023	2022
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>		
Skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem	(27.321)	52.626
Skonsolidowany wynik brutto x 24 % stawka podatkowa	6.557	(13.156)
± zmiany stawek podatkowych	17	556
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(890)	1.410
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	(1.525)	4.561
± różnice stałe	(1.853)	(903)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(39)	(109)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	(1)	1.833
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	–	18
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	11	6
± niewykazane różnice przejściowe	486	(3.825)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(114)	14
± efekt różnic kursowych	864	(167)
<b>Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat</b>	<b>3.514</b>	<b>(9.762)</b>
Efektywna stawka podatkowa	12,86 %	18,55 %
<b>Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego</b>		
± efekt różnic kursowych	2.870	804
<b>Podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>2.870</b>	<b>804</b>

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym -5 TEUR (w roku poprzednim: 56 TEUR) dotyczy roku ubiegłego (bez podatków odroczonego). Ponadto wystąpiły efekty zmian z poprzedniego roku w Polsce w związku ze zmianą interpretacji przepisów podatkowych.

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

Podatki odroczone w związku z okresowymi różnicami dla joint ventures wykazuje się i określa ich wartość, o ile w wyniku tych różnic powstaje podatek. Podatek 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. 181 077 TEUR (w roku ubiegłym: 197 288 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 65 364 TEUR (w roku ubiegłym: 69 392 TEUR) z rezerwami na podatek odroczonego, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 5 054 TEUR (w roku ubiegłym: 8 328 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)	33.373
na Węgrzech (5 lat lub rozliczane przed 2015 r. do 2030 r., stawka podatkowa 9%)	1.579
w Czechach (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%; od 2024 r.: 21%)	410
w Rosji (od 2017 rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 20%)	77.166
w Austria (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 24%, od 2024 r.: 23% *)	58.683
w Niemczech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 15,83% wzgl. 31,72%)	9.865
	<b>181.077</b>

\*) Stawka podatku dochodowego od osób prawnych w Austrii uległa obniżeniu z 25% w 2022 r. do 24% w 2023 r. i 23% w 2024 r. Nie ma to wpływu na skonsolidowany wynik finansowy, ponieważ podatek odroczonego od austriackich strat z poprzednich okresów nie jest ujmowany.

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 2 749 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 517 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 110 658 TEUR (w roku ubiegłym: 119 568 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 105 862 TEUR (w roku ubiegłym: 106 742 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 46 521 TEUR (w roku ubiegłym: 89 948 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych, gdyż odwrócenie to leży w gestii spółki macierzystej koncernu.

**[07] Noty do skonsolidowanego bilansu****7.1. Nieruchomości inwestycyjne**

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej.

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

	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Razem
<b>Dynamika 2022:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	257.555	48.729	18.313	324.596
Zmiany konsolidacyjne	(9.949)	–	–	(9.949)
Zwiększenia / inwestycje	7.056	13.445	116	20.618
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	303	–	303
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	542	–	542
Zmiana pozycji nieruchomości deweloperskich	–	1.173	(1.173)	–
Zmiana pozycji po ukończeniu	29.450	(29.450)	–	–
Zmniejszenia	(935)	–	–	(935)
Wynik z wyceny netto	44.609	1.266	(5)	45.871
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	9.048	(3.479)	1.848	7.417
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>336.835</b>	<b>32.528</b>	<b>19.100</b>	<b>388.463</b>
<b>Dynamika 2023:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	336.835	32.528	19.100	388.463
Zwiększenia / inwestycje	1.925	11.557	904	14.386
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	575	–	575
Zmiana pozycji po ukończeniu	34.960	(34.960)	–	–
Zmniejszenia	(436)	–	–	(436)
Wynik z wyceny netto	(44.465)	3.559	2.593	(38.313)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(42.283)	2.587	(1.744)	(41.440)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>286.536</b>	<b>15.846</b>	<b>20.853</b>	<b>323.235</b>

Inwestycje w obszarze nieruchomości deweloperskich dotyczyły głównie Mogilska 35 Office w Krakowie, który po ukończeniu został przeniesiony do nieruchomości znajdujących się w zasobach Grupy. Przeniesienie gruntów deweloperskich do innej pozycji dotyczyło działki w Darmstadt.

Nieruchomości znajdujące się w zasobach obejmują prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 931 TEUR (w roku ubiegłym: 926 TEUR), a nieruchomości rozwojowe prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 46 TEUR (w roku ubiegłym: 42 TEUR). W roku obrotowym nie wystąpiły żadne zwiększenia w zakresie praw użytkowania z tyt. leasingu dotyczące nieruchomości inwestycyjnych (w roku poprzednim: 120 TEUR). Podobnie jak w roku poprzednim, w roku obrotowym nie poniesiono żadnych późniejszych kosztów nabycia.

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

Zmiany konsolidacyjne w roku ubiegłym wynikały ze sprzedaży spółki właścicielskiej B52 Office w Budapeszcie (por. pkt. 5.3.). Inwestycje w nieruchomości w zasobach w 2022 r. wiązały się głównie z nabyciem nieruchomości biurowej w Łodzi; zwiększenia w nieruchomościach deweloperskich w 2022 r. obejmowały ukończenie Avior Tower w St. Petersburgu oraz postępy w budowie biurowca Mogilska 35 Office w Krakowie.

#### 7.1.2. Wynik z pozycji 'Nieruchomości inwestycyjne'

	2023	2022
Przychody z wynajmu	31.447	28.620
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i innych usług	5.478	4.534
pomniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(6.778)	(6.355)
<b>Przychody netto z tytułu wynajmu</b>	<b>30.147</b>	<b>26.799</b>

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 321 TEUR (w roku ubiegłym: 1 512 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 różni między nieruchomościami istniejącymi w jej zasobach, rozwijanymi nieruchomościami deweloperskimi i nieruchomościami rezerwowymi.

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



**Nieruchomości w zasobach:**

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

Istotne dane wejściowe	2023		2022	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit/reversion yield)	6,8 – 14,2 %	9,6 %	6,25 – 14 %	9,5 %
Stopa dyskontowa (discount/equivalent yield)	6,1 % – 17,7 %	11,8 %	5,93 % – 16 %	11,2 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	10 – 39,8	18,7	9,15 – 49,0	23,5

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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

Analiza wrażliwości 2023					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	6 %	4 %	2 %	1 %	1 %
-50 p.b.	5 %	3 %	1 %	0 %	-1 %
0 p.b.	5 %	2 %	0 %	-2 %	-3 %
50 p.b.	5 %	2 %	-1 %	-3 %	-4 %
100 p.b.	5 %	2 %	-1 %	-3 %	-5 %

**Nieruchomości deweloperskie::**

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

Istotne dane wejściowe	2023		2022	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,4 – 7,5%	7,0%	6,2 – 7,1%	6,6%
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m <sup>2</sup> / miesiąc w EUR	13,5 – 21,9	13,0	13,7 – 16,0	14,7
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m <sup>2</sup> w EUR	1.629-2.760	1.941	1.249-2.127	1.794
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	20%	20%	20%	20%

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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

Analiza wrażliwości 2023					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	10%	14%	18%	22%	25%
-50 p.b.	1%	5%	8%	12%	15%
0 p.b.	-6%	-3%	0%	3%	6%
50 p.b.	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%
100 p.b.	-19%	-16%	-13%	-11%	-8%

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

Analiza wrażliwości 2023					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	217%	169%	121%	73%	24%
-5 %	161%	111%	60%	10%	-40%
0 %	105%	53%	0%	-53%	-105%
5 %	49%	-6%	-60%	-115%	-170%
10 %	-7%	-64%	-121%	-178%	-235%

**Nieruchomości rezerwowe:**

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

Istotne dane wejściowe	2023		2022	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow. w EUR	94-1.547	464	125-1.124	376

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2023	2022
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	+10 %	1.883	1.759
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	+5 %	942	880
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	-5 %	-942	-880
Cena rynkowa / m <sup>2</sup> pow.	-10 %	-1.883	-1.759

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

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Suma
<b>Dynamika 2023:</b>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.362	896	2.149	36.408
Zwiększenia	1.034	317	397	1.748
Zmniejszenia	(188)	(5)	(16)	(209)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.439)	(368)	(412)	(2.218)
Koszty związane z utratą wartości	(553)	–	–	(553)
Zwiększenia wartości	2.675	–	–	2.675
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(4.859)	(6)	120	(4.745)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>30.033</b>	<b>835</b>	<b>2.238</b>	<b>33.106</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2023:</b>				
Koszt nabycia lub wytworzenia	49.087	1.323	3.741	54.151
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(19.054)	(488)	(1.502)	(21.045)
	<b>30.033</b>	<b>835</b>	<b>2.238</b>	<b>33.106</b>
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				30.867

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:

	2023	2022
Budynki (oraz leasing finansowy)	60 lat	60 lat
Urządzenia instalacyjne Hotele	15 lat	15 lat
Elementy wyposażenia Hotele	7 lat	7 lat
Wyposażenie przedsiębiorstwa	7 lat	7 lat
Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

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

Koszty nabycia i wytworzenia hoteli dzielone są zgodnie z MSR 16.43 (component approach) na obiekty budowlane oraz urządzenia instalacyjne i elementy wyposażenia i amortyzowane planowo przez dany okres użytkowania.

Zwiększenia w przypadku hoteli dotyczą hoteli w Darmstadt i St. Petersburgu. Przeniesienie do innych pozycji w roku ubiegłym dotyczyło bieżących prac projektowych.

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

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

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

**Hotele:**

Istotne dane wejściowe	2023		2022	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	8 – 11 %	9,41 %	7,4 – 11 %	9,10 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	10,25 – 15 %	12,49 %	9,65 – 15 %	12,20 %
Przewidywane przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR / pokój	1,8 – 4,7	3,2	-0,4 – 4,0	1,7

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2023	2022
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	-500	-579
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	520	603
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	-278	-870
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	304	346
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %	863	983
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %	-863	-889

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	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna	Segment
w tys.						
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. <sup>1</sup>	PL-Warszawa	50 %	5	PLN	EUR	H

Objaśnienia:

<sup>1</sup> Spółka została zlikwidowana w 2022 r.

**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.	
	31.12.23	31.12.22
<b>Skrót danych z bilansu:</b>		
Aktywa trwałe	84.358	79.137
Aktywa obrotowe	4.075	4.523
<b>Suma aktywów</b>	<b>88.433</b>	<b>83.660</b>
<i>w tym środki pieniężne</i>	1.252	3.298
Kapitał własny	(6.003)	(3.105)
<i>w tym transakcje na kapitale</i>	(868)	–
Zobowiązania długoterminowe	87.570	79.070
Zobowiązania krótkoterminowe	6.866	7.696
<b>Suma pasywów</b>	<b>88.433</b>	<b>83.660</b>
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	87.570	79.070
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	2.538	3.587
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skrót danych z rachunku wyników:</b>		
Przychody	27.621	23.390
Koszty z wynikiem z wyceny	(29.651)	(15.615)
Wynik netto okresu	(2.030)	7.775
<b>Wynik całościowy</b>	<b>(2.030)</b>	<b>7.775</b>
<b>Wynik netto okresu obejmuje:</b>		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(5.713)	(5.174)
Przychody z tytułu odsetek	32	30
Koszty z tytułu odsetek	(3.460)	(3.180)
	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Uzgodnienie z wartością bilansową udziałów:</b>		
Aktywa netto	(6.003)	(3.105)
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %
Udział aktywów netto	(3.002)	(1.553)
Nieujęte niepodzielone straty	3.002	1.553
<b>Inwestycje netto (=wartość bilansowa)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**7.3.3. Noty dotyczące joint ventures**

Zaprezentowane istotne wspólne przedsięwzięcia (joint ventures) opisano poniżej:

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

Sienna Hotel Sp. z o.o. (wcześniej: Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.) dzierżawi Hotel Intercontinental w Warszawie w leasingu operacyjnym oraz go prowadzi. Lanzarota Investments Sp. z o.o. posiadała niewielki udział w Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. i nie prowadziła żadnej znaczącej działalności. W roku obrotowym 2022 została zlikwidowana. Ponieważ spółki te były w Grupie traktowane razem, są tu prezentowane razem.

**7.3.4. Pozycje i zmiany dot. joint ventures**

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Suma
<b>Stan na dzień 31.12.2022:</b>			
Inwestycje netto	1.909	–	1.909
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(1.498)	–	(1.498)
	<b>410</b>	–	<b>410</b>
<b>Stan na dzień 31.12.2023:</b>			
Inwestycje netto	1.513	–	1.513
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(1.078)	–	(1.078)
	<b>435</b>	–	<b>435</b>

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

	2023	2022
<b>Dynamika:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	410	415
Zmniejszenia	(396)	–
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	–	(47)
Skapitalizowane przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	–	47
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	420	(5)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>435</b>	<b>410</b>

**7.3.5. Pozostałe informacje dot. joint ventures**

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

	31.12.23	31.12.22
<b>Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures:</b>		
Aktywa trwałe	38.608	35.843
Aktywa obrotowe	2.051	2.279
<b>Aktywa</b>	<b>40.659</b>	<b>38.123</b>
Udział kapitału własnego	(2.567)	(1.142)
Zobowiązania długoterminowe	39.763	35.387
Zobowiązania krótkoterminowe	3.463	3.878
<b>Pasywa</b>	<b>40.659</b>	<b>38.123</b>
<b>Uzgodnienie z wartością bilansową:</b>		
Udział aktywów netto	(2.567)	(1.142)
Nadwyżka partnerzy joint venture	38	–
Nieujęte niepodzielone straty	2.964	1.553
<b>Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)</b>	<b>435</b>	<b>410</b>

Nieujęte straty ze wspólnych przedsięwzięć wynoszą w roku obrotowym 1 411 TEUR (w roku ubiegłym: -3 887 TEUR). Niepodzielone niewykazane straty zostały zaprezentowane w powyższym zestawieniu.

	31.12.23	31.12.22
<b>Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo nieistotne:</b>		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	435	410
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	24	(5)
<b>Udział Grupy w wyniku całościowym</b>	<b>24</b>	<b>(5)</b>

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

	31.12.23	31.12.22
Pozycje długoterminowe:		
Zapłacone zaliczki	11	64
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	745	696
Należności długoterminowe wobec organów skarbowych	658	669
Długoterminowe należności z tyt. ceny kupna	235	351
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1	1
	<b>1.650</b>	<b>1.782</b>

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

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 745 TEUR (rok poprzedni: 696 TEUR). Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy głównie depozytu z tytułu gwarancji wynajmu dla Hotelu Intercontinental w Warszawie.

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

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

	dostępne aktywa z tyt. podatku odroczonego		w tym ujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje:</b>				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	766	650	11	252
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	404	1.392	–	–
Różnice z wyceny funduszu socjalnego	427	478	165	191
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	1.167	2.102	435	1.381
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	37.646	42.137	11.069	13.563
	<b>40.410</b>	<b>46.758</b>	<b>11.681</b>	<b>15.387</b>
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(10.670)	(13.721)
			<b>1.011</b>	<b>1.666</b>

	Rezerwa na podatek odroczonego	
	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje:</b>		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(20.949)	(32.733)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	–	(17)
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(942)	(802)
	<b>(21.891)</b>	<b>(33.552)</b>
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	10.666	13.721
	<b>(11.225)</b>	<b>(19.831)</b>

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczonego	
	2023	2022	2023	2022
<b>Dynamika:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.666	1.187	(19.831)	(11.955)
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	252
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	(364)	285	3.234	519
<i>Przeliczenie pozycji w walucie</i>	(364)	285	3.234	519
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	(291)	194	5.372	(8.647)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.011</b>	<b>1.666</b>	<b>(11.225)</b>	<b>(19.831)</b>

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

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

	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje:</b>		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	125	125
Należności z tytułu dostaw i usług	878	894
Należności wobec joint ventures	6	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	30	–
<b>Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15</b>	<b>1.039</b>	<b>1.025</b>
Należności wobec organów skarbowych	896	1.527
Zapłacone zaliczki	278	633
Należności z tytułu umów najmu	361	425
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	1.033	172
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa	–	348
Rozliczenia międzyokresowe	1.198	742
	<b>4.805</b>	<b>4.873</b>

Informacje dot. krótkoterminowych należności z tytułu pomocy ze środków publicznych związanej z pandemią w roku ubiegłym zawarte są w notach w pkt. 3.4.2.

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

	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje:</b>		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	881	935
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	158	139
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	21	65
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	11	52
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	24	21
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	144	108
odpisy aktualizujące należności	195	198
	<b>1.434</b>	<b>1.517</b>

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

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

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

	31.12.23	31.12.22
<b>Dynamika:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.221	5.504
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(5.270)	–
Późniejsza wycena	49	(283)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>–</b>	<b>5.221</b>

Pozycja ta dotyczy 9,88% udziałów w Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH jako spółce właścicielskiej Kempinski Hotel Palais Hansen (od marca 2024 r.: Anantara Palais Hansen Vienna Hotel). W grudniu 2023 roku udziały zostały sprzedane większościowemu udziałowcowi. Wynik ze sprzedaży został ujęty bezpośrednio w kapitale własnym (wynik niepodzielony).

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

### 7.8. Środki pieniężne

	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje:</b>		
Środki pieniężne w kasie	11	10
Środki pieniężne w banku	6.846	15.915
	<b>6.857</b>	<b>15.924</b>

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

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



## 7.9. Kapitał własny

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

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

Na dzień bilansowy Spółka posiada podobnie jak w roku ubiegłym 1 939 280 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 1,54 EUR/akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r., podobnie jak w roku ubiegłym wynosi 52 060 720 sztuk.

	2023	2022
	szt.	szt.
<b>Pozycje akcje i akcje potencjalne:</b>		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-1.939.280	-1.939.280
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych</b>	<b>52.060.720</b>	<b>52.060.720</b>
	2023	2022
	TEUR	TEUR
<b>Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):</b>		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	(23.794)	42.839
<b>Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)</b>	<b>(0,46)</b>	<b>0,82</b>

Na dzień bilansowy nie istniały – podobnie jak w ubiegłym roku – żadne potencjalnie zatwierdzone akcje z obligacji zamiennych.

Przy kalkulacji wyniku podstawowego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej jest dzielony przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku. Jest to zgodne również z wynikiem rozwodnionym na jedną akcję.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 grudnia 2023, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę netto za rok obrotowy 2023 w wysokości -7 444 TEUR. Uwzględniając wynik przeniesiony z poprzedniego okresu, zysk bilansowy na dzień 31.12.2023 r. wynosi 2 122 TEUR. Ma zostać przeniesiony na kolejny okres.

### 7.9.2. Informacje dotyczące zarządzania kapitałem

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

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

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

Na dzień bilansowy udział kapitału własnego Grupy wynosił 32,9% (w roku ubiegłym: 37,4%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.23	31.12.22
<b>Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:</b>		
Kapitał własny	122.036	170.289
Kapitał obcy	249.237	284.779
Suma bilansowa	371.273	455.068
<b>Udział kapitału własnego w %</b>	<b>32,9%</b>	<b>37,4%</b>

### 7.9.3 Pozostałe 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	Suma
<b>Dynamika 2022:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.732	(13.013)	(1.219)	(12.500)
Pozostałe przychody i koszty	–	1.859	332	2.191
Podatek (odroczone)	–	804	–	804
Pozostałe przychody i koszty razem	–	2.663	332	2.995
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.732</b>	<b>(10.351)</b>	<b>(886)</b>	<b>(9.505)</b>
<b>Dynamika 2023:</b>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.732	(10.351)	(886)	(9.505)
Pozostałe przychody i koszty	–	(27.560)	175	(27.385)
Podatek (odroczone)	–	2.870	–	2.870
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(24.690)	175	(24.515)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>1.732</b>	<b>(35.041)</b>	<b>(711)</b>	<b>(34.019)</b>

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli w wys. 20 TEUR (w roku poprzednim: -4 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. Ponadto wszystkie zobowiązania finansowe w rozumieniu MSR 32, obejmujące również nieoprocentowane zobowiązania finansowe, zostały przedstawione oddzielnie w pkt 8.1.1.

**7.10.1. Obligacje**

	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje:</b>		
Obligacje 09/2018 – 09/2025	3.612	5.417
Obligacje 05/2022 – 05/2025	7.437	7.210
	<b>11.049</b>	<b>12.627</b>
<i>w tym długoterminowe</i>	9.178	10.785
<i>w tym krótkoterminowe</i>	1.870	1.842

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

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

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

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

	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje kredyty długoterminowe:</b>		
Kredyty projektowe	178.002	196.065
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	232	228
Pozostałe kredyty	950	7.337
	<b>179.184</b>	<b>203.630</b>
<b>Pozycje kredyty długoterminowe:</b>		
Kredyty projektowe	10.087	10.688
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	9.420	14.556
Pozostałe kredyty	5.311	1.333
	<b>24.818</b>	<b>26.577</b>
<b>Suma kredytów</b>	<b>204.002</b>	<b>230.206</b>

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

**7.10.3. Podsumowanie zobowiązań z działalności finansowej**

Zmiany i pozycje zobowiązań z działalności finansowej (oprocenowane zobowiązania finansowe), składające się z obligacji (pkt. 7.10.1.) i pozostałych zobowiązań finansowych (pkt. 7.10.2.), przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszościowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Suma
<b>Dynamika 2022:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	196.399	17.676	7.221	2.675	2.163	226.134
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	32.814	1.122	7.700	6.557		48.194
Splata (cashflow)	(27.343)	(4.242)	(1.800)	(910)	(349)	(34.644)
Zmiana skumulowane odsetki	(362)	–	(494)	255	33	(569)
Zmiany kursowe	5.245	–	–	320	(8)	5.557
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	298	298
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>206.753</b>	<b>14.556</b>	<b>12.627</b>	<b>8.897</b>	<b>2.136</b>	<b>244.970</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>10.688</i>	<i>14.556</i>	<i>1.842</i>	<i>1.333</i>	<i>400</i>	<i>28.819</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>196.065</i>	<i>–</i>	<i>10.785</i>	<i>7.565</i>	<i>1.737</i>	<i>216.151</i>
<b>Dynamika 2023:</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	10.931	–	–	933	–	11.864
Splata (cashflow)	(9.433)	(5.136)	(1.800)	(2.882)	(304)	(19.556)
Zmiana skumulowane odsetki	298	–	222	(65)	36	490
Zmiany kursowe	(20.460)	–	–	(390)	(1)	(20.850)
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	268	268
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>188.089</b>	<b>9.420</b>	<b>11.049</b>	<b>6.494</b>	<b>2.134</b>	<b>217.185</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>10.087</i>	<i>9.420</i>	<i>1.870</i>	<i>5.311</i>	<i>485</i>	<i>27.173</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>178.002</i>	<i>–</i>	<i>9.178</i>	<i>1.182</i>	<i>1.649</i>	<i>190.012</i>

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 192 523 TEUR (w roku ubiegłym: 216 309 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 174 744 TEUR (w roku ubiegłym: 164 283 TEUR) dotyczy nieruchomości inwestycyjnych i 17 778 TEUR (w roku ubiegłym: 10 420 TEUR) rzeczowych aktywów trwałych.

Kredyty zaciągnięte w roku obrotowym dotyczą przede wszystkim kredytu projektowego na budowę Mogilska 35 Offices w Krakowie, natomiast spłaty kredytów projektowych obejmują bieżące spłaty zgodnie z umowami. Zmiana w kredytach obrotowych wynika z niższego wykorzystania kredytu w rachunku bieżącym. W ramach pożyczki pod skrypt dłużny zaciągniętej w poprzednim roku kwota 2 000 TEUR została spłacona przed terminem w roku obrotowym.

W 2022 r. nastąpiła zmiana finansowania kredytu na hotel w St. Petersburgu i przejście na rubel jako walutę kredytu. Pozostałe zaciągnięte kredyty w 2022 r. dotyczyły kredytów projektowych na budowę Avior Tower i Mogilska 35 Offices. Oprócz bieżących spłat i refinansowania, spłacono również kredyt projektowy na sprzedany w późniejszym okresie B52 Office. W ubiegłym roku Grupa zaciągnęła także obligację z trzyletnim terminem wykupu na zakup nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi (por. pkt 7.1.1.) oraz skrypt dłużny z dwuletnim terminem wykupu.



**7.10.4. Oprocentowanie zobowiązań finansowych**

	31.12.23	31.12.22
<b>Oprocentowanie zobowiązań finansowych:</b>		
oprocentowanie stałe	177.367	197.605
oprocentowanie zmienne	39.819	47.364
	217.185	244.970
<b>Stopy procentowe:</b>		
oprocentowanie stałe	82%	81%
oprocentowanie zmienne	18%	19%

		2023	2022
<b>Zakres oprocentowania zmiennego:</b>	<b>Podstawa</b>	<b>Marża</b>	<b>Marża</b>
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,25 – 2,5%	2,25 – 2,5%
• Kredyty projektowe	3M-EURIBOR	b.d.	2,25 – 2,6%
	1M-EURIBOR	1,3 – 2,75%	1,3 – 2,75%
	1M-WIBOR	2,80%	2,80%
	Key Rate Rosja	2,40%	2,40%

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu na dzień bilansowy wynoszą od 2,8% do 12,1% (w roku ubiegłym: 2% do 12,1%).

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

### 7.11. Pochodne instrumenty finansowe

W związku z finansowaniem projektu Avior Towers w St. Petersburgu zawarto transakcję typu floor/cap, ograniczającą ryzyko zmiany stopy procentowej w okresie zmiennego oprocentowania kredytu do grudnia 2023 roku. Ten instrument pochodny wygasł w grudniu 2023 roku.

### 7.12. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.23	31.12.22
<b>Pozycje:</b>		
Zobowiązania wobec joint ventures	3.579	3.626
Otrzymane kaucje	2.949	3.113
Zabezpieczenia	1.418	1.669
	<b>7.946</b>	<b>8.408</b>

### 7.13. Rezerwy

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

### 7.13.1. Rezerwy na fundusz socjalny (nota 3.12.)

	Roszczenia z tyt. odpraw premi jubileus- zowych		Suma
<b>Dynamika 2022:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	2.593	161	2.754
Odprawy	(193)	–	(193)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	78	17	95
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>(115)</b>	<b>17</b>	<b>(98)</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	(398)	–	(398)
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	65	–	65
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>(332)</b>	<b>–</b>	<b>(332)</b>
Koszty z tytułu odsetek	19	1	20
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>2.165</b>	<b>179</b>	<b>2.344</b>
<b>Dynamika 2023:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	2.165	179	2.344
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	65	25	89
<b>Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych</b>	<b>65</b>	<b>25</b>	<b>89</b>
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	110	–	110
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	(286)	–	(286)
<b>Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</b>	<b>(175)</b>	<b>–</b>	<b>(175)</b>
Koszty z tytułu odsetek	52	5	58
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>2.107</b>	<b>209</b>	<b>2.315</b>

Zmiany w rezerwie przypadające na Zarząd zostały wykazane w transakcjach z członkami Zarządu w punkcie 9.3.2.3.

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 4% (w roku poprzednim: 4%) dla roszezeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 3,15% (w roku poprzednim 3,75%). Podstawę obliczeń stanowią – podobnie jak w poprzednim roku – aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2018-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla odpraw 9,4 roku (rok poprzedni: 9,5 roku).

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

Założenia wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	możliwa zmiana	Zmiana wartości bieżącej netto odpraw
<b>Analiza wrażliwości 2022</b>		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(182)
Stopa dyskontowa	-1 pp	217
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	102
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(95)
<b>Analiza wrażliwości 2023</b>		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(177)
Stopa dyskontowa	-1 pp	209
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	99
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 p	(93)

#### 7.13.2. Pozostałe rezerwy

	kurzfristig	langfristig	Suma
<b>Dynamika 2022:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	2.942	–	2.942
Wykorzystanie	(1.562)	–	(1.562)
Rozwiązanie	(1.282)	–	(1.282)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>98</b>	<b>–</b>	<b>98</b>
<b>Dynamika 2023:</b>			
Stan na dzień 1 stycznia	98	–	98
Wykorzystanie	(13)	–	(13)
<b>Stan na dzień 31 grudnia</b>	<b>85</b>	<b>–</b>	<b>85</b>

W poprzednim roku rezerwy związane z dochodzonymi gwarancjami zostały częściowo wykorzystane, a częściowo rozwiązane.

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

	<b>31.12.23</b>	31.12.22
<b>Pozycje:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.837	2.987
Pozostałe zobowiązania	2.494	1.828
Otrzymane zaliczki – Hotele	69	35
Otrzymane zaliczki – pozostałe	706	703
Otrzymane kaucje	971	876
Zabezpieczenia	695	99
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	2.046	2.031
Zobowiązania wobec joint ventures	522	489
	<b>10.340</b>	<b>9.048</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 1 613 TEUR (w roku ubiegłym: 856 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 121 TEUR (w roku ubiegłym: 108 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 287 TEUR (w roku ubiegłym: 248 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. 35 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. 69 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

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

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



**[08] Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym****8.1. Instrumenty finansowe i wartość godziwa (MSSF 7 i MSSF 13)****8.1.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny**

Poniżej zestawiono wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych oraz aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej, z podziałem według klas.

Kategoria wyceny wg MSSF 9 lub innych MSSF		MSSF 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.23	Wartość godziwa 31.12.23	Wartość bilansowa 31.12.22	Wartość godziwa 31.12.22
<b>Aktywa – klasy</b>						
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	286.536	286.536	336.835	336.835
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	36.699	36.699	51.628	51.628
FVTPL	Pozostałe aktywa finansowe – instrumenty pochodne	3	–	–	85	85
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe		981	981	1.048	1.048
FVOCI	Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	3	–	–	5.221	5.221
	Pozostałe aktywa trwałe		35.233		39.264	
	<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>359.450</b>		<b>434.081</b>	
FAAC	Należności		2.433	2.433	1.623	1.623
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		6.857	6.857	15.924	15.924
	Pozostałe aktywa obrotowe		2.533		3.439	
	<b>Suma aktywów obrotowych</b>		<b>11.824</b>		<b>20.986</b>	
	<b>Suma aktywów</b>		<b>371.273</b>		<b>455.068</b>	
<b>Pasywa – klasy</b>						
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	9.178	9.356	10.785	10.785
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	150.086	129.376	173.151	150.852
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	29.099	27.398	30.478	33.032
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		1.649	b.d.	1.737	b.d.
FLAC	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		6.417	6.417	6.020	6.020
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		15.088		24.604	
	<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>211.517</b>		<b>246.775</b>	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	1.870	1.805	1.842	1.779
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	14.097	12.825	9.691	9.031
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	10.720	10.761	16.886	16.146
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu		485	b.d.	400	b.d.
FLAC	Pozostałe zobowiązania		7.228	7.228	7.098	7.098
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		3.319		2.087	
	<b>Suma zobowiązań krótkoterminowych (włącznie z MSSF 5)</b>		<b>37.720</b>		<b>38.004</b>	
	<b>Zobowiązania razem</b>		<b>249.237</b>		<b>284.779</b>	
					<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:						
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych)				10.272	18.595
FVOCI	at Fair Value through Other Comprehensive Income (wg wartości godziwej bez wpływu na wynik)				–	5.221
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)				(230.831)	(258.088)
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)				–	85

**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.

Instrumenty pochodne dotyczyły w ubiegłym roku maksymalnych lub minimalnych progów oprocentowania i są wyceniane przez instytucje finansowe, z którymi zawarto transakcje pochodne, według uznanych modeli wyceny. Ryzyko niespełnienia warunków przez kontrahentów wzgl. własne ryzyko kredytowe klasyfikowane jest jako nieistotne i nie jest oddzielnie uwzględniane.

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

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	2023	2022
<b>Dynamika w aktywach:</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	393.769	330.500
Zwiększenia (wraz z przeniesieniem aktywów trwałych)	9.615	31.611
Zmniejszenia	(5.297)	(10.284)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(32.632)	36.020
Pozostałe przychody i koszty	(42.221)	5.923
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia</b>	<b>323.235</b>	<b>393.769</b>

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

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

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

Poziom Klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	metoda dochodowa	cashflows, stopa kapitalizacji

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny. Składnik aktywów finansowych został sprzedany w roku obrotowym.

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

Poziom Klasy	Istotne dane wejściowe	2022	2021
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	stopa kapitalizacji	b.d.	4,15%
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej	przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR	b.d.	3.638

**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	
		2023	2022
3 Aktywa finansowe, bez wpływu na wynik wycenione wg wartości godziwej:			
stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	b.d.	-877
stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	b.d.	1.097
Przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %	b.d.	531
Przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %	b.d.	-531

**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				Suma
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	
<b>Rok obrotowy 2022:</b>					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(33)			(33)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		500			500
Koszty z tytułu odsetek				(12.728)	(12.728)
Niezrealizowany wynik z wyceny	(1.120)				(1.120)
Wynik zmian kursowych				3.885	3.885
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(1.120)</b>	<b>466</b>	<b>–</b>	<b>(8.842)</b>	<b>(9.496)</b>
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			(283)		(283)
<b>Wynik netto rachunek wyniku całościowego</b>	<b>(1.120)</b>	<b>466</b>	<b>(283)</b>	<b>(8.842)</b>	<b>(9.779)</b>
<b>Rok obrotowy 2023:</b>					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(23)			(23)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		958			958
Koszty z tytułu odsetek				(13.760)	(13.760)
Niezrealizowany wynik z wyceny	(79)				(79)
Wynik zmian kursowych				1.968	1.968
<b>Wynik netto okresu</b>	<b>(79)</b>	<b>934</b>	<b>–</b>	<b>(11.791)</b>	<b>(10.936)</b>
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			49		49
<b>Wynik netto rachunek wyniku całościowego</b>	<b>(79)</b>	<b>934</b>	<b>49</b>	<b>(11.791)</b>	<b>(10.888)</b>

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

Zmiany wartości instrumentów finansowych wycenionych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik (FVOCI) ujmowane są w pozostałym wyniku bez przenoszenia w przyszłości do rachunku zysków i strat. Występujące w ubiegłym roku zmiany wartości instrumentów finansowych wycenionych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik (FVOCI) dotyczyły także pozostałego wyniku.

**8.2. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

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

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



**8.2.1. Ryzyko stopy procentowej**

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

Na dzień bilansowy 82% (w roku ubiegłym: 81%) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.10.4.

**Wrażliwość zmian stóp procentowych:**

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany najważniejszych rynkowych stóp procentowych (w związku ze zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej), przy założeniu niezmienności innych czynników.

	Zwiększenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto	Zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto
<b>2022</b>				
3M-EURIBOR	+50	(227)	-50	227
<b>2023</b>				
3M-EURIBOR	+50	(211)	-50	211

**Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:**

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

	2023	2024	2025	2026	2027	ponad pięć lat	Suma
<b>31.12.2022:</b>							
Kredyty projektowe	1.214	1.229	1.247	1.234	1.209	25.333	31.465
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	14.556	–	–	–	–	–	14.556
Pozostałe	471	–	–	–	–	–	471
	<b>16.241</b>	<b>1.229</b>	<b>1.247</b>	<b>1.234</b>	<b>1.209</b>	<b>25.333</b>	<b>46.491</b>

	2024	2025	2026	2027	2028	ponad pięć lat	Suma
<b>31.12.2023:</b>							
Kredyty projektowe	1.300	1.330	1.327	1.314	1.349	23.547	30.167
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	9.420	–	–	–	–	–	9.420
Pozostałe	232	–	–	–	–	–	232
	<b>10.952</b>	<b>1.330</b>	<b>1.327</b>	<b>1.314</b>	<b>1.349</b>	<b>23.547</b>	<b>39.819</b>

**8.2.2. Ryzyko walutowe**

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Suma
<b>31.12.2022:</b>				
w walucie obcej	6.641.026	2.245		
w EUR	87.780	479	156.711	<b>244.970</b>
<b>31.12.2023:</b>				
w walucie obcej	6.160.538	1.900		
w EUR	62.107	437	185.395	<b>217.185</b>

**Wrażliwość wyniku Grupy:**

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

	PLN	RUB	Suma
<b>Wrażliwość 2022:</b>			
Wzrost o 10%	(369)	–	(369)
Spadek o 10%	369	–	369
<b>Wrażliwość 2023:</b>			
Wzrost o 10%	(1.070)	–	(1.070)
Spadek o 10%	1.070	–	1.070

**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	Suma
<b>Wrażliwość 2022:</b>		
Wzrost o 10%	(99)	(99)
Spadek o 10%	99	99
<b>Wrażliwość 2023:</b>		
Wzrost o 10%	(44)	(44)
Spadek o 10%	44	44

### 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.

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.

#### 8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 34 401 TEUR (w roku ubiegłym: 35 917 TEUR). Kwota 27 173 TEUR (w roku poprzednim: 28 819) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35% zobowiązań. Na dzień bilansowy 15,1% (w roku ubiegłym: 13,3%) zobowiązań było krótkoterminowych.

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

niepochorodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Suma
Obligacje o stałym oprocentowaniu	2.386	9.747	–	12.133
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	18.767	101.062	85.905	205.734
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	3.050	11.525	28.495	43.069
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	10.038	–	–	10.038
Zobowiązania z tytułu leasingu	571	909	3.293	4.772
Pozostałe kredyty i pożyczki	4.840	224	1.221	6.285
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	7.228	6.417	–	13.645
<b>Suma</b>	<b>46.880</b>	<b>129.883</b>	<b>118.914</b>	<b>295.677</b>

#### 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 systematyką UE z jasno zdefiniowanymi celami środowiskowymi. Zgodnie z systematyką UE nieruchomości biurowe zasadniczo kwalifikują się do systematyki, z czego w Grupie zidentyfikowano trzy nieruchomości zgodne z systematyką.

Mimo to istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z systematyką 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. Obecnie Grupa nie posiada kredytów, wobec których muszą być spełnione określone wskaźniki lub cele ESG, a w ramach aktualnie zaciąganych nowych kredytów nie zaobserwowano jeszcze znaczącego wpływu na oferowane warunki kredytu.

Poza tym popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z systematyką może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości. W ramach wyceny nieruchomości aktualne aspekty związane z klimatem są już domyślnie uwzględniane przy określaniu istotnych parametrów wejściowych, takich jak rynkowa stopa zwrotu czy yield (por. także pkt 3.4.3.1.). Jednak obecnie nie ma możliwości kwantyfikacji wynikających z tego efektów. Zarówno Warimpex, jak i zewnętrzni rzeczoznawcy w zakresie nieruchomości stale monitorują dynamikę rynku w zakresie wymogów dotyczących zrównoważonego rozwoju dla budynków oraz ich wpływu na ceny transakcyjne i wyceny nieruchomości. W przypadku nieruchomości hotelowych wchodzących w skład rzeczowych aktywów trwałych nie zidentyfikowano żadnych konkretnych fizycznych ryzyk w obszarze klimatu, które miałyby wpływ na okres użytkowania lub wartość aktywów. Działania wdrażane w ramach eksploatacji oraz utrzymania hoteli czy też inwestycji w hotele są przyjazne dla klimatu zgodnie z obowiązującymi standardami.



## [09] Pozostałe informacje

### 9.1. Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

#### 9.1.1. Spory sądowe

Należąca do Grupy spółka z St. Petersburga jako właściciel nieruchomości i wynajmujący wniosła pozew przeciwko najemcy z tytułu dwóch niezapłaconych miesięcznych czynszów, do których zapłaty najemca jest zobowiązany na mocy umowy (por. pkt 3.4.1). Postępowanie sądowe jest w toku; po pierwszym terminie na początku 2024 r. rozprawa została odroczona.

W 2022 r. zakończyło się postępowanie arbitrażowe w związku z gwarancją umowną udzieloną przez Grupę nabywcy Hotelu Angelo Prag. Na podstawie wyroku sądu arbitrażowego utworzone w związku z tym rezerwy bilansowe zostały częściowo wykorzystane, a częściowo rozwiązane z odniesieniem na przychody.

#### 9.1.2. Umowne zobowiązania do spełnienia świadczenia (Investment Properties)

Przed dniem bilansowym Grupa zobowiązała się do przekazania najemcom powierzchni najmu w Polsce. W związku z tym Warimpex obiecał realizację usług wykończeniowych na rzecz przyszłych najemców (fit-out contribution) w łącznej wartości 2 999 TEUR (w roku ubiegłym: 480 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	
	2023	2022
Gwarancja jednostki i gwarancja bankowa w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	4.681	4.252

Warimpex udzielił gwarancji wdzierżawiającemu Hotel Intercontinental Warszawa, prowadzony przez 50%-owe joint venture. W związku z pogorszeniem się sytuacji ekonomicznej hotelu w wyniku pandemii w poprzednim roku obrotowym zmieniono umowę dzierżawy hotelu oraz postanowienia dotyczące gwarancji jednostki. Gwarancję wydłużono do 31.08.2040 r. (wcześniej do 30.09.2039 r.) i zmieniono jej wartość zgodnie z umową na 1 022 TEUR (rok poprzedni: 841 TEUR). Ponadto istnieje corocznie odnawialna gwarancja bankowa na kwotę 3 659 TEUR z terminem obowiązywania do października 2024 roku.

### 9.2. Leasing

#### 9.2.1. Leasing finansowy 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	6.8.
Koszt krótkoterminowych umów leasingu	6.5.
Koszt umów leasingu o niskiej wartości	6.5.
Odpływ środków pieniężnych w związku z umowami leasingu	7.10.3.
Zwiększenia i wartości bilansowe praw użytkowania	7.1.1., 7.2.1
Analiza zapadalności zobowiązań z tyt. leasingu	8.2.4.
Zmienne płatności leasingowe, podleasing, sale & leaseback	b.d.

**9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingodawca**

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

Na dzień bilansowy dotyczy to następujących nieruchomości:

- biurowce Erzsébet, Budapeszt
- parking dla Erzsébet, Budapeszt
- Avior Tower, St. Petersburg
- biurowiec Zeppelin, St. Petersburg
- obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya, St. Petersburg
- biurowce Jupiter, St. Petersburg
- Mogilska 41 Office, Kraków
- Mogilska 43 Office, Kraków
- Mogilska 35 Office, Kraków (od 2024 r.)
- Ogrodowa Office, Łódź
- Red Tower, Łódź
- pomieszczenia biurowe w Hotelu Darmstadt

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

	razem	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2022	224.363	36.110	121.207	67.046
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2023	172.326	34.926	93.700	43.700

### 9.3. Informacje dot. jednostek i osób powiązanych

#### 9.3.1. Osoby i przedsiębiorstwa powiązane

Następujące jednostki gospodarcze/osoby są osobami powiązanymi i posiadają następujące powiązania gospodarcze z Grupą:

##### Amber Privatstiftung

A – 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 10,7 % udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Pan dr Franz Jurkowitsch jest fundatorem fundacji.

##### Bocca Privatstiftung

A – 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 10,6% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Pan Georg Folian jest beneficjentem fundacji.

##### Ambo GmbH

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

##### Dkfm. Georg Folian

do dnia 31.12.2017 r. pełnił funkcję zastępcy Prezesa Zarządu Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i na dzień bilansowy posiada 11,4% akcji tej spółki oraz za pośrednictwem spółki udziałowej proporcjonalnie 3,2%.

##### Zarząd:

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni):	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (pośredni jako beneficjent):
Dr. Franz Jurkowitsch	prezes	11,1% (+3,2% proporcjonalnie)	10,7 %
Dr. Daniel Folian	zastępca prezesa	< 0,1 %	b.d.
Dr. Alexander Jurkowitsch	członek	0,6 %	b.d.
Mag. 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 Ambo GmbH**

	2023	2022
Przychody z tytułu Performance Management	22	20
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	27	–

**9.3.2.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem**

	2023	2022
Honorarium z tytułu usług doradczych	(3)	(2)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	18	17
	<b>15</b>	<b>15</b>
Należności wobec pana Folia na dzień 31 grudnia	3	3

**9.3.2.3. Transakcje z członkami Zarządu**

	2023	2022
Wynagrodzenia członków Zarządu 1 stycznia – 31 grudnia (bez rezerw)	1.284	3.057
Zobowiązania wobec członków Zarządu na dzień 31 grudnia	1.928	1.928

**Wynagrodzenia poszczególnych członków Zarządu:**

	2023	2022
Dr. Dr Franz Jurkowitsch	407	993
Dr. Daniel Folian	292	688
Dr. Alexander Jurkowitsch	292	688
Mag. Florian Petrowsky	292	688
	<b>1.284</b>	<b>3.057</b>

**Składniki wynagrodzeń członków Zarządu:**

	2023	2022
Wynagrodzenia bieżące	1.284	1.129
Zmienne składniki wynagrodzeń (bonus)	–	1.928
Świadczenia płatne krótkoterminowo	<b>1.284</b>	<b>3.057</b>

Ponadto zaksięgowano na poczet przyszłych roszczeń członków Zarządu:

	2023	2022
Zmiana rezerwy na odprawy	59	77
Składki z tytułu reasekuracji świadczeń emerytalnych	215	182

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

W zakresie firmowego zabezpieczenia emerytalnego na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec członków Zarządu Daniela Folia, Alexandra Jurkowitscha i Floriana Petrowsky. Należy je zaklasyfikować jako przyrzeczenia emerytalne oparte na składkach. W związku z tym składki na ubezpieczenie przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne są ujmowane z odniesieniem na rachunek wyników.

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

Pozostałe roszczenia z tytułu zakończenia wynikają z ustawy AngG.

**9.3.2.4. Transakcje z członkami Rady Nadzorczej**

	2023	2022
Wynagrodzenie członków RN	180	166
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	119	106

**Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w podziale na poszczególnych jej członków:**

	2023	2022
Dkfm. Günter Korp	73,5	64,5
Dr. Thomas Aistleitner	49,5	48,0
Harald Wengust	27,0	23,3
Hubert Staszewski	15,0	15,0
Gina Goëss	15,0	15,0
	<b>180,0</b>	<b>165,8</b>

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jest świadczeniem należnym krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.



**9.3.2.5. Transakcje z joint ventures**

	2023	2022
Przychody z transakcji z joint ventures	182	226
Koszty na rzecz joint ventures	(149)	(132)
Należności wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	6	6
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(4.101)	(4.114)

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

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

**9.4. Zdarzenia po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń, dnia 22 kwietnia 2024 r.



**Dkfm. Dr.  
Franz Jurkowitsch**

Prezes Zarządu



**Mag. Dr.  
Daniel Folian**

Zastępca Prezesa Zarządu



**Mag. Dr.  
Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu



**Mag.  
Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

# Opinia biegłego rewidenta\*

## Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### Opinia z badania

Zbadaliśmy skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft**, z siedzibą w Wiedniu,

oraz jej spółek zależnych (Grupa), składające się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2023 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 2023 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy kończący się w tym dniu bilansowym, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), które zostały zatwierdzone przez UE i dodatkowymi wymogami zgodnie z § 245a UGB.

### Podstawa opinii

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

### Kwestie szczególnie istotne dla badania

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

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

- Wycena nieruchomości inwestycyjnych
- Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe
- Kontrola rosyjskich spółek zależnych

#### Tytuł

### Wycena nieruchomości inwestycyjnych

#### Ryzyko

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2023 r. nieruchomości inwestycyjne w wysokości 323 235 TEUR oraz ujemnym wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 38 313 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.

\* 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.

Odpowiednie informacje dotyczące istotnych osądów, założeń i szacunków zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1., 3.4.3.1., 3.9., 6.6. 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, w szczególności w odniesieniu do rzeczoznawcy działającego w Rosji
- Ocena zastosowanej metodologii i poprawności rachunkowej wybranych opinii w zakresie wyceny nieruchomości oraz uwiarygodnienie założeń stanowiących ich podstawę (np. możliwe do uzyskania przychody z wynajmu, stopa dyskontowa/kapitalizacji, wskaźnik pustostanów) na podstawie porównania danych rynkowych, o ile są dostępne
- Weryfikacja wybranych danych wejściowych zgodnie z opinią w zakresie wyceny w oparciu o dane z kontraktów, stanowiących ich podstawę
- Ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

#### *Tytuł*

#### **Wycena nieruchomości ujętych jako rzeczowe aktywa trwałe**

#### *Ryzyko*

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje na dzień 31 grudnia 2023 r. rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 33 106 TEUR oraz odpisy aktualizacyjne rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 553 TEUR. Rzeczowa aktywa trwałe obejmują głównie dwa obiekty hotelowe.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych o określonym okresie użytkowania istnieje konieczność oszacowania na każdy dzień bilansowy, czy istnieją jakieś przesłanki ku temu, aby możliwe było obniżenie wartości lub czy jakiś koszt z tytułu utraty wartości ujęty we wcześniejszych okresach, już nie występuje lub mógł ulec obniżeniu. Jeżeli takie przesłanki istnieją, jednostka jest zobowiązana do oszacowania wartości odzyskiwalnej składnika aktywów.

Wartość odzyskiwalna nieruchomości hotelowych obliczana jest w oparciu o opinię zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców i podlega istotnym założeniom i szacunkom.

Istotne ryzyko polega na określeniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa/kapitalizacji i oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne z działalności hotelu. Nawet niewielka zmiana tych założeń i szacunków może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości wykazanych jako rzeczowe aktywa trwałe.

Odpowiednie informacje dotyczące nieruchomości ujmowanych jako rzeczowe aktywa trwałe oraz związane z nimi osądy, założenia i szacunki zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.1., 3.4.2., 3.4.3.1., 3.10., 6.6. i pkt. 7.2. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### *Adresowanie w ramach badania*

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

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

#### *Tytuł*

#### **Kontrola rosyjskich spółek zależnych**

#### *Ryzyko*

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

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

Podstawowe ryzyko wiąże się z założeniami Zarządu w zakresie kontroli rosyjskich spółek zależnych. Zgodnie z MSSF 10 jednostka dominująca zobowiązana jest do konsolidacji kontrolowanych przez siebie jednostek zależnych. Kontrola ma

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

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

#### *Adresowanie w ramach badania*

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

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

#### **Pozostałe informacje**

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

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

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z tymi pozostałymi informacjami i ocena, czy nie wykazują one istotnych sprzeczności ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy nie zawierają innych nieprawidłowości. Jeżeli na podstawie wykonanych przez nas czynności stwierdzimy, że nastąpiło istotne zniekształcenie tych pozostałych

informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie. Nie mamy do przekazania żadnych uwag w tym zakresie.

#### **Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych i komisji audytorskiej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

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

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

Komisja audytorska jest odpowiedzialna za nadzorowanie procedur rachunkowości w Grupie.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

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



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

Ponadto:

- Identyfikujemy i dokonujemy oceny ryzyk istotnych zniekształceń sprawozdania finansowego spowodowanych celowym działaniem lub błędami, planujemy czynności w ramach badania jako reakcję na te ryzyka, przeprowadzamy je i uzyskujemy dowody wystarczające i odpowiednie, aby mogły stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii. Ryzyko, że istotne zniekształcenia powstałe na skutek celowego działania nie zostaną wykryte, jest większe niż ryzyko wynikające z błędów, ponieważ celowe działania mogą obejmować współudział w zмовie, fałszerstwo, zamierzoną niekompletność, informacje wprowadzające w błąd czy też eliminację kontroli wewnętrznej.
- Dążymy do zrozumienia systemu kontroli wewnętrznej, który ma istotne znaczenie dla badania sprawozdania, aby w ramach badania planować stosowne do okoliczności procedury badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie.
- Dokonujemy również oceny odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości oraz zasadności szacunków dokonanych przez ustawowych przedstawicieli w rachunkowości jak również związanych z tym informacji.
- Wyciągamy wnioski z odpowiedniości stosowania zasady kontynuacji działalności przez przedstawicieli ustawowych oraz – na podstawie uzyskanych dowodów badania – oceniamy, czy istnieje istotna niepewność w związku ze zdarzeniami lub okolicznościami, które mogą prowadzić do znaczących wątpliwości w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności. Jeżeli dojdziemy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszej opinii biegłego rewidenta na odpowiednie informacje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub – jeżeli informacje te są nieodpowiednie – do zmiany naszej opinii. Podstawą naszych wniosków są dowody badania uzyskane do dnia wydania opinii biegłego rewidenta. Przyszłe zdarzenia lub okoliczności mogą jednak prowadzić do wycofania się Grupy z decyzji o kontynuowaniu działalności.
- Dokonujemy oceny ogólnej prezentacji, struktury i treści skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z danymi

oraz tego, czy przekazuje ono będące jego podstawą zdarzenia i wydarzenia w taki sposób, aby powstał ich możliwie wierny obraz.

- Uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania w zakresie danych finansowych jednostek lub działalności prowadzonych w ramach Grupy, aby wyrazić opinię na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za wszczęcie, nadzorowanie i przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za wyrażoną przez nas opinię.

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

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

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

#### **Pozostałe wymogi ustawowe i inne wymogi prawne**

#### **Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania z działalności**

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

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

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

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

#### *Opinia*

Naszemu 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 1 czerwca 2023 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 20 lipca 2023 r. przez radę nadzorczą. Pełnimy funkcję biegłego rewidenta nieprzerwanie od roku obrotowego 2007.

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

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

#### **Kluczowy biegły rewident**

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

Wiedeń, dnia 22 kwietnia 2024 r.

ERNST & YOUNG  
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

**Mag. Hans-Erich  
Sorli**  
Biegły rewident

**ppa Mag. Benedicte  
Maderthaler**  
Biegły rewident





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



# Sprawozdanie Rady Nadzorczej

## Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń oraz w formie pisemnych i ustnych sprawozdań była na bieżąco i wyczerpująco informowana przez Zarząd w roku obrotowym 2023 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 2023 był w szczególności ekonomiczny wpływ konfliktu zbrojnego w Ukrainie na organizację, na jej krótko- i średnioterminowy rozwój oraz na wynikające z tej sytuacji konieczne decyzje strategiczne. Częstym i stałym tematem posiedzeń Rady Nadzorczej była dynamika przychodów ze sprzedaży i osiągniętych wyników, analiza płynności oraz sytuacja finansowa spółki.

Spółka uznawała 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 1 czerwca 2023 r., pan Hubert Staszewski został ponownie wybrany do Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2023 odbyło się w sumie pięć posiedzeń RN, podczas których podjęto niezbędne uchwały. W przypadkach, w których było to konieczne i dopuszczalne, poszczególne uchwały Rady Nadzorczej były podejmowane w głosowaniu pisemnym. Wszyscy członkowie RN spełniali wymogi w zakresie minimalnej obecności.

Raport na temat wynagrodzeń został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą Spółki i uchwalony w kwietniu 2024 r.

## Komisje

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

## Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia sprawozdania finansowego (zapoznanie się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym), propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska, poza innymi obowiązkami, które nakładają na nią przepisy o spółkach akcyjnych, zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe z pomocą biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie na podstawie udzielonego zlecenia i złożyła propozycję wyboru biegłego rewidenta oraz złożyła w tej kwestii raport Radzie Nadzorczej. Pan dr Aistleitner stoi na czele Komisji Audytorskiej i podobnie jak jego zastępca, pan Dkfm. 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 2023 odbyły się dwa posiedzenia Komisji Audytorskiej. Ponadto podjęto jedną uchwałę w głosowaniu pisemnym w związku z koniecznym rozszerzeniem katalogu wstępnie zatwierdzanych usług (pre-approval) niebędących badaniem sprawozdań finansowych, świadczonych przez audytora.

## 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 okresie sprawozdawczym Komisja Projektowa podjęła w głosowaniu pisemnym uchwałę dotyczącą sprzedaży udziałów w spółce będącej właścicielem Palais Hansen Kempinski w Wiedniu i poinformowała o tym całą Radę Nadzorczą na kolejnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

#### **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, Dkfm. Günter Korp, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN – niezależni zgodnie z regulaminem RN.

W roku sprawozdawczym 2023 odbyły się trzy posiedzenia Komisji Kadrowej, jedno dotyczące ponownego powołania członków Zarządu dr Alexandra Jurkowscha i Mag. Florianą Petrowsky'ego oraz dwa posiedzenia dotyczące polityki wynagrodzeń i ewentualnego nowego systemu premii dla Zarządu.

#### **Roczne i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 r.**

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2023 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 oświadczenie na temat informacji niefinansowych) 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 22 kwietnia 2024 r. Rada Nadzorcza zbadała sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności (w tym oświadczenie na temat informacji niefinansowych) oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i zaakceptowała, a tym samym zatwierdziła sprawozdanie finansowe. Komisja Audytorska przekazała rów-

nież Radzie Nadzorczej swoją propozycję powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2024 r.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich pracę i ponadprzeciętne zaangażowanie w mijającym roku, w szczególności trudnych warunkach m.in. wynikających z gospodarczych skutków konfliktu zbrojnego w Ukrainie oraz ze zmian stóp procentowych.

Rada Nadzorcza uważa, że Spółka ze swoim doświadczonym Zarządem i sprawdzonym zespołem jest dobrze przygotowana, aby poradzić sobie także z oczekiwanymi średnio- i długofalowymi warunkami gospodarczymi i życzy Spółce dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2024 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 22 kwietnia 2024 r.



**Franz Jurkowitsch**

*Prezes zarządu*

Zakres kompetencji:  
Strategia i komunikacja  
w organizacji



**Daniel Folian**

*Z-ca Prezesa Zarządu*

Zakres kompetencji:  
Finanse i rachunkowość,  
zarządzanie finansami i Investor Relations



**Alexander Jurkowitsch**

*Członek Zarządu*

Zakres kompetencji:  
Planowanie, kwestie budowlane,  
zarządzanie informacjami i IT



**Florian Petrowsky**

*Członek Zarządu*

Zakres kompetencji:  
Zarządzanie transakcjami,  
organizacja, sprawy kadrowe i prawne



# Kalendarium

2024

27 maja 2024

*Dzień weryfikacji prawa do udziału w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy*

29 maja 2024

*Publikacja I kwartał 2024*

6 czerwca 2024

*Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy*

30 sierpnia 2024

*Publikacja I półrocze 2024*

29 listopada 2024

*Publikacja I-III kwartał 2024*

## UWAGI

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

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

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

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

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

## IIMPRESSUM

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wieden

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

Zdjęcia: Warimpex

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

[www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)





warimpex