warímpex

WARIMPEX

Raport finansowy 2015

GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	**2015**	Zmiana	2014
Przychody ze sprzedaży – hotele	54.462	-12 %	61.559
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	4.384	-55 %	9.813
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	3.053	23 %	2.476
Przychody ze sprzedaży razem	*61.898*	*-16 %*	*73.848*
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-38.539	-15 %	-45.559
Wynik brutto ze sprzedaży	*23.359*	*-17 %*	*28.289*
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	14.220	–	-30
EBITDA	29.280	71 %	17.114
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-39.185	76 %	-22.274
EBIT	-9.905	92 %	-5.160
Wynik z joint ventures	9.647	530 %	1.531
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	-42.330	20 %	-35.306
Wynik netto okresu (właściciele jednostki dominującej)	-17.838	-14 %	-20.654
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	12.853	-37 %	20.542
Suma bilansowa	350.235	-29 %	493.404
Kapitał własny	21.728	-62 %	57.676
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego	6 %	-6 pp	12 %
Adaptowany udział kapitału własnego[1]	15 %	-9 pp	24 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-0,33	-13 %	-0,38
Liczba akcji na dzień 31.12. w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Ilość hoteli	15	-3	18
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.672	-497	3.169
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	–	5
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):			
Przychody ze sprzedaży – hotele	96.573	-9 %	106.316
Net Operating Profit (NOP)	28.124	-9 %	30.992
NOP na jeden dostępny pokój	8.752	-2 %	8.954
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	5.121	-52 %	10.560
EBITDA – Investment Properties	3.170	-47 %	5.994
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	3.514	23 %	2.866
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	24.270	–	367
EBITDA – Development & Services	23.375	–	-3.022
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.418	-7 %	1.532

	31.12.2015	Zmiana	31.12.2014
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	340,8	-31 %	498,0
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	98,4	-39 %	160,5
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,8	-40 %	3,0
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,665	-6 %	0,705

[1] przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego wg wartości godziwej

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2015

Spis treści

02 Wskaźniki Grupy Warimpex
06 Warimpex w skrócie
07 Najważniejsze projekty 2015
08 Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
10 Organy Spółki
16 Słowo wstępne Prezesa Zarządu
20 Investor Relations

23 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
24 Rynki
37 Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
41 Wskaźniki majątku nieruchomościowego
42 Istotne ryzyka i zagrożenia
45 Pracownicy
45 Długotrwałość
48 Zdarzenia po dniu bilansowym
48 Perspektywy

50 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki
51 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
52 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
53 Skonsolidowany bilans
54 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
55 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
56 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
127 Opinia biegłego rewidenta

128 Sprawozdanie Rady Nadzorczej
130 Oświadczenie Zarządu

131 Kalendarium
131 Impressum

Warimpex

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

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

Swoją działalnością w zakresie prowadzenia i rozwoju nieruchomości Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej firmy, ale również jako trzon naszego sukcesu.

andel's Hotel**
Łódź, PL

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 Foliana i dr Franza Jurkowitscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 1 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym. Ponadto Warimpex zajmuje się także realizacją biurowców i innych nieruchomości.

Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Pradze, Budapeszcie, St. Petersburgu i Warszawie. Vienna International Hotelmanagement AG prowadzi większość hoteli. Ponadto Warimpex opiera się na długoletniej, owocnej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak InterContinental Group, Kempinski czy Sheraton.

Na koniec roku 2015 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 15 hoteli z łączną liczbą 3 700 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 2 700) oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 42 000 m² (po korekcie o udziały częściowe ok. 30 000 m²) w Polsce, Czechach, Rosji, na Węgrzech, w Rumunii, we Francji i w Austrii.

Najważniejsze projekty

2015

Najważniejsze projekty operacyjne

3/2015
AIRPORTCITY St. Petersburg:
Pomyślne zakończenie transakcji sprzedaży dwóch biurowców

6/2015
Transakcja sale and leaseback z mLeasing obejmująca andel's Hotel Łódź

6/2015
Przekazanie najemcy biurowca Zeppelin w AIRPORTCITY St. Petersburg

7/2015
Union Investment zapewnia sobie zakup kongresowego hotelu andel's Berlin od UBM i Warimpexu

9/2015
Sprzedaż andel's Hotel Berlin zakończona sukcesem

9/2015
Warimpex sprzedaje hotele w Jekaterynburgu

9/2015
Przekazanie najemcy biurowca A w Erzsébet Office, Budapeszt

11/2015
Warimpex wykupuje oraz przedłuża okres wykupu obligacji zamiennych

12/2015
Emisja obligacji w wys. 25,9 mln EUR

Najważniejsze dane finansowe

- Spadek przychodów ze sprzedaży o 16 %
- Spadek wyniku brutto ze sprzedaży o 17 %
- Wzrost EBITDA z 17,1 mln EUR do 29,3 mln EUR
- Wyższe odpisy amortyzacyjne i korekty wartości w związku z kryzysem rubla – wzrost z 22,3 mln EUR do 39,2 mln EUR
- EBIT w wysokości -9,9 mln EUR
- Strata finansowa netto w wys. 42,3 mln EUR. Wynik netto akcjonariuszy podmiotu dominującego wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -20,7 mln EUR do -17,8 mln EUR.
- Wyniki operacyjne hoteli niedotkniętych kryzysem rubla na plusie, wzrost NOP na jeden pokój o 10 %
- Wartość majątku nieruchomościowego wg wyceny 341 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 1,8 EUR

WARIMPEX

Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

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

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, w wersji ze stycznia 2015

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2015, obowiązującej w roku obrotowym 2015, 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 audytorskich, 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.

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

- Audytorzy nie dokonali oceny funkcjonowania zarządzania ryzykiem zgodnie z zasadą nr 83, ponieważ zarządzanie ryzykiem w przedsiębiorstwie osadzone jest na poziomie jednostek zależnych, a w związku z pełnioną przez spółkę funkcją holdingu zarządzanie ryzykiem typowe dla jednostek zależnych stanowi i tak część systemu zarządzania tymi jednostkami.

Polska – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016“

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

Zasada I.Z.1:
Spółka ma prowadzić stronę internetową zawierającą sekcję, w której będą zamieszczane dokumenty przewidziane polskim prawem. Warimpex jest spółką podlegającą prawu austriackiemu. Prawo austriackie przewiduje raport w zakresie ładu korporacyjnego, zawierający wiele informacji, jednak nie wszystkie. Dodatkowo w innych sekcjach strony internetowej można znaleźć szereg innych dokumentów. Ponieważ prawo austriackie nie przewiduje następujących informacji, nie będą one podawane:

- 1.2.: Na stronie internetowej Spółki publikowane są jedynie życiorysy zawodowe kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółki.
- 1.8.: Wybrane dane finansowe za 5 ostatnich lat nie mogą być udostępnione w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców.
- 1.9.: Nie ma możliwości pobierania w formie dokumentu informacji o planowanej dywidendzie i dywidendach za 5 ostatnich lat oraz record date i dniu wypłaty dywidendy.
- 1.11.: Nie ma żadnych wewnętrznych wytycznych dot. zmiany biegłego rewidenta
- 1.15.: Nie ma sformułowanego opisu polityki różnorodności (diversity policy).
- 1.19.: Pytania akcjonariuszy dot. punktów porządku obrad będą odnotowywane w protokole z Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zgodnie z wymogami prawa austriackiego, nie będą jednak publikowane na stronie internetowej Spółki.
- 1.20.: Nie sporządza się nagrań audio ani video z posiedzeń Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, a tym samym nie są one publikowane na stronie internetowej.

Zasada II.Z.10:
Prawo austriackie nie przewiduje sporządzania raportu przez radę nadzorczą na temat systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance itp.. Zgodnie z prawem austriackim rada nadzorcza jest zobowiązana przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy „Sprawozdanie Rady Nadzorczej“, które jednak nie odpowiada w pełni przepisom prawa polskiego.

Zasada III.Z.3
Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza ich wdrażać w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.

Zasada IV.R.2. i IV.Z.2.:
Transmisja online obrad Walnego Zgromadzenia nie została wprowadzona, jednak Spółka wprowadzi ją wraz z przyszłymi wymogami prawnymi. Spółka oferuje możliwość wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika i wielu polskich inwestorów instytucjonalnych z takiej możliwości korzysta.

Zasada IV.R.3.:
Zdarzenia korporacyjne związane z nabyciem praw po stronie akcjonariusza będą miały miejsce w tych samych terminach w Austrii i w Polsce, z oczywistym wyjątkiem obrad Walnego Zgromadzenia, które odbywać się może jedynie na terenie Austrii.

ORGANY I WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW

Zarząd

Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948
Po raz pierwszy powołany: w dniu 02 września 1986
Mandat do 30 września 2019
Zakres kompetencji:
Strategia, Investor Relations
i komunikacja w organizacji
Przewodniczący Rady Nadzorczej Vienna
International Hotelmanagement AG, Wiedeń

Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1948
Po raz pierwszy powołany: w dniu 02 września 1986
Mandat do 30 września 2019
Zakres kompetencji:
Finanse i rachunkowość,
zarządzanie finansami i sprawy personalne
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Vienna
International Hotelmanagement AG, Wiedeń

Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967
Po raz pierwszy powołany: w dniu 01 maja 2014
Mandat do 01 maja 2017
Zakres kompetencji:
Zarządzanie transakcjami,
organizacja i sprawy prawne

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973
Po raz pierwszy powołany: w dniu 31 lipca 2006
Mandat do 30 września 2019
Zakres kompetencji:
Planowanie, kwestie budowlane
i IT oraz zarządzanie informacjami

ORGANY I WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ORGANÓW

Rada Nadzorcza

Günter Korp
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Audytorskiej/Ekspert ds. finansów
Przewodniczący Komisji Kadrowej
Zastępca Przewodniczącego Komitetu Projektowego

Rok urodzenia: 1945
Po raz pierwszy powołany:
w dniu 16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2016

Thomas Aistleitner
Zastępca Przewodniczącego RN
Zastępca Przewodniczącego Komisji Audytorskiej
Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1953
Po raz pierwszy powołany:
w dniu 11 czerwca 2012
Koniec bieżącej kadencji 2016

Hannes Palfinger
Członek RN
Członek Komitetu Projektowego
Członek Komisji Audytorskiej

Rok urodzenia: 1973
Po raz pierwszy powołany:
w dniu 03 maja 2011
Koniec bieżącej kadencji 2017
Zastępca Przewodniczącego RN
Palfinger AG

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są członkami niezależnymi w myśl zasady C 53 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Wytyczne dotyczące niezależności stanowią wytyczne zgodne z załącznikiem 1 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Obowiązuje ubezpieczenie D&O.

W zakresie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej i poszczególnych Członków Zarządu oraz zasad polityki wynagrodzeń odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 9.3.2.2. i 9.3.2.3.).

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

William Henry Marie de Gelsey
Członek RN

Rok urodzenia: 1921
Po raz pierwszy powołany:
w dniu 31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji 2016
Członek Board of Directors w
Gedeon Richter Ltd, Budapeszt

Harald Wengust
Członek RN
Przewodniczący Komitetu
Projektowego
Zastępca Przewodniczącego
Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1969
Po raz pierwszy powołany:
w dniu 16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2016
Przewodniczący RN Informica
Real Estate AG

Tomasz Mazurczak
(do sierpnia 2015)
Członek RN

Rok urodzenia: 1968
Po raz pierwszy powołany:
w dniu 19 czerwca 2013
Koniec bieżącej kadencji 2017
Członek RN Kredyt Inkaso S.A.
Członek RN Globe
Trade Centre S.A.
Członek RN Tell S.A.

pracy i zadań oraz sposobu postępowania w przypadku konfliktu interesów, określa również szczegółowo wszystkie komisje (Komisję Audytorską, Komisję Kadrową i Komisję Projektową) i ich kompetencje. W roku obrotowym odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące głównych działań oraz liczby posiedzeń Komisji w roku obrotowym zawarte są w sprawozdaniu Rady Nadzorczej.

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

Komisje
Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Komisję Audytorską oraz Komisję Projektową i Kadrową.
Nie utworzono odrębnej Komisji Strategicznej; agendy w tym zakresie określa Rada Nadzorcza w całym 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 zawarte są w części „Organy Spółki".

Działania wspierające kobiety

W firmie Warimpex nie różnicuje się wynagrodzeń kobiet i mężczyzn, wykonujących taką samą pracę, posiadających takie samo wykształcenie, a ponadto w centrali koncernu Warimpex stosunek zatrudnionych kobiet i mężczyzn wynosi 1:1. Jedna kobieta pełni funkcję prokurenta. Aktualnie nie podejmuje się konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych.

Długotrwałość

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

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

Inicjatywy mające na celu zwiększenie efektywności energetycznej w segmencie hoteli
W roku 2014 uruchomiono techniczny projekt pilotażowy w celu identyfikacji działań w zakresie oszczędzania energii w hotelach. Projekt obejmuje obszary energii elektrycznej, techniki grzewczej i klimatyzacji, zużycia wody i sortowania odpadów.

andelsart

Andelsart.com powstał w hotelu andel's w Łodzi.

Hotel andel's w Łodzi jest miejscem wyjątkowym, w którym polska sztuka współczesna spotyka się z niezwykłą architekturą. Pomnik europejskiej architektury przemysłowej, przędzalnia z XIX wieku, która została przekształcona w jedyny w swoim rodzaju hotel. Wszystkie elementy, które miały wartość historyczną, pozostawiono w trakcie rewitalizacji nienaruszone, dzięki czemu stary budynek definiuje sposób użytkowania, nie szkodząc mu. andel's Łódź to nie tylko hotel, to także miejsce, w którym regularnie prezentowane są projekty związane ze sztuką współczesną. Po sukcesie, jaki odniósł andelsart w Łodzi, projekt ten został przeniesiony także do innych hoteli andel's.

andel's Berlin to hotel z 580 pokojami w dzielnicy Prenzlauer Berg. Ten ogromny budynek – zaprojektowany przez Studio Aldo Rossi jako centrum handlowo-biurowe – przez wiele lat stał nieukończony i pusty w środku miasta. Niezwykle udana transformacja obiektu w design hotel jest dziełem brytyjskiego duetu dizajnerów Jestico + Whiles. W hotelu znajdują się dzieła Rivki Rinn, artystki, która tworzy zdjęcia w pędzących samolotach i pociągach, a także wideo-instalacja Dominika Lejmana, łączącego malarstwo z nowoczesnymi technikami rejestracji i projekcji obrazu.

andel's Kraków charakteryzuje się nowoczesną architekturą, wyrazistymi liniami i niepowtarzalnym wystrojem wnętrz autorstwa brytyjskiego duetu Jestico + Whiles. W hotelu znajduje się zbiór prac uznanych polskich artystów, takich jak Iwona Siwek-Front, Leszek Misiak, Teresa Tula-Pająk, Jacek Sroka, Małgorzata Borek, Leszek Bartkiewicz i Sabina Woźnica.

andel's Hotel****
Łódź, PL

Franz Jurkowitsch

PREZES ZARZĄDU

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W roku 2015 rozwój sytuacji na rynkach również przebiegał w sposób bardzo zróżnicowany. Z jednej strony dobra sytuacja w Polsce czy Czechach, z drugiej zaś gospodarka rosyjska, uwarunkowana takimi czynnikami, jak spadek cen ropy i wartości rubla, podlegająca w dalszym ciągu silnej presji wynikającej z międzynarodowych sankcji i mankamentów strukturalnych. Prognozy w tym zakresie ulegają ciągłym zmianom, aktualnie Komisja Europejska oczekuje stabilizacji dopiero w 2017 roku.

Działalność operacyjna

W związku z taką sytuacją wyniki naszych hoteli niezwiązanych z Rosją zanotowały w roku 2015 wzrosty na wszystkich rynkach, obłożenie i ceny pokoi w niemal wszystkich obiektach były wyższe. Wskaźnik NOP na każdy dostępny pokój wzrósł o 10 %. Zgoła inaczej wygląda sytuacja w hotelach, na które kryzys rubla wywiera bezpośredni wpływ. Hotele w St. Petersburgu i Jekaterynburgu zanotowały spadek obrotów, ich przychody ze sprzedaży były o ok. 32 % niższe niż w ubiegłym roku. Hotel Dvorak w czeskich Karlovych Varach w związku z brakiem głównie gości rosyjskich wykazał spadek przychodów ze sprzedaży o 35%. W związku z tym w przyszłości skoncentrujemy się tutaj na innych grupach docelowych.

Wszystkie te zmiany mają oczywiście znaczący wpływ na nasz wynik finansowy. Spadek ilości pokoi na skutek sprzedaży hoteli i spadek obrotów w hotelach związanych z Rosją prowadzą do spadku całościowych przychodów ze sprzedaży o 12 % do 54,5 mln EUR. Przychody Grupy ze sprzedaży spadły o 16 % do 61,9 mln EUR.

Wskaźnik EBITDA, jeden z najistotniejszych wskaźników dla firm z branży nieruchomości, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny, wzrósł w związku z zyskami ze sprzedaży lub wyłączeniem niektórych nieruchomości z konsolidacji z 17,1 mln EUR w roku 2014 o 71 % do 29,3 mln EUR.

Odpisy amortyzacyjne i straty z wyceny w wys. -39,2 mln EUR, głównie dotyczące nieruchomości rosyjskich, spowodowały jednak obniżenie wskaźnika EBIT z -5,2 mln EUR do -9,9 mln EUR. Wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem joint ventures spadł z powodu ujemnych różnic kursowych bez odniesienia do przepływów pieniężnych w związku ze zmianą kursów walutowych z -31,6 mln EUR do -31,9 mln EUR. Wartość ta uwzględnia wynik z joint ventures, który wzrósł dzięki zyskom ze sprzedaży hotelu andel's Berlin z 1,5 mln EUR do 9,6 mln EUR.

W rezultacie powstał ujemny wynik finansowy netto w wysokości -42,3 mln EUR. Wynik netto akcjonariuszy podmiotu dominującego wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -20,7 mln EUR do -17,8 mln EUR.

Reasumując można powiedzieć, że ujemny wynik jest głównie skutkiem nieodnoszących się do przepływów pieniężnych strat na wartości nieruchomości oraz ujemnych różnic kursowych, również bez wpływu na przepływy pieniężne.

Transakcje, ukończone projekty i działalność deweloperska

Mimo przeciwności płynących z Rosji udało nam się w 2015 roku ukończyć kilka projektów deweloperskich oraz zawrzeć udane transakcje. Na trudnym rynku rosyjskim sprzedaliśmy dwa biurowce Jupiter w AIRPORTCITY St. Petersburg i pożegnaliśmy się także z obydwoma hotelami angelo i Liner przy międzynarodowym porcie lotniczym Kolcowo w Jekaterynburgu. Przy tej okazji chciałbym jednak zapewnić, że Rosja nadal pozostanie jednym z naszych najważniejszych rynków i że w rozwoju projektu AIRPORTCITY St. Petersburg robimy duże postępy. W czerwcu ukończony został biurowiec Zeppelin z drugiej fazy budowy, już w całości wynajęty. Dobre wieści możemy przekazać także na temat ukończenia projektu w Budapeszcie. Zakończyła się rewitalizacja budynku A w kompleksie biurowym Erzsébet Office i powierzchnie biurowe zostały przekazane najemcy.

We wrześniu sprzedany został 4-gwiazdkowy hotel kongresowy andel's Berlin na rzecz Union Investment Real Estate GmbH, jednego z czołowych towarzystw inwestycyjnych w sektorze nieruchomości w Europie. Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 10 mln EUR.

W sektorze deweloperskim koncentrujemy się w tej chwili dość mocno na rynku polskim. W Krakowie realizowane są obecnie prace projektowe dot. dwóch biurowców – po pierwsze na działce obok hotelu Chopin ma powstać biurowiec o powierzchni ok. 26 000 m², po drugie będący w posiadaniu Warimpexu budynek biurowy ma być rozebrany, a w jego miejsce powstać nowy o powierzchni ok. 20 000 m². W Łodzi zakupiliśmy działkę w pobliżu hotelu andel's, na której również planujemy budowę biurowca o powierzchni ok. 26 000 m². Na terenie AIRPORTCITY St. Petersburg prowadzone są prace przy budowie parkingu wielopoziomowego o powierzchni ok. 20 000 m², który już teraz jest w całości wynajęty.

Perspektywy

Na zakończenie chciałbym powiedzieć, że głównym powodem osłabienia waluty w Rosji z całą pewnością jest niska ceny ropy naftowej. Gdy nastąpi faza jej ponownego wzrostu, wówczas spowoduje to w okresie nie dłuższym niż rok również wzrosty w innych sektorach gospodarki. Wraz z poprawą sytuacji waluty nastąpi więc nie tylko poprawa w gospodarce rosyjskiej, ale także wzrost naszych wyników.

Jasnym celem na rok 2016 jest kontynuacja bieżących projektów deweloperskich w Polsce i Rosji. Poza tym rozważamy także zawarcie kilku transakcji. Równocześnie wciąż pracujemy nad poprawą warunków finansowania, spłatą lub refinansowaniem drogich linii kredytowych oraz dążeniem do dywersyfikacji naszego portfela również w przyszłości.

Na koniec pragnę podziękować wszystkim, którzy wspierali nas i towarzyszyli nam w roku 2015, przede wszystkim oczywiście naszym inwestorom i pracownikom. Cieszę się, że będziemy dalej razem podążać tą drogą w 2016 roku.

Franz Jurkowitsch

andel's Hotel****
Kraków, PL

Investor Relations

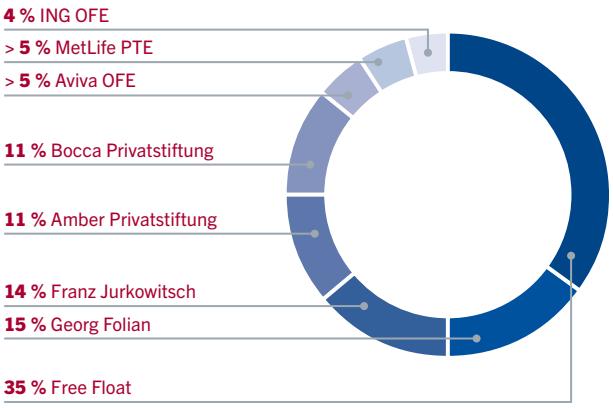
Spadek cen ropy i wartości rubla oraz powolny rozwój koniunktury w Europie kładą się cieniem także na kurs akcji. Po 0,705 EUR wzgl. 3,13 PLN na koniec roku 2014 kurs akcji rósł mniej więcej do połowy roku 2015, jednak począwszy od połowy maja zaczął znowu spadać. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2015 wyniósł 0,665 EUR wzgl. 2,66 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2015 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs, Warszawie, Frankfurcie, Londynie i Wiedniu.

Akcje Warimpexu analizowane są przez następujących analityków: Raiffeisen Centro Bank, Wood & Company, SRC Research, ODDO Seydler i Vestor.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY

STAN: 10 KWIETNIA 2016



ZMIANY KURSU

WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 31-12-2015	54.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF
	Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 0,98 | PLN 4,00
Najniższy kurs*	EUR 0,634 | PLN 2,58
Kurs na 31-12-2015	EUR 0,665 | PLN 2,66
* ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:	
Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Main 50 Plus, WIG,
	Real Estate Developers
100-dniowy ø handel	w Wiedniu ok. 31 000 akcji
	w Warszawie ok. 1 500 akcji

POZOSTAŁE PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG

NA DZIEŃ 31.12.2015

	ISIN	**Premia konwersyjna**	**Kwota należna**
Obligacja 03/16	PLWRMFB00016	-	PLN 39.907.000
Obligacja zamienna 06/17	AT0000A18Q78	1,80 EUR	4 500 000 EUR
Obligacja 10/17	AT0000A139F7	-	PLN 1.500.000
Obligacja 02/18	PLWRMFB00024	-	PLN 3.000.000
Obligacja zamienna 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Obligacja 12/18	PLWRMFB00032	-	25 885 000 EUR

W listopadzie 2015 dokonano przedterminowego wykupu obligacji zamiennych o łącznej wartości 23,5 mln złotych (ok. 5,5 mln EUR), których termin wykupu przypadał w marcu 2016 r. i październiku 2016 r. Jednocześnie przedłużono aktualne obligacje o wartości 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR) na nowych warunkach o kolejne 3 lata.

Obligacje zamienne wyemitowane 28 marca 2013, których termin wykupu przypadałby na 31 marca 2016, mają następujące parametry:
Wartość nominalna: 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR)
Oprocentowanie: 2,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
Termin wykupu: 3 listopada 2018
Premia konwersyjna: 5,94 PLN (ok. 1,40 EUR)

W grudniu 2015 dokonano emisji obligacji o następujących parametrach, w formie emisji niepublicznej:
Wartość nominalna: 25,9 mln EUR
Oprocentowanie: 3,75 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
Termin wykupu: 10 grudnia 2018

Po dniu bilansowym, w styczniu 2016 dokonano emisji obligacji o następujących parametrach, w formie emisji niepublicznej:
Wartość nominalna: 9,7 mln PLN
Oprocentowanie: 6M WIBOR + 5,00 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
Termin wykupu: 25 stycznia 2019

Po dniu bilansowym, w marcu 2016 dokonano emisji obligacji o następujących parametrach, w formie emisji niepublicznej:
Wartość nominalna: 15 mln PLN
Oprocentowanie: 6M WIBOR + 7,00 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
Termin wykupu: 14 marca 2017

Crowne Plaza**
Airportcity
St. Petersburg, RU

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

ZA ROK OBROTOWY
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Rynki

7
KRAJÓW

15
HOTELI

5
BIUROWCÓW

7
NIERUCHOMOŚCI W FAZIE ROZWOJU

andel's Hotel****
Łódź, PL

RYNKI

Polska

Środowisko gospodarcze

Mimo negatywnych tendencji zewnętrznych realny wzrost PKB w Polsce w roku 2015 był znaczący. Wzrost gospodarczy zakładany w całym roku 2015 wynosi 3,5 %, czyli powyżej roku ubiegłego (2014: 3,3 %). Wzrost ma być stabilny i opiera się na solidnym popycie wewnętrznym, będącym wynikiem poprawy sytuacji na rynku pracy i zachęt podatkowych, takich jak wzrost świadczeń. Na rok 2016 i 2017 oczekuje się dalszego silnego wzrostu gospodarczego w wysokości 3,5 % wzgl. 3,5 %.[1]

Wartość transakcji nieruchomościowych wzrosła w 2015 r. o 31 % do ok. 4 mld EUR.[2] Najwyższe zwroty z inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych w Warszawie wyniosły 5,75 % (2014: 6,0 %), jest to najwyższa wartość w regionie CEE obok Pragi na koniec 2015 roku.[3] W branży hotelarskiej średnie wskaźniki obłożenia w Warszawie wzrosły o 2 pp do 80 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 6 % do 91 EUR.[4]

Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. Warimpex i UBM wspólnie zrealizowały ten obiekt i w ostatnim czasie posiadały po 50% udziałów w hotelu, posiadającym 414 pokoi. Pod koniec grudnia 2012 Warimpex i UBM sprzedały hotel. Kupujący zawarł umowę dzierżawy ze spółką zależną Warimpexu i UBM, na podstawie której hotel w ramach transakcji będzie wynajmowany w zamian za stały czynsz i do 2027 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental. W Krakowie od 2006 r. Warimpex jest właścicielem trzygwiazdkowego hotelu Chopin, a od 2007 podmiotem prowadzącym hotel czterogwiazdkowy plus marki andel's (do 2009 jako właściciel, później jako dzierżawca). W Łodzi Warimpex otworzył w czerwcu 2009 kolejny Hotel andel's, a w Katowicach w ramach joint venture z UBM dokonano w marcu 2010 otwarcia pierwszego Hotelu angelo w Polsce. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Obłożenie hotelu InterContinental pozostało niezmienne na poziomie 80 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 10 %. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 62 % (2014: 58 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła nieznacznie. Obłożenie Hotelu Chopin w Krakowie wzrosło z 65 % do 74 %, średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie wyniosło 81 % (2014: 75 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 55 % (2014: 52 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 15 %. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardziej uzależnione od sezonu i nieporównywalne z hotelem miejskim.

Oprócz ww. hoteli Warimpex posiada 50%-owy udział w wieżowcu biurowym Parkur Tower w Warszawie, wynajętym w ok. 90 %.

Projekty deweloperskie: 3 biurowce, 1 działka deweloperska

Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma powstać biurowiec o powierzchni ok. 26 000 m². Prace projektowe są w toku.

Ponadto planowana jest rozbiórka będącego w posiadaniu Warimpexu biurowca w Krakowie, na miejscu którego ma powstać nowy biurowiec o powierzchni ok. 20 000 m². Prace projektowe są w toku.

W Łodzi Warimpex kupił działkę w pobliżu hotelu andel's z przeznaczeniem na biurowiec. Ma to być nowy obiekt biurowy o powierzchni ok. 26 000 m².

W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską.

[1] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016"
[2] CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2015
[3] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015
[4] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

RYNKI

Czechy

Środowisko gospodarcze

Najnowsze dane z Republiki Czeskiej potwierdzają kontynuację poprawy sytuacji gospodarczej, w dużym stopniu w oparciu o popyt wewnętrzny, oraz wzrost PKB o 4,5 % (2014: 2,0 %). Konsumpcja prywatna i przede wszystkim inwestycje publiczne były głównym źródłem wzrostu w roku 2015. W przyszłości oczekuje się zmniejszenia inwestycji publicznych, co ma negatywny wpływ na wzrost PKB. W roku 2016 i 2017 zakłada się wzrost o 2,3 % wzgl. 2,7 %.[5]

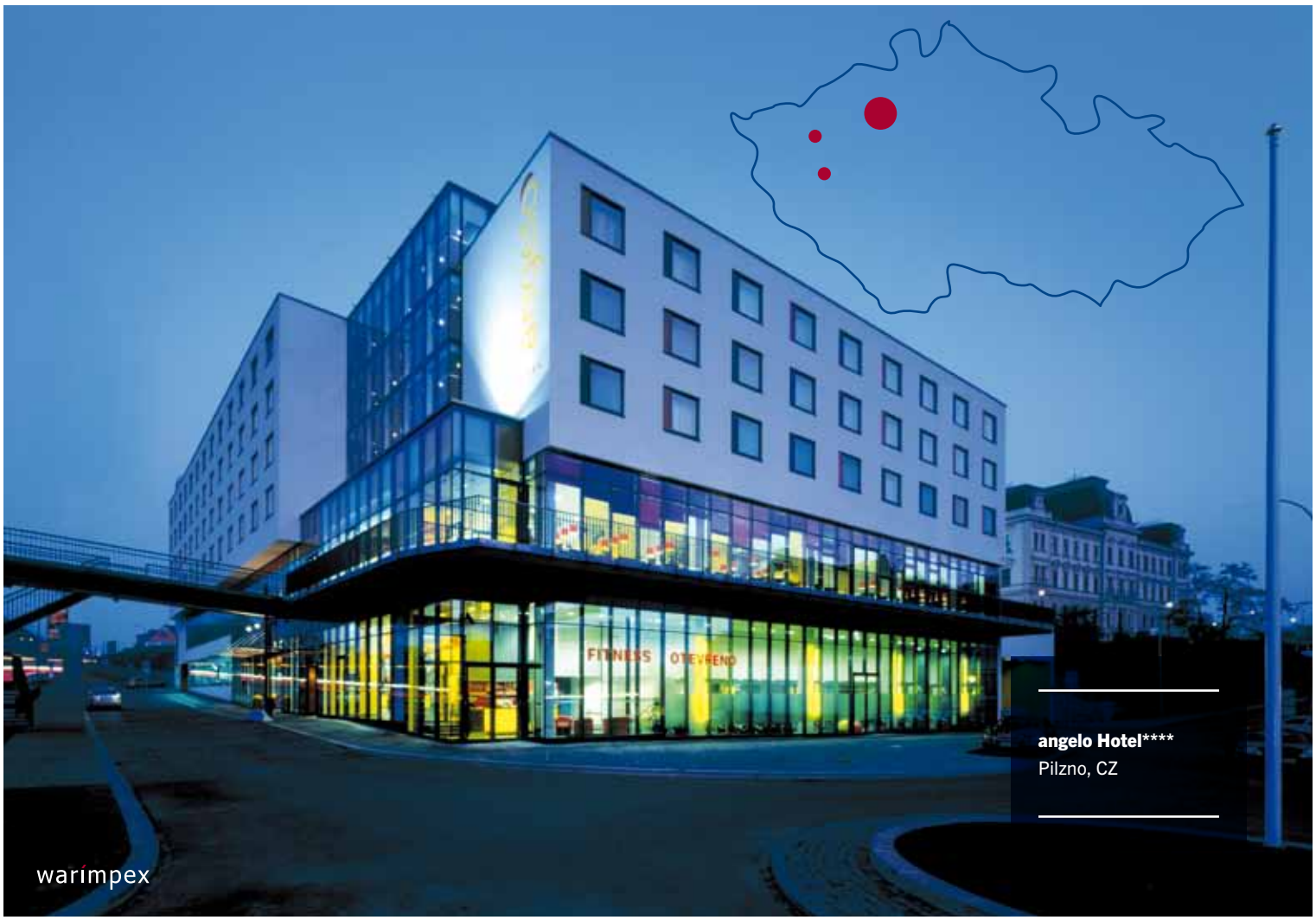
W 2015 roku średnie wskaźniki obłożenia w Pradze wzrosły o 5 pp do 76 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 8 % do 94 EUR.[6]

[5] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016"
[6] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Zasób: 4 hotele

W Czechach Warimpex posiada hotel Diplomat (Praga) i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex do końca roku 2015 włącza do konsolidacji zgodnie z przepisami IFRS hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach. Hotel Savoy (61 pokoi) w Pradze został sprzedany pod koniec czerwca 2014 r.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach Diplomat i angelo wyniosło 73 % wzgl. 76 % (2014: 69 % wzgl. 68 %). Średnie ceny pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach spadło do 54 % (2014: 60 %). Średnia cena pokoju spadła o ok. 45 %. Odsetek gości z Rosji i Ukrainy w Karlowych Varach jest bardzo wysoki, a silny spadek wartości Rubla wpływa na ich decyzje o podróżowaniu. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 65 % do 70 %, średnia cena pokoju wzrosła o ok. 20 %.



angelo Hotel****
Pilzno, CZ

RYNKI

Węgry

Środowisko gospodarcze

Po wzroście ok. 3,7 % w roku 2014 gospodarka węgierska w 2015 roku prawdopodobnie spowolni do 2,7 %, a w 2016 do 2,1 %. Za rok 2017 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 2,5 %.[7]

W Budapeszcie w porównaniu z ubiegłym rokiem najwyższe czynsze wzrosły o 5 % do 21 EUR za metr, prime-yields spadły o 10 punktów bazowych do 7,15 %[8], pustostany są nadal bardzo wysokie. Pozytywnym jest fakt, że w Budapeszcie nie ma w tej chwili niemal żadnych nowych realizacji.

[7] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016"
[8] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m².

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest w większości wynajęty. Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest w całości wynajęty.

W ubiegłym roku Warimpex pozyskał długoterminowego nowego najemcę dla 12 250 m² (z 14 500 m²) powierzchni w biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie – wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierski oddział międzynarodowego koncernu Groupama. W ten sposób Warimpex zawarł jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku powierzchni biurowych. Groupama wprowadziła się do odnowionego budynku „A" pod koniec września 2015 roku. Wynajem wciąż wolnych powierzchni jest w trakcie realizacji.

Erzsébet Offices
Budapeszt, HU

RYNKI

Rumunia

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy w Rumunii pozostaje według prognoz stabilny w roku 2015 i 2016. Powodem tego jest silny popyt wewnętrzny, napędzany wzrostem wynagrodzeń i obniżką podatków. Na rok 2015, 2016 i 2017 oczekuje się wzrostu w wysokości 3,6 %, 4,2 % wzgl. 3,7 %.[9]

W branży hotelarskiej średnie wskaźniki obłożenia w Bukareszcie wzrosły o 4 pp do 78 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 9 % do 94 EUR.[10]

Zasób: 1 hotel

W hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował na hotel marki angelo, obłożenie wzrosło z 56 % do 65 %. Średnia cena pokoju w Euro lekko spadła.

[9] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016"
[10] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

angelo airporthotel***
Bukareszt, RO

RYNKI

Niemcy

Środowisko gospodarcze

Wzrost w roku 2014 wyniósł 1,6 %. Wzrost gospodarczy w Niemczech powinien się stopniowo poprawiać przy wsparciu silnego rynku pracy i korzystnych warunków kredytowych. Dodatkowym czynnikiem stymulującym są wydatki związane z osobami ubiegającymi się o azyl. W efekcie wzrost ma się zwiększyć do 1,7 % w 2015 r. i 1,8 % w 2016 i 2017 roku.[11]

W Berlinie wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 3 pp do 79 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 7 % do 129 EUR.[12]

W Niemczech Warimpex był do września 2015 właścicielem połowy udziałów w hotelu andel's w Berlinie. W Hotelu andel's obłożenie wyniosło 77 % (1-9 2014: 72 %). Średnia cena pokoju lekko spadła.

Na początku września Union Investment Real Estate GmbH kupiła hotel za 105 mln EUR. Od 1 sierpnia 2015 hotel jest dzierżawiony przez Vienna International.

Projekty deweloperskie:
powierzchnie komercyjne i centrum konferencyjne

W sąsiedztwie Hotelu andel's w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego oraz powierzchni komercyjnych. Pod koniec października 2015 nastąpiło zbycie udziału w joint venture.

[11] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016"
[12] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

RYNKI

Francja

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy w 2014 roku wyniósł 0,2 %, jednak koniunktura we Francji prawdopodobnie powoli przyspieszy i się ustabilizuje. Wzrost będzie się opierał w pierwszej kolejności na indywidualnych gospodarstwach domowych. Na rok 2015, 2016 i 2017 oczekuje się wzrostu w wysokości 1,1 %, 1,3 % i 1,7 %..[13]

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wyniosło 75 % wzgl. 67 % (2014: 77 % wzgl. 71 %). Średnia cena pokoju została w obu hotelach podniesiona o ok. 10 %.

[13] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016“

Magic Circus**** at Disneyland® Paris, F

RYNKI

Austria

Środowisko gospodarcze

Cały rok 2014 przyniósł niewielki wzrost o 0,4 %. Na rok 2015, 2016 i 2017 przewiduje się wzrost o 0,7 %, 1,7 % wzgl. 1,6 % – głównie w związku z wyższym popytem wewnętrznym i inwestycjami.[14]

Zasób: 1 hotel

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

[14] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016"

Crowne Plaza ****
Airport City
St. Petersburg, RU

RYNKI

Rosja

Środowisko gospodarcze

Gospodarka rosyjska znajduje się pod silną presją wywołaną kompleksowym oddziaływaniem załamania cen ropy, sankcji gospodarczych i słabości strukturalnych. Po niewielkim wzroście 0,6 % w roku 2014 oczekuje się, że w roku 2015 i 2016 Rosja pogrąży się w głębokiej recesji (2015: -3,7 %, 2016: -1,2 %), po której nastąpi pewna stabilizacja w 2017 r. (0,3 %).[15]

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji spadła w 2015 r. o 8 % do ok. 2,2 mld EUR.[16] Najwyższe zwroty z inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych w St. Petersburgu wyniosły 12,25 % (2014: 12,25 %), najwyższe czynsze spadły o 39 % do ok. 296 EUR na rok w przeliczeniu na m².[17]

W St. Petersburgu wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 7 pp do 67 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 4 % do 82 EUR[18]. W „Peer Group" (Compset) w Jekaterynburgu obłożenie spadło o 4,2 pp do 49 %, średnie ceny pokoi spadły o ok. 3 % do 4 048 RUB.[19]

Zasób: 1 hotel, 1 nieruchomość biurowa

W Rosji Warimpex posiadał w okresie sprawozdawczym 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. 29 września 2015 udziały zostały sprzedane. Transakcja odbyła się w trudnej aktualnie sytuacji rynkowej. Mimo wycofania się z Jekaterynburga Rosja w dalszym ciągu ma być jednym z głównych rynków Spółki.

W St. Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec z 16 800 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2". AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

W listopadzie 2014 potwierdzona została umową sprzedaż obu biurowców Jupiter 1 i Jupiter 2; zamknięcie transakcji nastąpiło w I kwartale 2015.

Biurowiec Zeppelin w AIRPORTCITY z powierzchnią do wynajęcia wielkości 15 600 m² został ukończony pod koniec czerwca 2015. Biurowiec jest już w całości wynajęty.

Do momentu sprzedaży hotelu Liner w Jekaterynburgu pod koniec września 2015 obłożenie spadło z 65 % do 52 %. Obłożenie w droższym angelo Hotel spadło z 66 % do 50 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro była niższa o ok. 25 % w związku ze słabszym rublem.

Hotel Crowne Plaza uzyskał w roku 2015 obłożenie w wysokości 73 % (2014: 72 %), średnia cena pokoju w Euro również spadła o ok. 25 %.

Projekty deweloperskie:
1 parking wielopoziomowy, 1 działka deweloperska

Prace projektowe związane z parkingiem i kolejnymi biurowcami są w toku.

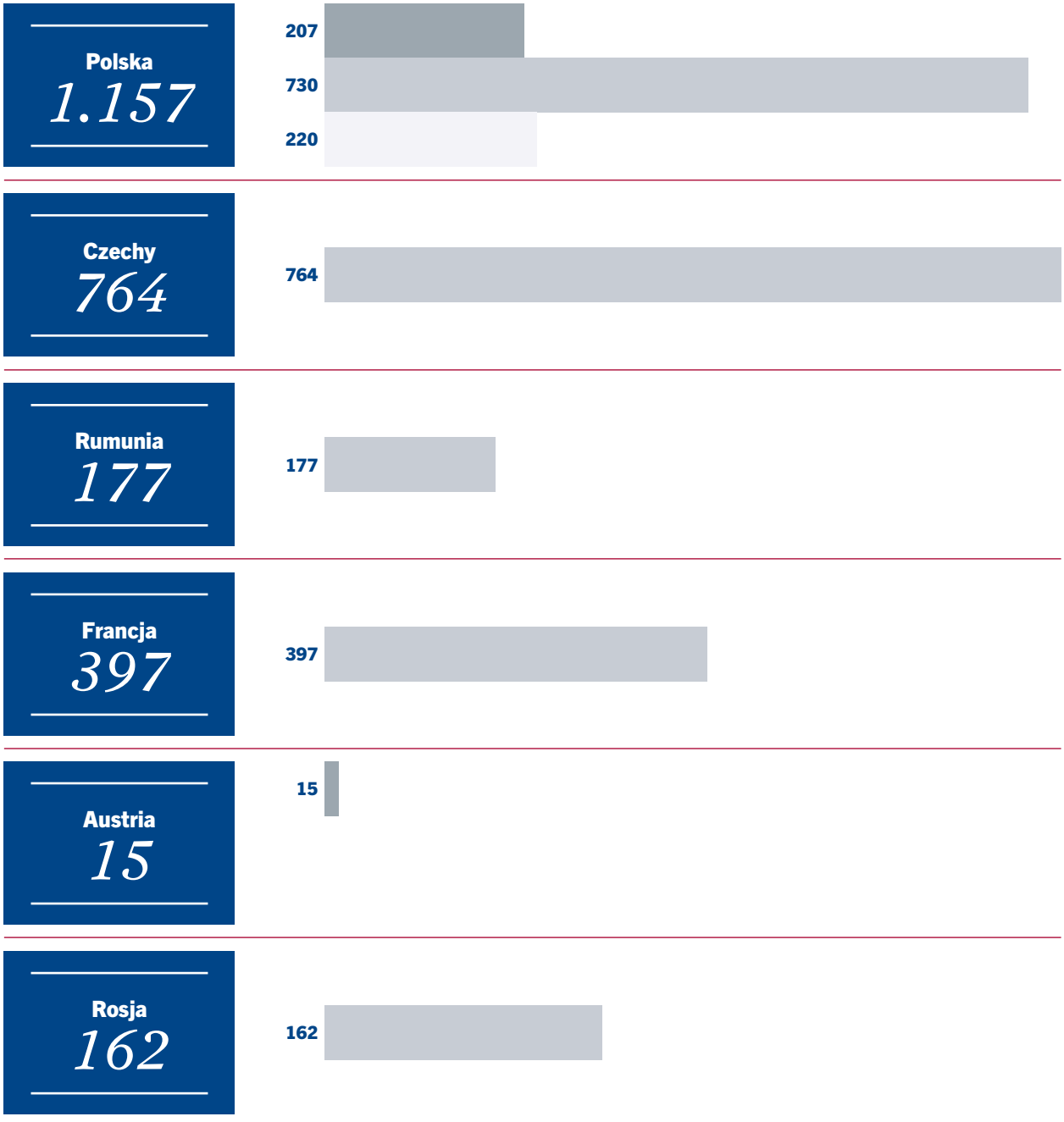
[15] Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2016"
[16] CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, Q4 2015
[17] CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2015
[18] HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex
[19] CompSet dla angelo Airporthotel Jekaterynburg

RYNKI

Portfolio obiektów hotelowych

PORTFOLIO OBIEKTÓW HOTELOWYCH

(LICZBA POKOI SKORYGOWANA O UDZIAŁY CZĘŚCIOWE) NA DZIEŃ 31.12.2015



W porównaniu rocznym o 497 spadła liczba pokoi z uwzględnieniem udziałów częściowych z 3 169 do 2 672 w związku ze sprzedażą hoteli andel's Berlin, Liner i angelo w Jekaterynburgu.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży

Na działalność operacyjną hoteli w roku obrotowym 2015 w dalszym ciągu miały wpływ skutki kryzysu rosyjskiego i spadku wartości rubla. Podczas gdy hotele niezwiązane z Rosją w 2015 roku uzyskiwały wyższe przychody, to hotele Dvorak (Karlove Vary), Liner i angelo (Jekaterynburg) oraz Crowne Plaza (St. Petersburg) zanotowały po części wyraźne spadki wyników. Hotel Dvorak w Karlovych Varach wykazał w związku z brakiem gości rosyjskich spadek przychodów ze sprzedaży o 35 %. Przychody hoteli rosyjskich w Euro były niższe niż w ubiegłym roku o ok. 32 %.

Spadek przychodów ze sprzedaży w segmencie hoteli z 61,6 mln EUR do 54,5 mln EUR wynika głównie ze sprzedaży hoteli w Jekaterynburgu i Pradze (angelo i Liner w Jekaterynburgu we wrześniu 2015 i hotel Savoy w Pradze w czerwcu 2014) oraz z faktu, że wzrost przychodów w innych hotelach nie był w stanie wyrównać spadków w Rosji i Karlovych Varach.

Przychody z wynajmu powierzchni biurowych spadły na skutek sprzedaży obu biurowców Jupiter w St. Petersburgu z 9,8 mln EUR do 4,4 mln EUR. Od lipca 2015 wzgl. października 2015 przychody z wynajmu obiektów w St. Petersburgu i Budapeszcie zawarte są w przychodach ze sprzedaży.

Łączne przychody ze sprzedaży spadły o 16 % z 73,8 mln EUR do 61,9 mln EUR. Ok. 88 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 7 % dotyczy wynajmu nieruchomości biurowych, ok. 5 % należy przypisać segmentowi Development & Services.

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W okresie objętym sprawozdaniem nastąpiło zakończenie transakcji sprzedaży obu biurowców Jupiter w St. Petersburgu. Zaksięgowanie kosztów transakcyjnych spowodowało na tej transakcji ujemny wynik ze sprzedaży nieruchomości w wys. ok. 0,3 mln EUR.

Pod koniec września 2015 nastąpiła sprzedaż obu hoteli w Jekaterynburgu podlegających całkowitej konsolidacji. Przychód wynikający z wyłączenia z konsolidacji wyniósł ok. 3,7 mln EUR.

Pod koniec grudnia z konsolidacji wyłączony został hotel Dvorak w Karlovych Varach zgodnie z zasadami IFRS. Przychód wynikający z wyłączenia z konsolidacji wyniósł ok. 11,1 mln EUR.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny (=EBITDA) wzrósł z 17,1 mln EUR w roku 2014 o 71 % do 29,3 mln EUR. Wzrost ten jest głównie efektem zysków ze sprzedaży wzgl. wyłączenia nieruchomości z konsolidacji.

EBIT

Na rynkach nieruchomościowych w Europie Wschodniej w związku z kryzysem gospodarki rosyjskiej widoczne jest swego rodzaju poczucie niepewności co do rozwoju sytuacji w przyszłości. W roku objętym sprawozdaniem wykazano nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne w wys. 12,2 mln EUR (2014: 7,0 mln EUR); planowe odpisy amortyzacyjne wyniosły 8,9 mln EUR (2014: 11,5 mln EUR).

Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł ok. -20,2 mln EUR (2014: -1,4 mln EUR). Odpisy aktualizacyjne i straty z wyceny dotyczą głównie nieruchomości rosyjskich. W sumie EBIT spadł z -5,2 mln EUR do -9,9 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem joint ventures) uległ zmianie z -31,6 mln EUR na -31,9 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek oraz odsetki od obligacji i obligacji zamiennych spadły w roku obrotowym 2015 w porównaniu z 2014 z 16,9 mln EUR do 15,0 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążają w roku 2015 nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w związku ze zmianą kursów w wys. 19,5 mln EUR (2014: 14,4 mln EUR).

Wynik z joint ventures wzrósł – na skutek przychodu ze sprzedaży hotelu andel's Berlin – z 1,5 mln EUR do 9,6 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -35,3 mln EUR do -42,3 mln EUR. Wynik netto okresu w podmiocie dominującym wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -20,7 mln EUR do -17,8 mln EUR.

Ujemny wynik finansowy jest głównie efektem nieodnoszących się do przepływów pieniężnych strat na wartości nieruchomości oraz ujemnych różnic kursowych, również bez wpływu na przepływy pieniężne.

Analiza segmentów działalności

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

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

Segment Hotele*

w TEUR	2015	2014
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	96.573	106.316
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	3.213	3.461
GOP przypadający na Grupę	37.062	41.351
NOP przypadający na Grupę	28.124	30.992
NOP/dostępny pokój w EUR	8.752	8.954

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie
** por. także sprawozdanie skonsolidowane z działalności hoteli w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W roku objętym sprawozdaniem w związku ze sprzedażą hoteli o 7 % do 3 213 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły w związku ze spadkiem przychodów hoteli w Rosji z 106,3 mln EUR o 9 % do 96,6 mln EUR.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z ‚Uniform System of Accounts for the Lodging Industry') i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.). NOP spadł o 9 % do 28,1 mln EUR; na każdy dostępny pokój NOP spadł o 2 % do 8 752 EUR.

Segment Investment Properties*

w TEUR	2015	2014
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	5.121	10.560
Segment EBITDA	3.170	5.994

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties spadły w związku ze sprzedażą obu biurowców Jupiter w AIRPORTCITY, St. Petersburg.

Dzięki ukończeniu obu biurowców Zeppelin (15.600 m²), AIRPORTCITY St. Petersburg i Erzsébet (14.500 m²) w Budapeszcie, przychody z Investment Properties w 2016 roku znowu znacznie wzrosną.

Segment Development & Services*

w TEUR	2015	2014
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	3.514	2.866
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	24.270	367
Segment EBITDA	23.375	-3.022

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. Wskaźnik EBITDA segmentu jest wynikiem przychodu ze sprzedaży hotelu andel's Berlin (ok. 10,1 mln EUR) i wyłączenia z konsolidacji obu hoteli w Jekaterynburgu (ok. 3,9 mln EUR), wyrównanym ujemnym wynikiem ze sprzedaży obu biurowców Jupiter (ok. 0,3 mln EUR) w efekcie zaksięgowania kosztów transakcji. Pod koniec grudnia z konsolidacji wyłączony został hotel Dvorak w Karlovych Varach zgodnie z zasadami IFRS. Przychód wynikający z wyłączenia z konsolidacji wyniósł ok. 11,1 mln EUR.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	**31.12.2015**	31.12.2014	31.12.2013
			korekta
AKTYWA			
Aktywa trwałe	322.960	389.247	403.825
Aktywa obrotowe	27.274	104.157	102.227
Suma aktywów	**350.235**	**493.404**	**506.052**
PASYWA			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	-235	18.143	36.151
Kapitał własny podmiotu dominującego	53.765	72.143	90.151
Udziały mniejszościowe	-32.037	-14.467	-1.440
Kapitał własny ogółem	**21.728**	**57.676**	**88.711**
Zobowiązania długoterminowe	286.722	352.447	340.064
Zobowiązania krótkoterminowe	41.785	83.280	77.277
Zobowiązania ogółem	**328.507**	**435.727**	**417.341**
Suma kapitału własnego i zobowiązań	**350.235**	**493.404**	**506.052**

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

Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, porównanie udziału kapitału własnego z innymi spółkami nieruchomościowymi jest możliwe tylko pod pewnymi warunkami. Przyjmując za podstawę wycenę majątku trwałego (hoteli) według wartości godziwych, udział kapitału własnego wyniósłby 15 % (2014: 24 %) (NAV/skorygowana suma bilansowa).

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	**2015**	2014
Wpływy z działalności operacyjnej	63.044	76.073
Wydatki na działalność operacyjną	-50.191	-55.531
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**12.853**	**20.542**
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	38.759	-7.221
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-54.406	-8.848
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	**7.394**	**9.765**

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły o 37 % z 20,5 mln EUR w porównywalnym okresie 2014 roku do 12,9 mln EUR.

Por. także szczegółowe wyjaśnienia w informacji dodatkowej w pkt. 2. Informacje o segmentach działalności.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy z działalności inwestycyjnej dotyczą głównie sprzedaży biurowca Jupiter oraz spłat z joint ventures (sprzedaż andel's Berlin). Wypłaty z tytułu inwestycji dotyczą działalności budowlanej związanej z Investment Properties (Erzsébet Offices w Budapeszcie i biurowiec Zeppelin w St. Petersburgu).

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim z wysokich spłat pożyczek i kredytów. Przepływy pieniężne związane z zapłatą odsetek wzrosły w porównaniu z ubiegłym rokiem z 15,9 mln EUR do 16,4 mln EUR. W sumie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły -54,4 mln EUR (2014: -8,8 mln EUR).

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 15 hoteli łącznie z liczbą ok. 3 700 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 2 700) oraz pięć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 43 000 m² (skorygowane o udziały częściowe 30 000 m²).

Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value w mln EUR
Warimpex wykazuje i wycenia swoje rzeczowe aktywa trwałe, takie jak nieruchomości hotelowe, zgodnie z IAS 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z IAS 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) realizowane są jednak co roku według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40.56 z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty rozwojowe są wyceniane dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2015 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	**Wartość godziwa na dzień 31.12.15**	in %
	in Mio. EUR	
CB Richard Ellis	286	84 %
PricewaterhouseCoopers	6	2 %
Knight Frank	18	5 %
Inni	31	9 %
	341	**100 %**

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute of Chartered Surveyors. 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. Do określenia wartości godziwych rzeczoznawca stosuje dla nieruchomości istniejących w zasobach metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) wzgl. porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia wartości godziwej odsyłamy do pkt. 7.1.2. (Hotele) i 7.2.3. (Nieruchomości inwestycyjne) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2015 340,8 mln EUR (w roku poprzednim: 498,0 mln EUR), w tym 74,9 mln EUR (w roku poprzednim: 130,0 mln EUR) z joint ventures. Spadek ten jest przede wszystkim efektem sprzedaży hoteli andel's Berlin, angelo Jekaterynburg, Liner Jekaterynburg, wyłączenia z konsolidacji hotelu Dvorak w Karlovych Varach oraz spadku wartości i strat z wyceny głównie nieruchomości rosyjskich. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 160,1 mln EUR do 98,4 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2015.

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

w mln EUR	**12/2015**		12/2014	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		53,8		72,1
Wartości firmy		-0,9		-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-0,1		–	
Rezerwa na podatek odroczony	10,1	10,0	10,6	10,6
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-188,8		-241,7	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	204,4	15,6	291,5	49,8
Wartość bilansowa projektów deweloperskich	-33,1		-75,8	
Wartość godziwa projektów deweloperskich	33,1	–	76,5	0,7
Wartość bilansowa joint ventures	-24,1		-36,2	
Wartość godziwa joint ventures	44,0	19,9	64,4	28,2
Triple Net Asset Value		**98,4**		**160,5**
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR		**1,8**		**3,0**

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 określone, 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 Hotele Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek.

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

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

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

c) Ryzyko rynku kapitałowego

Refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

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

d) Ryzyka prawne

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

e) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

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

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

(i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Pozostałe informacje o zarządzaniu ryzykiem finansowym, w szczególności dane liczbowe, zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pkt. 8.2..

1. Ryzyko stopy procentowej
Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych i 6M-WIBOR dla obligacji), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym.

Podwyżki stóp procentowych mogą wpływać na wynik Grupy poprzez wyższe koszty z tytułu odsetek od istniejących kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu ma bezpośredni wpływ na wynik podmiotu z działalności finansowej.

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe). Szczegóły prezentacji bilansowej pochodnych instrumentów finansowych zawarte są w rozdziale 7.12. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Ryzyko walutowe
Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (np. CHF, PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR).

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

Poza ryzykiem walutowym z tytułu zobowiązań finansowych w odniesieniu do wszystkich hotelowych spółek Grupy z EUR jako walutą funkcjonalną istnieje ryzyko kursowe związane z kosztami świadczeń pracowniczych oraz kosztami materiałów i usług w walucie krajowej, natomiast przychody związane są w większości z Euro, finansowanie projektów również obsługiwane jest głównie w Euro.

3. Ryzyko kredytowe
Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania należności. Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest raczej niewielkie, ponieważ szczególnie w segmencie hoteli należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

W roku obrotowym w związku z długoterminowym odroczeniem płatności części ceny z tytułu sprzedaży biurowców Jupiter Grupa znacząco zwiększyła swoje aktywa finansowe (por. pkt. 7.5. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Spłata pożyczki w głównej mierze zależy od przepływów pieniężnych biurowców Jupiter. Wpływy z wynajmu są zabezpieczone do listopada 2019 gwarancjami Warimpexu i wspólników ZAO Avielen AG w łącznej wys. 14.318 TEUR. W ramach gwarancji kwota 7.875 TEUR przypada na Warimpex (por. punkt 9.1.3.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Ponadto należność z tytułu ceny kupna a pierwszeństwo względem pożyczek od wspólników.

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

4. Ryzyko związane z płynnością
Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych. Poza tym refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne. W roku obrotowym w Grupie wyemitowano trzy obligacje i jedną obligację zamienną.

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 ponad 18 miesięcy, budżety roczne

planowanie 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.

Skutki kryzysu na rynkach finansowych i nieruchomości z roku 2008, kryzys związany z zadłużeniem państwa w latach ubiegłych oraz kryzys gospodarki rosyjskiej prowadzą do niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W przypadku powtórzenia się tych procesów wzgl. ich trwania możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości lub otrzymać kredyty od instytucji finansowych. Ryzyko to łagodzą bieżące działania na rynku kapitałowym.

W tej chwili możliwe i prawdopodobne są znowu transakcje sprzedaży na rozsądnych warunkach. Aktualnie planowanych jest kilka transakcji sprzedaży.

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 38 247 TEUR (w roku ubiegłym: 72 802 TEUR). Kwota 28 223 TEUR (w roku poprzednim: 46 955) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, nadal konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych i projektowych w długoterminowe oraz generowanie dodatkowych źródeł wpływów.

W celu pokrycia płynności finansowej na bieżącą działalność w okresie kolejnych 12 miesięcy plan płynności przewiduje zwiększenie kredytów projektowych w wys. ok. 12 mln EUR oraz sprzedaż nieruchomości. W roku 2015 oraz w marcu 2016 dokonano częściowo przedterminowego wykupu lub przedłużenia obligacji o zbliżającym się terminie wykupu. Do marca 2017 przypada termin wykupu obligacji w wys. 42,7 mln PLN (ok. 10 mln EUR). Refinansowanie nastąpi w drodze sprzedaży nieruchomości i podwyższenia kredytów projektowych o aktualnie niskiej wartości współczynnika Loan to Value. Jeżeli realizacja planowanych transakcji sprzedaży oraz zwiększenia kredytów będzie niemożliwa w planowanym okresie i zakresie, w celu pokrycia ewentualnego ryzyka utraty płynności konieczne będzie uruchomienie innych źródeł finansowania.

Aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności, w przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex prowadzi stały monitoring budżetów lub postępów w budowie.

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

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

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu ma szczególnie duże znaczenie dla wczesnej identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych wzgl. miesięcznych raportów zawierających niezbędne informacje, sporządzanych przez jednostki operacyjne dla Zarządu.

Dla jednostek zależnych Grupa określiła jednolite standardy dla realizacji i dokumentacji całego systemu kontroli wewnętrznej, a tym samym także przede wszystkim dla procesu rachunkowości. W ten sposób mają zostać wyeliminowane ryzyka, które mogą prowadzić do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Następnie raporty wewnętrzne sporządzane przez jednostki zależne są sprawdzane w centrali koncernu pod względem ich prawidłowości i porównywane z planami, aby w razie różnic można było podjąć odpowiednie działania. W tym celu spółki są zobowiązane do sporządzania rocznych budżetów i planów średniookresowych, zatwierdzanych przez Zarząd.

Rzetelność rachunkowości w spółkach zależnych jest nadzorowana przez zarządcę hotelu (np. Vienna International, InterContinental Hotel Group) oraz przez koncern. Ponadto sprawozdania finansowe wszystkich nieruchomościowych spółek operacyjnych są badane przez zewnętrznych rewidentów.

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania kwartalnych i rocznych sprawozdań finansowych realizację celów i metod zarządzania ryzykiem gwarantują następujące jednostki/osoby.
- cały Zarząd, szczególnie Chief Financial Officer
- rachunkowość skonsolidowana i rachunkowość Grupy
- Komisja Audytorska (tylko w zakresie sprawozdań finansowych)

Pracownicy

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

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

Istotnym czynnikiem sukcesu Grupy Warimpex są jej pracownicy.

Szczególnie w branży hotelarskiej wykwalifikowany i zorientowany na serwis personel odgrywa decydującą rolę dla reputacji i związanego z nią obłożenia hotelu. Istotny wkład w sukces Grupy wnoszą także doświadczeni managerowie aktywów. O dobrej atmosferze pracy świadczy fakt, że wśród pracowników segmentu Development & Services w ostatnich latach fluktuacja jest znikoma.

Aby doskonalić wiedzę fachową swoich pracowników, Warimpex kładzie nacisk na ich ciągłe kształcenie i rozwój. Szczególnie wysokie wymagania Grupa stawia swojej kadrze zarządzającej. Firma wyznacza wysokie standardy jakościowe i oczekuje ugruntowanej wiedzy fachowej oraz elastyczności.

W roku 2015 średnie zatrudnienie z uwzględnieniem joint ventures wyniosło 1 387 (w roku poprzednim: 1 496) osób w segmencie Hotele, 2 (w roku poprzednim: 2) osoby w segmencie Investment Properties i 30 (w roku poprzednim: 34) osób w segmencie Development & Services.

Długotrwałość

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

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

Inicjatywy mające na celu zwiększenie efektywności energetycznej w segmencie hoteli

W roku 2014 uruchomiono techniczny projekt pilotażowy w celu identyfikacji działań w zakresie oszczędzania energii w hotelach. Projekt obejmuje obszary energii elektrycznej, techniki grzewczej i klimatyzacji, zużycia wody i sortowania odpadów.

Dane zgodnie z § 243a UGB

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

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

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

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

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony do podwyższenia kapitału akcyjnego w terminie pięciu lat za zgodą Rady Nadzorczej o maks. 5.400.000 EUR w drodze emisji maks. 5.400.000 nowych akcji – także z częściowym lub całkowitym wyłączeniem prawa poboru.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony do wyemitowania za zgodą Rady Nadzorczej w okresie pięciu lat obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji („Kapitał warunkowy 1"), z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy.

Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,06 PLN (ok. 1,7 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany i poboru maks. 3 753 541 sztuk akcji zwykłych na okaziciela („Kapitał warunkowy 1").

W październiku 2013 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości 16,5 mln PLN (równowartość ok. 4,1 mln EUR) z podziałem na części o wartości 500 000 PLN (ok. 125 000 EUR) z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 3,9% p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,65 PLN (ok. 1,91 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 2 156 863 sztuk akcji zwykłych („Kapitał warunkowy 2"). W listopadzie 2015 dokonano przedterminowego wykupu obligacji zamiennych o łącznej wartości 23,5 mln złotych (ok. 5,5 mln EUR), których termin wykupu przypadał w marcu 2016 r. i październiku 2016 r. Jednocześnie przedłużono aktualne obligacje o wartości 19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR) na nowych warunkach o kolejne 3 lata („Kapitał warunkowy 1").

Obligacje zamienne wyemitowane 28 marca 2013, których termin wykupu przypadałby na 31 marca 2016, mają następujące parametry:

Wartość nominalna:	19,5 mln złotych (ok. 4,6 mln EUR)
Oprocentowanie:	2,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych
Termin wykupu:	03 listopada 2018
Premia konwersyjna:	5,94 PLN (ok. 1,40 EUR)

OBLIGACJE SPÓŁKI WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AG NA DZIEŃ 31.12.2015

	ISIN	Premia konwersyjna	Kwota należna
Obligacja 03/16	PLWRMFB00016	-	PLN 39.907.000
Obligacja zamienna 06/17	AT0000A18Q78	1,80 EUR	4 500 000 EUR
Obligacja 10/17	AT0000A139F7	-	PLN 1.500.000
Obligacja 02/18	PLWRMFB00024	-	PLN 3.000.000
Obligacja zamienna 11/18	AT0000A100Y0	PLN 5,94	PLN 19.500.000
Obligacja 12/18	PLWRMFB00032	-	25 885 000 EUR

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 19 czerwca 2013 Zarząd został upoważniony do wyemitowania za zgodą Rady Nadzorczej w okresie pięciu lat obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji („Kapitał warunkowy 2"), z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy.

Pod koniec marca 2013 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN (równowartość ok. 6,4 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 4,875 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych.

W czerwcu 2014 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 5 mln EUR z podziałem na części o wartości 10 000 EUR z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 4,0% p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 1,80 EUR. Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 2 777 778 sztuk akcji zwykłych („Kapitał warunkowy 2"). W grudniu 2015 Warimpex nabył obligacje zamienne o wartości nominalnej 0,5 mln EUR.

W związku z tym pozostają w sumie (z „Kapitału warunkowego 2") obligacje zamienne i/lub z opcją na akcje, z którymi

związane jest prawo do zamiany lub poboru maks. 4 065 359 akcji.

Program skupu własnych akcji rozpoczął się 21 lipca 2008 i trwał do końca 2008 roku. Widełki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR. Do dnia 31.12.2008 skupiono w sumie 66 500 akcji po średnim kursie 4,53 EUR, co stanowi 0,18 % kapitału akcyjnego.

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: Poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub podmiotu z nią powiązanego. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

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

Zdarzenia po dniu bilansowym

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 9.4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

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

- **AIRPORTCITY, St. Petersburg** parking wielopoziomowy
- **biurowiec o powierzchni ok. 26 000 m²,** Łódź
- **biurowiec Mogilska o powierzchni ok. 20 000 m²,** Kraków
- **biurowiec Chopin o powierzchni ok. 26 000 m²,** Kraków

Działalność operacyjna hoteli rozwijała się w I kwartale 2016 stabilnie, przychody ze sprzedaży w segmencie Investment Properties wzrosły w związku z wynajmem w II półroczu 2015.

Jasnym celem na rok 2016 jest kontynuacja bieżących projektów deweloperskich w Polsce i Rosji. Poza tym rozważamy także zawarcie kilku transakcji. Równocześnie wciąż pracujemy nad poprawą warunków finansowania, spłatą lub refinansowaniem drogich linii kredytowych oraz dążeniem do dywersyfikacji naszego portfela również w przyszłości.

Wiedeń, dnia 27 kwietnia 2016 r.

Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu

Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Florian Petrowsky
Członek Zarządu

InterContinental Hotel***
Warszawa, PL

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

51 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

52 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

53 Skonsolidowany bilans

54 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

55 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

56 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

56 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

60 1. Informacje ogólne

60 2. Informacje o segmentach działalności

61 3. Zasady rachunkowości

75 4. Informacje o podmiotach włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego i udziałach w innych spółkach

78 5. Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

81 6. Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

86 7. Noty do bilansu

112 8. Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym

120 9. Pozostałe informacje

127 Opinia biegłego rewidenta

Parkur Tower
Warszawa, PL

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015

w TEUR	Nota	2015	2014
Przychody ze sprzedaży – hotele		54.462	61.559
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		4.384	9.813
Przychody ze sprzedaży Development & Services		3.053	2.476
Przychody ze sprzedaży	6.1.	**61.898**	**73.848**
Koszty działalności – hotele		(36.374)	(41.773)
Koszty działalności – Investment Properties		(1.267)	(2.691)
Koszty – Development & Services		(898)	(1.095)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	**(38.539)**	**(45.559)**
Wynik brutto ze sprzedaży		**23.359**	**28.289**
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		68.853	7.588
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(54.633)	(7.618)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5.1	**14.220**	**(30)**
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	**3.740**	**584**
Koszty zarządu	6.4.	**(9.391)**	**(8.232)**
Inne koszty	6.5.	**(2.649)**	**(3.498)**
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		**29.280**	**17.114**
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(8.905)	(11.471)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych		(12.189)	(7.059)
Zwiększenie wartości środków trwałych		2.149	42
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	(2.387)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(20.240)	(1.399)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.6.	**(39.185)**	**(22.274)**
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		**(9.905)**	**(5.160)**
Przychody z działalności finansowej	6.7.	2.416	4.191
Koszty działalności finansowej	6.8.	(24.410)	(22.958)
Zmiany kursowe	6.9.	(19.506)	(14.356)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.4.3.	9.647	1.531
w tym ze sprzedaży Hotelu andel's Berlin		*10.050*	–
Wynik z działalności finansowej		**(31.854)**	**(31.592)**
Wynik brutto		**(41.759)**	**(36.752)**
Podatek dochodowy	6.10.	(194)	(115)
Podatek dochodowy odroczony	7.6.	(377)	1.561
Podatki		**(571)**	**1.446**
Wynik netto okresu		**(42.330)**	**(35.306)**
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		(24.492)	(14.652)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		**(17.838)**	**(20.654)**
Wynik na jedną akcję w EUR:			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	7.10.1.	**-0,33**	**-0,38**
rozwodniony, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	7.10.1.	**-0,33**	**-0,38**

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015

w TEUR	Nota	**2015**	2014
Wynik netto okresu		**(42.330)**	**(35.306)**
Różnice kursowe		(2.100)	1.033
w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat		*(2.146)*	–
Wycena Cashflow Hedges		(788)	–
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		–	304
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7.8.	(1.930)	519
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		592	416
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.10.3.	**(4.226)**	**2.272**
Dotacja rezerwy z aktualizacji wyceny		–	1.624
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		16	(166)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(4)	42
Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.10.3.	**12**	**1.499**
Pozostałe przychody i koszty		**(4.214)**	**3.771**
Całościowy wynik netto okresu		**(46.544)**	**(31.534)**
w tym udział w wyniku udziałów nie uprawniających do kontroli		(26.020)	(13.027)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		**(20.524)**	**(18.507)**

Skonsolidowany Bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015

w TEUR	Nota	31.12.2015	31.12.2014
AKTYWA			
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	195.731	249.118
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	84.595	87.751
Wartość firmy (goodwill)	7.3.	921	921
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		34	41
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.4.3.	24.083	36.222
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.8.	2	6.468
Pozostałe aktywa finansowe	7.5.	17.493	8.704
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	102	22
Aktywa trwałe		**322.960**	**389.247**
Zapasy	7.7.	583	759
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.7.	8.686	21.098
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	7.8.	10.610	7.052
Środki pieniężne	7.9.	7.394	9.765
Aktywa trwałe, przeznaczone do sprzedaży	5.1.	–	65.483
Aktywa obrotowe		**27.274**	**104.157**
SUMA AKTYWÓW		**350.235**	**493.404**
PASYWA			
Kapitał podstawowy	7.10.1.	54.000	54.000
Kapitał zapasowy	7.10.3.	–	4.661
Niepodzielony wynik finansowy	7.10.3.	(4.204)	8.742
Akcje własne	7.10.3.	(301)	(301)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.10.3.	4.270	5.041
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**53.765**	**72.143**
Udziały nieuprawniające do kontroli		(32.037)	(14.467)
Kapitał własny		**21.728**	**57.676**
Obligacje zamienne	7.11.1.	8.265	13.051
Pozostałe obligacje	7.11.2.	41.270	18.953
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.11.3.	208.925	298.393
Pochodne instrumenty finansowe	7.12.	2.142	385
Pozostałe zobowiązania	7.13.	6.542	7.316
Rezerwy	7.14.	2.353	2.220
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	10.064	10.649
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	7.162	1.481
Zobowiązania długoterminowe		**286.722**	**352.447**
Obligacje zamienne	7.11.1.	61	–
Obligacje	7.11.2.	9.800	5.215
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.11.3.	18.363	41.740
Pochodne instrumenty finansowe	7.12.	–	17
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.16.	11.519	35.265
Rezerwy	7.14.	613	431
Podatek dochodowy	6.10.	134	73
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.15.	1.296	539
Zobowiązania krótkoterminowe		**41.785**	**83.280**
Zobowiązania		**328.507**	**435.727**
SUMA PASYWÓW		**350.235**	**493.404**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015

w TEUR	Nota	**2015**	2014
Wpływy			
z hoteli i opłat czynszowych		61.213	74.042
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		760	1.895
z odsetek		1.070	136
Wpływy z działalności operacyjnej		**63.044**	**76.073**
Wydatki			
projekty w zakresie nieruchomości		(1.274)	(1.059)
zużycie materiałów i usług		(23.326)	(27.020)
świadczenia pracownicze		(17.317)	(18.997)
pozostałe koszty zarządu		(8.150)	(8.222)
podatek dochodowy		(124)	(234)
Wydatki na działalność operacyjną		**(50.191)**	**(55.531)**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**12.853**	**20.542**
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	49.111	2.685
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia	5.1.	(181)	(67)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	5.3.	535	3.201
otrzymanych zaliczek		–	8.626
dywidendy od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		–	40
z pozostałych aktywów finansowych		1.687	279
z wpływów zwrotnych z joint ventures		15.981	2.431
Wpływy z działalności inwestycyjnej		**67.133**	**17.195**
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(2.003)	(2.098)
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(25.885)	(17.104)
nakłady inwestycyjne w finansowe aktywa trwałe, dostępne do sprzedaży		–	(5.127)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		(7)	(35)
pozostałe aktywa finansowe		(479)	(52)
Wydatki z tytułu inwestycji		**(28.374)**	**(24.416)**
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**38.759**	**(7.221)**
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)		11.451	12.494
Wykup obligacji (zamiennych)		(12.050)	(2.977)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów		78.681	23.980
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów		(114.273)	(25.258)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(13.468)	(13.373)
Zapłacone odsetki (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)		(2.969)	(2.528)
Koszty pozyskania kredytów		(1.777)	(623)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe		–	(563)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(54.406)**	**(8.848)**
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		**(2.794)**	**4.474**
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		69	(1.139)
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		354	(187)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		9.765	6.618
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		**7.394**	**9.765**
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:			
Środki pieniężne Grupy		**7.394**	9.765

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej						Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM		
Stan na dzień 1 stycznia 2014	**54.000**	**17.051**	**16.507**	**(301)**	**2.895**	**90.151**	**(1.440)**	**88.711**
Wykup obligacji zamiennej	–	500	–	–	–	**500**	–	**500**
Całościowy wynik netto okresu	–		(20.654)	–	2.147	**(18.507)**	(13.027)	**(31.534)**
w tym wynik finansowy netto okresu	–	–	*(20.654)*	–	–	***(20.654)***	*(14.652)*	***(35.306)***
w tym pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	*2.147*	***2.147***	*1.625*	***3.771***
Rozwiązanie kapitałów zapasowych	–	(12.889)	12.889	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31 grudnia 2014 =								
Stan na dzień 1 stycznia 2015	**54.000**	**4.661**	**8.742**	**(301)**	**5.041**	**72.143**	**(14.467)**	**57.676**
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	2.146	**2.146**	8.450	**10.596**
Przeniesienie rezerwy zgodnie z IAS 16	–	–	231	–	(231)	–	–	–
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(17.838)	–	(2.686)	**(20.524)**	(26.020)	**(46.544)**
w tym wynik finansowy netto okresu	–	–	*(17.838)*	–	–	***(17.838)***	*(24.492)*	***(42.330)***
w tym pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	*(2.686)*	***(2.686)***	*(1.528)*	***(4.214)***
Rozwiązanie kapitałów zapasowych	–	(4.661)	4.661	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31 grudnia 2015	**54.000**	**–**	**(4.204)**	**(301)**	**4.270**	**53.765**	**(32.037)**	**21.728**

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

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

w TEUR	Hotels		Investment Properties	
	2015	2014	**2015**	2014
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	96.573	106.316	5.121	10.560
Usługi w ramach Grupy	–	–	–	–
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(68.450)	(75.324)	(1.680)	(3.125)
Wynik brutto ze sprzedaży	**28.124**	**30.992**	**3.442**	**7.435**
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	289	194	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.171)	(1.416)	–	–
Pozostałe / inne koszty	(7.375)	(6.641)	(92)	(1.346)
Usługi w ramach Grupy	(889)	(667)	(180)	(95)
Segment EBITDA	**18.978**	**22.462**	**3.170**	**5.994**
Odpisy amortyzacyjne planowe	(12.303)	(16.825)	–	–
Odpisy aktualizacyjne	(11.747)	(6.804)	–	(2.387)
Zwiększenia wartości	2.576	–	–	–
Zysk z wyceny	–	–	10	–
Strata z wyceny	–	–	(20.875)	(1.113)
Segment EBIT	**(2.495)**	**(1.167)**	**(17.695)**	**2.494**
Przychody z działalności finansowej	103	59	3	27
Koszty działalności finansowej	(11.615)	(13.580)	(2.756)	(2.533)
Zmiany kursowe	(9.538)	(14.543)	(9.339)	–
Wynik z joint ventures	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(1.041)	(33)	–	–
Podatek dochodowy odroczony	(831)	831	611	1.028
Segment wynik netto okresu	**(25.418)**	**(28.433)**	**(29.176)**	**1.016**

	Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem na dzień 31 grudnia	
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
	3.514	2.866	**105.208**	119.742	**(43.310)**	(45.894)	**61.898**	73.848
	1.069	762	**1.069**	762	**(1.069)**	(762)	–	–
	(1.063)	(1.237)	**(71.192)**	(79.687)	**32.653**	34.128	**(38.539)**	(45.559)
	3.520	**2.390**	**35.085**	**40.817**	**(11.726)**	**(12.528)**	**23.359**	**28.289**
	24.270	367	**24.270**	367	**(10.050)**	(396)	**14.220**	(30)
	3.436	584	**3.725**	778	**(202)**	(194)	**3.523**	584
	(194)	(109)	**(194)**	(109)	**1**	6	**(193)**	(104)
	(4.360)	(3.633)	**(5.531)**	(5.049)	**318**	508	**(5.213)**	(4.542)
	(3.296)	(2.621)	**(10.763)**	(10.607)	**4.347**	3.524	**(6.416)**	(7.084)
	–	–	**(1.069)**	(762)	**1.069**	762	–	–
	23.375	**(3.022)**	**45.523**	**25.434**	**(16.243)**	**(8.319)**	**29.280**	**17.114**
	(72)	(78)	**(12.375)**	(16.903)	**3.470**	5.432	**(8.905)**	(11.471)
	(443)	(139)	**(12.189)**	(9.330)	–	(116)	**(12.189)**	(9.446)
	25	42	**2.601**	42	**(452)**	–	**2.149**	42
	826	8.300	**836**	8.300	**(826)**	(1.589)	**10**	6.711
	(1.428)	(7.414)	**(22.304)**	(8.527)	**2.054**	417	**(20.250)**	(8.110)
	22.283	**(2.311)**	**2.093**	**(984)**	**(11.998)**	**(4.176)**	**(9.905)**	**(5.160)**
	2.314	4.117	**2.420**	4.203	**(5)**	(12)	**2.416**	4.191
	(12.231)	(10.147)	**(26.602)**	(26.260)	**2.192**	3.302	**(24.410)**	(22.958)
	(629)	187	**(19.506)**	(14.356)	–	–	**(19.506)**	(14.356)
	297	702	**297**	702	**9.350**	829	**9.647**	1.531
	(17)	(80)	**(1.058)**	(113)	**864**	(2)	**(194)**	(115)
	247	(358)	**27**	1.501	**(404)**	60	**(377)**	1.561
	12.264	**(7.890)**	**(42.330)**	**(35.308)**	–	**2**	**(42.330)**	**(35.306)**

w TEUR	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem	
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	**96.232**	105.920	**(42.112)**	(44.757)	**54.121**	61.163
Koszty materiałów	**(35.558)**	(40.191)	**16.969**	18.926	**(18.589)**	(21.265)
Koszty świadczeń pracowniczych	**(23.612)**	(24.378)	**11.018**	10.198	**(12.594)**	(14.180)
Gross Operating Profit (GOP)	**37.062**	**41.351**	**(14.124)**	**(15.633)**	**22.937**	**25.718**
Przychody after GOP	**630**	590	**(289)**	(194)	**341**	396
Managementfee	**(5.980)**	(6.403)	**2.608**	2.737	**(3.373)**	(3.666)
Różnice kursowe	**259**	(394)	**(257)**	45	**2**	(349)
Property Costs	**(3.847)**	(4.151)	**2.027**	1.839	**(1.820)**	(2.312)
Net Operating Profit (NOP)	**28.124**	**30.992**	**(10.036)**	**(11.206)**	**18.088**	**19.786**
Pozostałe koszty after NOP	**(3.041)**	(2.610)	**1.062**	503	**(1.979)**	(2.107)
Dzierżawa/wynajem	**(5.215)**	(5.253)	**3.133**	3.106	**(2.082)**	(2.147)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	**(12.303)**	(16.825)	**3.465**	5.427	**(8.838)**	(11.398)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	**(11.747)**	(6.804)	–	(116)	**(11.747)**	(6.920)
Pozostałe odpisy aktualizacyjne	–	–	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	**2.576**	–	**(452)**	–	**2.124**	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	**(1.606)**	**(500)**	**(2.829)**	**(2.287)**	**(4.435)**	**(2.787)**
pomniejszony o usługi w ramach Grupy	**(889)**	(667)	**889**	667	–	–
Segment EBIT	**(2.495)**	**(1.167)**	**(1.940)**	**(1.620)**	**(4.435)**	**(2.787)**
Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele						
Employees Hotel	**1.358**	1.466	**-377**	-364	**981**	1.102
Pokoje razem	**3.368**	3.486	**-994**	-1.051	**2.374**	2.435
Pokoje dostępne	**3.213**	3.461	**-993**	-1.055	**2.221**	2.406
Pokoje sprzedane	**2.257**	2.348	**-727**	-764	**1.530**	1.584
Obłożenie	**70 %**	68 %	**-1 %**	-2 %	**69 %**	66 %
REVPAR (w EUR)	**55**	53	**-16**	-14	**39**	40
Zestawienie NOP Hotele (geograficznie):						
• Czechy	**5.810**	6.273	**(372)**	(273)	**5.439**	6.000
• Polska	**13.722**	12.012	**(4.590)**	(4.273)	**9.131**	7.739
• Rumunia	**888**	679	–	–	**888**	679
• Rosja	**2.630**	5.368	–	–	**2.630**	5.368
• Niemcy	**1.130**	3.103	**(1.130)**	(3.103)	–	–
• Francja	**3.944**	3.557	**(3.944)**	(3.557)	–	–

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Hotels		Investment Properties		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Aktywa trwałe (geograficznie):								
• Austria	–	–	–	–	**50**	328	**50**	328
• Czechy	**66.945**	78.682	–	–	–	–	**66.945**	78.682
• Polska	**90.779**	87.512	–	–	**19.464**	16.765	**110.244**	104.277
• Rumunia	**12.677**	12.774	–	–	–	–	**12.677**	12.774
• Rosja	**19.374**	63.687	**35.717**	65.483	**11.399**	56.846	**66.489**	186.016
• Węgry	–	–	**21.527**	10.903	**3.349**	10.334	**24.876**	21.237
Razem	**189.774**	**242.656**	**57.244**	**76.386**	**34.263**	**84.272**	**281.281**	**403.314**

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
• Austria	–	–	–	–	**894**	354	**894**	354
• Czechy	**18.361**	20.720	**336**	360	–	–	**18.697**	21.080
• Polska	**22.693**	20.617	–	–	**1.467**	2.122	**24.160**	22.739
• Rumunia	**3.050**	2.668	–	–	–	–	**3.050**	2.668
• Rosja	**10.357**	17.554	**2.827**	8.273	**654**	–	**13.838**	25.827
• Węgry	–	–	**1.221**	1.180	**38**	–	**1.260**	1.180
Razem	**54.462**	**61.559**	**4.384**	**9.813**	**3.053**	**2.476**	**61.898**	**73.848**
Ø Zatrudnienie	**1.009**	1.132	**1**	1	**30**	34	**1.040**	1.167

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015

[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 2015 zostało w dniu 27 kwietnia 2016 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 hoteli i nieruchomości biurowych 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.

Informacje dot. struktury Grupy zostały przedstawione w pkt. 4.1.

[02] Informacje o segmentach działalności

2.1. Informacje ogólne

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

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

Segmenty działalności zostały oddzielone od siebie zgodnie z kryteriami określonymi w IFRS 8.5 i nast.. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości (Investment Properties) stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z IFRS 8.12 są łączone w podlegające obowiązkowi raportowania segmenty Hotele wzgl. Investment Properties. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w pkt. 2.2..

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Usługi świadczone przez klientów zewnętrznych w przypadku żadnego z nich nie przekraczają wartości 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów przyporządkowane są w sprawozdaniu z działalności segmentów geograficznie według miejsca świadczenia usługi.

Sprawozdawczość wewnętrzna i z działalności segmentów realizowana jest zgodnie z przepisami IFRS, stosowanymi w UE. Część działalności w ramach wszystkich segmentów realizują joint ventures. Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania joint ventures ujmowane są dla celów sprawozdawczych działalności segmentów proporcjonalnie. Rubryka ‚Rozliczenie przejściowe' pokazuje efekt przejścia między konsolidacją joint ventures wg udziałów (proporcjonalną) zgodnie ze sprawozdaniem z działalności segmentów i wg praw własności zgodnie z ujęciem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

2.2.1. Segment Hotele

Poszczególne hotele zestawiono w segmencie podlegającym obowiązkowi sprawozdawczemu na podstawie porównywalnych cech ekonomicznych. Dotyczą one głównie rodzaju 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, częściową jej własnością poprzez joint ventures lub są dzierżawione. Za wyjątkiem kilku obiektów hotele uplasowane są w segmencie 4-gwiazdkowym. W sprawozdaniu z działalności segmentów uwzględniono w całości lub częściowo następujące hotele:

Czechy:	Diplomat, angelo Praga, angelo Pilzno, hotel uzdrowiskowy Dvorak, Savoy (do 30.06.2014)
Polska:	Hotel Intercontinental, andel's Kraków, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumunia:	angelo Bukareszt
Rosja:	Hotele Liner i angelo w Jekaterynburgu (do 30.09.2015), Crowne Plaza St. Petersburg
Niemcy:	andel's Berlin (do 01.08.2015)
Francja:	Magic Circus, Dream Castle

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z ‚Uniform System of Accounts for the Lodging Industry') i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.). Przejście z NOP na wynik z działalności operacyjnej (EBIT) wynika z rachunku wyników segmentu Hotele. Kolejne istotne

wskaźniki typowe dla hoteli to obłożenie („occupancy") oraz średni przychód na jeden dostępny pokój („REVPAR").

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

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

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

2.2.2. Segment Investment Properties

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

Nieruchomości te są wyłączną własnością Grupy lub częściową jej własnością poprzez joint ventures. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

Czechy: różne powierzchnie biurowe i komercyjne, Praga (dzierżawa)
Polska: Parkur Tower, Warszawa; Multidevelopment, Kraków
Rosja: biurowiec Zeppelin, St. Petersburg (od lipca 2015)
Węgry: biurowce Erzsébet (w tym biurowiec A od końca września 2015), Dioszegi, Sajka (wszystkie w Budapeszcie)

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

2.2.3. Segment Development & Services

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

W roku obrotowym w aktywach segmentu uwzględniono działki deweloperskie w Polsce, na Węgrzech i w Niemczech oraz budynki w (prze)budowie w Rosji i na Węgrzech.

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

[03] Zasady rachunkowości

3.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest zasadniczo zgodnie z zasadą (zamortyzowanych) kosztów, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych i aktywów finansowych przeznaczonych do zbycia, ujmowanych w bilansie wg wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności podmiotu. W celu kontynuacji działalności podmiotu konieczne jest dalsze bieżące refinansowanie krótkoterminowych zobowiązań finansowych oraz podjęcie kolejnych działań zapewniających płynność finansową, takich jak transakcje sprzedaży, dla których realizacji istnieją istotne zagrożenia. Zarząd spółki Warimpex zakłada możliwość zapewnienia płynności finansowej niezbędnej do kontynuacji działalności przedsiębiorstwa dzięki podjęciu odpowiednich kroków. PPor. wyjaśnienia dot. ryzyka płynności finansowej w notach do sprawozdania punkt 8.2.4.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w Euro. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie wartości podane są w całych tysiącach Euro (TEUR). Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Przeniesienie bilansów handlowych (Handelsbilanz) podmiotów, w których Spółka posiada udziały, sporządzonych wg lokalnych przepisów o rachunkowości do jednostkowych

sprawozdań finansowych zgodnych z IFRS, sporządzonych według jednolitych wytycznych Grupy, odbyło się we wszystkich przypadkach w centrali koncernu w Wiedniu. Dniem bilansowym dla wszystkich spółek ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest zasadniczo 31 grudnia.

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

3.2. Zmiany w zasadach rachunkowości i w przepisach o rachunkowości

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

W roku obrotowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy:

IFRS 8: Działalność segmentów

W związku ze zmianą w IFRS 8 należy ujawniać istotne osądy dokonywane przez kierownictwo przy okazji łączenia segmentów. W Grupie dotyczy to podlegających obowiązkowi sprawozdawczemu segmentów Hotele i Investment Properties (por. noty w pkt. 2.2.1. i 2.2.2.).

Ponadto brak jest obowiązku przedkładania rozliczeń przejściowych dla aktywów w segmentach podlegających obowiązkowi sprawozdawczemu na poziomie przedsiębiorstwa, jeżeli aktywa te nie są zgłaszane regularnie do właściwej jednostki w przedsiębiorstwie. Ponieważ zgłoszenia takie nie są w Grupie dokonywane regularnie, Warimpex nie składa już tego rodzaju rozliczeń przejściowych dla aktywów i zobowiązań.

W roku obrotowym należy w UE stosować następujące zmiany w standardach i interpretacjach, jednak dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego pozostają one – z wyjątkiem ww. postanowień – bez znaczenia:

- Roczne poprawki IFRS 2010 – 2012 i 2011 – 2013
- Zmiany w IAS 19: Plany zdefiniowanych świadczeń – składki pracownicze
- IFRIC 21 Opłaty: Wytyczne dot. ujmowania zobowiązań z tytułu opłat nałożonych przez organy publiczne

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

Poniższe interpretacje i zmiany standardów zostały przyjęte przez UE po publikacji przez IASB:

- Roczne poprawki IFRS 2012 – 2014

Należy stosować następujące roczne poprawki dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub później.

Standard	Rodzaj zmian	Nota
IFRS 5: Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana	Zmiana metody sprzedaży	Zmiany dotyczą wprowadzenia szczególnych wytycznych do IFRS 5 w związku z aktywami przeznaczonymi do wypłaty. Grupa nie oczekuje z tego tytułu żadnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
IFRS 7: Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji	Umowy zarządzania	Wyjaśnienie, w jakich okolicznościach umowa zarządzania stanowi kontynuację zaangażowania w odniesieniu do przeniesionego składnika aktywów (w celu określenia niezbędnych informacji). Grupa nie oczekuje z tego tytułu żadnych istotnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
	Zastosowanie zmian w IFRS 7 do skróconych okresowych raportów finansowych	Zmiana ta wyjaśnia możliwość stosowania informacji dot. prezentacji w odniesieniu do skróconych okresowych raportów finansowych. Grupa nie oczekuje z tego tytułu żadnych istotnych skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
IAS 19: Świadczenia na rzecz pracowników	Stopa dyskontowa: Rynki regionalne	Obligacje przedsiębiorstwa o dużej wartości, stosowane do określenia stopy dyskontowej dla świadczeń po okresie zatrudnienia, należy denominować w tej samej walucie jak wypłacane świadczenia. Z perspektywy Grupy nie należy oczekiwać z tego tytułu zmian w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
IAS 34: Śródroczna sprawozdawczość finansowa	Podawanie informacji w innym miejscu okresowego sprawozdania	Wyjaśniono znaczenie zwrotu „w innym miejscu"; w sprawozdaniu okresowym należy umieścić odniesienie do tego innego miejsca. Grupa także zamieści to odniesienie w raporcie okresowym.

Zmiany w IFRS 11: Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnym działaniu

Zmiana ta zawiera wytyczne w zakresie ujmowania nabycia udziałów we wspólnym działaniu, jeżeli stanowi ono przedsięwzięcie w rozumieniu IFRS 3. W tym przypadku należy stosować wszystkie zasady odnoszące się do ujmowania połączeń jednostek gospodarczych wg IFRS 3 i innych IFRS, o ile nie są one sprzeczne z wytycznymi zawartymi w IFRS 11. Zmiany stosuje się w odniesieniu do nabycia udziałów w istniejącym wspólnym działaniu oraz do nabycia udziałów we wspólnym działaniu przy jego utworzeniu, o ile utworzenie wspólnego działania nie jest związane z utworzeniem przedsięwzięcia. Zmiany należy zastosować do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub później. Przepisy ten zostanie w przyszłości zastosowany w Grupie w przypadku wystąpienia tego rodzaju zdarzenia gospodarczego.

Zmiany w IAS 1: Inicjatywa dot. ujawniania informacji

Zmiany w IAS 1 określają wytyczne dotyczące stosowania zasady istotności w praktyce oraz wyjaśnienia w zakresie prezentacji sytuacji majątkowej i rachunku wyniku całościowego. Grupa nie oczekuje z tego tytułu żadnych bezpośrednich skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Następujące standardy wzgl. zmiany standardów zostały już opublikowane przez IASB, ale nie zostały jeszcze przyjęte przez UE:

IFRS 16: Leasing:

16 stycznia 2016 IASB opublikowała nowy standard dot. leasingu. Na podstawie nowych regulacji zasadniczym obowiązkiem jest wykazywanie w bilansie praw i obowiązków z tytułu leasingu po stronie leasingobiorcy. W przyszłości leasingobiorcy będą wykazywać prawo do użytkowania przedmiotu leasingu („right-of-use asset“) oraz korespondujące z nim zobowiązania z tytułu leasingu. Wyjątki dotyczą umów krótkoterminowych i przedmiotów leasingu o niskiej wartości oraz określonych przypadków specjalnych.

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 z IAS 16 Rzeczowe aktywa trwałe i IAS 36 Odpisy aktualizacyjne aktywów. Nie dotyczy to aktywów wycenianych zgodnie z IAS 40 jako nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej.

Zobowiązanie z tytułu leasingu jest 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.

Transakcje typu sale-and-leaseback będą ujmowane zgodnie z IFRS 16 tylko wówczas, gdy będą to transakcje sprzedaży zgodnie z warunkami określonymi w IFRS 15 Przychody z umów z klientami. W innych przypadkach składnik aktywów będzie wykazywany w dalszym ciągu, a dodatkowo ujmowane będzie zobowiązanie finansowe wg IFRS 9 Instrumenty finansowe.

Leasingodawców nie dotyczą żadne istotne zmiany w związku z nowym standardem. Będą oni w dalszym ciągu rozróżniać między umowami leasingu finansowego i operacyjnego. Znacznie poszerzy się zakres obowiązków informacyjnych. Standard IFRS 16 należy stosować od 1 stycznia 2019. Wcześniejsze stosowanie jest możliwe przy jednoczesnym zastosowaniu standardu IFRS 15 Przychody z umów z klientami. Grupa nie planuje stosowania regulacji przed terminem.

Po wstępnej analizie Grupa zakłada, że stosowanie nowego standardu dot. leasingu będzie skutkowało wydłużeniem bilansu. Najistotniejsza zmiana będzie prawdopodobnie wynikała z aktywowania prawa do użytkowania przedmiotu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu w związku z dzierżawą hotelu andel‘s Kraków (por. punkt 9.2.2.). Pozostałe umowy najmu, dzierżawy i leasingu o mniejszym zakresie są obecnie analizowane. Nowe regulacje w zakresie transakcji sale-and-leaseback różnią się od dotychczasowej procedury stosowanej w Grupie, zgodnie z którą według IAS 17 zysk z tytułu wzrostu wartości realizowany jest przez okres obowiązywania umowy leasingu (por. punkt 7.15.). Ponadto zwiększy się zakres informacji zawartych w informacji dodatkowej.

IFRS 9: Instrumenty finansowe

IFRS 9 zawiera przepisy dot. wartości początkowej, wyceny i wyksięgowywania instrumentów finansowych oraz rozliczania zabezpieczeń. Nowy IFRS 9 całkowicie zastępuje IAS 39. Główne postanowienia IFRS 9:

- IFRS 9 przewiduje nowy model klasyfikowania aktywów finansowych.
- Nowy model wyceny aktywów finansowych opierać się będzie w przyszłości na trzech kategoriach z różnymi podstawami wyceny i różnych sposobem ujmowania zmian wartości. Kategoryzacja zależy zarówno od umownych przepływów pieniężnych instrumentu jak i wynika z modelu biznesowego, w ramach którego utrzymywany jest instrument. Zasadniczo chodzi tu więc o kategorie obowiązkowe. Ponadto przewidziano pojedyncze prawa wyboru.

- W odniesieniu do zobowiązań finansowych przejęto w obszernym zakresie postanowienia IAS 39. Najistotniejsza zmiana dotyczy zobowiązań finansowych w opcji wartości godziwej. W odniesieniu do nich zmiany wartości wynikające ze zmian własnego ryzyka kredytowego należy ujmować w pozostałym wyniku.

- IFRS 9 przewiduje trzy poziomy określające w przyszłości wysokość wykazywanych strat i uzyskiwanych z odsetek. Zgodnie z tym straty przewidywane już w momencie początkowego ujęcia należy wykazywać w wartości bieżącej straty oczekiwanej w okresie 12 miesięcy (poziom 1). W przypadku wystąpienia znaczącego ryzyka kredytowego należy zabezpieczyć się przed ryzykiem do wysokości oczekiwanej straty przez cały okres (poziom 2). Wraz z zaistnieniem obiektywnych przesłanek zmniejszenia wartości dochody odsetkowe ujmuje się na podstawie wartości bilansowej netto (wartość bilansowa pomniejszona o zabezpieczenie przed ryzykiem) (poziom 3).

IFRS 9 należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 lub później. Po wstępnej analizie Warimpex zakłada, że IFRS 9 spowoduje zmiany w klasyfikacji aktywów finansowych oraz zmiany i dodatkowe dane w skonsolidowanej informacji dodatkowej. W związku z modelem biznesowym Grupy na dzień dzisiejszy nie oczekuje się znaczących skutków dla rachunku zysków i strat. Kwestia ta wymaga jednak pogłębionej analizy.

IFRS 15: Przychody z umów z klientami

IFRS 15 zastępuje IAS 11 i IAS 18 oraz odpowiednie interpretacje. W standardzie IFRS 15 określono, kiedy i w jakiej wysokości należy ujmować przychody oraz zwiększono zakres informacji. IFRS 15 stosuje się zasadniczo do wszystkich umów z klientami; wyjątek stanowią określone transakcje wymiany niepieniężnej oraz określone umowy uregulowane w innych standardach.

Nowy standard przewiduje jednolity pięciostopniowy model i następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem

- identyfikacja poszczególnych umownych zobowiązań do wykonania świadczeń

- określenie świadczenia wzajemnego (ceny)

- alokacja ceny transakcji do poszczególnych zobowiązań do realizacji świadczenia

- ujęcie przychodów w chwili wypełnienia zobowiązań przez jednostkę (kryterium: przeniesienie kontroli)

Przy zawieraniu umowy zgodnie z IFRS 15 należy stwierdzić, czy przychody z niej wynikające należy ująć w danym momencie czasu czy też w określonym przedziale czasu. Najpierw na podstawie określonych kryteriów należy wyjaśnić, czy kontrola nad zobowiązaniem do realizacji świadczenia będzie przenoszona przez pewien okres. Jeżeli tak nie jest, przychód należy ująć w momencie przeniesienia kontroli na klienta. Jeżeli kontrola będzie przenoszona przez pewien okres, przychody mogą być realizowane przez pewien okres tylko wówczas, gdy postęp w realizacji świadczenia można precyzyjnie określić przy pomocy metod opartych na kryteriach input lub output.

Oprócz ogólnych zasad ujmowania przychodów standard ten zawiera szczegółowe wytyczne w zakresie wdrażania określonych zagadnień, np. sprzedaży z prawem zwrotu, opcji klienta w zakresie dodatkowych towarów lub usług, relacji zleceniodawca-agent oraz umów bill-and-hold. Ponadto porusza on kwestie kosztów realizacji i pozyskania umowy oraz ujęcia tych kosztów w aktywach. Koszty niespełniające wymaganych kryteriów należy ujmować w momencie ich poniesienia jako koszt.

Standard ten należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 lub później. Dopuszcza się możliwość wcześniejszego stosowania. Warimpex spodziewa się przede wszystkim wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe w przypadku przyszłych usług deweloperskich na rzecz podmiotów trzecich oraz sprzedaży nieruchomości. Ujmowanie w czasie przychodów hoteli ze sprzedaży oraz czynszów z tytułu wynajmu powierzchni biurowych z punktu widzenia Grupy nie powinno ulec znaczącym zmianom. Ponadto należy liczyć się z koniecznością wyraźnego zwiększenia ilości danych w informacji dodatkowej. Po dokonaniu szczegółowej analizy Grupa określi moment pierwszego zastosowania przepisów oraz metodę przejściową w zależności od przejęcia regulacji do prawa UE.

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.

Wszystkie należności i zobowiązania, przychody ze sprzedaży, inne przychody i koszty wynikające z transakcji w ramach Grupy zostały wyeliminowane. Wartości zdyskontowane i inne księgowania jednostronnie odniesione na wynik zostały poddane stornowaniu z odniesieniem na rachunek zysków i

strat. Wyniki pośrednie wynikające z obrotu w zakresie dostaw i usług wewnątrz Grupy w majątku trwałym i obrotowym zostały wyeliminowane.
Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji w okresie od dnia ich nabycia, będącego dniem objęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestają one podlegać ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia ustania kontroli podmiotu dominującego.

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawniono wszystkie spółki podlegające obowiązkowi konsolidacji. Szczegółowe informacje dot. prezentacji joint ventures znajdują się w notach w pkt. 3.5.

Udział nie uprawniający do kontroli to kapitał własny jednostki zależnej, nieprzyporządkowanej do jednostki macierzystej ani bezpośrednio ani pośrednio. Udziały te wykazywane są oddzielnie dla wyniku finansowego netto okresu, całościowego wyniku finansowego netto okresu w skonsolidowanym bilansie oraz w prezentacji zmian kapitału własnego. W skonsolidowanym bilansie wykazywane są w ramach kapitału własnego, oddzielnie od kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej. Straty są przyporządkowane udziałom nie uprawniającym do sprawowania kontroli także wóczas, gdy powoduje to powstanie salda ujemnego. Zmiana wysokości udziału w jednostce zależnej bez utraty kontroli jest wykazywana jako transakcja na kapitale własnym.

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. Kwoty rzeczywiste mogą odbiegać od oszacowań, nie zniekształcając możliwie wiernego obrazu sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku.

W zakresie działań, mających na celu zapewnienie płynności finansowej, koniecznych do kontynuacji działalności podmiotu, odsyłamy do pkt. 3.1. i pkt. 8.2.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

3.4.1. Wycena wartości godziwej (IFRS 13)

Grupa wycenia instrumenty finansowe, np. instrumenty pochodne lub aktywa niefinansowe, np. nieruchomości inwestycyjne, na każdy dzień bilansowy wg wartości godziwej. Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. Wyceniając wartość godziwą, przyjmuje się założenie, że transakcja dokonywana jest na rynku głównym lub – jeżeli takiego rynku nie ma – na rynku najkorzystniejszym.

Wartość godziwą określa się na podstawie założeń, które przyjęliby uczestnicy rynku określając cenę. Wyceniając wartość godziwą niefinansowego składnika majątku, uwzględnia się zdolność uczestników rynku do uzyskania korzyści ekonomicznych dzięki zastosowaniu najkorzystniejszych i najlepszych warunków lub dzięki sprzedaży innemu uczestnikowi rynku, który znajdzie dla składnika majątkowego najkorzystniejsze i najlepsze warunki.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, dla których jest określana lub wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość godziwa, klasyfikowane są wg następującej hierarchii wyceny w celu określenia wartość 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

W przypadku aktywów i zobowiązań prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie powtarzalności, Grupa określa, czy miały miejsce zmiany między poziomami hierarchii, weryfikując klasyfikację na koniec każdego okresu sprawozdawczego (na podstawie parametrów wejścia najniższego poziomu, istotnych dla wyceny wg wartości godziwej).

3.4.1.1. Wycena instrumentów finansowych

Jeżeli wartości godziwych stosowanych instrumentów finansowych nie można określić na podstawie cen notowanych na aktywnych rynkach, określa się je przy pomocy metod wyceny, m.in. metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Parametry wejściowe na 3. poziomie hierarchii w modelu wyceny bazują, w miarę możliwości, na obserwowanych danych rynkowych. Jeżeli takich danych nie ma, wartość godziwa w dużej mierze opiera się na osądzie kierownictwa. Osąd kierownictwa dotyczy parametrów wejściowych, takich jak ryzyko płynności finansowej, ryzyko kredytowe i wahania cenowe. Zmiany przyjętych dla tych czynników założeń mogą wpływać na określone wartości godziwe instrumentów finansowych.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pochodne instrumenty finansowe ujęto wg wartości godziwej. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 7.8. i 7.12. Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

3.4.1.2. Wycena nieruchomości

W związku ze znaczeniem, jakie nieruchomości mają dla Grupy, ogólnie ich wartość określana jest według uznanych metod wyceny przez niezależnych rzeczoznawców, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i aktualnym doświadczeniem w zakresie sytuacji i rodzaju nieruchomości. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie.

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 zwykle metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Oczekiwane przepływy pieniężne dyskontowane są na dzień wyceny. Jest to zgodne z poziomem 3 hierarchii wartości godziwej. Stopa dyskontowa (discount rate) odzwierciedla aktualne wyceny rynku pod względem zagrożeń wysokości i perspektywy czasowej przyszłych przepływów pieniężnych. Okres objęty planowaniem wynosi zasadniczo 10 lat plus wartość końcowa terminal value (wartość końcowa w roku 10), obliczana z zastosowaniem stopy kapitalizacji (exit yield). Wycena uwzględnia krajowy wskaźnik inflacji.

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 m².

Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych (por. pkt. 6.6. i 7.1.):
Grupa wykazuje nieruchomości hotelowe 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.

Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momenty ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, prowadząca do wyższej wartości odzyskiwalnej. W takim przypadku wartość bilansowa składnika aktywów jest podwyższana do jego wartości odzyskiwalnej (wzrost wartości). Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości.

Wartość odzyskiwalna jest silnie uzależniona od zastosowanej stopy kapitalizacji (Exit Yield) oraz od spodziewanych przyszłych wpływów. W związku z dynamiczną sytuacją geopolityczną i finansową istnieje zwiększone ryzyko planowania. Dotyczy to głównie rynków w Europie Wschodniej, przede wszystkim Rosji. Zagrożenia z tym związane mogą prowadzić do konieczności dokonania istotnych korekt wartości bilansowych także w kolejnych latach obrotowych.

Zwiększenia wartości wzgl. odpisy aktualizacyjne zostały przedstawione w pkt. 6.6. W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 7.1.

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:
Warimpex wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu wartości godziwej na podstawie 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. 7.2.. Wynik z wyceny został przedstawiony w pkt 6.6.

3.4.2. Kontrola innych podmiotów bez większości praw głosu

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględniano dotychczas dwie spółki, w których Grupa nie posiada bezpośrednich ani pośrednich udziałów. W ocenie Grupy zastosowanie miały w tym przypadku kryteria wg IFRS 10.7 dot. istnienia kontroli, obciążenia ryzykiem przez zyski wzgl. prawa do wahań w zakresie wyników oraz możliwości wykonywania kontroli w celu wpływania na wysokość swoich wyników finansowych. Podstawę w tym zakresie stanowiły głównie umowne prawa pierwokupu i klauzule drag along, dające Grupie kontrolę i zmienne wyniki finansowe.

Na podstawie klauzuli drag along Warimpex mógł w przypadku spełnienia określonych przesłanek domagać się sprzedaży spółek, w których posiada udziały bez wpływu na kontrolę, na rzecz wskazanego przez Warimpex podmiotu trzeciego.

Warimpex dokonał weryfikacji tej oceny i doszedł do wniosku, że wspomniane wyżej prawa są na dzień bilansowy tak ograniczone w związku z warunkami ekonomicznymi, że nie można ich już klasyfikować jako wymiernych. W związku z tym na dzień bilansowy spółki te zostały wyłączone z konsolidacji (por. wyjaśnienia w pkt. 5.1.).

3.4.3. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsięwzięciach zagranicznych

Waluta funkcjonalna spółek zależnych w niektórych przypadkach różni się od waluty krajowej. W przypadku hoteli na terytorium UE przychody ze sprzedaży określa się w Euro. Przychody z wynajmu nieruchomości biurowych w ramach Grupy z wyjątkiem nieruchomości rosyjskich także określane są w Euro. Koszty towarów i usług dla tych nieruchomości hotelowych i biurowych częściowo wykazywane są w walucie krajowej, a częściowo w Euro. Kredytowanie w całej grupie w przeważającym zakresie odbywa się w Euro. W ramach osądu własnego kierownictwa zgodnie z IAS 21.12 dla tych spółek zależnych, których przychody ze sprzedaży określane są w Euro, jako walutę funkcjonalną ustala się Euro. Waluta funkcjonalna danej spółki należącej do Grupy widoczna jest w zestawieniu podmiotów zależnych (pkt. 4.1.1.).

3.4.4. Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 6.10. Podatek dochodowy oraz pkt. 7.6. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

3.5. Ujmowanie joint ventures

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

Grupa wykazuje swoje inwestycje netto w joint ventures zgodnie z IFRS 11, stosując metodę praw własności.

Zgodnie z metodą praw własności joint ventures są ujmowane według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto joint venture, które nastąpiły po nabyciu. Inwestycje netto obejmują także pożyczki udzielone joint ventures, których rozliczenie w najbliższym okresie nie jest planowane ani prawdopodobne. Wartość firmy dotycząca joint venture zawiera się w wartości bilansowej udziału i nie podlega amortyzacji planowej. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym joint ventures.

W przypadku jakiejkolwiek zmiany ujętej bezpośrednio w pozostałym wyniku joint venture, Grupa ujmuje swój udział we wszelkich zmianach i ujawnia go, o ile ma to zastosowanie, w pozostałym wyniku Grupy. Zyski i straty na transakcjach pomiędzy Grupą a joint venture są eliminowane do wysokości udziału Grupy w joint venture.

Sprawozdania finansowe joint ventures sporządza się z zastosowaniem jednolitych metod rachunkowości za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Ewentualne różnice w zasadach rachunkowości są eliminowane przez odpowiednie korekty.

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonywane są korekty, mające na celu wyeliminowanie udziału Grupy w niezrealizowanych zyskach i stratach z tytułu transakcji między Grupą a joint venture. Jeżeli Grupa nabywa aktywa od joint venture, to swój udział w zysku joint venture z tytułu tej transakcji wykazuje dopiero wówczas, gdy odsprzeda te składniki majątkowe niezależnemu obcemu podmiotowi.

Po zastosowaniu metody praw własności Grupa określa, czy istnieje konieczność ujmowania dodatkowych kosztów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do udziałów Grupy w joint venture.

Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy istnieją obiektywne przesłanki dla aktualizacji wartości udziału w joint venture. Jeśli tak, wówczas różnica między wartością odzyskiwalną udziału w joint venture i wartością bilansową udziału jest ujmowana jako koszt z tytułu utraty wartości z odniesieniem na rachunek wyników.

Przypisane wyniki joint venture podwyższają daną ujętą wartość udziału, ujemne wyniki pomniejszają ujętą wartość udziału do wysokości inwestycji netto w joint venture.

Jeżeli inwestycja netto w joint venture ulega wyzerowaniu wskutek ujemnych wyników i jeżeli udział kapitału własnego joint venture wykazuje wykraczającą ponad to wartość ujemną, wówczas bada się, czy istnieje potrzeba rezerwy z tytułu odpowiedzialności lub danych gwarancji.

Joint ventures ujawniane są w sprawozdaniu finansowym metodą praw własności do chwili zaprzestania sprawowania współkontroli nad joint venture.

Zestawienie i zmiany w inwestycjach netto w joint ventures oraz podsumowanie informacji finansowych najważniejszych joint ventures zawarte są w pkt. 7.4..

3.6. Instrumenty finansowe

3.6.1. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe w myśl IAS 39 klasyfikowane są jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, jako kredyty i należności lub jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Aktywa finansowe wyceniane są przy pierwotnym ujęciu w wartości godziwej. W przypadku innych aktywów finansowych jako takich, klasyfikowanych jako wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, uwzględnia się ponadto koszty transakcyjne, przypisywane bezpośrednio nabyciu aktywów. Przypisanie aktywów finansowych do kategorii wyceny następuje z chwilą ich pierwotnego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują wszystkie pochodne instrumenty finansowe o dodatniej wartości godziwej, nie związane z zabezpieczeniami. Na dzień bilansowy nie wykazano pochodnych aktywów finansowych związanych z zabezpieczeniami.

Kredyty i należności:
Kredyty i należności są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku. Po pierwszym ujęciu kredyty i należności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej, pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym okresu w momencie usunięcia kredytu i należności z bilansu lub po stwierdzeniu utraty ich wartości, jak też w ramach odpisów amortyzacyjnych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży i nie należą do żadnej z wcześniej wymienionych kategorii. Po wstępnej wycenie są one wyceniane w wartości godziwej. Niezrealizowane zyski lub straty rozpoznawane są w pozostałych przychodach i kosztach. W momencie zbycia składnika aktywów lub utraty jego wartości, skumulowane zyski lub straty wcześniej odniesione na kapitał są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

3.6.2. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy wystąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych lub grupy składników finansowych. Utrata wartości ma miejsce, jeśli jedno lub kilka zdarzeń, które zaszły od czasu pierwszej wyceny aktywa, wpływają na oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne aktywa finansowego lub grupy aktywów finansowych, i wpływ ten można wiarygodnie oszacować. Wskazania na utratę wartości mogą mieć miejsce, jeżeli istnieją przesłanki, że dłużnik ma poważne problemy finansowe.

Kredyty i należności (aktywa finansowe wykazywane według kosztów zamortyzowanych):
Jeżeli istnieją obiektywne okoliczności wskazujące na to, że wystąpiła utrata wartości aktywów finansowych wykazanych według kosztów zamortyzowanych, to strata stanowi różnicę między wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych. Strata wykazywana jest w rachunku zysków i strat.

Należności z tytułu dostaw i usług o terminie spłaty wynoszącym z reguły 10-90 dni, wykazywane są według pierwotnej wartości rachunku pomniejszonej o wszelkie odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości. Odpisu aktualizacyjnego dokonuje się wówczas, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że Grupa nie będzie w stanie ściągnąć należności. Należności są usuwane z bilansu, jeżeli są nieściągalne.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:
W odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży Grupa bada na każdy dzień bilansowy, czy istnieją wskazania do obniżenia wartości. W przypadku instrumentów kapitału własnego zakwalifikowanych do sprzedaży wskazaniem takim byłby znaczący lub trwający dłuższy czas spadek wartości godziwej poniżej kosztów nabycia. Kryterium „znaczący" oceniane jest na podstawie pierwotnych kosztów nabycia, natomiast ocena kryterium „trwający dłuższy czas" dotyczy okresu, w którym wartość godziwa była niższa od pierwotnych kosztów nabycia.

Dla określenia zmniejszenia wartości instrumentów dłużnych dostępnych do sprzedaży stosuje się takie same kryteria, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanych kosztów nabycia.

Jeżeli składnik aktywów utracił wartość, skumulowana strata wykazywana jest z odniesieniem na wynik w kosztach finansowych i wyksięgowywana z funduszu zapasowego z tytułu zmiany wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Zwiększenia wartości instrumentów kapitału własnego, zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, nie są ujmowane w wyniku okresu. Zwiększenia wartości instrumentów zobowiązań ujmowane są w rachunku zysków i strat, jeśli wzrost wartości godziwej instrumentu wynika obiektywnie ze zdarzenia zaistniałego po wykazaniu utraty wartości w rachunku zysków i strat.

3.6.3. Zobowiązania finansowe

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

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem:
W przypadku stosowanych w Grupie pochodnych instrumentów finansowych z zabezpieczeniem mamy do czynienia z Cashflow-Hedges. Służą one do zabezpieczenia ryzyka wahań przepływów pieniężnych, które można przyporządkować ryzyku związanemu z wykazanym składnikiem aktywów, wykazanym zobowiązaniem, np. kapitał obcy o zmiennym oprocentowaniu lub z mającą nastąpić w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem transakcją lub ryzyku kursowemu związanemu z niewykazanym stałym zobowiązaniem.

Zyski i straty instrumentu zabezpieczającego dotyczące efektywnej części zabezpieczenia są ujmowane w pozostałym wyniku, a pozostała część jest natychmiast ujmowana w wyniku netto okresu.

Kwoty ujęte w pozostałym wyniku ujmuje się w rachunku zysków i strat w tym samym okresie, w którym zabezpieczona transakcja wpływa na wynik finansowy okresu, np. gdy ujmowane są zabezpieczane koszty lub przychody finansowe lub gdy wystąpi planowana transakcja sprzedaży. Jeżeli zabezpieczaną pozycją jest składnik niefinansowych aktywów lub zobowiązań, wówczas kwoty wcześniej ujęte w pozostałym wyniku dodaje się do początkowej wartości tego niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązania.

Jeżeli przestanie się oczekiwać wystąpienia planowanej transakcji lub przyszłego wiążącego zobowiązania, wówczas kwoty ujęte w pozostałym wyniku przenosi się do wyniku netto okresu. Jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub wykonany bez zastąpienia jednego instrumentu drugim lub przedłużenia terminu ważności danego instrumentu zabezpieczającego, to kwoty uprzednio ujęte w pozostałym

wyniku ujmuje się dalej w kapitale własnym, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji lub zobowiązania. Tak samo dzieje się wówczas, gdy instrument zabezpieczający nie spełnia już kryteriów ujęcia w bilansie jako zabezpieczenie.

3.6.4. Obligacje zamienne

W przypadku emisji obligacji zamiennych w Euro przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są w okresie ważności umowy wg ustalonej stopy procentowej powiększonej o marżę, którą by uzyskano, gdyby wyemitowano obligację bez prawa do zamiany. Kwota różnicy ujmowana jest jako wartość prawa do zamiany bezpośrednio w kapitale zapasowym.

W przypadku obligacji zamiennych nieemitowanych w walucie funkcjonalnej Grupy nie określa się komponentu kapitałowego, lecz wykazuje osobno zobowiązania (komponent obligacji) i prawo do zamiany jako wbudowany instrument pochodny. Koszty transakcyjne przypadające na komponent obligacji dzielone są wg metody efektywnej stopy procentowej na cały okres ważności.

Niepochodna część obligacji zamiennych przyporządkowana jest zgodnie z IAS 39 kategorii zobowiązań wycenianych według zamortyzowanych kosztów nabycia i prezentowana wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Wbudowane instrumenty pochodne wyceniane są następnie według wartości godziwej. Zmiany wartości ujmuje się z odniesieniem na wynik w rachunku zysków i strat.

3.6.5. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe. Są one wykazywane początkowo według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie wyceniane każdorazowo do wartości godziwej. Pochodne instrumenty finansowe związane z zabezpieczeniami oraz spełniające warunki w zakresie Hedge Accounting zgodnie z IAS 39, są desygnowane w ramach zabezpieczenia i wykazywane zgodnie z przepisami dot. Hedge Accounting (zabezpieczenie przepływów pieniężnych). Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania, gdy ich wartość godziwa jest ujemna (por. noty w pkt. 3.6.3.).

3.6.6. Leasing

Określenie czy umowa jest leasingiem lub zawiera elementy leasingu, zależy od ekonomicznej treści umowy, wskazującej na to, czy realizacja umowy zależy od wykorzystania konkretnego składnika lub składników aktywów i czy umowa daje prawo do używania konkretnego aktywa.

Grupa jako leasingobiorca:

Umowy leasingu finansowego, w których zasadniczo wszystkie korzyści i ryzyka związane z prawem własności do przeniesionego składnika aktywów są przenoszone na Grupę, prowadzą do wykazania w aktywach przedmiotu leasingu w chwili rozpoczęcia umowy leasingu, według wartości godziwej tego przedmiotu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli są one wartością niższą.

Opłaty leasingowe dzieli się na koszty finansowe i raty zobowiązania pozostałego do spłaty, tak aby od pozostałych do spłaty zobowiązań leasingowych naliczano stałe odsetki. Jeżeli przewiduje się przeniesienie prawa własności na Grupę na koniec okresu leasingu, to ujęte w aktywach przedmioty leasingu są całkowicie amortyzowane przez oczekiwany okres użytkowania zgodnie z IAS 16.

Jeżeli przeniesienie prawa własności na Grupę na koniec okresu leasingu nie jest wystarczająco pewne, to ujęte w aktywach przedmioty leasingu są całkowicie amortyzowane przez krótszy z okresów: oczekiwany okres użytkowania lub okres leasingu.

Nadwyżka z tytułu transakcji sale-and-leaseback, prowadząca do leasingu finansowego, rozkładana jest z odniesieniem na wynik na okres trwania stosunku leasingu.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego wykazywane są w rachunku zysków i strat przez okres trwania stosunku leasingu jako koszt.

Grupa jako leasingodawca:

Stosunki leasingowe, w ramach których wszystkie szansee i ryzyka związane z własnością nie są w większości przenoszone z Grupy na leasingobiorcę, klasyfikowane są jako leasing operacyjny. Grupa zawarła umowy leasingu w celu komercyjnego wynajmu swoich nieruchomości inwestycyjnych. Zakwalifikowano je jako leasing operacyjny.

Por. informacje o leasingu w notach do sprawozdania punkt 9.2.

3.7. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

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

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

Wyjaśnienia dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (grup do zbycia) zawarte są w pkt. 5.1..

3.8. Transakcje i salda w walutach obcych

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

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

Transakcje i salda w walutach obcych:

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

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

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

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

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

Kursy przeliczeniowe:

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31.12.15 stosuje się następujące kursy walutowee dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2015	31.12.2014
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,2615	4,2623
Korona czeska	(CZK/EUR)	27,0250	27,7250
Forint węgierski	(HUF/EUR)	313,12	314,89
Frank szwajcarski	(CHF/EUR)	1,0835	1,2024
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	79,6972	68,3427
Lej rumuński	(RON/EUR)	4,5285	4,4821

3.9. Rzeczowe aktywa trwałe

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

W przypadku ujmowania nieruchomości hotelowych istotne elementy (grunty i prawa na gruntach, obiekty budowlane, urządzenia instalacyjne w budynkach i elementy wyposażenia) wykazywane są osobno i amortyzowane oddzielnie. Szczegóły dot. okresów użytkowania zawarte są w pkt. 7.1. w notach do sprawozdania.

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

Rzeczowe aktywa trwałe są usuwane z bilansu po dokonaniu ich zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego wyksięgowania.

3.10. Nieruchomości inwestycyjne

Prezentacja odbywa się zgodnie z modelem wartości godziwej wg IAS 40. Zmiany wartości godziwej prowadzą w roku obrotowym do zysków lub strat z tytułu wyceny odnoszących się na wynik.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży i są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z wynajmu lub zwiększenia wartości.

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

3.11. Wartość firmy (goodwill)

Wartość firmy w pierwszym ujęciu jest wyceniana według kosztów nabycia, stanowiących nadwyżkę przejętego świadczenia wzajemnego nad nabytymi identyfikowalnymi składnikami aktywów i przejętymi zobowiązaniami Grupy. Jeżeli świadczenie wzajemne jest niższe od wartości godziwej aktywów netto nabytej jednostki zależnej, kwota różnicy ujmowana jest w wyniku netto okresu.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wyceniana według kosztów nabycia pomniejszonych o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Jeżeli wartość firmy stanowi część jednostki (grupy jednostek) wypracowującej środki pieniężne, a część segmentu działalności tej jednostki jest zbywana, to wartość firmy przypisywana zbywanemu segmentowi działalności uwzględniana jest przy określaniu wyniku ze sprzedaży segmentu działalności jako część wartości bilansowej segmentu działalności. Wartość zbywanej części wartości firmy określana jest na podstawie względnych wartości sprzedanego segmentu działalności i zatrzymanej części jednostki wypracowującej środki pieniężne.

Informacje dot. wyceny wartości firmy zawarte są w pkt. 7.3..

3.12. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

Grupa wykazuje nabyte oprogramowanie jako wartości niematerialne, dla których szacunkowy okres użytkowania wynosi 5 lat, przy amortyzacji liniowej. Wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie nie są wykazywane ze względu na brak spełnienia kryteriów.

W ramach połączenia jednostek gospodarczych bada się, czy zostały nabyte inne wartości niematerialne, takie jak znaki towarowe lub baza klientów. W dotychczas nabywanych nieruchomościach (hotele lub nieruchomości inwestycyjne) nie stwierdzono tego rodzaju wartości niematerialnych.

3.13. Zapasy

Zapasy towarów są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo według niższej ceny sprzedaży netto. Towary obejmują wyłącznie materiały użyte lub materiały na sprzedaż (głównie Food & Beverage) z segmentu hoteli. Zużycie określa się przy pomocy metody FIFO („First In-First Out“).

Przeznaczone do zbycia projekty nieruchomościowe w toku wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo ceny sprzedaży netto.

3.14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (płynne środki finansowe)

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

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

3.15. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia pracownicze

Rezerwy na roszczenia pracownicze i członków Zarządu z tytułu odpraw i jubileuszy tworzone są w większości dla osób

zatrudnionych w Austrii, ponieważ w stosunku do pracowników w Polsce, Czechach i na Węgrzech 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. Kwoty rezerw określane są na dzień bilansowy przez zewnętrznego aktuariusza w formie opinii w zakresie matematyki ubezpieczeniowej.

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

Na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec dwóch członków zarządu jednostki dominującej. Dla tych przyrzeczeń zawarto ubezpieczenia przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne. Pozycja ta jest co roku dotowana; jest to pozycja celowa i w odniesieniu do jej okresu długoterminowa. Nie stanowi ona Pension Asset w rozumieniu standardu IAS 19, lecz podlega odrębnemu aktywowaniu. Plan zabezpieczenia na starość opiera się na wynikach i nie jest finansowany za pośrednictwem żadnego funduszu (unfunded).

Pozycja pozostałe długoterminowe aktywa trwałe zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 370 TEUR (w roku ubiegłym: 323 TEUR). Ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne obejmuje zgromadzony kapitał wraz z udziałem w zysku.

W związku z wysokością przyrzeczenia emerytalnego, zabezpieczonego ubezpieczeniem, nie ma znaczącego ryzyka w zakresie planu emerytalnego.

3.16. Realizacja przychodów

Realizacja przychodów zgodnie z IAS 18:

Przychody ze sprzedaży towarów i produktów, świadczenia usług oraz przychody z tytułu wynajmu i dzierżawy są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do sprzedanych towarów i produktów zostały przekazane nabywcy wzgl. jeżeli usługa została wykonana.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane, jeżeli powstały roszczenia z tyt. odsetek.

Przychody z dywidend są ujmowane w momencie ustalenia praw do ich otrzymania.

Przychody związane ze sprzedażą jednostek zależnych (IFRS 10):

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

3.17. Podatek odroczony

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

Podatek odroczony ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, z wyjątkiem rezerwy na odroczony podatek dochodowy w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub innego składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik brutto określony zgodnie z przepisami prawa bilansowego, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich odliczalnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile 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.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana. Przyjmuje się przy tym

za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące lub zapowiedziane na dzień bilansowy.

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

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat aktywów z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

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

4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych

4.1.1. Podmioty zależne

Następujące podmioty zależne podlegają w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

Włączone Jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale bepośr.	pośr.	Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta Kapitał	Waluta funkcjonalna[5]	Działalność/ Segment
				w tys.			
100%-owy udział:							
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	2.943	EUR	EUR	H
→ Grassi H1 Hotel-beteiligungs GmbH	A-Wiedeń	–	100 %	35	EUR	EUR	H
→ Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100 %	24.000	CZK	EUR	H
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	H
→ Amber Baltic Sp. z o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100 %	38.325	PLN	EUR	H
→ Evropský Investicni Holding a.s. (2014 sprzedany)[2]							
WX Leuchtenbergring GmbH	D-Monachium	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRt.	HU-Budapeszt	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
BÉCSINVESTOR Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	35.380	HUF	EUR	IP
WARIMPEX-INVESTCONSULT Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	10.000	HUF	EUR	IP
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Hamzsa-Office Kft.[3]	HU-Budapeszt	100 %	–	15	EUR	HUF	DS
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	33.200	CZK	EUR	H
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	200	CZK	CZK	DS
Balnex 1 a.s.	CZ-Praga	100 %	–	4.557	CZK	EUR	H
WX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	147.000	CZK	EUR	H
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	3.100	CZK	EUR	IP
WX Office Development Sp. z o.o.[4]	PL-Warszawa	100 %	–	100	PLN	PLN	DS
Multi Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	PLN	IP
WX Krakow Sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	EUR	H
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	EUR	H
→ WX Krakow Sp. z o.o. SKA	PL-Kraków	–	100 %	11.207	PLN	EUR	H
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite Sp. z o.o.[3]	PL-Kraków	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Innovation Sp. z o.o.[5]	PL-Warszawa	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	150	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
Synergie Patrimoine S.A.[6]	LU-Luxemburg						
→ andel's Łódź Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	50	PLN	EUR	H
WX Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	80	EUR	EUR	DS
→ Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	–	100 %	600	HUF	HUF	DS
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	DS
→ UBX Krakow Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	50	PLN	EUR	H
→ WX Management Services Sp. z o.o. Prozna Development SKA[5]	PL-Warszawa	–	100 %	50	PLN	EUR	DS
→ Le Palais Holding s. a r.l.	LU-Luxemburg	–	100 %	13	EUR	EUR	DS
→ Prozna Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	23.550	PLN	EUR	DS
Kopernik Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	25	PLN	PLN	DS
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	IP
Sugura S.A.	LU-Luxemburg	100 %	–	31	EUR	EUR	H
→ Comtel Focus S.A.	RO-Bukareszt	–	100 %	10.232	RON	EUR	H
Udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.300	PLN	PLN	DS
Reitano Holdings Limited[7]	CY-Nikozja						
→ ZAO Horeca Koltsovo[7]	RU-Jekaterynburg						
→ OOO RusAvia Horeca[7]	RU-Jekaterynburg						
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	55 %	–	370.001	RUB	RUB	H/IP/DS
Udział bez udziałów w kapitale:[8]							
KHD s.r.o.	CZ-Praga	–	–	2.000	CZK	EUR	H
RLX Dvorak SARL	LU-Luxemburg	–	–	31	EUR	EUR	H

Nota:
H = Segment Hotele
IP = Segment Investment Properties
DS = Segment Development & Services
→ Pośrednie podmioty zależne, dla których podmiotem dominującym jest podmiot wymieniony wyżej.

[1] Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.3..
[2] Spółka została sprzedana w czerwcu 2014 i na ten moment ostatecznie wyłączona z konsolidacji (por. pkt. 5.1.).
[3] Spółki zostały utworzone lub nabyte w roku obrotowym.
[4] wcześniej: Via Prop Sp. z o.o.
[5] wcześniej: WX Office Development 1 Sp. z o.o.
[6] Spółka została zlikwidowana w grudniu 2015 r.
[7] Spółki zostały sprzedane lub wyłączone z konsolidacji pod koniec września 2015 r..
[8] Spółki zostały wyłączone z konsolidacji na koniec grudnia 2015. W celu osądu kierownictwa dot. konsolidacji lub wyłączenia tych spółek z konsolidacji por. pkt. 3.4.2..

4.1.2. Informacje o podmiotach zależnych z udziałami nie uprawniającymi do sprawowania kontroli (udziałami mniejszościowymi):

Informacje o podmiotach zależnych, w których posiadane są istotne udziały nieuprawniające do kontroli, dotyczą informacji ogólnych oraz podsumowujących informacji finansowych dot. każdej ze spółek. Poniższe informacje finansowe obejmują kwoty przed wyłączeniami wewnątrz Grupy. Do udziałów nie uprawniających do sprawowania kontroli nie przypisano dywidend.

Udziały nieuprawniające do kontroli::

Jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitaleudziały nieuprawniające do kontroli		Zysk/strata przypadające na udziały nieuprawniające do kontroli		Niepodzielone udziały nieuprawniające do kontroli	
		31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Reitano Holdings Limited[1]	CY-Nikozja	–	40 %	(143)	55	–	(981)
→ ZAO Horeca Koltsovo[1]	RU-Jekaterynburg	–	40 %	(1.886)	(6.419)	–	(5.689)
→ OOO RusAvia Horeca[1]	RU-Jekaterynburg	–	40 %				
ZAO Avielen A.G.	RU-St.Petersburg	45 %	45 %	(22.463)	(8.306)	(32.129)	(7.889)
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	–	18	92	92
Suma udziałów nieuprawniających do kontroli						**(32.037)**	**(14.467)**

[1] Spółki zostały sprzedane lub wyłączone z konsolidacji pod koniec września 2015; w związku z tym w bilansie na dzień 31.12.2015 nie wykazano żadnych wartości. Dane liczbowe rachunku zysków i strat oraz przepływów pieniężnych dotyczą pierwszych trzech kwartałów.

Podsumowujące informacje finansowe:

	ZAO Avielen A.G.		ZAO Horeca Koltsovo i OOO RusAvia Horeca *)		Reitano Holdings Limited	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Skrót danych z bilansu:						
Aktywa trwałe	80.008	93.395	–	27.138	–	–
Aktywa obrotowe	8.847	91.682	–	823	–	13
Suma aktywów	**88.855**	**185.077**	–	**27.962**	–	**13**
Kapitał własny – udział Grupy	(39.269)	(9.642)	–	(8.534)	–	(1.471)
Kapitał własny – udziały nieuprawniające do kontroli	(32.129)	(7.889)	–	(5.689)	–	(981)
Zobowiązania długoterminowe	156.948	177.657	–	38.794	–	2.435
Zobowiązania krótkoterminowe	3.304	24.950	–	3.391	–	29
Suma pasywów	**88.855**	**185.077**	–	**27.962**	–	**13**

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Skrót danych z rachunku wyników:						
Przychody	13.607	16.873	4.070	9.032	–	–
Koszty	(63.524)	(35.330)	(8.786)	(25.080)	(108)	138
Wynik netto okresu	(49.917)	(18.457)	(4.715)	(16.048)	(108)	138
w tym przypada na właścicieli jednostki dominującej	(27.454)	(10.151)	(2.829)	(9.629)	35	83
w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli	(22.463)	(8.306)	(1.886)	(6.419)	(143)	55
Pozostałe przychody i koszty	(3.950)	1.659	10.096	2.206	1.124	–
w tym przypada na właścicieli jednostki dominującej	(2.173)	913	2.521	1.324	–	–
w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli	(1.778)	747	7.575	882	1.124	–
Wynik całościowy	**(53.867)**	**(16.798)**	**5.381**	**(13.843)**	**1.016**	**138**
w tym przypada na właścicieli jednostki dominującej	(29.627)	(9.239)	(309)	(8.306)	35	83
w tym przypada na udziały nieuprawniające do kontroli	(24.240)	(7.559)	5.689	(5.537)	981	55

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Skrót danych z rachunku przepływów pieniężnych :						
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3.259	7.614	1.841	4.647	(14)	(33)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	28.330	(11.703)	(156)	(726)	(4)	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(32.751)	5.979	(1.786)	(4.251)	5	30
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	**(1.162)**	**1.890**	**(101)**	**(330)**	**(13)**	**(3)**

*) ZAO Horeca Koltsovo i OOO RusAvia Horeca: Obie spółki to 100%-owe spółki zależne Reitano Holdings Limited. Powyższe dane finansowe dotyczą obu spółek, ponieważ obie były uwzględniane i do końca września 2015 konsolidowane w Grupie łącznie.

4.1.3. Pozostałe informacje

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

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

W Grupie nie istnieją ograniczenia wynikające z praw ochronnych udziałów nie uprawniających do sprawowania kontroli.

Rodzaj ryzyk w zw. z udziałami Spółki w skonsolidowanych jednostkach zależnych bez wpływu na ich kontrolę:

W roku obrotowym nie miało miejsca żadne wsparcie finansowe na rzecz skonsolidowanego podmiotu, w którym spółka posiada udziały bez wpływu na kontrolę i nie jest także planowane w przyszłości.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Sprzedaż nieruchomości i udziałów w spółkach

W roku obrotowym Grupa dokonała następujących transakcji sprzedaży:

Sprzedaż biurowców Jupiter 1 i 2, St. Petersburg, Rosja:
Na dzień 1.1.2015 biurowce Jupiter 1 i Jupiter 2 w St. Petersburgu ujęte zostały w segmencie Investment Properties zgodnie z IFRS 5 jako dostępne do sprzedaży. Closing transakcji sprzedaży miał miejsce w I kwartale 2015 roku.

Aktywa:	Stan 01.01.	Zwiększenia	Zmiana w trakcie roku zgodnie z IFRS 5	Zmniejszenia z tyt. sprzedaży	Stan na dzień 31.12.
Nieruchomości	65.483	–	1.043	66.526	–
Aktywa netto wg IFRS 5	65.483	–	1.043	66.526	–

Cena kupna wyniosła 66 526 TEUR. Wcześniej biurowce zostały zgodnie z IAS 40 wycenione według wartości godziwej, w związku z czym wynik ze sprzedaży zaksięgowany w 2015 roku w wys. -301 TEUR składa się z poprawy ceny sprzedaży w wys. 1 043 TEUR oraz z kosztów sprzedaży w wys. -1 344 TEUR. Kwoty te są zawarte w rachunku zysków i strat w pozycji wyniku ze sprzedaży nieruchomości.

Sprzedaży biurowców dokonała 55%-owa spółka zależna ZAO Avielen AG, posiadająca 19% udziałów w spółce kupującej – ZAO Micos. Sprzedaż tych udziałów na rzecz właściciela większościowego, posiadającego 81%, uzgodniona jest umownie na maj 2016 (por. pkt. 7.8.).

Dopływ środków pieniężnych netto z tytułu sprzedaży wyniósł 44 838 TEUR. Zapłata części ceny kupna przez kupującą ZAO Micos została odroczona w formie długoterminowego kredytu. Należności netto z tytułu ceny kupna wynoszą na dzień bilansowy 11 075 TEUR i wynikają z przejściowego rozliczenia przepływów pieniężnych poniżej. Długoterminowa część należności brutto z tytułu ceny kupna w wys. 13 187 TEUR została wykazana w pozostałych aktywach finansowych (por. punkt 7.5.), krótkoterminowa część w wys. 271 TEUR w pozostałych należnościach (por. punkt 7.7.). Oprocentowanie stałe udzielonego kredytu wynosi 7,2% p.a.. Spłata kwoty głównej i odsetek następuje w okresach kwartalnych. Termin upływa w maju 2025 r. Należność z tytułu ceny kupna wobec ZAO Micos zgodnie z umową ma pierwszeństwo wobec innych pożyczek wspólników udzielonych na rzecz Micos. Szczegółowe informacje dot. udzielonych gwarancji w związku ze sprzedażą zawarte są w pkt. 9.1.3.4..

Sprzedaż udziałów w Reitano Holdings Limited, Cypr:
Grupa sprzedała w roku obrotowym swój 60%-owy udział w spółce Reitano Holdings Limited. Transakcja objęła obie spółki zależne Reitano Holdings Limited, ZAO Horeca Koltsovo i OOO RusAvia. ZAO Horeca Koltsovo jest właścicielem obu hoteli Liner i angelo w Jekaterynburgu, Rosja.

Cena zakupu udziałów wyniosła 1,2 TEUR. Przychód z tytułu wyłączenia spółek z konsolidacji wyniósł łącznie 3 675 TEUR.

Sprzedaż udziałów w UBX 2 Objekt Berlin GmbH, Niemcy:
Spółka UBX 2 Objekt Berlin GmbH jest właścicielem działki deweloperskiej w Berlinie. Udziały zostały sprzedane na rzecz partnera joint venture.

Cena kupna udziałów wyniosła 1 200 TEUR; wynik na sprzedaży wynosi -296 TEUR, ponieważ działka była już wyceniona wg wartości godziwej. Dopływ środków pieniężnych z tytułu ceny kupna i spłaty pożyczek wspólników wyniósł łącznie 4 092 TEUR.

Sprzedaż hotelu uzdrowiskowego Dvorak w Karlovych Varach, Czechy:
Grupa sprzedała hotel uzdrowiskowy Dvorak w Karlovych Varach w roku 2008 na rzecz obcego podmiotu. Do jego spółki macierzystej Grupa wniosła kapitał z tytułu nieuprzywilejowanych praw do udziału w zyskach. Zakup nieruchomości został sfinansowany w ramach koncernu kupującego. Jedna ze spółek Grupy wynajęła hotel ponownie i zajęła się jego prowadzeniem, przy czym wysokość czynszu była ruchoma (zależna od przepływów pieniężnych). Umowa dzierżawy hotelu obowiązuje do 31.12.2016. Grupie przysługują prawa z tytułu klauzul drag along i prawa pierwokupu dot. spółki kupującej. Dlatego w związku z zatrzymaniem istotnych praw i związanych z nimi znaczących możliwości nie można było wówczas wykazać sprzedaży w bilansie, a spółka kupująca oraz jej spółka macierzysta jako spółki z udziałami bez wpływu na kontrolę podlegały konsolidacji. W skonsolidowanych bilansach najważniejsze pozycje stanowiły w związku z tym nieruchomości hotelowe wg zamortyzowanych kosztów nabycia po stronie aktywów oraz kredyt projektowy po stronie pasywów.

W toku ponownej oceny praw Grupy z tytułu drag along i pierwokupu na dzień bilansowy Grupa doszła do wniosku, że w związku ze zmianą wartości nieruchomości w międzyczasie nie ma w tej chwili wymiernych praw do spółek właścicielskich oraz do hotelu (por. noty dot. decydujących osądów kierownictwa w pkt. 3.4.2.). W związku z tym spółki z prawami głosu bez wpływu na kontrolę zostały wyłączone z konsolidacji. Sprzedaż dokonana pod względem prawnym w roku 2008 została teraz zaprezentowana w bilansie w związku z przepisami

zawartymi w IFRS i wykazana w rachunku zysków i strat w pozycji wyniku ze sprzedaży nieruchomości. Wynik z tytułu wyłączenia z konsolidacji wynosi 11 142 TEUR i obejmuje:

	Aktywa	Pasywa
Zmniejszenia wartość bilansowa hotelu	(11.156)	
Zmniejszenia środki pieniężne	(111)	
Zmniejszenia kredyt		22.002
Zmniejszenia pozostałe pozycje		407
	(11.268)	22.409
Wynik z tyt. wyłączenia z konsolidacji	**11.142**	

Transakcje sprzedaży dokonane przez joint ventures:
Hotel andel's Berlin został sprzedany przez joint venture UBX 1 Berlin GmbH. Zysk z tego tytułu wykazano w wyniku z joint ventures w ramach wyniku z działalności finansowej (por. pkt. 7.4.2.).

Transakcje sprzedaży dokonane przez Grupę spowodowały następujące skutki w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Rzeczowe aktywa trwałe wraz wartościami niematerialnymi i prawnymi	(35.036)	
Inwestycje netto w joint ventures i spłata	(4.389)	1.766
Krótkoterminowe aktywa i zobowiązania	(343)	1.961
Środki pieniężne	(181)	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	2	
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(65.483)	
Kredyty projektowe		59.009
Rezerwy z tytułu walut		(2.146)
Udziały nieuprawniające do kontroli		(8.450)
	(105.430)	**52.141**

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:	**2015**
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów w spółce	(53.289)
Uzgodniona cena (netto) kupna nieruchomości / udziałów	68.853
Przejęte kredyty i zobowiązania krótkoterminowe	–
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(1.344)
Wynik netto	**14.220**

Przepływy pieniężne:	**2015**
Zaprezentowane powyżej transakcje sprzedaży spowodowały w roku obrotowym następujące zwiększenia środków pieniężnych:	
Uzgodnione świadczenie wzajemne	68.853
minus/plus:	
Wypłaty przypisane bezpośrednio	(1.344)
Należności netto z tytułu ceny kupna na dzień bilansowy (Jupiter)	(11.075)
Rozliczenie bezgotówkowe wpływów z czynszu z należnością z tytułu ceny kupna (Jupiter)	(1.043)
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości zaliczka rok poprzedni	(8.226)
Spłacone pożyczki Grupy	180
Spłata pożyczek joint ventures	1.766
Otrzymane wynagrodzenia z tytułu zbycia nieruchomości i spółek w roku obrotowym	49.111
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(181)
Przepływy pieniężne	**48.930**

5.2. Zmiany konsolidacyjne

Poza transakcjami zaprezentowanymi w pkt. 5.1. w roku obrotowym nie zaszły żadne zmiany konsolidacyjne. Szczegółowe informacje dot. konsolidacji zawarte są w pkt. 4.1.1..

5.3. Sprzedaż udziałów w spółkach i nieruchomości w roku ubiegłym

W roku 2014 sprzedano wszystkie udziały w spółce Evropský Investitcni Holding a.s., spółce projektowej hotelu Savoy w Pradze. Ponadto uzyskano niewielki zysk z tytułu korekty ceny kupna w zw. ze sprzedażą spółki projektowej hotelu Le Palais w Pradze z roku 2013.

Skutki dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(7.484)	4.770
	(7.484)	**4.770**

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:	2014
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki	(2.715)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	7.588
Przejęte kredyty i zobowiązania krótkoterminowe	(4.770)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(133)
Wynik netto	**(30)**

Przepływy pieniężne:	2014
Zaprezentowane powyżej transakcje sprzedaży spowodowały w 2014 r. następujące zwiększenia środków pieniężnych:	
Otrzymane świadczenie wzajemne	7.588
Wypłaty przypisane bezpośrednio	(4.903)
Uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	2.685
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(67)
Przepływy pieniężne	**2.619**

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

6.1. Przychody ze sprzedaży

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

W roku obrotowym ukończono i przekazano najemcom biurowce Zeppelin w St. Petersburgu i Erzsébet, wieża A, w Budapeszcie. W porównaniu z rokiem ubiegłym zarówno w zakresie hoteli jak i nieruchomości biurowych nastąpił spadek przychodów ze sprzedaży, wynikający ze sprzedaży nieruchomości (biurowiec Jupiter w St. Petersburgu, hotele w Jekaterynburgu) oraz z osłabienia rubla. Dodatkowe przychody z wynajmu nowych obiektów w roku 2015 zawarte są w przychodach ze sprzedaży dopiero od III wzgl. IV kwartału 2015.

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 767 TEUR (w roku ubiegłym: 265 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2015	2014
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(22.618)	(25.387)
Koszty świadczeń pracowniczych	(11.957)	(13.738)
Inne koszty	(1.799)	(2.648)
	(36.374)	**(41.773)**

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera opłaty za zarządzanie z segmentu Hotele wobec podmiotów powiązanych (Vienna International Hotelmanagement AG) w wysokości 2 856 TEUR (w roku ubiegłym: 3 228 TEUR).

	2015	2014
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(751)	(1.345)
Koszty świadczeń pracowniczych	(37)	(702)
Inne koszty	(479)	(644)
	(1.267)	**(2.691)**

Spadek kosztów materiałów i usług obcych dotyczy przede wszystkim Rosji w związku ze sprzedażą biurowców Jupiter.

	2015	2014
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(528)	(563)
Pozostałe usługi	(369)	(532)
	(898)	**(1.095)**

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2015	2014
Pozycje:		
Różnice z przeliczenia pozycji w walucie obcej	2.649	–
Przychody z rozwiązania pozycji rozliczeń międzyokresowych (por. pkt. 7.15.)	866	539
Pozostałe	225	46
	3.740	**584**

6.4. Koszty zarządu

	2015	2014
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(5.213)	(4.542)
Pozostałe koszty zarządu	(4.178)	(3.690)
	(9.391)	**(8.232)**

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

6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2015	2014
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(13.438)	(14.673)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(2.698)	(2.768)
Koszty udostępnionych pracowników	(1.113)	(1.334)
Koszty z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	41	(207)
	(17.208)	(18.982)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	11.995	14.440
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	**(5.213)**	**(4.542)**

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie wyniosło 1 040 (w roku poprzednim: 1 167) osób. Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.2.

6.4.2. Pozostałe koszty zarządu

	2015	2014
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(2.031)	(1.908)
koszty usług prawnych i doradczych	(888)	(574)
Inne koszty zarządu	(1.259)	(1.208)
	(4.178)	**(3.690)**

W roku obrotowym powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 114 TEUR (w roku ubiegłym: 113 TEUR) oraz koszty pozostałych usług w wys. 0 TEUR (w roku ubiegłym: 22 TEUR).

6.5. Inne koszty

	2015	2014
Pozycje:		
Property Costs	(2.113)	(2.322)
Dzierżawa nieruchomości	(2.082)	(2.147)
Podatek naliczony nieodliczalny	(288)	(700)
Reklama	(349)	(367)
Koszt z tyt. przygotowania transakcji na nieruchomościach	–	(680)
Pozostałe inne koszty	(94)	(675)
	(4.927)	(6.892)
minus inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.278	3.394
Inne koszty	**(2.649)**	**(3.498)**

Property Costs obejmują koszty właścicielskie, takie jak konserwacje, składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych. Dzierżawa nieruchomości dotyczy w pierwszej kolejności hotelu andel's Kraków. Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy hotelu uzdrowiskowego Dvorak w Karlovych Varach, który dla celów podatku VAT rozróżnia działalność hotelową oraz (niepodlegającą VAT) uzdrowiskową, jak również nieodliczalnego podatku naliczonego spółki macierzystej Grupy.

6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2015	2014
Pozycje:		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(8.905)	(11.471)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(12.189)	(7.059)
Zwiększenie wartości środków trwałych	2.149	42
Wynik z wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży	–	(2.387)
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	10	6.711
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(20.250)	(8.110)
	(39.185)	**(22.274)**

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

Na dzień bilansowy uzyskano opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych od spółki CBRE Hotels (por. pkt. 3.4.1.2.). Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym. Zgodnie z IFRS dla wszystkich aktywów, w przypadku których test na utratę wartości wykazał potrzebę jej obniżenia, obniżono wartość do niższej wartości odzyskiwalnej na dzień wyceny.

Odpisy aktualizacyjne:
Odpisy aktualizacyjne dotyczą w roku obrotowym zarówno segmentu Hotele w wys. -11 747 TEUR (w roku ubiegłym: -6 920 TEUR) jak również działki deweloperskiej w segmencie Development & Services w wys. -443 TEUR (w roku ubiegłym: -139 TEUR). Spadki wartości są podobnie jak w ubiegłym roku głównie skutkiem zmiany warunków ekonomicznych panujących w Rosji oraz spadku wartości rubla.

Wartość odzyskiwalna hoteli, dla których dokonano odpisów aktualizacyjnych w bieżącym roku, wynosi 19 363 TEUR (w roku ubiegłym: 122 881 TEUR), a w segmencie Development 3 310 TEUR (w roku ubiegłym: 3 719 TEUR).

Zwiększenia wartości:
W związku z poprawą perspektyw w roku objętym sprawozdaniem nastąpił wzrost wartości w segmencie Hotele w wys. 2 124 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR).

Wartość odzyskiwalna hoteli, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 74 307 TEUR (w roku ubiegłym: 0 TEUR); w segmencie Development & Services 2 452 TEUR (w roku biegłym: 2 428 TEUR).

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:
Straty z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych dotyczą głównie ukończonego w 2015 roku biurowca Zeppelin w St. Petersburgu, w którym Grupa poprzez rosyjską spółkę zależną ZAO Avielen AG posiada 55% udziałów. Niższa wartość godziwa wynika z niższych szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, ponieważ umowa najmu była negocjowana na nowych warunkach, a czynsze są aktualnie denominowane z Euro na Ruble, a także z wyższej stopy dyskontowej.

6.7. Przychody z działalności finansowej

	2015	2014
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1.049	–
Przychody z tytułu dywidendy	998	1.482
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	117	150
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	251	2.558
	2.416	**4.191**

Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek dotyczą prolongowanej spłaty części ceny z tytułu sprzedaży biurowców Jupiter w St. Petersburgu (por. pkt. 7.5.).

6.8. Koszty działalności finansowej

	2015	2014
Pozycje:		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(11.612)	(13.594)
Aktualizacja wartości / zdyskontowanie pozostałych pożyczek	(3.619)	(2.075)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(2.782)	(2.427)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(2.158)	(1.278)
Odsetki od obligacji	(1.838)	(1.775)
Odsetki od obligacji zamiennych	(1.586)	(1.482)
Koszty z tytułu przedterminowego wykupu obligacji zamiennych	(660)	–
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z osobami powiązanymi	(106)	(95)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(48)	(63)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(1)	(156)
Zrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	–	(13)
	(24.410)	**(22.958)**

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.11.5. Pozostałe koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz koszty związane z zaciągnięciem zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów wzgl. koszty transakcji ujęte według metody efektywnej stopy procentowej. Ich wzrost w porównaniu z poprzednim rokiem wiąże się z przedterminową spłatą kredytów.

Koszt aktualizacji wartości wzgl. zdyskontowania pozostałych pożyczek dotyczy długoterminowej należności z tytułu ceny kupna, która została zaktualizowana w całości w roku obrotowym.

6.9. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2015	2014
Pozycje:		
z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	(18.054)	(14.949)
z kredytów w CHF	(2.645)	(635)
z należności w EUR (inna waluta funkcjonalna)	1.505	–
z obligacji (zamiennych) w PLN	(102)	820
pozostałe zmiany kursowe związane z działalnością finansową	(210)	409
	(19.506)	**(14.356)**

Dodatnie lub ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych w EUR dotyczą kredytów bankowych w jednostkach zależnych, u których waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro. Największa część dotyczy jednostek zależnych w Rosji.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z IAS 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie -16 530 TEUR (w roku ubiegłym: -14 701 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. 327 TEUR (wykazane w innych kosztach), z przychodów z tytułu różnic kursowych w wys. 2 649 TEUR (wykazane w pozostałych przychodach) oraz z z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej.

6.10. Podatek dochodowy

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

	2015	2014
Przejście koszt podatkowy:		
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Wynik brutto	(41.759)	(36.752)
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	10.440	9.188
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(2.724)	(1.997)
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	8.377	391
± różnice stałe	(1.733)	(1.657)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(111)	(93)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	54	(18)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	216	103
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	10	–
± niewykazane różnice przejściowe	(14.812)	(4.310)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(8)	(10)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	(150)	–
± efekt różnic kursowych	(129)	(151)
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	**(571)**	**1.446**
Efektywna stawka podatkowa	–1,37 %	3,94 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego		
± zabezpieczenie przepływów pieniężnych	150	–
± kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	246	161
± wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	(4)	42
± OCI-wyniki joint ventures	–	1
± wynik z aktualizacji wyceny w związku z przeniesieniem do IAS 40 joint ventures	–	(77)
± wynik z aktualizacji wyceny w związku z przeniesieniem do IAS 40 Grupa	–	(308)
± udziały nieuprawniające do kontroli	146	134
± efekt różnic kursowych	50	506
	588	**458**

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 odroczony 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. 168 795 TEUR (w roku ubiegłym: 160 613 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 35 061 TEUR (w roku ubiegłym: 88 270 TEUR) z rezerwami na podatek odroczony, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 48 TEUR (w roku ubiegłym: 94 TEUR) wykazano podatek odroczony, gdyż w najbliższej przyszłości zostaną rozliczone z zyskami do opodatkowania.

Podatkowe straty z lat ubiegłych powstały:	
w Czechach (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	2.841
w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	16.974
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 10%)	2.489
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30%)	1.968
w Rumunii (rozliczane przez 7 lat, stawka podatkowa 16%)	5.690
w Rosji (rozliczane przez 10 lat, stawka podatkowa 20%)	79.994
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	58.917
	168.873

W kolejnym roku obrotowym kończą się rozliczone straty z lat ubiegłych w wys. 1 473 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 243 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 133 686 TEUR (w roku ubiegłym: 72 249 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.

Gdyby Grupa aktywowała w latach ubiegłych wszystkie nieuwzględnione aktywa z tytułu podatku odroczonego na straty z ubiegłych okresów, wynik netto okresu byłby wyższy o 12 388 TEUR. Kapitał własny byłby wyższy o 28 745 TEUR.

Na aktywach z tytułu odroczonych różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.44 (outside basis differences) w wysokości 99 083 TEUR (w roku ubiegłym: 113 356 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonych różnic podatkowych zgodnie z IAS 12.39 (outside basis differences) w wysokości 32 299 TEUR (w roku ubiegłym: 28 706 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

[07] Noty do bilansu

7.1. Rzeczowe aktywa trwałe

7.1.1.Zmiany i pozycje środków trwałych

	Hotele	Nieruchomości rezerwowe	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	**Razem**
Zmiana 2014:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	272.272	8.494	1.049	281.815
Zwiększenia	2.251	–	288	2.539
Aktualizacja wyceny IAS 16 w zw. z IAS 40 (zmiana pozycji)	93	1.530	–	1.624
Zmiana pozycji do nieruchomości inwestycyjnych	(362)	(3.380)	–	(3.742)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(11.352)	(30)	(40)	(11.423)
Koszty związane z utratą wartości	(6.920)	(139)	–	(7.059)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(14.277)	(327)	(30)	(14.634)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**241.704**	**6.148**	**1.266**	**249.118**
Stan na dzień 31.12.2014:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	334.866	11.039	1.974	347.879
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(93.162)	(4.891)	(708)	(98.761)
	241.704	**6.148**	**1.266**	**249.118**
w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.11.4.)				*247.303*
Zmiana 2015:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	241.704	6.148	1.266	249.118
Zwiększenia	3.089	–	24	3.113
Zmniejszenia	3.932	(20)	(89)	3.822
Zmniejszenia konsolidacyjne	(35.036)	–	–	(35.036)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(8.829)	–	(65)	(8.894)
Koszty związane z utratą wartości	(11.747)	(443)	–	(12.189)
Zwiększenia wartości	2.124	25	–	2.149
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(6.406)	53	–	(6.353)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**188.831**	**5.763**	**1.137**	**195.731**
Stan na dzień 31.12.2015:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	264.050	10.990	1.889	276.930
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(75.219)	(5.228)	(752)	(81.199)
	188.831	**5.763**	**1.137**	**195.731**
w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.11.4.)				*194.104*

Hotele prezentowane są w bilansie zgodnie z regulacjami IFRS według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Wartość odzyskiwalna portfela hoteli wynosi na dzień bilansowy 201 930 TEUR. Nieruchomości rezerwowe w środkach trwałych przewidziane są pod przyszłe realizacje hoteli.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:

	2015	2014
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

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

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

7.1.2. Istotne dane wejściowe i dane dot. wrażliwości

Zamortyzowane koszty nabycia hoteli i nieruchomości w rezerwie są weryfikowane na podstawie niezależnych opinii w zakresie wyceny pod względem konieczności obniżenia 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:

	2015		2014	
Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,3 – 11,8 %	8,6 %	6,3 – 12,5 %	8,2 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	8,8 – 13,8 %	10,8 %	8 – 14,5 %	13,2 %
Przewidywane przepływy pieniężne (year one) w TEUR / pokój	0 – 11,1	5,9	3,3 – 17,4	8,3

Analiza wrażliwości:		Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
	Zmiana założenia	**2015**	2014
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	-4.707	-3.100
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	2.820	3.400
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	-7.098	-4.200
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	3.703	4.300
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	+ 10 %	5.764	10.550
Oczekiwane przepływy pieniężne (year one)	- 10 %	-12.693	-12.590

Nieruchomości rezerwowe (środki trwałe):

	2015		2014	
Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m^2 pow. w EUR	216 – 1083	399	214 – 1230	429

Analiza wrażliwości:		Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
	Zmiana założenia	**2015**	2014
Cena rynkowa / m^2 pow.	+ 10 %	576	620
Cena rynkowa / m^2 pow.	- 10 %	-576	-620

7.2. Nieruchomości inwestycyjne

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej.

7.2.1. Zmiany i pozycje w nieruchomościach inwestycyjnchn

	Zasoby nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomośći rezerwowe	Razem
Zmiana 2014:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	10.207	43.286	19.557	73.050
Zapłacone zaliczki	–	650	–	650
Zwiększenia / inwestycje	–	9.299	62	9.362
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	2.551	–	2.551
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	3.380	362	3.742
Wynik z wyceny netto	430	4.518	(6.347)	(1.399)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	(204)	(1)	(205)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**10.637**	**63.480**	**13.633**	**87.751**
Zmiana 2015:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	10.637	63.480	13.633	87.751
Zwiększenia / inwestycje	55	22.624	2.453	25.132
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	1.986	33	2.018
Zmiana pozycji w zw. z ukończeniem	62.391	(62.391)	–	–
Zmniejszenia	(143)	–	–	(143)
Wynik z wyceny netto	(18.832)	(1.733)	325	(20.240)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	3.135	(11.220)	(1.839)	(9.924)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**57.244**	**12.745**	**14.606**	**84.595**

Zwiększenia dot. nieruchomości inwestycyjnych nie obejmują żadnych późniejszych kosztów nabycia.

W roku obrotowym ukończono i przekazano poszczególnym najemcom biurowce Zeppelin, St. Petersburg i Erzsébet, wieża A, Budapeszt. W związku z tym nastąpiło przeniesienie z pozycji nieruchomości deweloperskich do zasobów.

7.2.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2015	2014
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	4.048	9.813
Bezpośrednie koszty operacyjne	(934)	(2.691)
Przychody netto z tytułu wynajmu	**3.114**	**7.122**

Nie wystąpiły żadne istotne koszty operacyjne bezpośrednio przyporządkowywane do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu.

7.2.3. Informacje dot. wartości godziwej, istotnych danych wejściowych i wrażliwości

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych odpowiada wartości godziwej (=Fair Value). Wycena odbywa się w okresach półrocznych i jest dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, tj. nieobserwowalne dane wejściowe (por. informacje o osądzie kierownictwa w pkt. 3.4.1.2.).

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

	2015		2014	
Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	7,8 – 10,5 %	9 %	7 – 8,5 %	8 %
Stopa dyskontowa (discount yield)	8 – 19,1 %	13,8 %	8 – 9,5 %	8,2 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m^2 / miesiąc w EUR	7,3 – 21,5	15,9	5,4 – 10	9,2

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

Analiza wrażliwości 2014					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	4 %	12 %	21 %	27 %	36 %
-50 p.b.	-5 %	3 %	10 %	16 %	25 %
0 p.b.	-14 %	-7 %	0 %	8 %	15 %
50 p.b.	-21 %	-14 %	-7 %	-1 %	5 %
100 p.b.	-26 %	-21 %	-15 %	-8 %	-3 %

Analiza wrażliwości 2015					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	-2 %	4 %	9 %	15 %	20 %
-50 p.b.	-6 %	-1 %	4 %	9 %	15 %
0 p.b.	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
50 p.b.	-14 %	-9 %	-4 %	1 %	6 %
100 p.b.	-17 %	-12 %	-7 %	-3 %	2 %

Nieruchomości deweloperskie:

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

	2015		2014	
Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	6,75 %	6,75 %	6,75 % – 10,5 %	8 %
Uzyskiwane wpływy z wynajmu ERV / m^2 / miesiąc w EUR	14	14	10 – 40,4	20,8
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m^2 w EUR	1.513 – 1.662	1.598	564 – 2.044	1.371
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	20 %	20 %	0 – 22,5 %	13 %

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

Analiza wrażliwości 2014					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	8 %	18 %	28 %	38 %	48 %
-50 p.b.	-6 %	4 %	13 %	22 %	32 %
0 p.b.	-18 %	-9 %	0 %	9 %	18 %
50 p.b.	-28 %	-20 %	-12 %	-3 %	5 %
100 p.b.	-38 %	-30 %	-22 %	-14 %	-5 %

Analiza wrażliwości 2015					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana uzyskiwanych wpływów z wynajmu				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	70%	87%	105%	122%	140%
-50 p.b.	16%	32%	48%	64%	80%
0 p.b.	-30%	-15%	0%	15%	30%
50 p.b.	-69%	-55%	-41%	-28%	-14%
100 p.b.	-104%	-91%	-78%	-65%	-52%

Analiza wrażliwości 2014					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	20 %	14 %	9 %	3 %	-2 %
-5 %	15 %	10 %	4 %	-1 %	-7 %
0 %	11 %	6 %	0 %	-6 %	-11 %
5 %	7 %	1 %	-4 %	-10 %	-15 %
10 %	3 %	-2 %	-8 %	-14 %	-19 %

Analiza wrażliwości 2015					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	66 %	52 %	39 %	25 %	11 %
-5 %	48 %	34 %	19 %	5 %	-10 %
0 %	30 %	15 %	0 %	-15 %	-30 %
5 %	12 %	-4 %	-19 %	-35 %	-51 %
10 %	-6 %	-22 %	-39 %	-55 %	-71 %

Nieruchomości rezerwowe:

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

	2015		2014	
Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m² pow. w EUR	70 – 455	242	74 – 337	251

Analiza wrażliwości		Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
	Zmiana założenia	**2015**	2014
Cena rynkowa / m² pow.	+10 %	1.460	1.360
Cena rynkowa / m² pow.	+5 %	730	680
Cena rynkowa / m² pow.	-5 %	-730	-680
Cena rynkowa / m² pow.	-10 %	-1.460	-1.360

7.3. Wartość firmy (goodwill)

Wykazana wartość firmy została zidentyfikowana w ramach nabycia jednostki i dotyczy hotelu angelo Praga.

Wartość firmy weryfikowana jest co najmniej raz w roku. Określa się przy tym wartość odzyskiwalną hotelu na podstawie opinii niezależnego rzeczoznawcy (por. pkt. 3.4.1.2.). Wycena odbywa się na poziomie 3 hierarchii wyceny, a jej podstawą jest wartość oparta na dochodach.

Wartość firmy wynosi 921 TEUR, tj. 7% wartości bilansowej nieruchomości. W związku z tym należy ją zakwalifikować jako nieznaczącą. Ciche rezerwy hotelu wynoszą 10 600 TEUR, tj. 85% wartości bilansowej nieruchmości. W związku z wysokością cichych rezerw ewentualne zmiany istotnych parametrów wyceny nie mają wpływu na zachowanie wartości firmy.

7.4. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

7.4.1. Joint ventures

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje na dzień bilansowy następujące joint ventures, wykazywane wg metody at equity:

Jednostki zależne	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.	D-Monachium	50 %	25	EUR	EUR	H
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H[1]	D-Monachium					
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	50 %	25	EUR	EUR	DS
UBX 3 s.r.o.[1]	CZ-Praga					
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Praga	50 %	200	CZK	EUR	H
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luxemburg	50 %	20	EUR	EUR	H
UBX Development (France) SARL	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
→ UBX II (France) SARL[2]	F-Paris	50 %	50	EUR	EUR	H
Hotel Paris II SARL	F-Paris	50 %	650	EUR	EUR	H
Warimpex Management Services Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	9.095	PLN	PLN	DS
→ WX MS Investment Sp. z o.o. [2 4]	PL-Warszawa	25 %	60	PLN	PLN	DS
IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych	PL-Warszawa	50 %	200	PLN	EUR	H
→ Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. [2]	PL-Warszawa	50 %	81.930	PLN	EUR	H
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	5	PLN	EUR	H
UBX Katowice Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	50	PLN	EUR	H
GF Ramba Sp. z o.o. [2 3]	PL-Warszawa	50 %	139	PLN	EUR	IP

Nota:
[1] Spółki zostały sprzedane w roku obrotowym (por. punkt 5.1.).
[2] W przypadku tych spółek mamy do czynienia z joint ventures, w których udziały pośrednie posiada spółka macierzysta. Stosunek udziałów dotyczy zakresu udziału pośredniego.
[3] Udziały w GF Ramba Sp. z o.o. posiada WX Warsaw Holding S.A. (100%-owa spółka-córka).
[4] Spółka została utworzona w roku obrotowym.

7.4.2. Informacje o istotnych wspólnych przedsięwzięciach

Poniższe informacje finansowe odpowiadają kwotom ze sprawozdań finansowych wspólnych przedsięwzięć sporządzonych wg IFRS.

	UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.		UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H (do października 2015)		UBX Plzen s.r.o.	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Skrót danych z bilansu:						
Aktywa trwałe	0	78.445	–	7.191	9.654	9.566
Aktywa obrotowe	3.765	2.745	–	(22)	1.743	550
Suma aktywów	**3.765**	**81.190**	**–**	**7.169**	**11.397**	**10.116**
w tym środki pieniężne	*1.033*	*228*	–	*2*	*659*	*311*
Kapitał własny	176	12.365	–	3.624	5.656	5.146
Zobowiązania długoterminowe	1.173	64.400	–	3.545	5.193	551
Zobowiązania krótkoterminowe	2.416	4.425	–	–	549	4.420
Suma pasywów	**3.765**	**81.190**	**–**	**7.169**	**11.397**	**10.116**
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12	–	*59.342*	–	–	*4.993*	–
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe wg IFRS 12	–	*2.000*	–	–	*162*	*4.094*

	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
Skrót danych z rachunku wyników:						
Przychody	35.264	24.307	–	–	2.765	2.376
Koszty z wynikiem z wyceny	(17.502)	(27.107)	1.622	3.121	(2.255)	(3.441)
Wynik netto okresu	17.762	(2.800)	1.622	3.121	510	(1.065)
Pozostałe przychody i koszty	–	–		617	–	–
Wynik całościowy	**17.762**	**(2.800)**	**1.622**	**3.738**	**510**	**(1.065)**
Wynik netto okresu obejmuje:						
Odpisy amortyzacyjne planowe	–	(4.374)	–	–	(889)	(874)
Przychody z tytułu odsetek	2	–	–	–	1	1
Koszty z tytułu odsetek	(2.400)	6	–	–	(211)	(925)
Koszt podatku dochodowego (lub przychód)	(1.488)	(3.575)	–	–	–	–
Przejście do wartości bilansowej udziału:						
Aktywa netto joint ventures	176	12.365	–	3.624	5.656	5.146
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %	0 %	50 %	50 %	50 %
Udział aktywów netto	88	6.182	–	1.812	2.828	2.573
Pożyczki wspólników jako inwestycja netto	–	1.684	–	1.720	–	175
Inwestycja netto w joint venture (=wartość bilansowa)	**88**	**7.866**	**–**	**3.532**	**2.828**	**2.748**

	UBX II (France) SARL und UBX Development (France) SARL		Hotel Paris II SARL		Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. i IPOPEMA 66 Fundusz		UBX Katowice Sp. z o.o.		GF Ramba Sp. z o.o.	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
	43.313	44.616	21.080	22.083	12.430	10.718	23.026	24.232	10.029	14.069
	3.355	3.355	3.593	3.289	3.543	4.333	595	433	34	153
	46.668	**47.971**	**24.674**	**25.372**	**15.973**	**15.050**	**23.622**	**24.665**	**10.063**	**14.222**
	821	*1.497*	*1.352*	*1.389*	*1.761*	*2.903*	*335*	*236*	*8*	*4*
	2.837	1.626	1.174	899	13.833	13.746	(4.487)	(4.497)	(119)	2.732
	39.215	41.906	20.639	21.452	–	–	26.279	27.565	5.056	10.512
	4.616	4.440	2.861	3.022	2.140	1.304	1.830	1.598	5.127	978
	46.668	**47.971**	**24.674**	**25.372**	**15.973**	**15.050**	**23.622**	**24.665**	**10.063**	**14.222**
	32.123	*34.186*	*15.043*	*15.838*	–	–	*14.746*	*15.996*	–	*4.792*
	2.312	*2.274*	*795*	*795*	–	–	*1.230*	*1.100*	*4.721*	*511*
	2015	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
	22.208	21.130	17.400	16.550	22.057	21.432	5.040	4.924	2.283	1.496
	(20.997)	(19.768)	(17.125)	(16.172)	(21.970)	(20.947)	(5.031)	(5.090)	(5.134)	(1.220)
	1.211	1.363	276	378	87	485	9	(167)	(2.851)	276
	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	1.211	**1.363**	**276**	**378**	**87**	**485**	**9**	**(167)**	**(2.851)**	**276**
	(2.245)	(2.097)	(1.630)	(1.540)	(873)	(686)	(1.292)	(1.283)	–	–
	–	–	–	–	–	11	6	4	–	1
	(648)	(735)	(326)	(395)	–	–	(557)	(758)	(244)	(216)
	9	4	(157)	–	–	–	(93)	–	809	–
	2.837	1.626	1.174	899	13.833	13.746	(4.487)	(4.497)	(119)	2.732
	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %
	1.418	813	587	449	6.917	6.873	(2.244)	(2.248)	(60)	1.366
	3.559	3.879	2.799	2.824	–	–	5.768	5.789	2.214	2.161
	4.977	**4.692**	**3.386**	**3.273**	**6.917**	**6.873**	**3.525**	**3.540**	**2.155**	**3.526**

Opis prezentowanych wspólnych przedsięwzięć:

UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H.:
Spółka zbyła w roku obrotowym hotel andel's Berlin oraz działkę deweloperską.

UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H.:
Spółka posiada działki deweloperskie pod realizację centrum handlowo-konferencyjnego. Udziały zostały sprzedane w październiku 2015 na rzecz partnera joint venture.

UBX Pilsen s.r.o.:
Spółka posiada i prowadzi hotel angelo Pilzno.

UBX II (France) SARL i
UBX Development (France) SARL:
Spółka UBX II (France) SARL dzierżawi hotel w Eurodisney/Paryż (F) w ramach leasingu finansowego, a także go prowadzi. UBX Development (France) SARL jest 100%-ową spółką-matką i nie prowadzi żadnej znaczącej działalności gospodarczej. Ponieważ obie spółki są w Grupie traktowane razem, są prezentowane razem tutaj.

Hotel Paris II SARL:
Spółka dzierżawi hotel w Eurodisney/Paryż w ramach leasingu finansowego, a także go prowadzi.

Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A., Lanzarota Sp. z o.o. i IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych:
Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A. jest polską spółką osobową. Dzierżawi ona Hotel Intercontinental w leasingu operacyjnym oraz go prowadzi. Polski fundusz IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych jest komplementariuszem spółki, natomiast Lanzarota Investments Sp. z o.o. komandytariuszem. Komplementariusz i komandytariusz nie prowadzą żadnej znaczącej działalności gospodarczej. Ponieważ spółki te są w Grupie traktowane razem, są prezentowane razem także tutaj.

UBX Katowice Sp. z o.o.:
Spółka posiada i prowadzi hotel angelo Katowice w Polsce.

GF Ramba Sp. z o.o.:
Spółka posiada i prowadzi nieruchomość biurową (Parkur Tower) w Warszawie.

7.4.3. Skład i zmiany inwestycji netto w joint ventures

	Udziały w kapitale joint ventures	Pożyczki joint ventures	**Razem**
Stan na dzień 31.12.2014:			
Inwestycje netto w joint ventures	29.777	18.231	48.008
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(13.527)	1.437	(12.090)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	304	–	304
	16.554	**19.668**	**36.222**
Stan na dzień 31.12.2015:			
Inwestycje netto w joint ventures	14.727	14.340	29.067
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(4.353)	(631)	(4.984)
	10.374	**13.709**	**24.083**

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

W roku obrotowym 2015 zaksięgowano dywidendy ze spółki UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. dla spółek macierzystych za ten sam okres. Dywidenda przypadająca na Grupę wyniosła 14 975 TEUR.

	2015	2014
Zmiany w pozycji inwestycji netto w joint ventures:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	36.222	36.818
Zwiększenia	–	5.258
Zmniejszenia i rozliczenie dywidendy	(19.440)	(761)
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	(2.346)	(6.928)
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	297	702
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	9.350	829
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	-	304
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**24.083**	**36.222**

7.4.4. Pozostałe informacje dot. joint ventures

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

	31.12.15	31.12.14
Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures:		
Aktywa trwałe	59.776	101.486
Aktywa obrotowe	8.534	7.602
Aktywa	**68.310**	**109.088**
Udział kapitału własnego	9.743	17.986
Udział pożyczek wspólników Grupa	7.170	9.416
Udział pożyczek wspólników partnerzy joint venture	7.541	9.116
Zobowiązania długoterminowe	34.066	62.450
Zobowiązania krótkoterminowe	9.790	10.121
Pasywa	**68.310**	**109.088**

	31.12.15	31.12.14
Przejście do wartości bilansowej joint ventures:		
Udział aktywów netto joint ventures (50%)	9.743	17.986
Pożyczki wspólników Grupa jako inwestycja netto	14.340	18.231
Nadwyżka niewykazanych strat z joint ventures	–	5
Inwestycja netto w joint ventures (= wartość bilansowa)	**24.083**	**36.222**

	31.12.15	31.12.14
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo bez znaczenia:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	208	171
Udział Grupy w wyniku finansowym netto (działalności kontynuowane)	37	31
Udział Grupy w pozostałym wyniku	–	(4)
Udział Grupy w wyniku całościowym	**37**	**27**

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

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

Ryzyka związane z udziałami we wspólnych przedsięwzięciach:

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

7.5. Pozostałe aktywa finansowe

	31.12.15	31.12.14
Pozycje długoterminowe:		
Należność z tytułu ceny sprzedaży Jupiter	13.187	–
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	3.247	4.573
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	370	323
Zaliczki	332	–
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	189	189
Pożyczki i inne należności długoterminowe	168	3.619
	17.493	**8.704**

Długoterminowa należność z tytułu sprzedaży biurowców Jupiter 1 i 2 (por. punkt 5.1.) dotyczy udzielonego kupującemu kredytu na sfinansowanie zakupu. Kredyt podlega stałemu oprocentowaniu w wys. 7,2% p.a.; wewnętrzna stopa procentowa wynosi 8,85%. Spłata kwoty głównej i odsetek następuje w okresach kwartalnych. Termin upływa w maju 2025 r.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 3 247 TEUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyty dotyczą sprzedanego w roku 2009 hotelu andel's Kraków (por. nota 9.1.3.1.) i sprzedanego w 2012 r. hotelu Intercont Warszawa (por. pkt. 9.1.3.). Poza tym ujęto tu konto depozytowe związane z kredytem projektowym biurowców Erzsébet w Budapeszcie.

Udzielona pożyczka wykazana na dzień 31.12.2014 w wys. 3 619 TEUR dotyczy długoterminowej nieoprocentowanej należności z tytułu ceny kupna udziałów w rosyjskiej spółce zależnej w pierwotnej wysokości 8 mln EUR. W związku z wysokimi stratami z wyceny nieruchomości w spółce, połączonymi ze stagnacją rosyjskiej gospodarki, na dzień bilansowy dokonano nowego szacunku wartości należności. Z postanowień umownych dot. odroczenia płatności ceny kupna wynika, że w tych okolicznościach nie można już zakładać zapłaty ceny kupna. Dlatego na dzień bilansowy została ona wyceniona w wartości zero.

Pozostałe wykazane w tych pozycjach aktywa finansowe nie są ani przeterminowane ani ich wartość nie uległa zmniejszeniu.

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

7.6. 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	
	31.12.15	31.12.14	**31.12.15**	31.12.14
Pozycje:				
Różnice w środkach trwałych i nieruchomości inwestycyjne	1.379	2.386	4	9
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w joint ventures	2.399	4.669	–	–
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	373	12.776	352	12.753
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	329	274	329	274
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	2.828	1.426	2.776	1.264
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	36.243	34.312	7.497	17.955
Odpisy aktualizacyjne Podatek odroczony	–	–	(1.139)	(1.279)
	43.552	**55.843**	**9.820**	**30.976**
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(9.718)	(30.954)
			102	**22**

	Rezerwa na podatek odroczony	
	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
Różnice w środkach trwałych i nieruchomości inwestycyjne	(16.944)	(37.218)
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w joint ventures	–	(1.624)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(1.484)	(958)
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	(1.354)	(1.803)
	(19.782)	(41.602)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	9.718	30.954
	(10.064)	**(10.649)**

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczony	
	2015	2014	**2015**	2014
Zamiana:				
Stan na dzień 1 stycznia	**22**	**27**	**(10.649)**	**(12.673)**
Zmiany konsolidacyjne	–	–	454	–
Zmiany ujęte w pozostałych przychodach i kosztach:				
Przeliczenie pozycji w walucie	(1.601)	(445)	1.684	1.272
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	(76)	–	–
Kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	97	–	262	(26)
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19	(4)	42	–	–
Aktualizacja wyceny w zw. z przejściem IAS 16 na IAS 40	–	–	–	(308)
Cashflow Hedges	150	–	–	–
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	1.438	475	(1.816)	1.087
Stan na dzień 31 grudnia	**102**	**22**	**(10.064)**	**(10.649)**

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

	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
Należności z tytułu dostaw i usług	2.753	2.321
Należności wobec joint ventures	1.696	142
Należności wobec organów skarbowych	1.140	345
Rozliczenia międzyokresowe	1.218	1.233
Zapłacone zaliczki	860	5.631
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	488	728
Należności w zw. ze sprzedażą Jupitera	271	10.187
Pozostałe należności krótkoterminowe zablokowane	254	506
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	5	5
	8.686	**21.098**

Należność z tytułu sprzedaży biurowców Jupiter dotyczy krótkoterminowej części należności z tytułu ceny kupna (por. pkt. 5.1.). Wykazana na dzień 31.12.2014 należność dotyczy pozycji przeciwnej do podatku VAT z tytułu sprzedaży, która zgodnie z rosyjskim prawem podatkowym już na dzień bilansowy stanowiła zobowiązanie wobec rosyjskiego urzędu skarbowego. Pozycja ta została rozliczona w roku 2015 z powstałą w 2015 r. należnością z tytułu ceny kupna wzgl. płatnością ceny kupna.

Zapłacone zaliczki związane były głównie z rozbudową biurowca Zeppelin w St. Petersburgu. W związku z ukończeniem biurowca w roku obrotowym uiszczane zaliczki znacząco się zmniejszyły.

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

	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	1.835	1.326
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	422	528
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	197	156
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	76	73
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	94	33
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	130	204
odpisy aktualizujące należności	228	228
	2.982	**2.549**

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.

7.8. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

	31.12.15	31.12.14
Zmiana:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	13.520	8.607
Zwiększenia	2	4.394
Zmniejszenia	(397)	–
Późniejsza wycena	(1.628)	519
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(885)	–
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**10.612**	**13.520**
Pozycje:		
Udziały Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH, Wiedeń	6.621	7.052
Udziały ZAO Micos, Moskwa	3.989	6.468
Pozostałe	2	–
	10.612	**13.520**

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

ZAO Micos jest nabywcą biurowców Jupiter 1 i Jupiter 2 w St. Petersburgu (por. pkt. 5.1.). Na dzień bilansowy udział Grupy w spółce wynosi 19%. Sprzedaż tych udziałów na rzecz właściciela większościowego planowana jest zgodnie z umową w maju 2016 r. Udział został wyceniony na dzień 31.12.2015 wg oczekiwanej ceny kupna na podstawie umowy. Cena kupna udziałów obliczana jest według określonego wzoru, który w pierwszym rzędzie jest uzależniony od oczekiwanych przychodów z wynajmu sprzedanych nieruchomości biurowych w pierwszym roku po dniu sprzedaży (closing date).

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

7.9. Środki pieniężne

	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	113	121
Środki pieniężne w banku	7.281	9.644
	7.394	**9.765**

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

7.10. Kapitał własny

7.10.1. 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 66 500 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 4,53 EUR/akcję. Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 wynosi 53 933 500 sztuk.

	31.12.15	31.12.14
	szt.	szt.
Pozycje akcje i akcje potencjalne:		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-66.500	-66.500
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	**53.933.500**	**53.933.500**
Efekt rozwodnienia akcje potencjalne:		
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 04/2013 11/2018 ważone	3.678.743	3.753.541
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 10/2013 10/2016 ważone	1.814.128	2.156.863
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 06/2014 06/2017 ważone	2.761.796	1.400.304
ważone zatwierdzone akcje obligacje zamienne	8.254.667	7.310.708
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowane o efekt rozwodnienia	**62.188.167**	**61.244.208**

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	(17.838)	(20.654)
korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych (w TEUR)	1.586	1.482
rozwodniony (w TEUR)	(16.252)	(19.173)
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony (w EUR)	**(0,33)**	**(0,38)**

Na dzień bilansowy istniało 5 782 828 (w roku poprzednim: 8 688 182) potencjalnych zatwierdzonych akcji z obligacji zamiennych.

Przy kalkulacji wyniku podstawowego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej jest dzielony przez średnią ważoną ilość akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku.

Przy kalkulacji wyniku rozwodnionego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej, skorygowany o zmianę w zw. z zamianą potencjalnych akcji, jest dzielony przez średnią ważoną ilość akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku, powiększoną o średnią ważoną ilość akcji zwykłych wynikających z obligacji zamiennej. Ten rozwodniony wynik brany jest pod uwagę tylko wówczas, gdy w wyniku zamiany wynik na jedną akcję ulegnie zmniejszeniu lub strata okresu ulegnie zwiększeniu. W innym przypadku wynik rozwodniony odpowiada wynikowi podstawowemu.

Nieznane są żadne szczególne prawa lub ograniczenia związane z akcjami.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 grudnia 2015, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę netto za rok obrotowy w wysokości -38 240 TEUR. Po rozwiązaniu celowych kapitałów zapasowych na pokrycie straty bilansowej, którą należałoby wykazać, wynika strata bilansowa w wys. -22 649 TEUR.

7.10.2. 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 6,2% (w roku ubiegłym: 11,7%) i leżał poniżej przewidzianej granicy.

	31.12.15	31.12.14
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	21.728	57.676
Kapitał obcy	328.507	435.727
Suma pasywów	350.235	493.404
Udział kapitału własnego w %	**6,2 %**	**11,7 %**

Wyższy udział kapitału własnego będzie miał miejsce, gdy zostanie uwzględniony kapitał własny przypadający na udziałowców spółki macierzystej (bez udziału mniejszościowego):

	31.12.15	31.12.14
Kalkulacja udziału kapitału własnego przed uwzględnieniem udziałów nieuprawniających do kontroli:		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	53.765	72.143
Kapitał własny przypadający na udziały nieuprawniającedo kontroli (mniejszościowe)	(32.037)	(14.467)
Kapitał obcy	328.507	435.727
Suma pasywów	350.235	493.404
Udział kapitału własnego w %	**15,4 %**	**14,6 %**

7.10.3 Kapitały rezerwowe

W kapitale własnym przewidziano następujące kapitały rezerwowe Grupy:

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

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny zawiera tę część cichych rezerw, która przypada na stare udziały i która została określona w ramach sukcesywnego nabywania spółki zależnej zgodnie z IFRS 3 w drodze aktualizacji wyceny aktywów netto na dzień transakcji. Ponadto w kapitale rezerwowym z aktualizacji wyceny ujmuje się wyniki z aktualizacji wyceny środków trwałych, wycenianych następnie jako nieruchomości inwestycyjne wg wartości godziwej.

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

Rezerwa available for sale:
Rezerwa available for sale dotyczy niezrealizowanych jeszcze skumulowanych zmian wartości aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (available for sale).

Rezerwa Cashflow Hedge:
Skumulowane niezrealizowane zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych, desygnowanych jako instrument zabezpieczający przepływy pieniężne, ujmowane są w rezerwie Cashflow Hedge.

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

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

	Rezerwa z aktualizacji wyceny	Rezerwa przeliczenie pozycji w walucie	Available for Sale-Rezerwa	Cashflow Hedge Rezerwa	IAS 19 Rezerwa	**Razem**
Zmiana 2014:						
Stan na dzień 1 stycznia	5.359	(3.840)	2.087	–	(711)	2.895
Pozostałe przychody i koszty	1.624	475	(414)	–	(166)	1.518
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	308	(4)	–	–	–	304
Podatek (odroczony)	(386)	507	161	–	42	324
Pozostałe przychody i koszty razem	1.546	979	(254)	–	(125)	2.147
Stan na dzień 31 grudnia	**6.905**	**(2.861)**	**1.833**	**–**	**(835)**	**5.041**
Zmiana 2015:						
Stan na dzień 1 stycznia	6.905	(2.861)	1.833	–	(835)	5.041
Zmiana pozycji w kapitale własnym	(231)	–	–	–	–	(231)
Zmiany konsolidacyjne	–	2.146	–	–	–	2.146
w tym zmiana pozycji rach. zysków i strat	–	*2.146*	–	–	–	*2.146*
Pozostałe przychody i koszty	–	(1.100)	(1.255)	(788)	16	(3.127)
Podatek (odroczony)	–	50	246	150	(4)	441
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(1.050)	(1.010)	(638)	12	(2.686)
Stan na dzień 31 grudnia	**6.674**	**(1.765)**	**823**	**(638)**	**(823)**	**4.270**

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli w wys. -1528 TEUR (w roku poprzednim: 1 625) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które przypadają odroczone podatki w wys. 146 TEUR (w roku poprzednim: 134).

Kapitał zapasowy oraz niepodzielony wynik za rok ubiegły zostały skorygowane, ponieważ rozwiązanie kapitału zapasowego w poprzednim okresie zostało zaprezentowane nieprawidłowo w związku z przeoczeniem (błędny znak przed liczbą). Dotyczy to wyłącznie przesunięcia między kapitałem zapasowym i niepodzielonym wynikiem i nie ma wpływu na kapitał całościowy czy inne elementy kapitału.

7.11. Zobowiązania finansowe

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

7.11.1. Obligacje zamienne

	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
Obligacje zamienne 04/2013 – 03/2016	–	5.605
Obligacje zamienne 10/2013 – 10/2016	–	2.915
Obligacje zamienne 06/2014 – 06/2017	4.238	4.530
Obligacje zamienne 11/2015 – 11/2018	4.088	–
	8.326	**13.051**
w tym długoterminowe	*8.265*	*13.051*
w tym krótkoterminowe	*61*	–

Szczegółowe informacje dot. ujęcia obligacje zamiennych zawarte są w notach w pkt. 3.6.4. oraz w prezentacji wbudowanych pochodnych instrumentów finansowych w pkt. 7.12.1.. Potencjalne akcje z obligacji zamiennych zaprezentowano w pkt. 7.10.1.

Obligacja zamienna z terminem od 04/2013 do 03/2016 została wykupiona częściowo w listopadzie 2015; pozostała kwota została przedłużona na zmienionych warunkach do listopada 2018 r. Przedłużenie zaksięgowano na podstawie przepisów o rachunkowości jak spłatę i ponowne zaciągnięcie zobowiązania.

Obligacja zamienna z terminem od 10/2013 do 10/2016 została w roku obrotowym wykupiona przedterminowo.

Przy ujmowaniu obligacji zamiennych uwzględniono udział kosztów transakcyjnych zgodnie z metodą efektywnej stopy procentowej. Krótkoterminowy udział dotyczy rozliczonych międzyokresowo odsetek wzgl. kosztów finansowania.

7.11.2. Pozostałe obligacje

	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
Obligacje 04/2014 – 10/2015	–	1.948
Obligacje 12/2014 – 12/2015	–	3.266
Obligacje 03/2013 – 03/2016	9.541	14.883
Obligacje 03/2015 – 03/2017	6.485	–
Obligacje 10/2013 – 10/2017	357	1.957
Obligacje 02/2014 – 02/2018	722	2.114
Obligacje 03/2015 – 03/2018	5.652	–
Obligacje 10/2015 – 10/2018	2.533	–
Obligacje 12/2015 – 12/2018	25.780	–
	51.070	**24.168**
w tym długoterminowe	*41.270*	*18.953*
w tym krótkoterminowe	*9.800*	*5.215*

W roku obrotowym zaciągnięto zobowiązania z tytułu nowych obligacji w spółkach projektowych w celu sfinansowania dwóch biurowców w Krakowie i jednego w Łodzi. Ponadto przedterminowo wykupione zostały obligacje na poziomie spółki macierzystej koncernu. Obligacja z terminem od 12/2015 do 12/2018 była wynikiem zmian w obligacji w PLN z terminem 03/2013 – 03/2016 oraz istniejącej pożyczce w CHF. Ponieważ nowa obligacja została wyemitowana w EUR, w przyszłości nie pojawi się ryzyko różnic kursowych CHF.

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

7.11.3. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.15	31.12.14
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	151.376	227.465
Kredyty obrotowe Holding	8.796	622
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	48.753	49.983
Pozostałe kredyty	–	20.323
	208.925	**298.393**

	31.12.15	31.12.14
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	7.034	20.228
Kredyty projektowe	10.517	15.786
Pozostałe kredyty	811	5.727
	18.363	**41.740**
Suma kredytów	**227.287**	**340.133**

W okresie objętym sprawozdaniem nastąpiła spłata kredytu projektowego na biurowce Jupiter 1 i 2 w St. Petersburgu oraz refinansowanie kredytu projektowego na hotel andel's Łódź w drodze transakcji sale and leaseback.

Zaciągnięcie nowych kredytów projektowych dotyczy oprócz ww. leasingu finansowego dla andel's Łódź projektów Erzsebet Offices, biurowiec A, w Budapeszcie oraz biurowca Zeppelin w St. Petersburgu.

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

7.11.4. Podsumowanie oprocentowanych zobowiązań finansowych

Zmiany i skład pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniej-szościowych & pozostałe	**Razem**
Zmiana 2014:					
Stan na dzień 1 stycznia	241.763	22.778	28.128	74.789	367.457
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	21.213	437	12.494	2.088	36.231
Spłata	(21.314)	(2.262)	(2.977)	(1.667)	(28.219)
Zmiany kursowe i inne	1.590	(103)	(426)	823	1.883
Stan na dzień 31 grudnia	**243.251**	**20.849**	**37.219**	**76.033**	**377.352**
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	*15.786*	*20.228*	*5.215*	*5.727*	*46.955*
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	*227.465*	*622*	*32.004*	*70.306*	*330.397*
Zmiana 2015:					
Stan na dzień 1 stycznia	243.251	20.849	37.219	76.033	377.352
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	78.853	–	11.451	–	90.304
Spłata	(104.346)	(5.019)	(12.050)	(4.908)	(126.323)
Zmiany konsolidacyjne	(55.721)	–	–	–	(55.721)
Zmiana finansowania (por. pkt. 7.11.2.)	–	–	21.300	(21.300)	–
Zmiany kursowe i inne	(145)	–	1.477	(261)	1.071
Stan na dzień 31 grudnia	**161.893**	**15.830**	**59.396**	**49.564**	**286.683**
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	*10.517*	*7.034*	*9.861*	*811*	*28.223*
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	*151.376*	*8.796*	*49.535*	*48.753*	*258.460*

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 177 061 TEUR (w roku ubiegłym: 268 664 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 127 840 TEUR (w roku ubiegłym: 180 913 TEUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 49 220 TEUR (w roku ubiegłym: 87 751 TEUR) nieruchomości inwestycyjnych.

7.11.5. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

	31.12.15	31.12.14
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
w tym oprocentowanie stałe	148.297	255.683
w tym oprocentowanie zmienne	138.386	121.669
	286.683	377.352
Stopy procentowe:		
oprocentowanie stałe	52 %	68 %
oprocentowanie zmienne	48 %	32 %

		2015	2014
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	Marża
• Obligacje	6M-WIBOR	5 – 7 %	6,4 – 7 %
	3M-WIBOR	4,50 %	–
	6M-EURIBOR	3,75 %	–
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	1,5 – 3 %	1,5 – 6 %
• Kredyty projektowe	3M-SFR-LIBOR	0,5 – 2,25 %	0,5 – 2,25 %
	3M-EURIBOR	1,85 – 3,5 %	1,85 – 4,5 %
	1M-EURIBOR	3,10 %	–
	5J CMS Swap	4 %	4 %
	3M-PRIBOR	2,85 %	2,85 %

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

7.12. Pochodne instrumenty finansowe

7.12.1. Pozycje

	31.12.15	31.12.14
Pozycje długoterminowe:		
Swapy odsetkowe w zw. z kredytem projektowym	1.704	237
Prawo do zamiany w zw. z obligacją zamienną	438	148
	2.142	**385**

W przypadku praw do zamiany mamy do czynienia z wbudowanymi instrumentami pochodnymi w zw. z obligacjami zamiennymi wyemitowanymi w PLN. Por. informacje dot. wartości godziwej w notach do sprawozdania punkt 8.1.3.

W związku z konstrukcją transakcji podstawowych (obligacje zamienne), przy czym przewidziana jest zamiana na kapitał własny lub spłata zobowiązań w wartości nominalnej na dzień wymagalności, z wbudowanymi instrumentami pochodnymi prezentowanymi wg IAS 32 i IAS 39 nie wiąże się odpływ środków pieniężnych.

7.12.2. Pochodne instrumenty finansowe w związku z kredytami

Swapy odsetkowe służą jako zabezpieczenie zmiennego oprocentowania z finansowania leasingu dla hoteli andel's Łodź i Chopin w Krakowie.

	2015	2014
Swapy odsetkowe z zw. transakcją leaseback Hotel andel's Łódź		
Porozumienie: Swap 1-miesięczny-EURIBOR ok. 0% lub 1,45% od 1.7.2017		
Wartość nominalna kredytu na dzień 31 grudnia	46.166	–
Wartość godziwa swap na dzień 31 grudnia	(1.504)	–

W przypadku tego swapu mamy do czynienia z Cashflow-Hedge w celu zabezpieczenia ryzyka zmian oprocentowania z tytułu finansowania leasingu dla hotelu andel's Łódź. Swap odsetkowy został zawarty na kwotę 65% łącznej wartości kredytów i odpowiada pod względem okresu i terminów płatności umowie leaseback. Płatności dokonywane są co miesiąc do końca maja 2022 r.

	2015	2014
2 swapy procentowe z zw. transakcją leaseback Hotel Chopin, Kraków		
Porozumienie: Swap 3-miesięczny-EURIBOR ok. 1,4% lub 1,45%		
Wartość nominalna kredytu na dzień 31 grudnia	12.441	12.737
Wartość godziwa swap na dzień 31 grudnia	(200)	(237)

Swapy procentowe zostały zawarte na kwotę 40% łącznej wartości kredytów i odpowiadają pod względem okresu i terminów płatności umowie leaseback.

Przedstawione wyżej pochodne instrumenty finansowe w związku ze zobowiązaniami finansowymi służą wyłącznie w celu zabezpieczenia ryzyka odsetkowego. Wykazane kwoty nominalne obejmują podstawę odniesienia dla instrumentów pochodnych otwartych na dzień bilansowy. Oczekiwane przepływy pieniężne są znacznie niższe. Wykazane wartości godziwe są zgodne z wyceną poszczególnych banków jako stron umowy. Własne ryzyko kredytowe oraz ryzyko kredytowe partnera nie zostały uwzględnione w związku z kwotami o niewielkim znaczeniu.

7.13. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
Zobowiązania wobec joint ventures	4.394	4.384
Otrzymane kaucje	990	1.728
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	878	–
Zabezpieczenia	279	1.204
	6.542	**7.316**

Zobowiązanie wobec joint ventures dotyczy otrzymanej płatności służącej jako zabezpieczenie gwarancji wobec osób trzecich udzielonej przez Warimpex dla joint venture.

7.14. Rezerwy

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

7.14.1. Rezerwy na fundusz socjalny (Nota Punkt 3.15)

	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu odpraw	roszczenia ustawowe z tytułu premii jubileuszowych	Razem
Zmiana 2014:				
Stan na dzień 1 stycznia	262	1.561	68	1.891
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	37	56	6	100
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	**37**	**56**	**6**	**100**
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty ze zmian założeń finansowych	175	119	–	294
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	–	(128)	–	(128)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	**175**	**(9)**	**–**	**166**
Koszty z tytułu odsetek	9	52	2	63
Stan na dzień 31 grudnia	**483**	**1.660**	**76**	**2.220**
Zmiana 2015:				
Stan na dzień 1 stycznia	483	1.660	76	2.220
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	60	23	18	101
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	**60**	**23**	**18**	**101**
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty ze zmian założeń finansowych	52	28	–	80
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	6	(102)	–	(96)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	**58**	**(75)**	**–**	**(16)**
Koszty z tytułu odsetek	11	35	2	48
Stan na dzień 31 grudnia	**612**	**1.644**	**97**	**2.353**

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 2,75% (w roku poprzednim: 2,75%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Roczne zwiększenie roszczeń emerytalnych wynosi 2 – 2,125%. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 2% (w roku poprzednim 2,25%). Odliczenia z tytułu fluktuacji nie zostały uwzględnione. Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2008-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla zobowiązań emerytalnych 36,6 lat (w roku ubiegłym 37,4 lat), a dla odpraw 7,1 roku (w roku ubiegłym 6,5 roku).

Dwóch członków zarządu posiada wiążące przyrzeczenia emerytalne. Wykazano je w transakcjach z członkami zarządu w pkt. 9.3.2.2..

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

		Zmiana wartości bieżącej netto:	
założenia wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	możliwa zmiana	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	odprawy
Analiza wrażliwości 2014:			
Stopa dyskontowa	+ 1 pp	(146)	(98)
Stopa dyskontowa	- 1 pp	217	116
Podwyżka wynagrodzenia	+ 0,5 pp	n/a	53
Podwyżka wynagrodzenia	- 0,5 p	n/a	(50)
Analiza wrażliwości 2015:			
Stopa dyskontowa	+ 1 pp	(182)	(105)
Stopa dyskontowa	- 1 pp	269	123
Podwyżka wynagrodzenia	+ 0,5 pp	64	58
Podwyżka wynagrodzenia	- 0,5 pp	(58)	(53)

Kwoty bieżącego i poprzedniego okresu przedstawiają się następująco:

	2015	2014
• Zobowiązania uzależnione od wyników	2.353	2.220
• Aktualizacja wyceny (zyski / straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej)	80	166

7.14.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	**Razem**
Zmiana 2014:			
Stan na dzień 1 stycznia	705	–	705
Wykorzystanie	(336)	–	(336)
Zwiększenie	65	–	65
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2)	–	(2)
Stan na dzień 31 grudnia	**431**	–	**431**
Zmiana 2015:			
Stan na dzień 1 stycznia	431	–	431
Zmiany konsolidacyjne	(5)	–	(5)
Wykorzystanie	(156)	–	(156)
Zwiększenie	343	–	343
Stan na dzień 31 grudnia	**613**	–	**613**

7.15. Bierne rozliczenia międzyokresowe

	31.12.15	31.12.14
Pozycje długoterminowe:		
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	2.974	–
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	3.042	–
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel Chopin	943	1.481
Pozostałe	203	–
	7.162	**1.481**

	31.12.15	31.12.14
Pozycje krótkoterminowe:		
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel andel's Łódź	562	–
Zysk ze zbycia Sale & Leaseback Hotel Chopin	539	539
Otrzymane zaliczki na poczet czynszu St. Petersburg	172	–
Pozostałe	23	–
	1.296	**539**

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

Zyski ze sprzedaży z tytułu sale and leaseback będą realizowane zgodnie z regulacjami IFRS dot. leasingu stopniowo przez okres obowiązywania umów leasingu do roku 2018 (Hotel Chopin) lub 2022 (Hotel andel's Łódź).

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

	31.12.15	31.12.14
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.840	5.556
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	3.640	5.350
Pozostałe zobowiązania	2.300	12.173
Zobowiązania wobec joint ventures	790	340
Otrzymane kaucje	336	199
Otrzymane zaliczki	613	11.646
(w tym w zw. ze sprzedażą Jupitera, St. Petersburg)	–	*8.626*
	11.519	**35.265**

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 332 TEUR (w roku ubiegłym: 8 999 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 276 TEUR (w roku ubiegłym: 274 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 266 TEUR (w roku ubiegłym: 490 TEUR).

W zobowiązaniach z tytułu podatku w roku ubiegłym zawarty jest podatek VAT z tytułu sprzedaży Jupitera (por. także pkt. 7.7.).

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązanymi – 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

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 IAS 39 lub innych IFRS		IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa **31.12.15**	Wartość godziwa **31.12.15**	Wartość bilansowa 31.12.14	Wartość godziwa 31.12.14
Aktywa – klasy						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	57.244	57.244	11.266	11.266
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	27.351	27.351	76.485	76.485
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)		370	370	323	323
LaR	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		13.187	10.706	–	–
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		3.604	3.604	8.381	8.381
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	2	2	6.468	6.468
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa trwałe		221.203		286.324	
	Aktywa trwałe razem		322.960		389.247	
LaR	Należności		5.197	5.197	13.889	13.889
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7.394	7.394	9.765	9.765
AfS	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	3	10.610	10.610	7.052	7.052
IFRS 5	Aktywa trwałe, przeznaczone do sprzedaży	3	–	–	65.483	65.483
LaR	Aktywa finansowe – oprocentowanie stałe		271	238	–	–
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa obrotowe		3.802		7.968	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		27.274		104.157	
	Suma aktywów		**350.235**		**493.404**	
Pasywa – klasy						
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	8.265	8.511	13.051	13.803
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	33.254	33.281	18.953	19.166
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	8.016	8.061	–	–
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	127.772	117.955	217.756	228.486
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	81.152	71.280	80.637	80.690
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		6.542	6.542	7.316	7.316
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	438	438	148	148
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	200	200	237	237
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	3	1.504	1.504	–	–
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne		612	612	483	483
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania długoterminowe		18.967		13.867	
	Zobowiązania długoterminowe razem		286.722		352.447	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	61	61	5.215	5.215
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	9.631	9.624	–	–
FL	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3	169	1.448	–	–
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	4.014	4.030	19.662	20.063
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	14.349	14.740	22.078	22.014
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe	3	–	–	17	17
FL	Pozostałe zobowiązania	3	10.023	10.023	13.855	13.855
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania krótkoterminowe		3.538		22.453	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		**41.785**		**83.280**	
	Zobowiązania razem		**328.507**		**435.727**	

		31.12.15	31.12.14
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:			
LaR	Loans and Receivables (kredyty i należności)	29.653	32.035
AfS	Available for Sale (dostępne do sprzedaży)	10.612	13.520
FL	Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)	303.249	398.522
FVTPL	at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)	638	402
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	1.504	–

Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:
Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40. Przy określaniu wartości godziwej w zależności od stopnia realizacji danej nieruchomości stosowana jest metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych, metoda wartości rezydualnej lub metoda wartości porównawczej (por. noty dot. istotnych osądów i szacunków w pkt. 3.4.1.2.).

Wartość godziwą aktywów finansowych podlegających stałemu oprocentowaniu (poziom 3 fair value) określono analogicznie do metody określenia wartości godziwej zobowiązań finansowych. Wartości bilansowe środków pieniężnych oraz należności i zobowiązań krótkoterminowych są w związku z krótkimi okresami niemal równe wartościom godziwym. To samo dotyczy pozostałych aktywów finansowych w związku z ich strukturą oprocentowania.

W zakresie wyceny wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – por. pkt. 7.8. i pkt. 8.1.3.

Wycena wg IFRS 5 wykazanych w bilansie aktywów trwałych została objaśniona w pkt. 5.1..

Wartość godziwa obligacji zamiennych, obligacji i kredytów poziomu 3 wartości godziwej została określona poprzez zdyskontowanie przyszłych przepływów pieniężnych z oszacowanymi na dzień bilansowy stopami procentowymi dla nowych kredytów specyficznymi dla Grupy z uwzględnieniem własnego ryzyka kredytowego. Wartość godziwą aktywów finansowych podlegających stałemu oprocentowaniu określono analogicznie do metody określenia wartości godziwej zobowiązań finansowych.

Prawa do zamiany stanowią wbudowane pochodne instrumenty finansowe, wyceniane wg modelu Black/Scholes z uwzględnieniem własnego ryzyka kredytowego.

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

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

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	2015	2014
Zmiany w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	101.271	81.657
Zwiększenia	27.934	20.494
Zmniejszenia	(397)	–
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(21.154)	(1.399)
Pozostałe przychody i koszty	(12.447)	519
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**95.207**	**101.271**

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy, podobnie jak w ubiegłym roku, nieruchomości inwestycyjnych i zawarty jest w odpisach amortyzacyjnych i zmianach wartości. Wynik z wyceny w pozostałym wyniku dotyczy, podobnie ja w ubiegłym roku, aktywów dostępnych do sprzedaży. W każdym przypadku chodzi niezrealizowane zmiany wartości.

	2015	2014
Zmiany w zobowiązaniach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	402	3.378
Zwiększenia	716	–
Zmniejszenia	–	(533)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	236	(2.443)
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	788	–
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	**2.142**	**402**

Wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy niezrealizowanych zysków z wyceny praw do zamiany, wykazanych w przychodach z działalności finansowej oraz w mniejszym stopniu wyceny swapów odsetkowych (wykazanych w kosztach działalności finansowej). Wycena w pozostałym wyniku dotyczy Cashflow-Hedge zamkniętego w roku obrotowym.

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 dostępne do sprzedaży	metoda dochodowa	cashflows, stopa kapitalizacji
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	metoda dochodowa	wahania, kursy akcji
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	metoda dochodowa	wykres struktury oprocentowania
3	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	metoda dochodowa	wykres struktury oprocentowania

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

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

Poziom	Klasy	Istotne dane wejściowe	Zakres	Ważona wartość średnia
2014				
3	Aktywa dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	3,5 % -10 %	5,97 %
3	Aktywa dostępne do sprzedaży	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	2.380 – 7.100	4.172
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawa do zamiany	wahania	30 %	
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe - swapy procentowe	wykres struktury oprocentowania	b.d.	
3	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	wykres struktury oprocentowania	b.d.	
2015				
3	Aktywa dostępne do sprzedaży	stopa kapitalizacji	3,25 % – 10 %	5,35 %
3	Aktywa dostępne do sprzedaży	przepływy pieniężne (year one) w TEUR	3.492 – 5.646	4.162
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawa do zamiany	wahania	50 %	
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	wykres struktury oprocentowania	b.d.	
3	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	wykres struktury oprocentowania	b.d.	

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 całościowego przed opodatkowaniem **2015**	2014
3	Aktywa dostępne do sprzedaży:			
	stopa kapitalizacji	+ 50 p.b.	-3.992	-4.516
	stopa kapitalizacji	- 50 p.b.	2.968	3.737
	Przepływy pieniężne (year one)	+ 5 %	3.436	4.076
	Przepływy pieniężne (year one)	- 5 %	-2.827	-3.550
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany:			
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	-56	-268
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	12	188
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe			
	wykres struktury oprocentowania	+ 50 pkt. bazowych	82	119
	wykres struktury oprocentowania	- 50 pkt. bazowych	-52	-66

Poziom	Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana kapitału własnego **2015**	2014
3	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem			
	wykres struktury oprocentowania	+ 50 Basispunkte	894	n/a
	wykres struktury oprocentowania	- 50 Basispunkte	-894	n/a

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 IAS 39					
	FVTPL	LaR	AfS	FL	Hedge	**Razem**
Rok obrotowy 2014:						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(2.069)				(2.069)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		150				150
Przychód z dywidendy			1.482			1.482
Koszty z tytułu odsetek				(20.713)		(20.713)
Niezrealizowany wynik z wyceny	2.402					2.402
Zrealizowany wynik z wyceny					(13)	(13)
Wynik zmian kursowych				(14.356)		(14.356)
Wynik netto okresu	**2.402**	**(1.918)**	**1.482**	**(35.069)**	**(13)**	**(33.117)**
Niezrealizowany wynik z wyceny OCI			519		–	519
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	**2.402**	**(1.918)**	**2.001**	**(35.069)**	**(13)**	**(32.598)**
Rok obrotowy 2015:						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(3.619)				(3.619)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		1.166				1.166
Przychód z dywidendy			998			998
Koszty z tytułu odsetek				(20.130)		(20.130)
Koszty z tytułu przedterminowego wykupu				(660)		(660)
Niezrealizowany wynik z wyceny	251					251
Wynik zmian kursowych				(19.506)		(19.506)
Wynik netto okresu	**251**	**(2.453)**	**998**	**(40.296)**	–	**(41.500)**
Niezrealizowany wynik z wyceny OCI			(1.930)		(788)	(2.718)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	**251**	**(2.453)**	**(932)**	**(40.296)**	**(788)**	**(44.218)**

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

Zmiany wartości aktywów dostępnych do sprzedaży (AfS) oraz Cashflow-Hedge dotyczą pozostałych przychodów i kosztów.

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 po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 52% (w roku ubiegłym: 68%) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.11.5.

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
2014				
3M-EURIBOR	+50	(734)	-50	734
6M-WIBOR	+50	(96)	-50	96
2015				
1M-EURIBOR	+50	(116)	-50	116
3M-EURIBOR	+50	(622)	-50	622
6M-WIBOR	+50	(79)	-50	79

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

	2015	2016	2017	2018	2019	powyżej pięciu lat	**Razem**
31.12.2014:							
Kredyty projektowe	8.068	26.160	5.430	16.793	4.622	26.907	87.979
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	12.247	358	177	87	–	–	12.868
Obligacje	3.266	14.883	1.957	2.114	–	–	22.220
	23.581	**41.400**	**7.564**	**18.993**	**4.622**	**26.907**	**123.067**

	2016	2017	2018	2019	2020	powyżej pięciu lat	**Razem**
31.12.2015:							
Kredyty projektowe	7.444	6.060	13.104	6.461	6.405	45.891	85.366
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	6.034	3.027	96	–	–	–	9.157
Obligacje	9.365	6.852	26.589	–	–	–	42.806
Pozostałe	919	–	–	–	–	–	919
	23.762	**15.939**	**39.789**	**6.461**	**6.405**	**45.891**	**138.247**

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	CHF	PLN	RUB	EUR	**Razem**
31.12.2014:					
w walucie obcej	29.040	120.960	162.789		
w EUR	24.152	29.064	2.615	321.521	**377.352**
31.12.2015:					
w walucie obcej	5.133	36.786	–		
w EUR	4.737	9.422	–	272.524	**286.683**

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

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	**Razem**
Wrażliwość 2014:						
Wzrost o 10%	(2.415)	(1.481)	(4.954)	(190)	(4.691)	(13.731)
Spadek o 10%	2.415	1.481	4.954	190	4.691	13.731
Wzrost o 20%	(6.919)				(9.382)	(16.301)
Spadek o 20%	6.919				9.382	16.301
Wzrost o 50%					(23.456)	(23.456)
Spadek o 50%					23.456	23.456
Wrażliwość 2015:						
Wzrost o 10%	(474)	(1.293)	(3.081)	(199)	(7.209)	(12.256)
Spadek o 10%	474	1.293	3.081	199	7.209	12.256
Wzrost o 20%	(947)				(14.418)	(15.365)
Spadek o 20%	947				14.418	15.365
Wzrost o 50%					(36.045)	(36.045)
Spadek o 50%					36.045	36.045

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

	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	**Razem**
Wrażliwość 2014:						
Wzrost o 10%	(2.415)	(411)	(2.786)	11	(433)	(6.033)
Spadek o 10%	2.415	411	2.786	(11)	433	6.033
Wzrost o 20%	(4.830)				(865)	(5.695)
Spadek o 20%	4.830				865	5.695
Wzrost o 50%					(2.163)	(2.163)
Spadek o 50%					2.163	2.163
Wrażliwość 2015:						
Wzrost o 10%	(474)	(417)	(1.385)	23	(517)	(2.770)
Spadek o 10%	474	417	1.385	(23)	517	2.770
Wzrost o 20%	(947)				(1.035)	(1.982)
Spadek o 20%	947				1.035	1.982
Wzrost o 50%					(2.587)	(2.587)
Spadek o 50%					2.587	2.587

8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.7. Widać tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności. Maksymalne ryzyko kredytowe ograniczone jest wartością bilansową należności finansowych. Wartość aktywów finansowych, które nie są ani przeterminowane ani nie zostały odpisane, została zachowana.

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

W roku obrotowym w związku z długoterminowym odroczeniem płatności części ceny z tytułu sprzedaży biurowców Jupiter Grupa znacząco zwiększyła swoje aktywa finansowe (por. pkt. 5.1.). Poprzez swój 55%-owy udział w spółce zależnej Grupa posiada 19% udziałów w spółce kupującej ZAO Micos. Wspólnicy ZAO Micos udzielili pożyczki w wys. równowartości ok. 18 309 TEUR proporcjonalnie do swoich udziałów. Nie ma one pierwszeństwa wobec należności z tytułu ceny kupna. Ponadto zapłata należności z tytułu ceny kupna uzależniona jest od przepływów pieniężnych biurowca Jupiter. Informacje dot. udzielonych gwarancji najmu zawarte są w wyjaśnieniach w pkt. 9.1.3.4.

8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 38 247 TEUR (w roku ubiegłym: 60 827 TEUR). Kwota 28 223 TEUR (w roku poprzednim: 46 955) 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 było 12,7% (w roku ubiegłym: 19,1%) zobowiązań krótkoterminowych.

W roku obrotowym Grupa obsłużyła, zrefinansowała lub prolongowała zobowiązania krótkoterminowe.

W celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, nadal konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych i projektowych w długoterminowe oraz generowanie dodatkowych źródeł wpływów.

W celu pokrycia płynności finansowej na bieżącą działalność w okresie kolejnych 12 miesięcy plan płynności przewiduje zwiększenie kredytów projektowych w wys. ok. 12 mln EUR oraz sprzedaż nieruchomości. W roku 2015 oraz w marcu 2016 dokonano częściowo przedterminowego wykupu lub przedłużenia obligacji o zbliżającym się terminie wykupu. Do marca 2017 przypada termin wykupu obligacji w wys. 42,7 mln PLN (ok. 10 mln EUR). Refinansowanie nastąpi w drodze sprzedaży nieruchomości i podwyższenia kredytów projektowych o aktualnie niskiej wartości współczynnika Loan to Value. Jeżeli realizacja planowanych transakcji sprzedaży oraz zwiększenia kredytów będzie niemożliwa w planowanym okresie i zakresie, w celu pokrycia ewentualnego ryzyka utraty płynności konieczne będzie uruchomienie innych źródeł finansowania.

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

niepochodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	**Razem**
Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	287	9.456	–	9.742
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	11.320	35.657	–	46.978
Obligacje o stałym oprocentowaniu	638	10.020	–	10.658
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	7.107	33.945	64.242	105.296
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	12.243	45.663	91.413	149.319
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	1.352	5.816	–	7.168
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	6.180	3.149	–	9.329
Pozostałe kredyty i pożyczki	811	–	87.578	88.389
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10.023	6.542	–	16.565
Razem	**49.962**	**150.249**	**243.233**	**443.444**

Szczegółowe informacje dot. analizy zapadalności zobowiązań pochodnych znajdują się w notach w pkt. 7.12. Dla pochodnych zobowiązań finansowych nie ma terminów spłaty przekraczających 5 lat.

[09] Pozostałe informacje

9.1. Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

9.1.1. Sprawy sądowe

Na dzień bilansowy nie istnieją żadne spory prawne, mające znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik jednostki.

9.1.2. Umowne zobowiązania z tytułu usług

Na dzień bilansowy nie istniały żadne umowne zobowiązania do świadczenia. Z ubiegłego roku pochodziło zobowiązanie do zakupu dwóch nieruchomości w Budapeszcie. Jedna nieruchomość z udziałem Grupy została nabyta przez podmiot trzeci. Zobowiązanie do zakupu dot. drugiej nieruchomości zostało unieważnione na podstawie umowy w zamian za utratę zaliczki w wys. 650 TEUR.

9.1.3. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

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

	Nota:	maks. kwota odpowiedzialnności
Gwarancje i odpowiedzialność w Grupie:		
Gwarancja w zw. ze sprzedażą hotelu andel‘s Kraków	9.1.3.1.	3.969
Zobowiązanie najmu Vladinvest	9.1.3.2.	752
Gwarancja w zw. ze sprzedażą Le Palais Offices, Warszawa	9.1.3.3.	31.701
Gwarancja w zw. ze sprzedażą biurowców Jupiter, St. Petersburg – kredyt	9.1.3.4.	11.252
Gwarancja w zw. ze sprzedażą biurowców Jupiter, St. Petersburg – czynsz	9.1.3.4.	7.875

	Nota:	maks. kwota odpowiedzialnności
Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:		
Odpowiedzialność umowna zw. ze sprzedażą hotelu andel's Berlin	9.1.3.5.	17.520
Zobowiązania w zw. z hotelem Dream Castle, Paryż	9.1.3.6.	17.217
Zobowiązania w zw. z hotelem Magic Circus, Paryż	9.1.3.7.	7.919
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem angelo Pilzno	9.1.3.8.	2.578
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem Parkur Tower, Warszawa	9.1.3.8.	2.361
Gwarancja jednostki w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.8.	3.147

9.1.3.1. Gwarancja w zw. z hotelem andel‘s Kraków (sprzedany 2009)

W roku 2009 spółka zależna UBX Kraków Sp. z o.o. sprzedała swoją nieruchomość, hotel andel‘s Kraków, na rzecz międzynarodowego funduszu i wzięła hotel w dzierżawę do prowadzenia na 15 lat. Roczny czynsz dzierżawny wynosił pierwotnie 2 mln Euro i jest indeksowany. Gwarancja obejmuje 1,5 czynszu rocznego brutto. Jako zabezpieczenie złożono depozyt w wysokości 1,42 mln Euro.

Ponadto w związku ze sprzedażą Warimpex zagwarantował spółce prowadzącej, Vienna International AG, że jeżeli nowy właściciel hotelu rozwiąże umowę o jego prowadzenie przed terminem, zapłacona zostanie kwota w wysokości średniej opłaty Management Fee I+ II z ostatnich trzech lat obrotowych pomnożonej przez 2. Odliczeniu podlegają zaliczki wpłacone przez właściciela.

9.1.3.2. Zobowiązanie do wynajmu Vladinvest s.r.o., Praga

Spółka Grupy Vladinvest s.r.o. zawarła ze spółką właścicielską hotelu andel’s Praga umowę generalnego wynajmu pozostałej powierzchni użytkowej w wymiarze 4.356 m² w zamian za czynsz netto w wysokości ok. 0,4 mln EUR p.a. (wartość gwarantowana). Ten stały czynsz zostanie pomniejszony o przychody z tytułu istniejących lub przyszłych umów dzierżawy zawartych przez sprzedaną spółkę.

Umowa najmu została zawarta na 12 lat i kończy się 30.09.2017.

9.1.3.3. Gwarancje związane ze sprzedażą Le Palais Offices, Warszawa

W związku ze sprzedażą biurowca Le Palais Offices w 2013 roku Warimpex zobowiązał się złożyć nowemu właścicielowi różne gwarancje do łącznej maks. wysokości równej cenie kupna. Gwarancje te obejmują głównie zwykłe obowiązki z tytułu rękojmi sprzedającego w zakresie właściwości obiektu wzgl. tytułu prawnego do obiektu.

9.1.3.4. Gwarancje związane ze sprzedażą biurowców Jupiter, St. Petersburg

Spółka ZAO Avielen AG, w której Grupa posiada 55% udziałów, sprzedała w roku obrotowym biurowce Jupiter 1 i 2 w St. Petersburgu (por. pkt. 5.1.). Kupującym jest spółka ZAO Micos, w której ZAO Avielen AG posiada 19% udziałów. W celu sfinansowania biurowców ZAO Micos zaciągnęła kredyt bankowy, na który ZAO Avielen AG udzieliła gwarancji w zakresie swojego udziału w wys. 19%. Na dzień bilansowy kwota objęta gwarancją wynosi 11.252 TEUR. Po sprzedaży udziałów na rzecz ZAO Micos zgodnie z umową, przewidzianej na maj 2016, gwarancja nie będzie konieczna.

W związku ze sprzedażą biurowców oraz długoterminowym wynajmem miejsc parkingowych właściciele ZAO Avielen AG złożyli gwarancje najmu. Dzięki nim kupującemu gwarantowana jest do listopada 2019 roku minimalna wysokość czynszu w przypadku jednostronnego rozwiązania umowy najmu przez najemcę lub w przypadku obniżek czynszu. W okresie do listopada 2017 gwarancje czynszowe są nieograniczone. Maksymalna wysokość odpowiedzialności przypadającej z tego tytułu na Grupę określana jest na podstawie obowiązujących umów najmu w wartości 3 200 TEUR. Gwarancje na okres od listopada 2017 do listopada 2019 ograniczają się dla Warimpexu kwotą 4 675 TEUR. Na Grupę przypada więc na dzień bilansowy kwota gwarancji czynszu najmu w wys. 7 875 TEUR. Gwarancje dla wszystkich właścicieli ZAO Avielen AG łącznie wynoszą 14 318 TEUR.

9.1.3.5. Gwarancje związane ze sprzedażą hotelu andel's Berlin

Wspólne przedsięwzięcie o nazwie UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. zaciągnęło w związku ze sprzedażą hotelu andel's Berlin typowe dla transakcji nieruchomościowych zobowiązania w zakresie odpowiedzialności i rękojmi. Kwota odpowiedzialności dotyczy 15% ceny kupna i z wyjątkiem rękojmi dla wolnej od ciężarów własności ograniczona jest do 3 lat. Partnerzy joint venture odpowiadają solidarnie, w stosunku wewnętrznym odpowiedzialność ograniczona jest do 50% dla każdego.

Ponadto w umowie dzierżawy między kupującym i dzierżawcą uzgodniono zabezpieczenie dzierżawy. 1 770 TEUR przypada z tej kwoty na Warimpex i jest objęte gwarancją zwrotną dzierżawcy.

9.1.3.6. Hotel Dream Castle, Paryż

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera joint venture UBM Development AG. Opcje sprzedaży podlegają wykonaniu od roku 2024 lub w przypadku zwłoki leasingobiorcy w płatności. Warimpex odpowiada solidarnie za 50% udział partnera JV.

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 17,2 mln Euro (w roku ubiegłym: 18,2 mln EUR).

9.1.3.7. Hotel Magic Circus, Paryż

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera joint venture UBM Development AG. Opcje sprzedaży podlegają wykonaniu od roku 2027 lub w przypadku zwłoki leasingobiorcy w płatności. Warimpex odpowiada solidarnie za 50% udział partnera JV.

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 7,9 mln Euro (w roku ubiegłym: 8,3 mln EUR).

9.1.3.8. Odpowiedzialność umowna w zw. z joint ventures

Warimpex podjął różne odpowiedzialności w związku z joint ventures, zestawione powyżej (pkt. 9.1.3.). Ogólnie dla każdego partnera joint venture obowiązuje jedna odpowiedzialność tylko w wymiarze udziału. W zakresie istniejących odpowiedzialności solidarnych por. pkt. 9.1.3.6. i pkt. 9.1.3.7.

9.2. Leasing

9.2.1. Leasing finansowy jako leasingobiorca

W roku objętym sprawozdaniem zawarto umowę typu sale & lease back dot. sprzedaży, a następnie najmu hotelu andel's Łódź wraz z działką na okres 7 lat. Na koniec okresu leasingu uzgodniono odkupienie nieruchomości za cenę w wysokości różnicy między ceną sprzedaży i zapłaconymi ratami leasingowymi. Umowa leasingu przewiduje, że zaciąganie istotnych dalszych zobowiązań, istotne konserwacje w budynku oraz uchwały wynikające z prawa spółek wymagają zgody leasingodawcy. Ponadto ustalono, że 65% przyszłych płatności z tytułu leasingu będzie zabezpieczonych Interest Rate Swaps. Minimalne opłaty leasingowe odpowiadają wartości rynkowej nieruchomości na dzień sporządzenia umowy. Oprocentowanie jest zmienne i oparte na 1M-Euribor.

W roku 2013 zawarto umowę typu sale & lease back dot. sprzedaży, a następnie najmu hotelu Chopin wraz z działką na okres 5 lat. Na koniec okresu leasingu uzgodniono wykup nieruchomości za kwotę 1 EUR. Umowa leasingu przewiduje, że zaciąganie istotnych dalszych zobowiązań, istotne konserwacje w budynku oraz uchwały wynikające z prawa spółek wymagają zgody leasingodawcy. Ponadto ustalono, że 40% przyszłych płatności z tytułu odsetek będzie zabezpieczonych Interest Rate Swaps. Minimalne opłaty leasingowe odpowiadają wartości rynkowej nieruchomości na dzień sporządzenia umowy. Oprocentowanie jest zmienne i oparte na 3M-Euribor.

	31.12.15	31.12.14
Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych (hotele) w leasingu finansowym	79.698	19.746

	31.12.14	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat
Przejście przyszłe minimalne opłaty leasingowe 2014:			
Minimalne opłaty leasingowe	14.393	754	13.639
minus odsetki zawarte w min. opłatach leasingowych	(1.656)	(456)	(1.200)
Wartość bieżąca min. opłat leasingowych	**12.737**	**298**	**12.439**

	31.12.15	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przejście przyszłe minimalne opłaty leasingowe 2015:				
Minimalne opłaty leasingowe	67.787	3.451	23.611	40.724
minus odsetki zawarte w min. opłatach leasingowych	(9.180)	(1.829)	(5.769)	(1.582)
Wartość bieżąca min. opłat leasingowych	**58.607**	**1.622**	**17.842**	**39.143**

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingobiorca

W Grupie istnieje następujący istotny stosunek leasingu operacyjnego:

- dzierżawa Hotel andel's Kraków (por. noty pkt. 9.1.3.1.)

	2015	2014
Koszt min. opłat leasingowych	2.082	2.127

	gesamt	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe na dzień 31.12.2014	21.272	2.127	8.509	10.636
Przyszłe min. opłaty leasingowe na dzień 31.12.2015	18.742	2.082	8.330	8.330

9.2.3. Leasing operacyjny jako leasingodawca

Grupa jest leasingodawcą w ramach umów leasingu operacyjnego w związku z wynajętymi nieruchomościami finansowymi. W roku obrotowym dotyczyło to następujących nieruchomości lub jednostek zależnych:

- biurowce Erzsébet, Budapeszt, w tym wieża A od października 2015
- biurowiec Zeppelin, St. Petersburg, od czerwca 2015
- biurowiec Multidevelopment, Kraków
- Vladinvest Praga (por. także noty w pkt. 9.1.3.2.)
- mniejsze nieruchomości w Budapeszcie

	gesamt	w tym do 1 roku	w tym od 1 do 5 lat	ponad 5 lat
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31-12-2014	1.108	430	678	bd
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31-12-2015	54.746	6.062	22.968	25.716

9.3. Informacje dot. jednostek i osób powiązanych

9.3.1. Jednostki i osoby 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 oraz 30,4% w spółce Vienna International Hotelmanagement AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ 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 oraz 30,4% w spółce Vienna International Hotelmanagement AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan Georg Folian jest fundatorem fundacji.

Zarząd:
Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,6% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu, posiada na dzień bilansowy 0,6% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Florian Petrowsky
Członek Zarządu, posiada na dzień bilansowy poniżej 0,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG..

Rada Nadzorcza:
Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG się z następujących osób:
Günter Korp, Przewodniczący Rady Nadzorczej
Thomas Aistleitner, z-ca Przewodniczący Rady Nadzorczej
Harald Wengust, Członek RN
William de Gelsey, Członek RN
Hannes Palfinger, Członek RN
Tomasz Mazurczak, Członek RN (do sierpnia 2015)

Vienna International Hotelmanagement AG:
A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, poza Hotelem Intercontinental w Warszawie i Crowne Plaza St.Petersburg zarządza wszystkimi hotelami Grupy..

Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają udziały zarówno w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jak i w Vienna International AG (por. wyżej).

Wszystkie jednostki zależne i joint-ventures:
Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 4 dot. jednostek zależnych oraz w pkt. 7.4. dot. joint ventures.

9.3.2. Transakcje z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi

9.3.2.1. Transakcje z fundacjami Amber- wzgl. Bocca-Privatstiftung

W roku obrotowym nie dokonano żadnych transakcji z Amber Privatstiftung wzgl. Bocca Privatstiftung.

9.3.2.2. Transakcje z Członkami Zarządu

	2015	2014
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	1.114	1.247
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	1.494	1.457
Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:		
Franz Jurkowitsch	271	283
Georg Folian	271	283
Alexander Jurkowitsch	342	475
Florian Petrowsky	231	206
	1.114	**1.247**
Składniki wynagrodzeń członków zarządu:		
Świadczenia płatne krótkoterminowo	1.063	1.013
w tym zmienne (bonus)	–	–
Rozwiązanie/dotacja rezerwy na odprawy	(67)	22
Dotacja rezerwy na świadczenia emerytalne	118	212
	1.114	**1.247**

Zmienny składnik wynagrodzenia Zarządu (bonus) wynosi 5% (w roku ubiegłym: 5%) wyniku netto okresu przypadającego na udziałowców spółki macierzystej. W roku obrotowym i w roku poprzednim zmiennego składnika wynagrodzenia nie było.

W zakresie firmowego zabezpieczenia na starość na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec Członków Zarządu Alexandra Jurkowitscha i Floriana Petrowsky (stała kwota z gwarancją wartości). Spółka zawarła w tym zakresie ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne. Roszczenia emerytalne powstają wraz z osiągnięciem ustawowego wieku emerytalnego, tj. 65 lat.

Roszczenie o wypłatę świadczenia emerytalnego przez firmę nie powstaje, jeśli stosunek pracy został rozwiązany z przyczyn, o których mowa w § 27 ustawy pracowniczej (Angestelltengesetz) lub jeżeli członek Zarządu odstąpi od umowy o pracę bez ważnego powodu lub sam złoży wypowiedzenie. W związku z ubezpieczeniem pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne po zakończeniu umowy o pracę przed ukończeniem przez członka Zarządu 65. roku życia powstaje w każdym przypadku roszczenie o wypłatę wartości wykupu zamiast wypłaty świadczenia emerytalnego.

Pozostałe roszczenia z tytułu zakończenia wynikają z ustawy AngG.

9.3.2.3. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2015	2014
Tantiemy RN 1 stycznia – 31 grudnia	135	135
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
Tantiemy poszczególnych członków RN:		
Günter Korp	35,0	35,0
Thomas Aistleitner	30,0	30,0
Harald Wengust	17,5	17,5
William de Gelsey	17,5	17,5
Hannes Palfinger	17,5	17,5
Tomasz Mazurczak (do sierpnia 2015)	17,5	17,5
	135	**135**

Tantiemy dla członków RN dotyczą w całości świadczeń płatnych krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

9.3.2.4. Transakcje z Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

Wynagrodzenie z tytułu zarządzania hotelami oparte jest na bazie zmiennej i jest uzależnione od sprzedaży i Gross Operating Profit (GOP) poszczególnych hoteli. Umowy z VI przewidują zwyczajowo stosowane w branży okresy wypowiedzenia.

	2015	2014
Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:		
Rozliczona opłata za zarządzanie 1 stycznia – 31 grudnia	(2.856)	(3.228)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(1.856)	(1.871)
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 31 grudnia	(2.146)	(3.893)
Transakcje z joint ventures (ujmowane at equity) z VI:		
Rozliczona opłata za zarządzanie 1 stycznia – 31 grudnia	(1.914)	(2.135)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(710)	(605)
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 31 grudnia	(339)	(540)

9.3.2.5. Transakcje z joint ventures (JV)

	2015	2014
Przychody z transakcji z joint ventures 1 stycznia – 31 grudnia	1.064	967
Należności wobec joint ventures	1.696	142
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(5.184)	(4.724)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie przychodów z tyt. odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures, ujętych w przeważającej części jako inwestycje netto w joint ventures (por. pkt. 7.4.3.). Zobowiązania wobec joint ventures obejmują długoterminowe zobowiązanie związane z dotowaniem 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

Na koniec marca 2016 przypadał termin wykupu obligacji w kwocie na dzień bilansowy 39,9 mln PLN (ok. 9,4 mln EUR). Część obligacji została wymieniona na nowe. Jedna transza została wyemitowana w styczniu 2016 w wartości nominalnej 9,7 mln PLN (ok. 2,3 mln EUR) z niższym oprocentowaniem i trzyletnim okresem wykupu. Druga transza obligacji została wyemitowana w marcu 2016 w wartości nominalnej 15 mln PLN (ok. 3,5 mln EUR) z rocznym okresem wykupu. Pozostała kwota w wys. 15,2 mln PLN (ok. 3,6 MEUR) została spłacona.

Po dniu bilansowym z partnerem joint venture zawarto umowę sprzedaży (pod warunkiem zawieszającym) udziałów Grupy w GF Ramba sp. z o.o. jako spółce właścicielskiej biurowców Parkur w Warszawie. W związku z tym dokonano spłaty na rzecz Grupy pożyczek wspólników w wys. ok. 2,2 mln EUR.

Wiedeń, dnia 27 kwietnia 2016 r.

Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu

Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Florian Petrowsky
Członek Zarządu

Dvořák Hotel****
Karlovy Vary, CZ

Opinia biegłego rewidenta

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zbadaliśmy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wiedeń, za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2015, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych i skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres kończący się 31 grudnia 2015 oraz objaśnień i informacji dodatkowych dotyczących stosowanych zasad rachunkowości.

Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych za skonsolidowane sprawozdanie finansowe i księgowość Grupy

Za księgowość Grupy oraz za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, prezentującego możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), które zostały zatwierdzone przez UE, oraz dodatkowymi wymogami zgodnie z §2454 UGB, odpowiadają ustawowi przedstawiciele Spółki. Odpowiedzialność ta obejmuje: opracowanie, wdrożenie i zapewnienie działania systemu kontroli wewnętrznej, w zakresie, w jakim ma on znaczenie dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i możliwie wiernej prezentacji sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, odpowiednich dla prezentacji sprawozdań finansowych wolnych od istotnych nieprawidłowości, wywołanych zamierzonymi lub niezamierzonymi błędami; wybór i wdrożenie odpowiednich zasad (polityki) rachunkowości; dokonywanie szacunków księgowych, uzasadnionych w danych okolicznościach.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta i opis rodzaju i zakresu ustawowego badania sprawozdania finansowego

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych obowiązującymi w Austrii oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wydanymi przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości (IAASB) Międzynarodowej Federacji Księgowych (IFAC). Standardy te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z wymogami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że załączone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Badanie obejmuje przeprowadzenie procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości sprawozdania finansowego, spowodowanych zamierzonymi lub niezamierzonymi błędami. Oceniając ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę system kontroli wewnętrznej odpowiedni dla sporządzenia i rzetelnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki, w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie do sytuacji, nie zaś w celu wyrażenia opinii o efektywności systemu kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz ocenę zasadności szacunków księgowych dokonanych przez ustawowych przedstawicieli jednostki, jak również ocenę ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii.

Opinia

Nasze badanie nie dało podstaw do sformułowania jakichkolwiek zastrzeżeń. Naszym zdaniem opartym na przeprowadzonym badaniu, skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2015 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

Raport w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z działalności

Przepisy ustawowe zobowiązują do przeprowadzenia procedur weryfikujących, czy skonsolidowane sprawozdanie z działalności jest zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy inne informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności nie dają podstaw do błędnego przekonania na temat sytuacji Grupy. Opinia biegłego rewidenta musi zawierać także stwierdzenie, czy skonsolidowane sprawozdanie z działalności jest zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy dane, o których mowa w § 243a UGB, są prawidłowe. Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Informacje, o których mowa w § 243a UGB, są prawidłowe.

Wiedeń, dnia 27 kwietnia 2016 r.

ERNST & YOUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

Alexander Wlasto
Biegły rewident

Isabelle Vollmer
Biegły rewident

W przypadku publikacji lub przekazywania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formie odbiegającej od zatwierdzonej wersji (w języku niemieckim i bez skrótów) (np. wersji skróconej lub tłumaczenia), cytowanie opinii biegłego rewidenta i odwoływanie się do naszego badania wymaga naszej zgody.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń była informowana przez Zarząd zarówno na piśmie jak o ustnie o ważnych zdarzeniach gospodarczych, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej Spółki w roku obrotowym 2015, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy, statutu spółki i regulaminu Rady Nadzorczej obowiązki i funkcje kontrolne. W szczególności nadzorowaliśmy Zarząd w zakresie kierowania przedsiębiorstwem i nabraliśmy przekonania o prawidłowości jego działań zarządczych. Ponadto Przewodniczący Rady Nadzorczej regularnie kontaktował się z Prezesem Zarządu i jego zastępcą, aby omawiać przede wszystkim kwestie związane ze strategią, rozwojem działalności i zarządzaniem ryzykiem. Ważnym tematem na posiedzeniach RN było także szybkie i kompleksowe informowanie Rady o zmianach gospodarczych i strukturalnych zachodzących w Rosji i w Europie Środkowej i Wschodniej oraz dyskutowanie o szansach i zagrożeniach z tego wynikających. Równie często tematem posiedzeń były zmiany w przychodach ze sprzedaży i osiąganych wynikach, analiza płynności oraz sytuacja finansowa spółki.

Spółka uznała zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016". Rada Nadzorcza przyjęła określone w tych dokumentach kompetencje i zakres odpowiedzialności i zajęła się kwestią przestrzegania postanowień kodeksów. Statut oraz regulamin Zarządu i Rady Nadzorczej są dostosowywane do zmian, jeśli wystąpi taka konieczność. Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regułami austriackimi. W związku z aktualną wersją Rozporządzenia zgodności dot. emitentów 2007 (ECV) Radzie Nadzorczej przedłożono i objaśniono sprawozdanie roczne, sporządzone przez osoby za tę zgodność odpowiedzialne.

W roku obrotowym 2015 odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili wymogi dot. obecności. Podjęto trzy uchwały w ramach procedury głosowania pisemnego, tj. w związku z emisją obligacji w listopadzie i grudniu 2015 oraz ze sprzedażą biurowców Jupiter w AIRPORTCITY St. Petersburg w lutym 2015 roku. Uchwały podjęte w głosowaniu pisemnym były ponownie wyjaśniane i szczegółowo omawiane na kolejnych posiedzeniach RN.

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 całym 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 roku obrotowym 2015 odbyły się trzy posiedzenia Komisji Audytorskiej i jedno Komisji Kadrowej.

Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia sprawozdania finansowego, propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe i złożyła propozycję wyboru biegłego rewidenta oraz złożyła w tej kwestii raport Radzie Nadzorczej. Przewodniczący RN, pan Günter Korp, należy do Komisji Audytorskiej jako osoba dysponująca specjalistyczną wiedzą i doświadczeniem w dziedzinie finansów i rachunkowości oraz sprawozdawczości (ekspert ds. finansów). Do Komisji Audytorskiej należą ponadto zgodnie z regulaminem RN dwaj inni niezależni członkowie RN.

Komisja Projektowa

Rada Nadzorcza powołała komisję stałą odpowiedzialną za kontrolę i akceptację transakcji wymagających zgody według przepisów prawa i regulaminu Zarządu, jeżeli łączne koszty transakcji nie przekraczają kwoty 50 000 000 EUR (Komisja Projektowa). Jeżeli łączne koszty planowanej transakcji przekraczają powyższą wartość, do zbadania i akceptacji takich transakcji zobowiązana jest cała Rada Nadzorcza. Na czele Komisji Projektowej stoi członek RN pan Harald Wengust, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN - niezależni zgodnie z regulaminem RN.

Komisja Kadrowa

Rada Nadzorcza powołała komisję stałą odpowiedzialną za kwestie personalne między Spółką i Zarządem (wynagrodzenie, propozycje dot. objęcia wolnych mandatów członków Zarządu oraz planowanie sukcesji). Komisja Kadrowa jest upoważniona do zawierania umów o pracę z Członkami Zarządu. Na czele Komisji Kadrowej stoi Przewodniczący RN, pan Günter Korp, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN - niezależni zgodnie z regulaminem RN. Przewodniczący Komisji Kadrowej przeprowadził szczegółowe rozmowy z poszczególnymi Członkami Zarządu, podczas których poruszano także temat przedłużenia z nimi umów. Podczas posiedzeń Komisji Personalnej odbyła się wyczerpująca rozmowa z panami Georgiem Folianem, Franzem Jurkowitschem i Alexandrem Jurkowitschem, w której także omówiono kwestię przedłużenia ich umów o pracę. Mandaty Członków Zarządu - panów Georga Foliana, Franza Jurkowitscha i Alexandra Jurkowitscha

- zostały przedterminowo przedłużone do dnia 30 września 2019 roku bez zmiany zakresu obowiązków.

Sprzedaż biurowców Jupiter w Airportcity St. Petersburg

W listopadzie 2014 podpisano umowę dotyczącą sprzedaży obu biurowców „Jupiter" w Airportcity St. Petersburg. Rada Nadzorcza przedyskutowała gremialnie sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowne uchwały o wyrażeniu zgody na transakcję. Do chwili sfinalizowania transakcji w lutym 2015 roku kurs EUR/RUB pogorszył się w takim stopniu, że warunki sprzedaży należało w lutym 2015 zweryfikować.

Sprzedaż hotelu andel's Berlin

We wrześniu 2015 spółki Warimpex i UBM sprzedały każda 50% udziałów w 4-gwiazdkowym hotelu andel's w Berlinie na rzecz Union Invest. Rada Nadzorcza przedyskutowała gremialnie sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na transakcję.

Sprzedaż hoteli angelo i Liner, Jekaterynburg

Pod koniec września 2015 Warimpex sprzedał swój 60%-owy udział w obu hotelach w Jekaterynburgu, zmniejszając w ten sposób udział nieruchomości rosyjskich w Grupie. Rada Nadzorcza przedyskutowała gremialnie sprzedaż zaproponowaną przez Zarząd i podjęła stosowną uchwałę o wyrażeniu zgody na transakcję.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2015

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2015 zostały zbadane przez Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń. Spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały rozpatrzone przez Komisję Audytorską RN na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2016 r. w obecności i po przedstawieniu ustnego raportu biegłych rewidentów oraz przedłożone RN do akceptacji. Rada Nadzorcza zbadała sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i zaakceptowała, a tym samym zatwierdziła sprawozdanie finansowe. Komisja Audytorska przekazała również Radzie Nadzorczej informację o swojej propozycji powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2016 r.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku oraz życzy firmie dalszych sukcesów. Szczególne podziękowania RN kieruje na ręce pana Tomasza Mazurczaka, który do sierpnia 2015 był członkiem Rady, a teraz angażuje się w nowe projekty na swojej drodze zawodowej.

Wiedeń, kwiecień 2016

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.

Franz Jurkowitsch
Prezes zarządu
Zakres kompetencji:
Strategia, Investor Relations,
komunikacja w organizacji

Georg Folian
Z-ca Prezesa Zarządu
Zakres kompetencji:
Finanse i rachunkowość, zarządzanie finansami
i sprawy personalne

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu
Zakres kompetencji:
Planowanie, kwestie budowlane
zarządzanie informacjami i IT

Florian Petrowsky
Członek Zarządu
Zakres kompetencji:
Zarządzanie transakcjami,
organizacja i sprawy prawne

Kalendarium

2016

28 kwietnia 2016
Publikacja raportu za rok 2015

29 maja 2016
Dzień weryfikacji prawa do udziału w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

30 maja 2016
Publikacja I kwartał 2016

08 czerwca 2016
Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

30 sierpnia 2016
Publikacja I półrocze 2016

30 listopada 2016
Publikacja I-III kwartał 2016

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

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

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

Sporządziliśmy niniejszy raport z zachowaniem należytej staranności i dokonaliśmy weryfikacji zawartych w nim danych.
Mimo to nie można wykluczyć wystąpienia błędów wynikających z zaokrągleń, składu lub druku.
Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot oraz w przypadku danych procentowych mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.
Sformułowania dotyczące osób zostały użyte bez różnicowania płci.
Niniejszy raport został sporządzony w języku niemieckim, angielskim i polskim.
W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

warimpex