

The background of the cover is a photograph of a modern, multi-story office building with a glass and dark metal facade. The building has several floors with large windows, some of which are partially covered by vertical copper-colored panels. The building is situated in an urban environment with other buildings visible in the background. The sky is blue with some light clouds. The overall aesthetic is professional and modern.

warimpex

WARIMPEX
Raport finansowy
2024

GRUPA WARIMPEX

Wskaźniki

w TEUR	2024	Dynamika	2023
			skorygowano
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	13.172	13 %	11.702
Przychody ze sprzedaży – Hotele	6.061	6 %	5.701
Przychody ze sprzedaży – Development & Services	2.275	58 %	1.441
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>21.508</i>	<i>14 %</i>	<i>18.844</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	-12.239	24 %	-9.840
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>	<i>9.270</i>	<i>3 %</i>	<i>9.005</i>
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-90	–	–
EBITDA	1.118	-27 %	1.527
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	-9.662	221 %	-3.011
EBIT	-8.544	476 %	-1.484
Wynik z działalności finansowej	-7.660	67 %	-4.579
Wynik z działalności kontynuowanej	-16.485	–	-5.592
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)	-84.807	–	-23.807
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	15.865	-36%	24.791
Suma bilansowa na dzień 31.12.	229.189	-38 %	371.273
Kapitał własny na dzień 31.12.	73.081	-40 %	122.036
Udział kapitału własnego	32 %	-1 pp	33 %
Liczba akcji w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Wynik na jedną akcję w EUR	-1,63	–	-0,46
Akcje własne na dzień 31.12. w szt.	1.939.280	–	1.939.280
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	6	-4	10
Powierzchnia na wynajem	85.000 m ²	-53.200 m ²	138.200 m ²
m ² z certyfikatami zrównoważonego rozwoju	80.000 m ²	-26.300 m ²	106.300 m ²
w % całkowitej powierzchni	94 %	17 pp	77 %
Liczba hoteli	2	-1	3
Liczba pokoi hotelowych (skorygowana o udziały częściowe)	537	-294	831
	31.12.2024	Dynamika	31.12.2023
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	229,7	-36 %	360,1
NNNAV na jedną akcję w EUR	1,68	-37 %	2,68
EPRA NTA	1,62	-37 %	2,56
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR	0,572	-23 %	0,745

WARIMPEX RAPORT FINANSOWY 2024

Spis treści

02	Wskaźniki Grupy Warimpex
06	Warimpex w skrócie
07	Najważniejsze projekty 2024
08	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
11	Investor Relations
13	Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego wraz z polityką różnorodności
16	Organy Spółki
23	Skonsolidowany raport niefinansowy
24	WARIMPEX – Model działalności
25	Warimpex w skrócie
27	Strategia zrównoważonego rozwoju spółki Warimpex
33	Dobrowolne sprawozdanie w zakresie systematyki UE
44	Środowisko i energia
47	Zrównoważona kultura organizacji (etyka i compliance)
49	Pracownicy
51	Prawa Człowieka
53	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
53	Ramowe warunki ekonomiczne
54	Rynki nieruchomości
60	Rozwój działalności: sytuacja majątkowa, finansowa i wyniki z działalności
65	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
68	Pozostałe niefinansowe wskaźniki efektywności, w tym zagadnienia pracownicze i środowiskowe
75	Istotne ryzyka i zagrożenia
81	Perspektywy
82	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
83	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
84	Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
85	Skonsolidowany bilans
86	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
87	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
88	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
150	Opinia biegłego rewidenta
156	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
158	Oświadczenie Zarządu
159	Kalendarium
159	Impressum



Mogilska 35 Office
Kraków, PL

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

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

Zrównoważony rozwój jest dla Warimpexu kluczowym czynnikiem sukcesu.

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

W ten sposób przyczyniamy się również do transformacji w kierunku zrównoważonej gospodarki i społeczeństwa.

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

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

WARIMPEX

Warimpex w skrócie

Rozwój Grupy Warimpex

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

Development & Asset Management

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

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

Zasoby

Na koniec 2024 roku Warimpex był właścicielem sześciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 85 000 m² w Polsce i na Węgrzech oraz dwóch hoteli (w tym jednego w dzierżawie) z łączną liczbą 744 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 537) pokoi w Polsce i w Niemczech.

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą miały jeszcze większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już teraz – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Kierunek ten należy uwzględnić już dzisiaj, planując inwestycje długoterminowe. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach uwzględnia także aspekty ekologiczne i społeczne. Taka postawa jest wyrazem dbałości i szacunku wobec człowieka i środowiska i wpływa zarówno na kulturę przedsiębiorstwa jak i na konkretne realizacje w ramach prowadzonej działalności.

Najważniejsze projekty

2024

Najważniejsze projekty operacyjne

02/2024

Mogilska 35 Office otrzymuje certyfikat BREEAM z oceną Excellent

03/2024

Warimpex z sukcesem finalizuje sprzedaż udziałów w Palais Hansen

04/2024

Biurowiec Red Tower w Łodzi otrzymuje certyfikat BREEAM

06/2024

Cowork by Memos otwiera kolejne piętro w Red Tower w Łodzi

08/2024

Biurowiec Warimpexu otrzymuje certyfikat WELL Health-Safety

10/2024

Warimpex wycofuje się z rynku rosyjskiego

Najważniejsze dane finansowe

- Przychody ze sprzedaży (działalność kontynuowana) w wys. 21,5 mln EUR (+ 14%)
- Wynik ze sprzedaży brutto (działalność kontynuowana) w wys. 9,3 mln EUR (+ 3%)
- EBITDA (działalność kontynuowana) w wys. 1,1 mln EUR (-27%)
- Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości (działalność kontynuowana) w wys. -9,7 mln EUR
- EBIT (działalność kontynuowana) w wys. -8,5 mln EUR
- Wynik finansowy netto okresu (działalność kontynuowana) w wys. -16,2 mln EUR
- Wynik finansowy netto okresu (całościowy) w wys. -84,8 mln EUR
- Majątek nieruchomościowy (Gross Asset Value) w wys. 229,7 mln EUR (-36%)
- EPRA NTA na jedną akcję 1,62 EUR (-37 %)

A portrait of Franz Furkowitsch, a middle-aged man with grey hair, wearing round glasses and a dark blue blazer over a black polo shirt. He is smiling and looking towards the camera. The background is a plain, light grey.

*Franz
Furkowitsch*

PREZES ZARZĄDU

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Mamy za sobą rok pełen wyzwań, w którym cała branża odczuła wysoką inflację, wysokie stopy procentowe i geopolityczne wstrząsy spowodowane trwającym konfliktem w Ukrainie. W ostatecznym rozrachunku udało nam się osiągnąć stabilny wzrost na poziomie operacyjnym, chociaż duże obciążenie dla wyniku za 2024 r. stanowiło nasze zakończone już zaangażowanie w działalność na rynku rosyjskim. W minionym roku kluczowe były dla nas trzy kwestie:

Po pierwsze: sprzedaż naszych rosyjskich aktywów na początku czwartego kwartału 2024 r. wymagała od nas bardzo intensywnej pracy ze względu na niezwykle złożone warunki rynkowe i bardzo specyficzne warunki transakcji. Wycofanie się z tej działalności umożliwiło nam spłatę zobowiązań finansowych, co przełoży się na niższe obciążenie odsetkami w przyszłości, ale przede wszystkim pozwala nam ostatecznie pozbyć się ryzyka związanego z prowadzeniem działalności w Rosji.

Po drugie: korzystna sytuacja gospodarcza na naszym głównym rynku w Polsce. W sytuacji spowolnienia wzrostu gospodarczego w UE, a nawet recesji w niektórych krajach, Polska gospodarka nadal rośnie znacznie powyżej średniej unijnej. Odbija się to odpowiednio pozytywnie na naszych polskich aktywach. Chcemy oczywiście dalej korzystać z tej pozytywnej dynamiki i planujemy rozszerzać nasze działania w Polsce o portfolio szeroko zdywersyfikowane również pod względem funkcji użytkowych.

I wreszcie po trzecie: rozpoczęte przez EBC w czerwcu 2024 r. cięcia stóp procentowych, które wpływają pozytywnie na finansowanie i realizację nowych projektów.

Wskaźniki finansowe: wzrost przychodów ze sprzedaży o 14%

Wycofanie się z rynku rosyjskiego ma znaczący wpływ na nasze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2024. Zgodnie z obowiązującymi przepisami o rachunkowości działalność w Rosji została zaprezentowana w rachunku zysków i strat jako działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana. Takiemu ujęciu towarzyszyły odpowiednie korekty wartości z analogicznego okresu 2023 roku. W związku z powyższym noty dotyczące wyników z działalności odnoszą się do działalności kontynuowanej, chyba że podano inaczej.

Przychody ze sprzedaży wzrosły o 14% do 21,5 mln EUR. Jest to efektem wzrostu przychodów z nieruchomości biurowych z 11,7 mln EUR do 13,2 mln EUR, co z kolei wynika głównie z ukończenia biurowca Mogilska 35 pod koniec 2023 r. i zawarcia nowych umów najmu. Przychody hoteli ze sprzedaży usług również wzrosły rok do roku o 6% do 6,1 mln EUR. Wskaźnik EBITDA spadł z 1,5 mln EUR do 1,1 mln EUR, przede wszystkim z powodu wyższych kosztów przypisanych do przychodów ze sprzedaży. EBIT obniżył się z -1,5 mln EUR w ubiegłym roku do -8,6 mln EUR, odzwierciedlając ujemny wynik z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości w wysokości 9,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej (w tym wynik z joint ventures) spadł z -4,6 mln EUR do -7,7 mln EUR. Wzrost kosztów działalności finansowej wynikał z kredytu na nowy biurowiec w Krakowie, dla którego odsetki zostały wykazane w aktywach jeszcze w fazie budowy, a także z odsetek od linii kredytów obrotowych. W roku obrotowym nie odnotowano przychodów z tytułu różnic kursowych w wyniku z działalności finansowej. W poprzednim roku wyniosły one 1,6 mln EUR.

W ostatecznym rozrachunku wynik finansowy netto okresu z działalności kontynuowanej spadł w porównaniu z ubiegłym rokiem z -5,6 EUR do -16,2 mln EUR. Po uwzględnieniu działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej wynik obniżył się z -23,8 mln EUR do -84,8 mln EUR.

Najważniejsze projekty operacyjne 2024 roku w Polsce i Niemczech

Nieustająco pozytywnie rozwijają się nasze biurowce zgodnie z zakładaną przez nas koncentracją na certyfikacji w zakresie zrównoważonego rozwoju. Biurowce Mogilska 35 i Red Tower uzyskały na przykład certyfikaty BREEAM. Warimpex kontynuował inwestycje w elastyczne powierzchnie biurowe i otworzył dodatkowe piętro w ramach Cowork by Memos w Red Tower w Łodzi.

Prace nad projektem budowlanym do pozwolenia na budowę, dotyczącym realizacji na działkach rezerwowych w Darmstadt biurowca West Yard 29 o powierzchni ok. 12 500 m² na wynajem, są bardzo zaawansowane. Pozwolenie na budowę zostało już udzielone dla budynku biurowo-mieszkalnego Chopin o powierzchni ok. 21 200 m² w Krakowie.

W obszarze transakcyjnym Warimpex pomyślnie sfinalizował sprzedaż działki rezerwowej w Białymstoku.

Perspektywy ze szczególnym uwzględnieniem dywersyfikacji portfolio dzięki projektom „mixed-use“ w Polsce

Nowe projekty, na których koncentruje się aktualnie Warimpex, skupiają się na budownictwie wielofunkcyjnym. W planach jest realizacja w Krakowie budynków łączących wiele zastosowań, tzn. funkcje mieszkalne, usługowe i biurowe. W tej chwili prowadzimy tam intensywne prace nad przygotowaniem procesu budowy i uzyskaniem pozwoleń na budowę, aby móc rozpocząć inwestycję w najdogodniejszym momencie. Z jednej strony pozwala nam to wykorzystać znajdujące się w naszym posiadaniu rezerwowe grunty i jednocześnie zaspokoić istniejący popyt na lokalnym rynku mieszkaniowym, a z drugiej strony jest to kolejny krok w kierunku poszerzenia naszego portfolio.

Nie zapominamy oczywiście o bieżącym rozwijaniu posiadanych już aktywów – zawsze z myślą o ważnych aspektach zrównoważonego rozwoju i nowym środowisku pracy. W pierwszym półroczu 2025 r. wyposażymy nasz biurowiec Erzsébet w Budapeszcie w nowoczesną instalację fotowoltaiczną, Red Tower w Łodzi poddamy na bieżąco rewitalizacji i będziemy sukcesywnie rozszerzać naszą elastyczną ofertę powierzchni coworkingowych Memos. Zakładamy, że nasz najnowszy projekt – Mogilska 35 Office w Krakowie – utrzyma bardzo dobre obłożenie, przyczyniając się do wypracowania odpowiednio wyższych przychodów.

Opierając się na aktualnych danych budżetowych, w 2025 roku oczekujemy dodatniego wyniku operacyjnego. Jesteśmy przekonani, że dzięki wycofaniu się z rynku rosyjskiego w 2024 roku, dalszej dywersyfikacji naszego portfolio i sile naszych lokalnych zespołów jesteśmy doskonale przygotowani na nieustanne ekonomiczne wyzwania w Europie i na świecie.

Szczególne podziękowania należą się naszym pracownikom za ich niezłomne zaangażowanie w minionym roku oraz, co nie mniej ważne, także Państwu, drodzy Akcjonariusze, za nieustające zaufanie do firmy Warimpex.

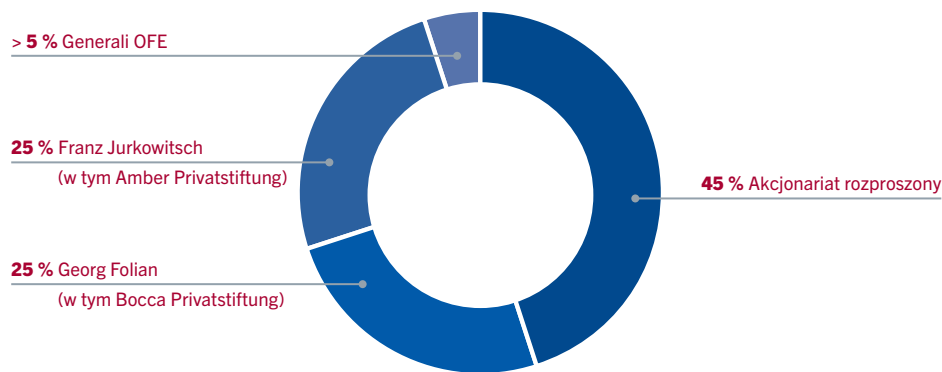
Wiedeń, kwiecień 2025 roku

Franz Jurkowitsch

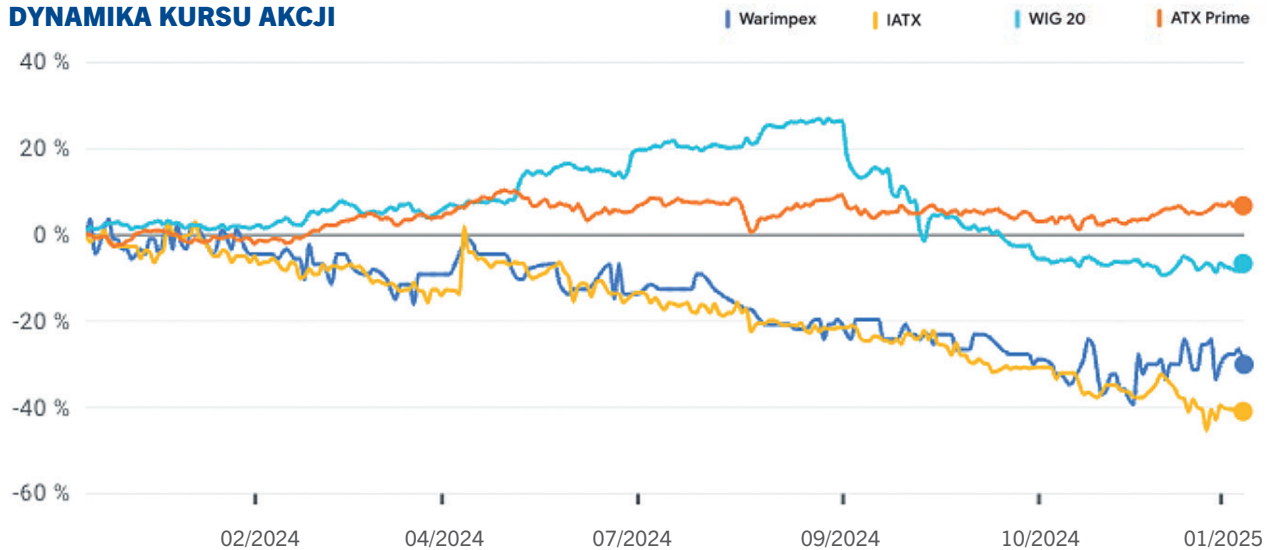
Investor Relations

Kurs akcji na początku roku wynosił 0,745 EUR wzgl. 4,00 PLN; kurs akcji był bardzo zmienny w ciągu całego roku. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2024 wyniósł 0,572 EUR wzgl. 2,44 PLN.

STRUKTURA AKCJONARIUSZY STAN NA DZIEŃ 10 KWIETNIA 2025 R.



DYNAMIKA KURSU AKCJI



WSKAŹNIKI AKCJI

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na dzień 31.12.2024	54.000.000
Kurs na dzień 30.12.2024	EUR 0,572 PLN 2,44



Red Tower
Łódź, PL

*Raport
w zakresie Ładu
Korporacyjnego*

WARIMPEX

Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego

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

Uznanie Kodeksu Ładu Korporacyjnego

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”. Zarząd deklaruje przestrzeganie obu zbiorów wytycznych w możliwie najlepszy sposób i publikuje raport w zakresie ładu korporacyjnego na stronie www.warimpex.com (O firmie / ESG). Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regułami austriackimi.

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

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2023, obowiązującej w roku obrotowym 2024, www.corporate-governance.at) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L”), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C”) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie. Ich nieprzestrzeganie nie wymaga żadnego uzasadnienia („zasady R”). Ogólnie statuty spółki i wewnętrzny regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej są w pełni zgodne z zasadami L, natomiast zasady C spełniane są poza wyjątkami opisanymi poniżej:

- Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, jak określa zasada nr 18 i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza wdrażać zasady nr 18 w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Wynagrodzenie zarządu składa się ze składników stałych i zmiennych. Nie istnieją żadne kryteria niefinansowe, o których mowa w zasadzie nr 27, które miałyby kluczowy wpływ na wysokość zmiennych składników wynagrodzenia. Tym samym realizowana jest idea obiektywizacji i transparentności. W zakresie innych danych i wynagrodzeń poszczególnych członków Rady Nadzorczej i poszczególnych członków Zarządu odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 9.3.2.3. i 9.3.2.4.). Więcej informacji znajduje się również w raporcie dotyczącym polityki wynagrodzeń i rocznym raporcie na temat wynagrodzeń na stronie internetowej spółki Warimpex.
- Utworzono następujące komisje: Komisja Audytorska, Komisja Projektowa i Komisja Kadrowa. Zgodnie z zasadą C 39 większość członków komisji powinna spełniać kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie C 53. W związku ze swoim długim stażem jako członkowie Rady Nadzorczej (ponad 15 lat) panowie Korp i Wengust od roku obrotowego 2024 nie są już uważani za członków niezależnych.
- Ocena przestrzegania zasad C Kodeksu przeprowadzana jest zgodnie z zasadą 62 regularnie, co najmniej raz na trzy lata, przez jednostkę zewnętrzną. Wyniki oceny należy opisać w raporcie w zakresie Ładu Korporacyjnego. Ocena odbywa się wewnętrznie na podstawie ankiety „Ocena zewnętrzna przestrzegania zasad Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego”, którą stosuje się również podczas oceny zewnętrznej. Ze względu na koszty zrezygnowano z przeprowadzania oceny zewnętrznej.
- Biegły rewident nie dokonywał oceny działania systemu zarządzania ryzykiem w odrębnym raporcie zgodnie z zasadą 83. Z zewnętrznej oceny zrezygnowano ze względu na koszty, ponieważ biegli rewidentzi uzyskują wiedzę na temat systemów kontroli wewnętrznej istotnych dla badania m.in. w ramach badania sprawozdania finansowego.

Polska – „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”

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

- Zasady 1.4.1-1.5: Spółka dobrowolnie sporządza szczegółowy skonsolidowany raport niefinansowy. Raport ten zawiera strategię zrównoważonego rozwoju. Wskaźnik równości wynagrodzeń (Equal Pay Index) pracowników nie jest publikowany ze względu na bardzo różne obszary działalności i miejsca pracy pracowników. Działalności sponsoringowej Grupy nie wykazuje się oddzielnie dla każdej organizacji pozyskującej fundusze ze względu na jej bardzo niewielką skalę.
- Zasady 2.1-2.2: Spółka nie posiada wiążącej polityki różnorodności. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w niniejszym raporcie w części „Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety”.
- Zasada 2.11: Prawo austriackie nie przewiduje sporządzania raportu przez radę nadzorczą na temat systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance itp.. Zgodnie z prawem austriackim rada nadzorcza jest zobowiązana przedkładać Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy „Sprawozdanie Rady Nadzorczej”, które jednak nie odpowiada w pełni przepisom prawa polskiego.
- Zasady 3.1+3.4-3.8: Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności w zakresie audytu wewnętrznego, ani nie utworzyła oddzielnego działu ds. audytu wewnętrznego lub Compliance Management i na razie nie planuje takich działań. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza ich wdrażać w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Zasady 4.1+4.3+4.5.: Ze względu na wysokie koszty obrady Walnych Zgromadzeń Akcjonariuszy Spółki nie są transmitowane przez internet. Spółka oferuje możliwość wykonywania prawa głosu przez pełnomocnika i wielu polskich inwestorów instytucjonalnych z takiej możliwości korzysta. Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy odbywają się zgodnie z przepisami prawa austriackiego.
- Zasada 6.4: Polityka wynagrodzeń Spółki, opracowana zgodnie z austriackimi przepisami dotyczącymi spółek akcyjnych i poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, przewiduje wynagrodzenie za obecność na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej lub komisji. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może dodatkowo uchwalić stałe wynagrodzenie roczne.

ORGANY SPÓŁKI

*Zarząd***Mag. Dr. Daniel Folian**

Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1980

Po raz pierwszy powołany: 1 stycznia 2018

Mandat do 31 grudnia 2027

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość,

Investor Relations

i zarządzanie finansami

Dkfm. Dr. Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 31 grudnia 2027

Zakres kompetencji:

Strategia i komunikacja w organizacji

**Mag. Florian Petrowsky**

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1967

Po raz pierwszy powołany: 1 maja 2014

Mandat do 30 kwietnia 2029

Zakres kompetencji:

Zarządzanie transakcjami,
organizacja, sprawy kadrowe
i prawne

Mag. Dr. Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 31 marca 2029

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane
i IT oraz zarządzanie informacjami

Rada Nadzorcza

Hubert Staszewski

Członek RN

Rok urodzenia: 1972
Po raz pierwszy powołany:
8 czerwca 2016
Koniec bieżącej kadencji 2027
(42 zw. WZA)

Dr. Thomas Aistleitner

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

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

Gina Goëss

Członek RN

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

Dipl. Kfm. Günter Korp

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

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



Harald Wengust

Członek RN

Przewodniczący Komisji Projektowej

Członek Komisji Audytorskiej

Zastępca Przewodniczącego

Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1969

Po raz pierwszy powołany:

16 października 2009

Koniec bieżącej kadencji 2026

(41 zw. WZA)



Członkowie Rady Nadzorczej – z wyjątkiem pana Güntera Korpa i pana Harald Wengusta, którzy ze względu na swój ponad 15-letni staż w Radzie Nadzorczej nie są już członkami niezależnymi – są członkami niezależnymi w myśl zasady C 53 austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Wytyczne dotyczące niezależności opierają się na wytycznych zawartych w załączniku 1 austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego:

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

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

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

Obowiązuje ubezpieczenie D&O.

Informacje o trybie pracy Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd

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

Tryb pracy Rady Nadzorczej

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

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

Komisje

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

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

Polityka różnorodności – działania wspierające kobiety

W Radzie Nadzorczej Warimpexu zasiada obecnie jedna kobieta. Na stanowiskach kierowniczych pracują cztery kobiety, w tym jedna jako prokurentka i jedna jako członek zarządu odpowiedzialny na poziomie krajowym, co stanowi odsetek w wys. 36%.

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

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







Ogrodowa Office
Łódź, PL

Skonsolidowany raport niefinansowy

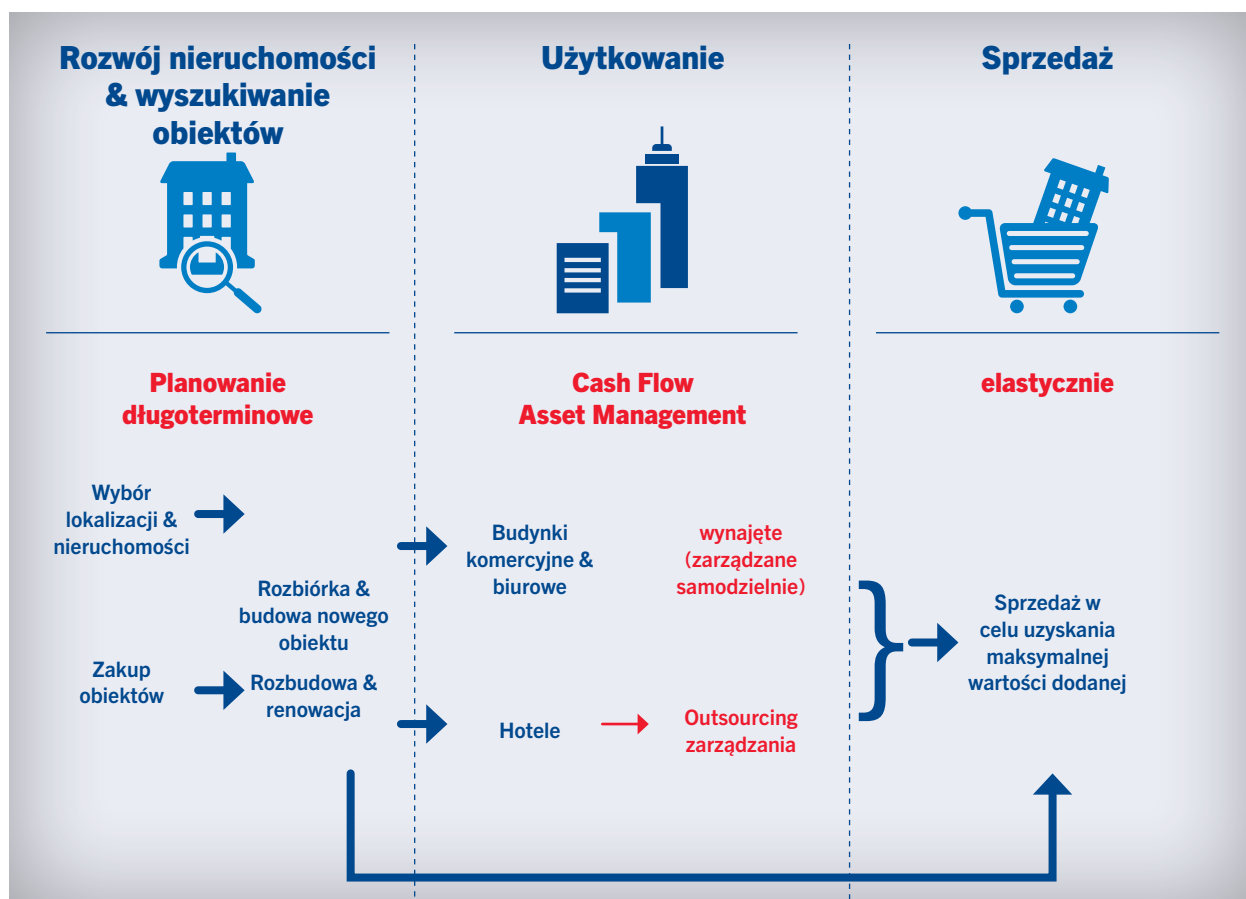
Warimpex nie jest zobowiązany do sporządzania skonsolidowanego raportu niefinansowego, o którym mowa w § 267a UGB (ustawa o zrównoważonym rozwoju i poprawie różnorodności, NaDiVeG). Mimo iż w Grupie zatrudnionych jest mniej niż 500 pracowników, Warimpex zdecydował się jednak na dobrowolne sporządzenie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

WARIMPEX – Model działalności

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

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

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



WARIMPEX W SKRÓCIE

Rozwój Grupy Warimpex

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

Development & Asset Management

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

Na koniec 2024 roku Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą sześciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 85 000 m² w Polsce, na Węgrzech i w Niemczech oraz dwóch hoteli z łączną liczbą 744 (po korekcie o udziały częściowe: ok. 537) pokoi.

Ramy raportowania

Zgodnie z wymogami ESRS (European Sustainability Reporting Standards / standardy sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju), których obowiązek stosowania dla Warimpexu w przyszłości stoi aktualnie pod znakiem zapytania ze względu na inicjatywę UE „Omnibus”, przedstawioną wiosną 2025 roku, Warimpex zdefiniował następujące obszary:

Granice organizacji

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

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

Zakres zastosowania

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

Nieruchomości biurowe stanowią główny segment Warimpexu; na dzień bilansowy nieruchomości biurowe stanowiły ok. 79 % całego portfolio, a pozostała część to hotele (9 %) wzgl. projekty w trakcie realizacji/nieruchomości rezerwowe (12 %).

Portfolio określone zgodnie z opisanym powyżej zakresem zastosowania obejmuje:

- 6 budynków w zasobach spółki, w tym 5 budynków biurowych multi-tenant
- 1 hotel

W tym

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

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

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

Zakres raportowania

Procedura alokacji emisji CO₂ opiera się na zasadzie odpowiedzialności. W związku z tym zużycie energii i powstające emisje CO₂ są przypisywane stronie – spółce Warimpex lub najemcy – która kontroluje zużycie i może wpływać na jego wielkość, podejmując konkretne działania. Dane dotyczące zużycia i emisji zdefiniowano w następujący sposób:

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

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

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

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

Warimpex stosuje metodę market based.

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

W sektorze nieruchomości największy udział ma zawsze Zakres 3.

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

STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU SPÓŁKI WARIMPEX**NIERUCHOMOŚCI Z CERTYFIKATAMI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU**

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

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

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

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

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

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

Nieruchomości istnieją długo, a więc skutki decyzji podejmowanych przez nas dzisiaj, będą odczuwalne przez najbliższe 10 do 30 lat. W nadchodzących latach ochrona środowiska i zrównoważona gospodarka zasobami naturalnymi będą miały zdecydowanie większe znaczenie niż ma to miejsce już dzisiaj. Firmy deweloperskie muszą się z tym liczyć już dziś – chociażby w obszarze ochrony klimatu. Aby zrealizować uzgodniony podczas szczytu klimatycznego w 2015 roku w Paryżu cel 2 stopni, konieczna jest zmiana do roku 2050 w kierunku gospodarki niskoemisyjnej, zakładającej ograniczenie wzrostu emisji CO₂. Należy to uwzględnić w fazie planowania inwestycji długoterminowych. Warimpex jest firmą świadomą swojej daleko idącej odpowiedzialności w tym zakresie i nie traktuje nieruchomości wyłącznie jako dóbr ekonomicznych, lecz w swoich projektach uwzględnia także aspekty ekologiczne i społeczne. Taka postawa jest wyrazem dbałości i szacunku wobec człowieka i środowiska i wpływa zarówno na kulturę przedsiębiorstwa jak i na konkretne realizacje w ramach prowadzonej działalności.

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

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

Certyfikaty w zakresie zrównoważonego rozwoju i zdrowia



BREEAM
(BRE Environmental Assessment Method)

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

Ocena uwzględnia następujące kategorie:

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

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

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

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



LEED
(Leadership in Energy and Environmental Design)

Nieruchomości z certyfikatem LEED oferują następujące korzyści:

- Zwiększona efektywność energetyczna
- Niższa emisja CO₂ i mniejszy wpływ na zmiany klimatyczne
- Niższe koszty eksploatacji
- Ochrona zasobów wodnych
- Zdrowsze miejsca dla ludzi
- Obieg zamknięty w gospodarce odpadami

Aby uzyskać certyfikat LEED, przyznaje się punkty w zakresie emisji CO₂, zużycia energii, wody, odpadów, transportu, materiałów, zdrowia i jakości klimatu w pomieszczeniach.

W zależności od liczby uzyskanych punktów nieruchomość może uzyskać następującą ocenę:

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

WELL BUILDING STANDARD

WELL Health-Safety Rating instytutu International WELL Building Institute (IWBI) to system oceny właściwości budynków pod względem ich wpływu na zdrowie człowieka. Ocenie podlega siedem następujących kategorii:

- Powietrze
- Woda
- Odżywianie
- Światło/oświetlenie
- Fitness
- Komfort termiczny
- Umysł

Wdrożenie strategii zrównoważonego rozwoju

Strategia zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości deweloperskich została wdrożona z sukcesem w formie projektu. Poza wewnętrznymi wymogami strategicznymi dla projektów dotyczących renowacji oraz nowych obiektów w obszarze biurowców i hoteli zdefiniowane zostały również standardy zrównoważonego rozwoju dla nieruchomości Warimpexu. Z jednej strony uwzględniają one wymagania najemców i inwestorów, a z drugiej także kryteria certyfikatów w zakresie zrównoważonego rozwoju, np. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) czy LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

W związku z tym w ramach tego projektu:

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

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

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

Standardowym systemem certyfikacji jest BREEAM In-Use, przy czym może się to różnić w zależności od kraju, rodzaju projektu i wymagań rynkowych. Ponadto w jednym kraju mogą istnieć różne procedury certyfikacji, jeżeli konieczne jest różnicowanie, np. pod względem obiektów nowych lub już istniejących w zasobach. Grupa nie posiada obecnie żadnych certyfikatów Leed.

Plan zakłada wdrażanie procedury certyfikacji w przypadku wszystkich nowych obiektów już na etapie ich budowy, a w przypadku obiektów istniejących stopniowo. Realizacja wymogów w zakresie zrównoważonego rozwoju, stanowiąca podstawę certyfikacji, przynosi korzyści nie tylko właścicielom, ale także bezpośrednio najemcom w postaci oszczędności kosztów. Certyfikacja korzystna jest także w dłuższej perspektywie: Niewykluczone, że w przyszłości np. zbyt wysokie emisje CO₂ będą obłożone wyższymi „karami”. Grupa Warimpex zdecydowała się w związku z tym na przejście na ekologiczną energię elektryczną we wszystkich nieruchomościach, w zakresie, w jakim tylko jest to możliwe. W rezultacie wszystkie polskie nieruchomości w 2024 roku zostały przestawione na zieloną energię.

Kolejne nieruchomości w Krakowie i Łodzi mają być ponadto poddane certyfikacji według Well Building Standard w celu poprawy warunków w budynkach w zakresie zdrowia, bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia.

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

Na dzień bilansowy certyfikaty posiadało 94% (w m², w poprzednim roku 77%) wszystkich budynków:

	Otwarcie	m ²	Certyfikat
Mogilska 35 Office Kraków	2023	11.900	BREEAM In-Use – Excellent
Mogilska 43 Office Kraków	2019	12.900	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Ogrodowa Office Łódź	2018	28.400	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Red Tower Łódź	1978	12.200	BREEAM In-Use – Very Good
Erzsébet Budapeszt	1963/65	14.400	BREEAM In-Use – Very Good
		80.000	

OŚ CZASU

2013	pierwszy certyfikat BREEAM – Good dla Le Palais Office, Warszawa	
2017	publikacja pierwszego raportu ESG	
2018	BREEAM – Very Good dla Ogrodowa Office, Łódź	
2019	BREEAM – Very Good dla Mogilska 43 Office, Kraków	
2020	po działaniach optymalizacyjnych przyznanie BREEAM – Excellent dla Ogrodowa Office, Łódź i Mogilska 43 Office, Kraków	
2021	LEED Gold dla Zeppelin Tower, St. Petersburg	
2023	BREEAM – Excellent dla Mogilska 35 Office, Kraków	
2023	Clever – recertyfikacja zgodnie z rosyjskimi standardami zrównoważonego rozwoju dla Jupiter i Avior Tower, St. Petersburg	
2024	BREEAM – Very Good dla Red Tower, Łódź	
2024	WELL Health-Safety dla Mogilska 35 Office, Kraków	
2024	BREEAM – Very Good dla Erzsébet, Budapeszt	

Dobrowolne sprawozdanie w zakresie systematyki UE

Ogólne ramy systematyki (taksonomii) dotyczą ujawniania informacji przez duże podmioty, będące jednostkami zainteresowania publicznego, zatrudniające ponad 500 pracowników. Ponadto od 1 stycznia 2025 r. zakres stosowania został na szczeblu UE rozszerzony na podmioty, które przekroczyć co najmniej 2 z 3 poniższych kryteriów: 250 pracowników, przychody w wysokości 50 mln euro lub suma bilansowa w wysokości 25 mln euro. Ponadto planowane jest obecnie objęcie obowiązkiem raportowania kolejnych podmiotów od 1.01.2026 r. wzgl. 1.01.2027 r. W trakcie okresu sprawozdawczego przedstawione zostały jednak nowe inicjatywy UE („Omnibus”), zgodnie z którymi zastosowanie unijnej systematyki może w przyszłości dotyczyć mniejszej liczby podmiotów niż wcześniej.

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

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

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

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

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

Zachowanie minimalnych gwarancji zapewnia stosowanie w całej Grupie regulacji obowiązujących w organizacji (np. Code of Conduct, wytycznych ESG). Ponadto odpowiednie procesy i działania w obszarze zamówień mają zagwarantować przestrzeganie obowiązujących wymogów również przez dostawców.

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

	Investment Properties	Hotele	Development & Services
Działalność gospodarcza	7.7 Nabywanie i prawo własności budynków	–	7.7 Nabywanie i prawo własności budynków
Działalność gospodarcza	–	–	7.1. Budowa nowych budynków
kwalifikuje się do systematyki?	Tak	Nie	Tak

Warimpex zlecił zewnętrznemu rzeczoznawcy zbadanie, czy jego nieruchomości są zgodne z systematyką. Rzeczoznawca przyjął następujące podejście:

Kategorie oceny i dokumentacja:

Łagodzenie zmian klimatu

Dokumentacja obejmuje świadectwa charakterystyki energetycznej dla każdego budynku, raporty z testów szczelności i integralności termicznej, testy zgodne z normami EN13187 (Właściwości cieplne budynków – Badania jakościowe na wykrywanie nieprawidłowości w przegrodach budowlanych – termowizja) i EN 13829 (Właściwości użytkowe budynków, określanie przepuszczalności powietrza w budynkach, metoda pomiaru ciśnieniowego z użyciem wentylatora) oraz raporty z analizy cyklu życia, przeprowadzone zgodnie z normą EN 15978 (BS EN 15978:2011, Zrównoważony rozwój obiektów budowlanych, ocena ekologiczności budynków, metoda obliczeniowa).

Adaptacja do zmian klimatu

Dokumentacja obejmuje fizyczną ocenę ryzyka klimatycznego, która została przygotowana w oparciu o zalecenia Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) oraz aktualne prognozy klimatyczne w ramach scenariusza RCP 4.5, a także certyfikaty efektywności energetycznej i dokumentację wdrożonych działań adaptacyjnych.

Nieruchomości w zasobach:

Kryteria (cel środowiskowy) istotnego wkładu:

Łagodzenie zmian klimatu

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

Adaptacja do zmian klimatu

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

Metodologia określania 15 i 30% budynków w Polsce:

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

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

Badane kryterium łagodzenia zmian klimatu (najlepsze 15%) uważa się za spełnione w przypadku budynków mieszkalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 76,59 kWh/(m² na rok) oraz budynków niemieskalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 118,26 kWh/m² (na rok).

Badane kryterium adaptacji do zmian klimatu (najlepsze 30%) uważa się za spełnione w przypadku budynków mieszkalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 84,91 kWh/(m² na rok) oraz budynków niemieskalnych o zapotrzebowaniu na energię pierwotną mniejszym niż 155,00 kWh/m² (na rok). Zostało to odpowiednio udokumentowane, tzn. poprzez porównanie z danymi ze świadectwa charakterystyki energetycznej.

Ponadto w odniesieniu do nieruchomości w zasobach rzeczoznawca przeprowadził „Climate Risk Assessment Screening“ i zidentyfikował „stres cieplny“ jako potencjalne ryzyko. Ryzyko to jest uwzględniane poprzez środki budowlane, takie jak orientacja budynku, dostosowanie szczytowego obciążenia chłodniczego (peak cooling load) lub zacienienie. Nieruchomości sklasyfikowane jako zgodne z systematyką spełniają według ekspertyzy kryteria DNSH.

Budynki w budowie:

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

Rzeczoznawca stosuje w tym celu następującą metodologię:

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

Ponadto rzeczoznawca przeprowadza w odniesieniu do budynków znajdujących się w budowie „Climate Risk Assessment Screening“ zgodnie z kryterium DNSH.

Wskaźniki efektywności dotyczące działalności gospodarczej zgodnej z systematyką

Wskaźnik efektywności związany z obrotami (KPI obroty)

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

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

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

Obroty		2024	2023
			skorygowano
Obroty (= mianownik wskaźnika)	TEUR	21.508	18.844
w tym zgodne z systematyką (= licznik wskaźnika)	TEUR	9.160	7.531
	%	43 %	40 %

Całkowity obrót za 2023 r. został skorygowany, ponieważ nie uwzględnia się obrotu z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana dotyczy wszystkich działalności rosyjskich spółek zależnych, które w 2024 roku zostały w całości sprzedane.

Zgodny z systematyką obrót z działalności kontynuowanej w 2024 r. dotyczy trzech nieruchomości biurowych w Krakowie i Łodzi (w poprzednim roku: dwóch nieruchomości biurowych) i wzrósł w porównaniu z poprzednim rokiem głównie ze względu na dodatkowe obroty generowane przez biurowiec Mogilska 35 otwarty pod koniec 2023 r.

Wskaźnik efektywności związany z nakładem inwestycyjnym (KPI-CapEx)

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

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

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

CapEx		2024	2023
Zwiększenia (= mianownik wskaźnika)	TEUR	7.480	16.134
w tym zgodne z systematyką (= licznik wskaźnika)	TEUR	4.568	11.865
	%	61 %	74 %

Zwiększenia CapEx dotyczyły w roku obrotowym głównie wykończenia pomieszczeń pod najemców w Krakowie i Łodzi, natomiast stosunkowo wyższe zwiększenia w poprzednim roku były przede wszystkim efektem budowy zgodnego z systematyką biurowca Mogilska 35 Office.

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

Wskaźnik efektywności związany z kosztami operacyjnymi (KPI-OpEx)

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

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

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

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

OpEx		2024	2023
Koszty operacyjne (= mianownik wskaźnika)	TEUR	518	1.057
w tym zgodne z systematyką (= licznik wskaźnika)	TEUR	191	153
	%	37 %	14 %

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

Podsumowanie: Kwalifikowanie się do systematyki i zgodność z systematyką:

	Część obrotu / Całkowity obrót	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0 %	61 %
CCA	43 %	61 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
Bio	0 %	0 %

	Część CapEx / Całkowity CapEx	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0 %	89 %
CCA	61 %	89 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
Bio	0 %	0 %

	Część OpEx / Całkowity OpEx	
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0 %	88 %
CCA	37 %	88 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
Bio	0 %	0 %
Bio	0 %	0 %

	Kryteria istotnego wkładu					
	Kod (2)	Obroty (3)	Część obrotu rok 2024 (4)	Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
OBROTY						
Działalność gospodarcza (1)		w TEUR	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL
A. Działalność kwalifikująca się do systematyki						
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)						
Nabywanie i prawo własności budynków	CCA 7.7	9.160	43 %	N	T	N/EL
Obrót z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		9.160	43 %		43 %	
W tym wspomagająca						
W tym na rzecz przejścia						
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)				T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL
Zakup i własność budynków	CCA 7.7	4.011	19 %	EL	EL	N/EL
Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		4.011	19 %		19 %	
A. Obrót z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1 + A.2)		13.171	61 %		61 %	
B. Działalność niekwalifikująca się do systematyki						
Obrót z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		8.337	39 %			
Ogółem		21.508	100 %			

	Kryteria istotnego wkładu					
	Kod (2)	CapEx (3)	CapEx- rok 2024 (4)	Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
CapEx						
Działalność gospodarcza (1)		w TEUR	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL
A. Działalność kwalifikująca się do systematyki						
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)						
Budowa nowych budynków	CCA 7.1	0	0 %	N	T	N/EL
Nabywanie i prawo własności budynków	CCA 7.7	4.568	61 %	N	T	N/EL
CapEx z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		4.568	61 %		61 %	
W tym wspomagająca						
W tym na rzecz przejścia						
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)				T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL
Nabywanie i prawo własności budynków	CCA 7.1	0	0 %	EL	EL	N/EL
Budowa nowych budynków	CCA 7.7	2.067	28 %	EL	EL	N/EL
CapEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		2.067	28 %		28%	
A. CapEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1 + A.2)		6.635	89 %		89%	
B. Działalność niekwalifikująca się do systematyki						
CapEx z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		845	11 %			
Ogółem		7.480	100 %			

	Kryteria istotnego wkładu					
	Kod (2)	OpEx (3)	Część OpEx rok 2024 (4)	Łagodzenie zmian klimatu (5)	Adaptacja do zmian klimatu (6)	Zasoby wodne i morskie (7)
OpEx						
Działalność gospodarcza (1)		w TEUR	%	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL
A. Działalność kwalifikująca się do systematyki						
A.1 Rodzaje działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką)						
Nabywanie i prawo własności budynków	CCA 7.7	191	37 %	N	T	N/EL
OpEx z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1)		191	37 %		37 %	
W tym wspomagająca						
W tym na rzecz przejścia						
A.2 Działalność kwalifikująca się do systematyki, ale niezrównoważona środowiskowo (działalność niezgodna z systematyką)				T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL
Nabywanie i prawo własności budynków	CCA 7.7	266	51 %	EL	EL	N/EL
OpEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2)		266	51 %		51 %	
A. OpEx z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki (A.1 + A.2)		457	88 %		88 %	
B. Działalność niekwalifikująca się do systematyki						
OpEx z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki		61	12 %			
Ogółem		518	100 %			

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)												
Zanieczyszczenie środowiska (8)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (9)	Bioróżnorodność (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Zanieczyszczenie środowiska (14)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (15)	Bioróżnorodność (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Obrót, rok 2023 (18)	Kategoria Działalność wspomagająca (19)	Kategoria Działalność na rzecz przejścia (20)
T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	40 %		
			T	T	T	T	T	T	T	40 %		
			T	T	T	T	T	T	T		E	
			T	T	T	T	T	T	T			T
T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL										
N/EL	N/EL	N/EL										
										22 %		
										62 %		

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)												
Zanieczyszczenie środowiska (8)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (9)	Bioróżnorodność (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Zanieczyszczenie środowiska (14)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (15)	Bioróżnorodność (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) CapEx, rok 2023 (18)	Kategoria Działalność wspomagająca (19)	Kategoria Działalność na rzecz przejścia (2)
T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	69 %		
N/EL	N	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	4 %		
			T	T	T	T	T	T	T	74 %		
			T	T	T	T	T	T	T		E	
			T	T	T	T	T	T	T			T
T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL										
N/EL	N/EL	N/EL										
N/EL	N	N/EL										
										16 %		
										89 %		

Kryteria DNSH („Nie wyrządza poważnej szkody“)												
Zanieczyszczenie środowiska (8)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (9)	Bioróżnorodność (10)	Łagodzenie zmian klimatu (11)	Adaptacja do zmian klimatu (12)	Zasoby wodne i morskie (13)	Zanieczyszczenie środowiska (14)	Gospodarka o obiegu zamkniętym (15)	Bioróżnorodność (16)	Minimalne gwarancje (17)	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) OpEx, rok 2023 (18)	Kategoria Działalność wspomagająca (19)	Kategoria Działalność na rzecz przejścia (21)
T; N; N/EL	T; N; N/EL	T; N; N/EL	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
N/EL	N/EL	N/EL	T	T	T	T	T	T	T	14 %		
			T	T	T	T	T	T	T	14 %		
			T	T	T	T	T	T	T		E	
			T	T	T	T	T	T	T			T
T;N;N/EL	T;N;N/EL	T;N;N/EL										
N/EL	N/EL	N/EL										
										61 %		
										75 %		

Istotność i interesariusze

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

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

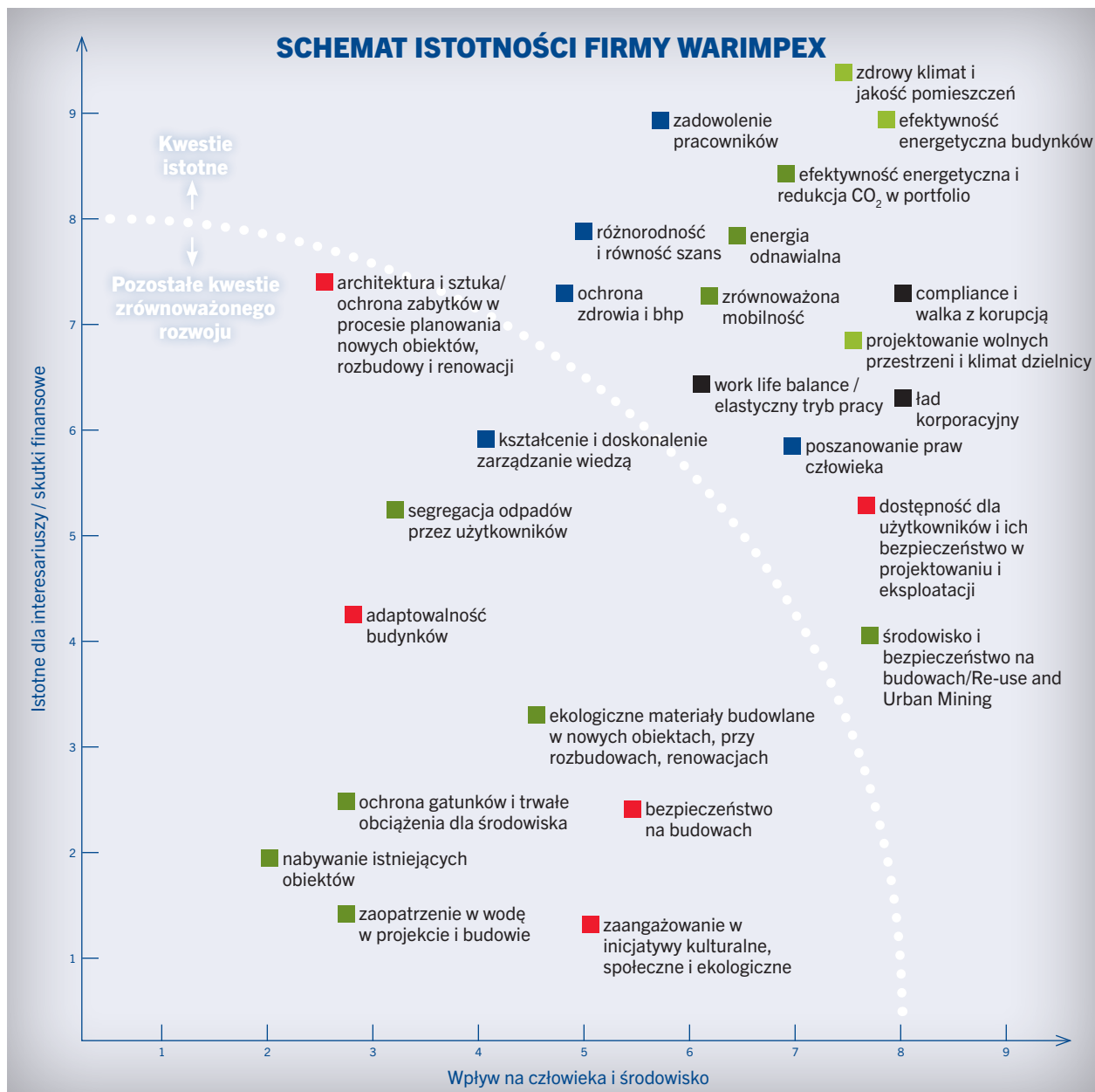
Opis procesu i podstawy strategii

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

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

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

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



RYZYKA NIEFINANSOWE

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

ŚRODOWISKO I ENERGIA

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

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

Już na początku 2013 roku Warimpex ukończył biurowiec Le Palais Offices w Warszawie, odznaczony certyfikatem BREEAM – Good. W 2018 roku uzyskano certyfikat dla nowo otwartego obiektu Ogrodowa Office w Łodzi – „BREEAM – Very Good”. Ukończony w 2019 r. biurowiec Mogilska 43 Office w Krakowie uzyskał certyfikat „BREEAM – Very Good”. Po wdrożeniu działań optymalizacyjnych w 2020 roku obie nieruchomości uzyskały certyfikat BREEAM – In-Use Excellent. W 2023 r. biurowiec Mogilska 35 Office realizowany przez Warimpex otrzymał certyfikat BREEAM – In-Use Excellent. W 2024 i 2025 roku znajdujące się w zasobach spółki nieruchomości Red Tower w Łodzi i Erzsébet w Budapeszcie otrzymały certyfikaty BREEAM – Very Good.

Zasadniczo dla wszystkich nowych projektów deweloperskich planowana jest certyfikacja zgodna co najmniej z wymogami BREEAM Excellent, DGNB Gold lub LEED Gold. Mimo iż aktualnie żaden obiekt w portfolio hoteli Warimpexu nie posiada certyfikatu, to wysokie standardy środowiskowe w istniejących i przyszłych nieruchomościach hotelowych są kwestią nadrzędną.

W odniesieniu do nowych projektów przewiduje się maksymalizację korzyści dla środowiska, społeczeństwa i gospodarki. Dla Warimpexu oznacza to, że w długim okresie projekty zachowują swoją wartość lub ją zwiększają, dostarczając jednocześnie korzyści ekologicznych i społecznych. W tym kontekście zapobiega się również szkodom w środowisku. Zasady te będą uwzględniane nie tylko przy budowie nowych obiektów, lecz również podczas renowacji. W celu realizacji wewnętrznego monitoringu projektów opracowano mechanizm kontroli dotyczący sprawdzania projektu pod względem efektywności

Efektywność energetyczna portfolio

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

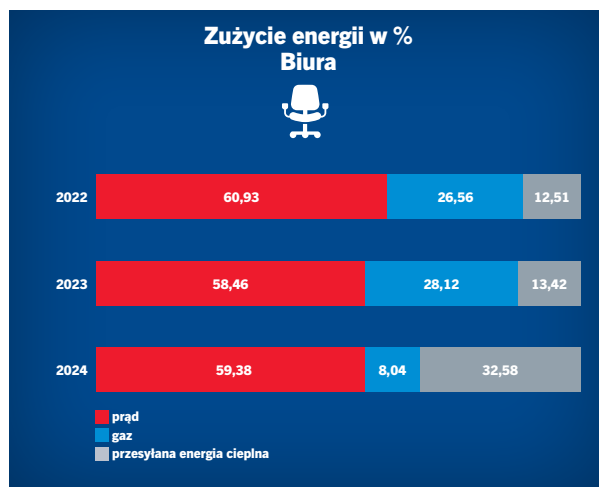
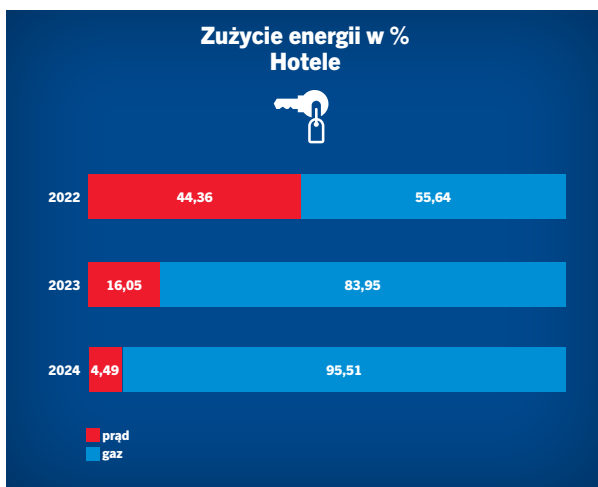
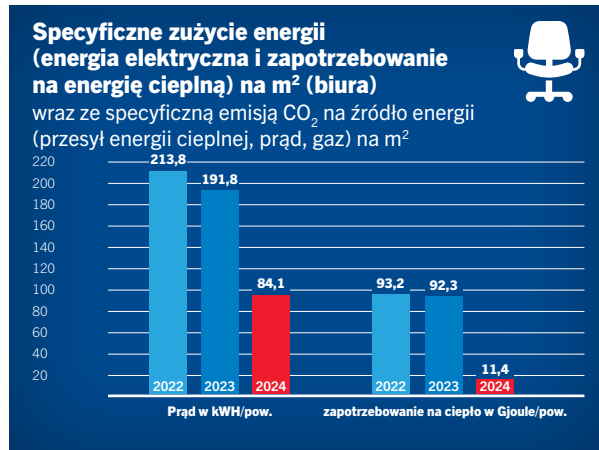
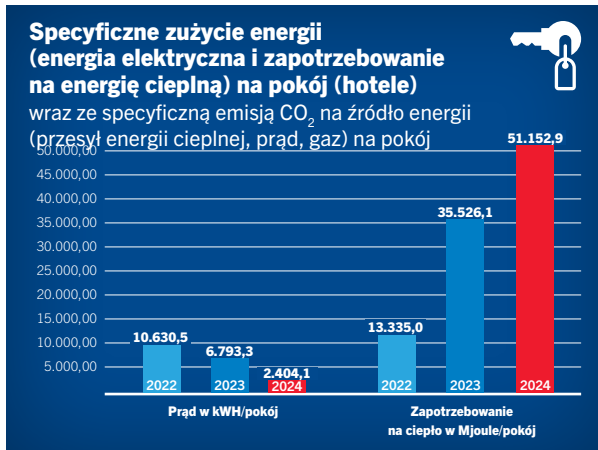
Ale efektywność energetyczna nie zależy tylko od samego budynku. Oszczędne korzystanie z energii przez użytkowników jest również czynnikiem decydującym i może się w znacznym stopniu przyczynić do ochrony klimatu. Warimpex ma jednak bardzo ograniczony wpływ na indywidualne zachowania użytkowników. Działania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

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

Wskaźniki w roku 2024

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

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



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

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

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

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

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

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

W roku 2024 również zrealizowano jeden projekt typu redevelopment: Zakupiony w 2022 roku biurowiec Red Tower w Łodzi (wybudowany w 1978 r.) jest remontowany piętro po piętrze i będzie pozycjonowany na rynku.

Zrównoważona mobilność

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

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

Elektromobilność jest szczególnie istotnym i perspektywicznym zagadnieniem. Już na etapie koncepcji i projektowania obiektów – co najmniej trzy lata przed ich ukończeniem – należy uwzględnić przyszłe zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych z punktami ładowania lub przewodami pod przyszłe uzbrojenie obiektu w tę infrastrukturę. W nieruchomościach znajdujących się w zasobach Warimpexu istnieją w tej chwili stacje ładowania dla samochodów elektrycznych w obiektach Ogrodowa Office oraz w biurowcach Mogilska 43 Office i Mogilska 35 Office. Stacje takie przewidziane są także w nowych projektach. Aby zachęcić pracowników do dojeżdżania do biura na rowerze, nasze nieruchomości biurowe dysponują ponad 400 miejscami postojowymi dla rowerów, a także prysznicami i przebieralniami. Średnio jest to ok. 0,5 miejsca postojowego dla rowerów na 100 m² powierzchni biurowej.

Nieruchomości Warimpexu położone są zasadniczo w centralnych punktach w dużych aglomeracjach i miastach drugorzędnych pod względem wielkości. W przypadku wszystkich projektów dobry dojazd do nieruchomości jest dla jej użytkowników (pracowników i klientów) kwestią ważną. Dojazd do hoteli i biurowców musi być dobry w każdym przypadku, zarówno komunikacją publiczną, np. autobusem czy koleją, ale również samochodem i autokarem. Stacje i przystanki komunikacji położone są w każdym przypadku w promieniu 200 m, połączenie z lotniskiem jest konieczne.

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

Zarządzanie środowiskowe w organizacji

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Przeloty	39	46	20	37	46	129	113	123
Samochód km	0,7	12	19	19	22	29	32	64

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

Emisje CO₂ w ramach odbywanych podróży w roku 2024 spadły w porównaniu z ubiegłym rokiem. Spadek ten jest efektem zmniejszonego natężenia podróży na skutek zmian zachowań pracowników w tym zakresie. Na dzień 31.12.2024 r. wszystkie samochody służbowe z wyjątkiem jednego posiadały napęd elektryczny.

Celem jest uzyskanie poziomu emisji poniżej 50 ton CO₂.

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

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

ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

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

Grupa zobowiązana jest przestrzegać istotne przepisy, które określają nasze poglądy na etykę i compliance:

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

Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją

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

Jako spółka notowana na giełdzie Warimpex działa w zgodzie z zasadami Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (ze stycznia 2023) i polskich „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”. Taki sposób postępowania stanowi dobrowolne zobowiązanie do prawidłowego prowadzenia i kontroli przedsiębiorstwa w dążeniu do odpowiedzialnego tworzenia wartości, opartego na zrównoważonym i długotrwałym rozwoju. Tak sformułowane cele w najlepszy sposób służą interesom wszystkich interesariuszy, których powodzenie związane jest z sukcesem przedsiębiorstwa i pozwalają zapewnić wysoki stopień transparentności.

Kodeks postępowania (Code of Conduct)

Kodeks postępowania (Code of Conduct, CoC) to zbiór podstawowych zasad postępowania dla pracowników firmy Warimpex. Kodeks CoC jest stosowany w spółce Warimpex AG od 2013 r. i w roku 2018 został rozszerzony także na wszystkie spółki podlegające pełnej konsolidacji, a w 2024 r. został dostosowany do aktualnych wymogów.

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

Pracownicy są stale szkoleni w zakresie budowania otwartej i opartej na szczerości atmosfery pracy. W roku 2024, podobnie jak w roku ubiegłym, przeprowadzono szkolenia na aktualne tematy, takie jak cyberbezpieczeństwo czy ochrona danych. Ponadto przeprowadzono instruktaże dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. Harmonogram szkoleń dostosowywany jest do zróżnicowanej obecności pracowników, wynikającej z różnych modeli czasu pracy i podróży, w taki sposób, że szkolenia oferowane są w różnych terminach, aby umożliwić każdemu wzięcie w nich udziału. Poza tym Warimpex stara się oferować w razie potrzeby dodatkowe szkolenia i warsztaty, jeśli dany temat okaże się aktualny i ważny lub pracownicy wyrażą takie życzenie.

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

System zgłaszania nieprawidłowości (Whistleblower System)

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

Celem portalu jest

- umożliwienie anonimowego zgłaszania podejrzeń niewłaściwego postępowania w dowolnym momencie oraz
- zapewnienie, że zgłoszone informacje będą traktowane poważnie, poufnie i systematycznie analizowane.

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

Dotychczas w systemie Whistleblower nie zgłoszono żadnych przypadków.

SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ

Dostępność obiektów i bezpieczeństwo użytkowników w procesie projektowania i eksploatacji

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

Wyznaczony cel zakłada zapobieganie zastrzeżeniom zgłaszanym przez służby i klientów oraz spełnianie wszystkich obowiązków przewidzianych w przepisach prawa, aby stale zapewniać bezpieczeństwo użytkowników. W Greet Hotel w Darmstadt 2 ze 194 pokoi hotelowych przystosowane są dla osób z niepełnosprawnościami (1%).

PRACOWNICY

Zadowolenie pracowników

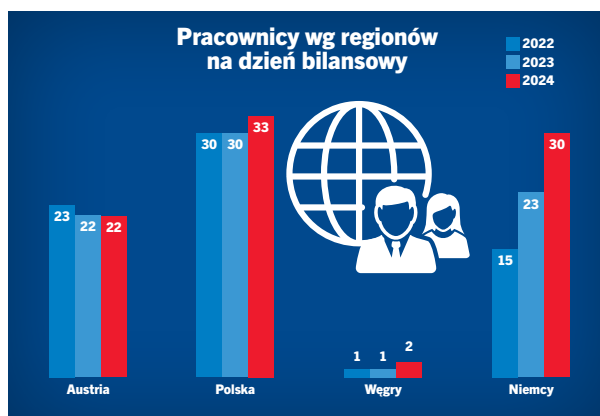
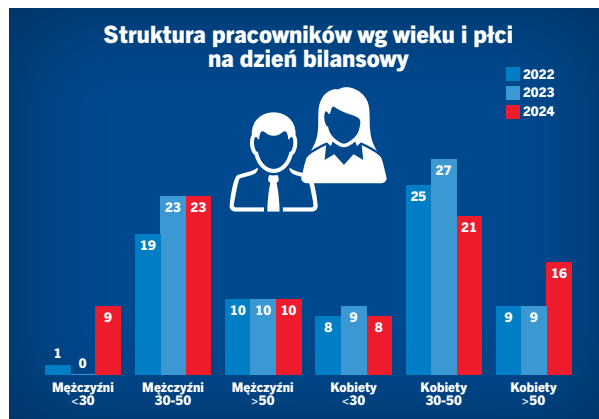
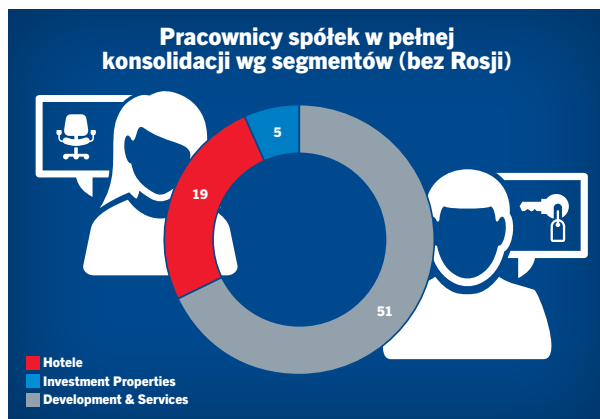
Cele Warimpexu to oferowanie szans na wzrost i rozwój kariery, nagradzanie szczególnych osiągnięć i wspieranie współpracy na wszystkich płaszczyznach oraz zapewnienie otwartej kultury organizacji. Wskutek rosnącej dynamiki i wymagań w zakresie elastyczności środowisko pracy podlega ciągłym zmianom. Łączenie aktywności zawodowej, obowiązków rodzinnych i życia prywatnego staje się dla pracowników coraz większym wyzwaniem. Konsekwentne stosowanie zasad równego traktowania, ruchomy czas pracy i możliwość wykonywania pracy zdalnej stanowią dla pracowników podstawowe filary work-life balance.

Hotele są prowadzone przez spółki zarządzające w ramach umów o zarządzanie. Odpowiedzialność za pracowników hoteli i ich obsługę należy do managerów hoteli i nie podlega Warimpexowi.

Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2024 r. Grupa zatrudniała 57 pracowników w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy w obszarze zarządzania aktywami i nieruchomościami lub w administracji, natomiast 30 pracowników pracowało w obszarze hotelarskim w podlegających pełnej konsolidacji spółkach należących do Grupy Warimpex. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych.

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



Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownicy wspierani są również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W Warimpexie obowiązuje płaska struktura organizacyjna. Dużą wagę przywiązuje się do relacji partnerskich i do współpracy opartej na wzajemnym szacunku. Uwzględnia się także indywidualne wymagania i potrzeby pracowników, oferując im, ale także tworząc od nowa różne modele pracy, takie jak częściowe etaty, home office itp.

Różnorodność i równość szans

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

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

Odsetek kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku niemal 54% i jest nieco niższy w porównaniu z rokiem 2023. Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Kobiety i mężczyźni wspierani są w taki sam sposób – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w odsetku kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych.

Średnia wieku pracowników wynosi ok. 41 lat. Pracownicy Grupy Warimpex to interesująca mieszanka osób z doświadczeniem i nowych pracowników.

PRAWA CZŁOWIEKA

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

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

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


Zaangażowanie społeczne – wpływ na społeczeństwo i środowisko

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

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

Wpływ inflacji i wyższych cen energii

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



Ogrodowa Office
Łódź, PL

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024 R.

Ramowe warunki ekonomiczne

Również w roku 2024 w centrum uwagi w dalszym ciągu znajdowały się wydarzenia geopolityczne. W dniu 24 lutego 2022 r. rozpoczął się konflikt wywołany inwazją rosyjskich sił zbrojnych na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze i najprawdopodobniej będzie je powodował nadal. Informacje na temat wpływu konfliktu w Ukrainie na Grupę znajdują się w komentarzach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2024 roku w notach w pkt. 3.4.1 i 5.1. (Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim).

Ponadto od 2022 r. postępował znaczny wzrost inflacji w strefie euro, częściowo z powodu wzrostu cen i niedoboru energii w wyniku konfliktu w Ukrainie.

EBC zareagował podniesieniem głównej stopy procentowej w kilku etapach do wysokości 4,5%. W efekcie tego inflacja w strefie euro ponownie spadła w ciągu roku, a główna stopa procentowa została w trakcie roku 2024 obniżona z 4,5% do 3,15%.

Wzrost gospodarczy w UE spowolnił i w niektórych krajach, takich jak Niemcy i Austria, był ujemny. W Polsce, stanowiącej obecnie główny rynek Grupy, wzrost gospodarczy utrzymuje się znacznie powyżej średniej unijnej.

Rynki nieruchomości



Mogilska 43 Office
Kraków, PL

RYNKI NIERUCHOMOŚCI

*Polska***Otoczenie gospodarcze**

Podobnie jak w ubiegłym roku, najwyższe wartości zwrotu z inwestycji w nieruchomości biurowe wyniosły między 6,25% a 6,50%¹ w Krakowie i między 7,50% a 7,75%² w Łodzi. Czynsze w Krakowie wynosiły od 10,00 do 18,00 EUR za m² (2023: od 10,00 do 16,00 EUR za m²), a w Łodzi od 9,00 do 15,00 EUR za m² (2023: od 9,00 do 15,00 EUR za m²).³ Wskaźnik pustostanów na koniec 2024 roku wyniósł 19,0% (koniec roku 2023: 19,8%) w Krakowie i 22,7% (koniec roku 2023: 21%) w Łodzi.⁴

Portfolio: 4 nieruchomości biurowe, 1 hotel

Pod koniec czerwca 2022 r. Warimpex nabył Red Tower w Łodzi. Prace remontowe rozpoczęto w roku obrotowym 2022 i są one na bieżąco kontynuowane. Położony w samym sercu Łodzi Red Tower to jeden z najwyższych biurowców w mieście, o wysokości 80 metrów i fantastycznej panoramy miasta rozciągającej się z jego okien. Obiekt został wybudowany w 1978 roku i w latach 2006-2008 przeszedł gruntowną modernizację. Całkowita powierzchnia do wynajęcia liczy ponad 12 400 m², dzięki czemu Red Tower oferuje powierzchnie biurowe z elastycznym podziałem i układem pomieszczeń. Typowa kondygnacja ma powierzchnię ok. 650 m² i posiada duże przeszklenia i studnie świetlne, zapewniające dobre doświetlenie wszystkich stanowisk do pracy. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 43%.

W 2018 r. otwarty został obiekt Ogrodowa Office w Łodzi. Jest to supernowoczesny biurowiec położony w samym centrum Łodzi, w bezpośrednim sąsiedztwie centrum handlowego Manufaktura. Wśród najemców poza Orange Polska są m.in. PwC Polska i Harman Connected Services. Biurowiec Ogrodowa Office otrzymał certyfikat BREEAM In-Use z oceną „Excellent” i według technicznych kryteriów kwalifikacji na podstawie unijnego rozporządzenia w sprawie systematyki („Rozporządzenie w sprawie systematyki”) został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką. Na dzień bilansowy biurowiec był wynajęty w ok. 84%.

Mogilska 43 Office ukończono na początku kwietnia 2019 r. Na dzień bilansowy wynajęte było 99 % powierzchni biurowych. Mogilska 43 Office jest supernowoczesnym biurowcem klasy A, oferującym łącznie 12 900 m² powierzchni na dziewięciu kondygnacjach. Duże powierzchnie wykonane ze szkła umożliwiają naturalne oświetlenie biur, a wydajna klimatyzacja zapewnia optymalną temperaturę i wilgotność powietrza. Bezpośrednio z poziomu biur można przejść na balkony i tarasy obsadzone roślinami. Na parterze budynku znajdują się powierzchnie komercyjno-usługowe, a dwupoziomowy podziemny parking oferuje miejsca postojowe dla 203 samochodów osobowych oraz stojaki dla rowerów, przebieralnie i prysznice. Mogilska 43 Office spełnia najwyższe standardy w zakresie ochrony środowiska i uzyskał w związku z tym certyfikat BREEAM In-Use z oceną „excellent”. Według technicznych kryteriów kwalifikacji na podstawie Rozporządzenia w sprawie systematyki biurowiec ten został sklasyfikowany jako zgodny z systematyką.

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

W listopadzie 2023 r. nastąpiło uroczyste otwarcie Mogilska 35 Office, biurowca o powierzchni ok. 11 900 m². W 2024 r. budynek otrzymał certyfikat BREEAM In-Use „Excellent”. Z uwagi na uwzględnione w fazie rozwoju tej nieruchomości standardy środowiskowe została ona również sklasyfikowana jako zgodna z systematyką według technicznych kryteriów kwalifikacji na podstawie unijnego Rozporządzenia w sprawie systematyki. Na dzień bilansowy wynajęte było już 71% powierzchni biurowej.

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. W ramach umowy dzierżawy hotel ten jest wynajmowany za czynsz o stałej wartości i do roku 2040 będzie prowadzony pod marką InterContinental. Obłożenie Hotelu InterContinental spadło nieznacznie w porównaniu z rokiem poprzednim z 80% do 79%, średnia cena pokoju w euro wzrosła o ok. 4%.

Projekty deweloperskie: 3 budynki, działki rezerwowe

W sąsiedztwie trzech już istniejących biurowców Mogilska Warimpex zakupił w ostatnich latach kolejne mniejsze, częściowo zabudowane nieruchomości gruntowe. Mają na nich powstać kolejno projekty Mogilska faza IV i V. Zakończono już wstępne prace rozbiórkowe.

W Krakowie Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma powstać obiekt biurowo-mieszkalny o powierzchni ok. 21 200 m². Pozwolenie na budowę zostało już wydane.

W roku obrotowym Warimpex dokonał sprzedaży działki w Białymstoku.

¹ Knight Frank, Report for Warimpex

² Knight Frank, Report for Warimpex

³ Knight Frank, Report for Warimpex

⁴ Knight Frank, Report for Warimpex

RYNKI NIERUCHOMOŚCI

Węgry

Otoczenie gospodarcze

W Budapeszcie średnie czynsze miesięczne nie uległy zmianie i wynosiły 14,60 EUR⁵, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty (prime-yields) wzrosły rok do roku o 25 punktów bazowych do 7,0%⁶, pustostanów jest więcej – wzrost do 13,9% (+0,6 pp r/r).⁷

Portfolio: 1 nieruchomość biurowa

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

W biurowcu Erzsébet Office na dzień bilansowy wynajęte było 96 % powierzchni; w tym 12 700 m² (z 14 400 m²) wynajęto firmie ubezpieczeniowej Groupama Biztosító zRT – węgierskiemu oddziałowi międzynarodowego koncernu Groupama.

⁵ CBRE, Report for Warimpex

⁶ CBRE, Report for Warimpex

⁷ CBRE, Report for Warimpex



RYNKI NIERUCHOMOŚCI

Austria

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



RYNKI NIERUCHOMOŚCI

Rosja

Z końcem października 2024 r. Warimpex sprzedał swój ostatni projekt w Rosji, AIRPORTCITY St. Petersburg, wycofując się tym samym z rynku rosyjskiego. Wcześniej za pośrednictwem różnych rosyjskich spółek Warimpex posiadał 100% udziałów w AIRPORTCITY St. Petersburg, obejmującym trzy biurowce, budynek wielofunkcyjny, hotel i działki rezerwowe.

Decyzja ta stanowi również koniec historii Warimpezu w Rosji, obfitującej w sukcesy do czasu inwazji wojsk rosyjskich na Ukrainę w lutym 2022 roku. Spółka weszła na rynek rosyjski w latach 90-tych, nabywając pierwszy hotel w Jekaterynburgu. W roku 2009 swoje podwoje otworzył angelo Congress i Airporthotel – pierwszy projekt zrealizowany przez Warimpex w Rosji. Oba hotele zostały z sukcesem sprzedane w 2015 roku. W połowie pierwszej dekady 2000 r. firma skupiła się na lokalizacji w St. Petersburgu i AIRPORTCITY, przy czym Airportcity Plaza zbudowano początkowo jako hotel, a następnie powstały tam trzy biurowce oraz wielofunkcyjny budynek z parkingiem, magazynami i biurami o łącznej powierzchni ok. 53 100 m² na wynajem



RYNKI NIERUCHOMOŚCI

*Niemcy***Otoczenie gospodarcze**

Stopy kapitalizacji prime-yields dla nieruchomości biurowych w Darmstadt utrzymały się rok do roku na mniej więcej stałym poziomie 5,0%. Odsetek pustostanów wzrósł z 6,3% do 6,5%. Czynsz Prime Rent wzrósł w Darmstadt do 14,50 EUR za m² i miesiąc.⁸

Portfolio: 1 hotel

W kwietniu 2019 r. Warimpex zakupił hotel w Darmstadt i otworzył go później ponownie pod nazwą „greet hotel“. Zarządzanie tym 3-gwiazdkowym hotelem konferencyjnym superior powierzono spółce Cycas Hospitality. Po ograniczeniach związanych z pandemią i generalnym remoncie hotel ponownie przyjmuje więcej gości. Z ofertą łącznie 330 pokoi hotelowych i przeznaczonych na pobyt długoterminowy (long stay) i 37 sal konferencyjnych, eventowych i projektowych na ponad 4 500 m² powierzchni konferencyjnej, eventowej i wystawowej oraz ok. 1 000 m² powierzchni biurowej także na wynajem krótkoterminowy hotel prezentuje się jako jeden z największych obiektów konferencyjnych i eventowych na obszarze aglomeracji Ren-Men. Obłożenie hotelu (bez pokoi przeznaczonych na pobyt długoterminowy – long stay) w okresie sprawozdawczym wyniosło 57% (1-12 2023: 49%). Średnia cena pokoju wzrosła w porównaniu z rokiem poprzednim o 3%.

Projekty deweloperskie: działki deweloperskie

Działka o powierzchni 30 000 m², na której stoi hotel, zapewnia dodatkowo teren rezerwowy pod kolejne projekty wysokiej jakości powierzchni biurowych i komercyjnych. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przez miasto Darmstadt we wrześniu 2023 roku. Prace nad projektem budowlanym do pozwolenia na budowę dla pierwszego biurowca (West Yard 29 ok. 12 500 m²) są już mocno zaawansowane.

⁸ CBRE Raport z wyceny dla Warimpexu



greet Hotel
Darmstadt**S**
Darmstadt, D

Rozwój działalności

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

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

Sytuacja majątkowa, finansowa i wyniki z działalności

W dniu 31 października 2024 r. Warimpex sprzedał wszystkie swoje udziały i pożyczki od udziałowców w Rosji. Działalność rosyjskich spółek zależnych stanowi do momentu sprzedaży łącznie działalność w określonym obszarze geograficznym, którą należy wykażać jako działalność przewidzianą do zaniechania lub zaniechaną. W związku z tym wynik z działalności kontynuowanej jest prezentowany w rachunku zysków i strat oraz w rachunku wyniku całłościowego odrębnie od wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. Kwoty za poprzednie okresy zostały zgodnie z przepisami odpowiednio skorygowane. Poniżej zaprezentowano objaśnienia w zakresie wyników z działalności kontynuowanej.

Wyniki z działalności

Przychody ze sprzedaży

Wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych (przychody z nieruchomości inwestycyjnych) z 11,7 mln EUR do 13,2 mln EUR wynika głównie z ukończenia biurowca Mogilska 35 pod koniec 2023 roku oraz z zawarcia nowych umów najmu.

Przychody hoteli ze sprzedaży usług wzrosły w 2024 roku o 6% do 6,1 mln EUR w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Łączne przychody ze sprzedaży wzrosły o 14 % do 21,5 mln EUR, natomiast koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży wzrosły o 24 % do 12,2 mln EUR. Pomijając ogólnie rosnące koszty, wzrost ten wynika głównie z kosztów bezpośrednich przypadających na Mogilska 35. W związku z powyższym wynik ze sprzedaży brutto jest wyższy o 3% i wynosi 9,3 mln EUR (w roku ubiegłym: 9,0 mln EUR).

Wynik ze sprzedaży nieruchomości

W III kwartale 2024 roku sprzedana została nieruchomość w Białymstoku. W związku z tym, że nieruchomość ta została już ujawniona w sprawozdaniu finansowym wg wartości godziwej (=uzgodniona cena sprzedaży), ujęcie kosztów transakcji dało wynik ze sprzedaży nieruchomości w wysokości -0,09 mln EUR.

EBITDA

Wskaźnik EBITDA (zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych i wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych) obniżył się z 1,5 mln EUR do 1,1 mln EUR na skutek wzrostu pozostałych kosztów i kosztów zarządu.

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości przyniosły stratę w wys. 9,7 mln EUR (w poprzednim roku: strata w wys. 3,0 mln EUR). Wynik netto z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2024 r. wyniósł -8,3 mln EUR; w poprzednim roku wykazano stratę z wyceny w wys. 1,6 mln EUR. Straty z wyceny są efektem wyższych stóp procentowych, wyższych kosztów (energia, fit-out) i niższego wzrostu przychodów. Zyski z wyceny wynikały ze sprzedaży nieruchomości w Białymstoku oraz z zawarcia nowych umów najmu w Red Tower.

EBIT

EBIT spadł z -1,5 mln EUR do -8,6 mln EUR. Jest to głównie efekt ujemnego wyniku z odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (w tym wynik z joint ventures) spadł z -4,6 mln EUR do -7,7 mln EUR. Wzrost kosztów działalności finansowej wynikał z kredytu na nowy budynek biurowy w Krakowie, dla którego odsetki zostały wykazane w aktywach w fazie budowy, a także z odsetek od linii kredytów obrotowych. W roku obrotowym nie odnotowano przychodów z tytułu różnic kursowych w wyniku z działalności finansowej; w poprzednim roku wyniosły one 1,6 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu z działalności kontynuowanej Grupy Warimpex spadł w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku z -5,6 mln EUR do -16,5 mln EUR.

Wynik netto z uwzględnieniem działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej zmniejszył się z -23,8 mln EUR do -84,8 mln EUR. Strata z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej powstała w związku ze sprzedażą rosyjskich spółek zależnych.

Analiza segmentów działalności

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

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

Segment Investment Properties

w TEUR	1–12/2024	1–12/2023
Segment przychody ze sprzedaży	13.172	11.702
Segment EBITDA	5.233	6.286
Wynik z wyceny nieruchomości	-7.555	-7.923

Wyższe przychody ze sprzedaży są efektem ukończenia obiektu Mogilska 35 pod koniec 2023 r. i zawarcia nowych umów najmu. Pomijając ogólnie rosnące koszty, niższa wartość wskaźnika EBITDA w segmencie nieruchomości inwestycyjnych wynika przede wszystkim z dodatkowych kosztów związanych z działalnością nowo otwartego biurowca Mogilska 35.

Segment Hotele

w TEUR	1–12/2024	1–12/2023
Segment przychody ze sprzedaży	6.061	5.701
Segment EBITDA	924	1.031
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne/zwiększenie wartości	-791	-757

Przychody ze sprzedaży i EBITDA w segmencie hotelarskim pozostały w dużej mierze na tym samym poziomie.

Segment Development & Services

w TEUR	1–12/2024	1–12/2023
Segment przychody ze sprzedaży	2.275	1.441
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-90	–
Segment EBITDA	-5.039	-5.789
Wynik z wyceny	-712	6.288

Wynik segmentu ma zwykle związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i dlatego podlega silnym rocznym wahaniom. Sprzedaż nieruchomości w Białymstoku początkowo wygenerowała w pierwszym półroczu 2024 zysk z wyceny, a w trzecim kwartale niewielką stratę w wysokości kosztów transakcji.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	31.12.2024	31.12.2023
AKTYWA		
Aktywa trwałe	225.088	359.450
Aktywa obrotowe	4.101	11.824
Suma aktywów	229.189	371.273
PASYWA		
Kapitał podstawowy	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	18.947	67.904
Kapitał własny podmiotu dominującego	72.947	121.904
Udziały mniejszościowe	134	133
Kapitał własny ogółem	73.081	122.036
Zobowiązania długoterminowe	131.666	211.517
Zobowiązania krótkoterminowe	24.441	37.720
Zobowiązania razem	156.108	249.237
Suma kapitału własnego i zobowiązań	229.189	371.273

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów bilansu dominują przede wszystkim nieruchomości inwestycyjne i rzeczowe aktywa trwałe. Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości w ponad 50% finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, po stronie pasywów przeważają długoterminowe zobowiązania finansowe. Spadek sumy aktywów na dzień 31.12.2024 r. wynika przede wszystkim ze sprzedaży działalności prowadzonej na rynku rosyjskim, co skutkowało w szczególności zmniejszeniem stanu posiadania Grupy w zakresie nieruchomości i związanych z nimi kredytów.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2024	2023
Wpływy z działalności operacyjnej	51.161	55.592
Wydatki na działalność operacyjną	-35.297	-30.801
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15.865	24.791
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12.645	-10.285
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-33.178	-21.488
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	-4.668	-6.982
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	1.479	6.857

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej (przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej)

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły w roku obrotowym z powodu niższych zaliczek, spadku wartości rubla w ciągu roku oraz ogólnego wzrostu kosztów.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływy z działalności inwestycyjnej dotyczyły głównie sprzedaży udziałów i pożyczek od udziałowców rosyjskich spółek Grupy oraz sprzedaży nieruchomości rezerwowej w Białymstoku (w poprzednim roku: wpływy ze sprzedaży Hotelu Kempinski Palais Hansen w ramach transakcji share deal). Płatności z tytułu inwestycji dotyczyły głównie wykończenia pomieszczeń pod najemców w Polsce (w poprzednim roku: prace budowlane przy Mogilska 35 Office w Krakowie).

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

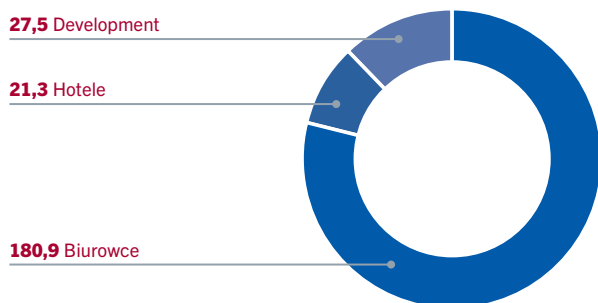
Przepływy pieniężne z działalności finansowej wynikają głównie z bieżących oraz częściowo przedterminowych spłat kredytów. W poprzednim roku zaciągnięto kredyty na budowę biurowca Mogilska 35 Office.

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

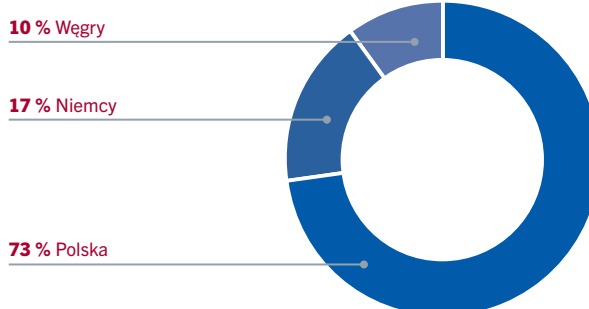
Wskaźniki majątku nieruchomościowego to najważniejsze wskaźniki efektywności działalności gospodarczej Grupy.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało dwa hotele łącznie z liczbą 744 pokoi (skorygowane o udziały częściowe ok. 537) oraz sześć nieruchomości biurowych oferujących ok. 85 000 m² powierzchni biurowej i komercyjnej na wynajem.

MAJĄTEK NIERUCHOMOŚCIOWY W MLN €.



GAV WG KRAJÓW W %



Kalkulacja Gross Asset Value – Triple Net Asset Value w mln EUR

Warimpex wykazuje i wycenia swoje rzeczowe aktywa trwałe, takie jak nieruchomości hotelowe, zgodnie z MSR 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, ponieważ taki jest wymóg zgodnie z MSR 40.12 w zakresie hoteli prowadzonych przez właściciela. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) ujmowane są jednak według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40.56 z odniesieniem na wynik.

Większość nieruchomości i projektów deweloperskich jest wyceniana dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2024	
	w mln EUR	w %
Knight Frank	167	73 %
CB Richard Ellis	62	28 %
Inne lub niepoddane wycenie	1	0 %
	230	100 %

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute of Chartered Surveyors (RICS). Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. Określając wartość godziwą dla posiadanych przez spółkę nieruchomości, rzeczoznawcy posługują się metodą dochodową (metodą inwestycyjną lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych) lub w odniesieniu do nieruchomości rezerwowych metodą porównywalnej wartości. Projekty deweloperskie wyceniane są ogólnie metodą zysku rezydualnego z uwzględnieniem zysku z rozwoju projektu.

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia wartości godziwej odsyłamy do pkt. 7.1.3. (Nieruchomości inwestycyjne) i pkt. 7.2.2. (Hotele) w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2024 r.

Ekonomiczny wskaźnik obłożenia nieruchomości należących do Grupy, obliczony jako odsetek możliwego do uzyskania czynszu rynkowego, wynosi 84% (w poprzednim roku z uwzględnieniem Rosji: 88%). Rentowność najmu brutto, obliczona jako możliwy do uzyskania czynsz rynkowy w stosunku do wartości godziwej brutto (Gross Fair Value), wynosi 8,16% (w poprzednim roku z uwzględnieniem Rosji: 12,9%).

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego po korekcie o udziały częściowe (Gross Asset Value = GAV) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. 229,7 mln EUR (na dzień 31.12.2023: 360,1 mln EUR). Spadek ten wynika przede wszystkim ze sprzedaży rosyjskich nieruchomości, sprzedaży nieruchomości rezerwowej w Białymstoku oraz ogólnie niższych wycen nieruchomości. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z dniem 31.12.2024 ze 139,8 mln EUR do 87,7 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r.

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

w mln EUR	12/2024		12/2023	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		72,9		121,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	–		-1,0	
Rezerwa na podatek odroczony	5,8	5,8	11,2	10,2
Wartość bilansowa hoteli	-12,3		-30,0	
Wartość godziwa hoteli	21,3	9,0	37,7	7,7
Triple Net Asset Value		87,7		139,8
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
Akcje własne		-1,9		-1,9
Liczba akcji na dzień 31.12.		52,1		52,1
NNNAV na jedną akcję w EUR		1,68		2,68

Zmiany w NNNAV na jedną akcję i NAV na jedną akcję (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV) wynikają głównie ze sprzedaży rosyjskiego portfolio i ze strat z wyceny nieruchomości w roku obrotowym.

EPRA Net Asset Value Metrics	31.12.2024 EPRA NRV	31.12.2024 EPRA NTA	31.12.2024 EPRA NDV
w TEUR			
MSSF Kapitał własny akcjonariuszy	72.947	72.947	72.947
Zwiększenie o:			
ii.c) aktualizację wyceny pozostałych inwestycji długoterminowych	8.798	8.798	8.798
NAV wg wartości godziwej	81.745	81.745	81.745
Zmniejszenie o:			
v) podatek odroczone w zw. z wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej	5.763	2.881	
viii.b) wartości niematerialne i prawne w bilansie		-4	
Zwiększenie o:			
ix) wartość godziwą zobowiązań o stałym oprocentowaniu			6.025
xi) dodatkowe koszty nabycia	5.029	0	
NAV	92.536	84.622	87.770
Liczba akcji w obrocie	52.100	52.100	52.100
NAV na jedną akcję w EUR	1,78 €	1.62 €	1,68 €

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

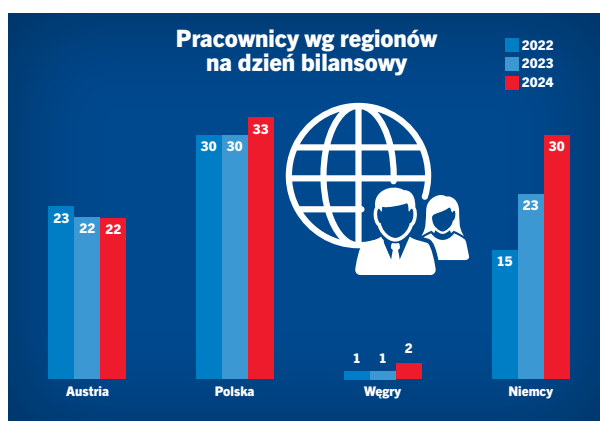
POZOSTAŁE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI, W TYM ZAGADNIENIA PRACOWNICZE I ŚRODOWISKOWE

W poprzednich latach w ramach przygotowań do obowiązkowej sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju w przyszłości Warimpex wprowadził do skonsolidowanego sprawozdania z działalności dobrowolne oświadczenie na temat informacji niefinansowych w rozumieniu ustawy NaDiVEG. W oparciu o inicjatywę „Omnibus” przedstawioną na szczepku UE wiosną 2025 r., przyszłe zobowiązania w tym zakresie dla mniejszych spółek giełdowych są obecnie mniej prawdopodobne ze względu na związane z nimi obciążenia biurowe. W związku z tym Grupa postanowiła ponownie oddzielić dobrowolną sprawozdawczość niefinansową od skonsolidowanego sprawozdania z działalności i uwzględnić bezpośrednio w sprawozdaniu z działalności Grupy najważniejsze niefinansowe wskaźniki efektywności.

PRACOWNICY

Zatrudnienie w Grupie

Na dzień 31.12.2024 r. Grupa zatrudniała 57 pracowników w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu pracy w obszarze zarządzania aktywami i nieruchomościami lub w administracji, natomiast 30 pracowników pracowało w obszarze hotelarskim w podlegających pełnej konsolidacji spółkach należących do Grupy Warimpex. Poniższe wykresy pokazują podział pracowników według ich przyporządkowania do regionów i według obszaru ich działań operacyjnych.



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

Aby zapobiec ryzyku utraty pracowników wysoko wykwalifikowanych, pracownicy Warimpexu korzystają ze wsparcia sprzętu technicznego odpowiadającego najnowszej wiedzy technicznej, tak aby mogli realizować swoje zadania możliwie najsprawniej i najefektywniej. Ma to umożliwić bezpieczną i przyjemną pracę każdemu z pracowników. Pracownicy wspierani są również ze strony otwartej i opartej na szczerości kultury przedsiębiorstwa. W Warimpexie obowiązuje płaska struktura organizacyjna. Dużą wagę przywiązuje się do relacji partnerskich i do współpracy opartej na wzajemnym szacunku. Uwzględnia się także indywidualne wymagania i potrzeby pracowników, oferując im, ale także tworząc od nowa różne modele pracy, takie jak częściowe etaty, home office itp..

Różnorodność i równość szans

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

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

Odsetek kobiet wśród wszystkich zatrudnionych wynosi na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 roku niemal 54% i jest nieco niższy w porównaniu z rokiem 2023. Warimpex oferuje wszystkim zatrudnionym kobietom i mężczyznom równe szanse i warunki. Ważne są kwalifikacje i doświadczenie w danej dziedzinie, a nie narodowość czy płeć. Kobiety i mężczyźni wspierani są w taki sam sposób – równouprawnienie jest w firmie Warimpex oczywistością i wyraża się także w odsetku kobiet w liczbie wszystkich zatrudnionych. Średnia wieku pracowników wynosi ok. 41 lat. Pracownicy Grupy Warimpex to interesująca mieszanka osób z doświadczeniem i nowych pracowników.

ZRÓWNOWAŻONA KULTURA ORGANIZACJI (ETYKA I COMPLIANCE)

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

Grupa zobowiązana jest przestrzegać istotne przepisy, które określają nasze poglądy na etykę i compliance:

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

Ład korporacyjny, compliance i walka z korupcją

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

Jako spółka notowana na giełdzie Warimpex działa w zgodzie z zasadami Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego (ze stycznia 2023) i polskich „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021”. Taki sposób postępowania stanowi dobrowolne zobowiązanie do prawidłowego prowadzenia i kontroli przedsiębiorstwa w dążeniu do odpowiedzialnego tworzenia wartości, opartego na zrównoważonym i długotrwałym rozwoju. Tak sformułowane cele w najlepszy sposób służą interesom wszystkich interesariuszy, których powodzenie związane jest z sukcesem przedsiębiorstwa i pozwalają zapewnić wysoki stopień transparentności.

Kodeks postępowania (Code of Conduct)

Kodeks postępowania (Code of Conduct, CoC) to zbiór podstawowych zasad postępowania dla pracowników firmy Warimpex. Kodeks CoC jest stosowany w spółce Warimpex AG od 2013 r. i w roku 2018 został rozszerzony także na wszystkie spółki podlegające pełnej konsolidacji, a w 2024 r. został dostosowany do aktualnych wymogów.

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

Pracownicy są stale szkoleni w zakresie budowania otwartej i opartej na szczerości atmosfery pracy. W roku 2024, podobnie jak w roku ubiegłym, przeprowadzono szkolenia na aktualne tematy, takie jak cyberbezpieczeństwo czy ochrona danych. Ponadto przeprowadzono instruktaże dot. Kodeksu postępowania i zapobiegania korupcji oraz bezpieczeństwa pracy. Harmonogram szkoleń dostosowywany jest do zróżnicowanej obecności pracowników, wynikającej z różnych modeli czasu pracy i podróży, w taki sposób, że szkolenia oferowane są w różnych terminach, aby umożliwić każdemu wzięcie w nich udziału. Poza tym Warimpex stara się oferować w razie potrzeby dodatkowe szkolenia i warsztaty, jeśli dany temat okaże się aktualny i ważny lub pracownicy wyrażą takie życzenie.

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

System zgłaszania nieprawidłowości (Whistleblower System)

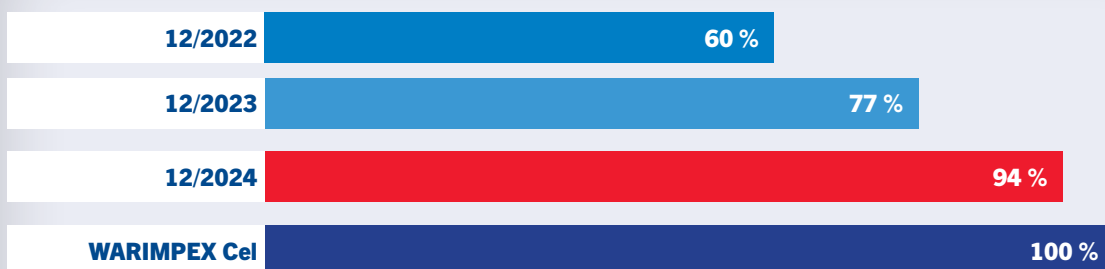
Od września 2023 r. Warimpex korzysta z portalu umożliwiającego anonimowe zgłaszanie ewentualnych naruszeń prawa i standardów etycznych (Code of Conduct).

Celem portalu jest

- umożliwienie anonimowego zgłaszania podejrzeń niewłaściwego postępowania w dowolnym momencie oraz
- zapewnienie, że zgłoszone informacje będą traktowane poważnie, poufnie i systematycznie analizowane.

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

Dotychczas w systemie Whistleblower nie zgłoszono żadnych przypadków.

ZAGADNIENIA ŚRODOWISKOWE I ZRÓWNOWAŻONY ROZWOJ**NIERUCHOMOŚCI Z CERTYFIKATEM ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU**

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

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

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

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

Na dzień bilansowy certyfikaty posiadało 94% (w m2, w poprzednim roku 77%) wszystkich budynków:

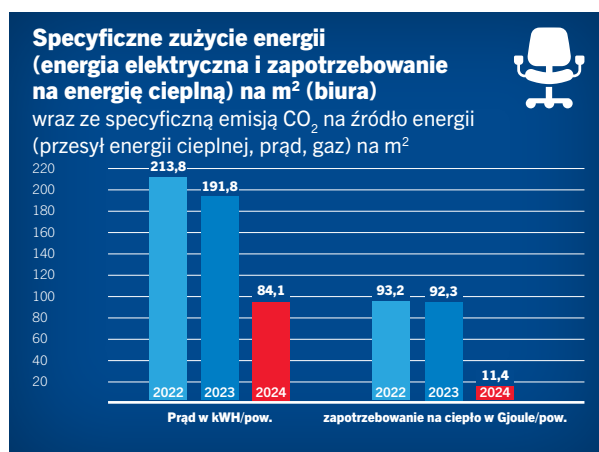
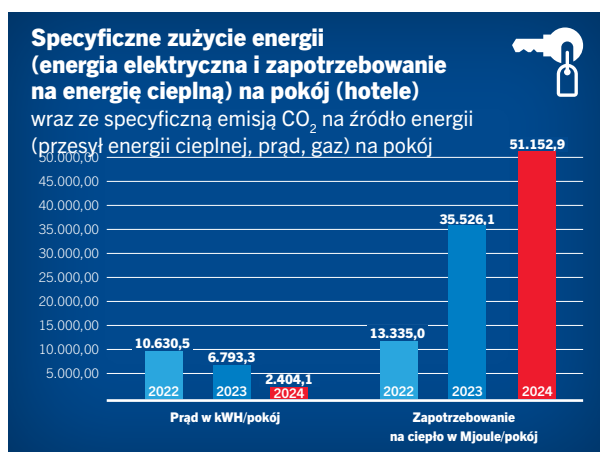
	Otwarcie	m ²	Certyfikat
Mogilska 35 Office Kraków	2023	11.900	BREEAM In-Use – Excellent
Mogilska 43 Office Kraków	2019	12.900	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Ogródowa Office Łódź	2018	28.400	BREEAM In-Use – Excellent, WELL
Red Tower Łódź	1978	12.200	BREEAM In-Use – Very Good
Erzsébet Budapeszt	1963/65	14.400	BREEAM In-Use – Very Good
		80.000	

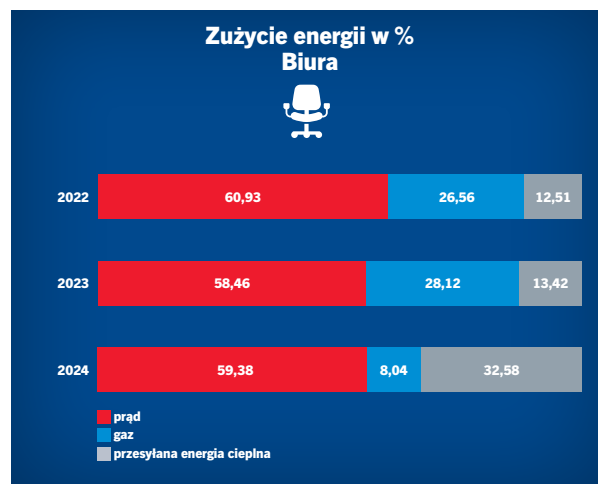
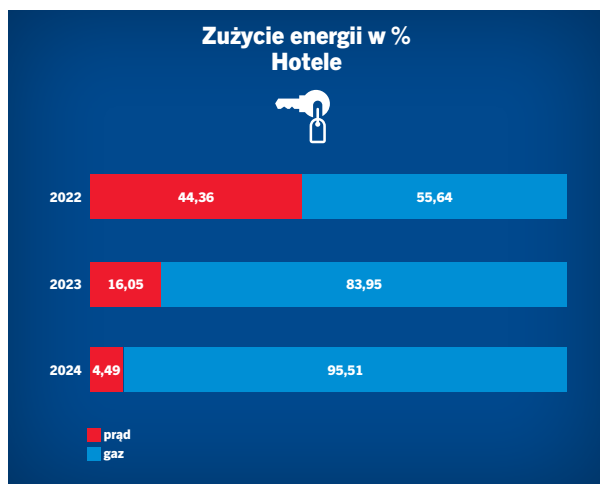
Efektywność energetyczna portfolio

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

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

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





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

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

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

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

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

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

a) Ryzyka ogólne

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

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

b) Ryzyka operacyjne

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

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

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

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

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

c) Ryzyko rynku kapitałowego

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

d) Ryzyka prawne

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

e) Ryzyka polityczne

Oprócz ryzyka operacyjnego i prawnego działalność Warimpexu obciążona jest także ryzykiem (geo)politycznym. Jak pokazały wydarzenia związane z konfliktem w Ukrainie i nałożonymi w jego następstwie sankcjami na Rosję, ramowe warunki prawne i ekonomiczne mogą ulec w bardzo krótkim czasie gwałtownym zmianom z powodu nieprzewidywalnych działań o charakterze geopolitycznym. Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim dokonana w roku obrotowym spowodowała znaczne zmniejszenie ryzyka (geo)politycznego, na jakie narażona jest Grupa.

f) Ryzyka związane z klimatem

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

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

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

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

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

Tylko nieliczne nieruchomości posiadają najlepsze certyfikaty niezbędne do spełnienia celów klimatycznych. Zasadniczo dla wszystkich nowych projektów deweloperskich planowana jest certyfikacja zgodna co najmniej z wymogami LEED Gold, BREEAM Excellent lub DGNB Gold.

Istnieje ryzyko stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w przyszłości tzw. „brown discount” w wysokości nawet jednej trze-

ciej wartości nieruchomości w przypadku nieruchomości nieefektywnych energetycznie (niezrównoważonych). Ponadto zachodzi ryzyko, że koszty finansowania nieruchomości generujących większe emisje będą wyższe, a czynsze niższe.

g) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

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

Grupa zawiera również niekiedy transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują 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.

Ryzyko stopy procentowej

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

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

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe). Na dzień bilansowy jedynie ok. 25% oprocentowanych zobowiązań finansowych Grupy podlegało zmiennemu oprocentowaniu, tak więc ryzyko stopy procentowej dla Warimpexu zakwalifikowano jako umiarkowane.

Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla tych spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest EUR, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (np. PLN), a dla spółek Grupy, których walutą funkcjonalną jest waluta krajowa, to zobowiązania finansowe w walucie obcej (EUR). Sprzedaż działalności prowadzonej na rynku rosyjskim dokonana w roku obrotowym wyeliminowała ryzyko walutowe związane ze zmianami kursu rubla.

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko kredytowe dotyczące należności z tytułu dostaw i usług w segmencie nieruchomości inwestycyjnych koreluje z wiarygodnością płatniczą najemców. Wiarygodność płatnicza najemcy, szczególnie w okresie spadku koniunktury, może spadać

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

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

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

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

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

Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w ramach bieżącym oraz kredytów projektowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania kwartalnych i rocznych sprawozdań finansowych realizację celów i metod zarządzania ryzykiem gwarantują następujące jednostki/osoby.

- cały Zarząd, szczególnie Chief Financial Officer
- dział rachunkowości koncernu
- Komisja Audytorska (w zakresie rocznych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych)

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

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

DANE ZGODNIE Z § 243A UGB

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

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

Udziały w kapitale wynoszące w każdym przypadku ponad 10 %, znajdowały się na dzień bilansowy w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

Georg Folian	11,5 %
Bocca Privatstiftung	13,8 %
Amber Privatstiftung	24,1 %

Obligacja spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2024 r.:

	ISIN	Kwota należna
Obligacja 09/25	AT0000A23GA4	EUR 1.800.000

Akcje własne:

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 1 czerwca 2023 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: Poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub 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.

W sumie na dzień bilansowy 31.12.2024 r. Warimpex posiadał 1 939 280 akcji własnych, czyli 3,59 % kapitału akcyjnego.

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

Perspektywy

Obecnie trwają przygotowania do realizacji następujących projektów deweloperskich:

- Mogilska 31 Living, Kraków
- Mogilska 39, Kraków
- budynek biurowo-mieszkalny Chopin o powierzchni ok. 20 600 m², Kraków (w fazie projektowania, udzielone pozwolenie na budowę)
- West Yard 29 w Darmstadt o powierzchni ok. 12 500 m²
(w fazie projektowania, zatwierdzony nowy plan zagospodarowania przestrzennego)

W dalszym ciągu działalność operacyjna koncentruje się na przygotowaniach do budowy i uzyskaniu pozwoleń na budowę, aby w odpowiednim momencie możliwe było rozpoczęcie budowy.

Mimo ponownego wyhamowania wzrostu cen i głównych stóp procentowych, powściągliwość w udzielaniu kredytów i wzrost rentowności w przypadku nieruchomości, który już spowodował spadek ich wartości, pozostają ważnymi tematami w sektorze nieruchomości.

W oparciu o dane budżetowe Grupa oczekuje pozytywnego wyniku z bieżącej działalności operacyjnej w 2025 roku. Ze względu na trwający konflikt w Ukrainie oraz na słabnący wzrost gospodarczy należy w dalszym ciągu liczyć się z wymagającą sytuacją rynkową, na którą Warimpex jest dobrze przygotowany dzięki swojemu doświadczonemu i sprawdzonemu w sytuacjach kryzysowych zespołowi. Wycofanie się z rynku rosyjskiego spowodowało zredukowanie możliwych do zidentyfikowania ryzyk geopolitycznych w przyszłości.

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

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2025 r.



**Dkfm. Dr.
Franz Jurkowitsch**
Prezes Zarządu



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



**Mag. Dr.
Alexander Jurkowitsch**
Członek Zarządu



**Mag.
Florian Petrowsky**
Członek Zarządu

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024

83	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
84	Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
85	Skonsolidowany bilans
86	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
87	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
88	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
88	Informacje ogólne
88	Informacje o segmentach działalności
90	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów
92	Zasady rachunkowości
104	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
106	Transakcje zbycia nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
109	Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
116	Noty do skonsolidowanego bilansu
137	Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
144	Pozostałe informacje
150	Opinia biegłego rewidenta

Erzsébet Offices
Budapeszt, HU

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024

w TEUR	Nota	2024	2023
			skorygowano
Działalność kontynuowana:			
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		13.172	11.702
Przychody ze sprzedaży – Hotele		6.061	5.701
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		2.275	1.441
Przychody ze sprzedaży	6.1.	21.508	18.844
Koszty działalności – Investment Properties		(4.932)	(3.638)
Koszty działalności – Hotele		(5.124)	(4.921)
Koszty – Development & Services		(2.183)	(1.281)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(12.239)	(9.840)
Wynik brutto ze sprzedaży		9.270	9.005
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		3.903	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(3.994)	–
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5.1.	(90)	–
Pozostałe przychody operacyjne	6.3.	363	546
Koszty zarządu	6.4.	(7.680)	(7.462)
Inne koszty	6.5.	(744)	(561)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)		1.118	1.527
Planowa amortyzacja rzeczowych środków trwałych		(1.014)	(1.030)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu		(381)	(347)
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(8.267)	(1.635)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	6.6.	(9.662)	(3.011)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		(8.544)	(1.484)
Przychody z tytułu odsetek	6.7.	179	175
Koszty działalności finansowej	6.8.	(7.822)	(6.787)
Zmiany kursowe	6.9.	–	1.613
Wynik z joint ventures (at equity) netto	7.3.4.	(17)	420
Wynik z działalności finansowej		(7.660)	(4.579)
Wynik brutto		(16.204)	(6.063)
Podatek dochodowy bieżący	6.10.	(245)	(122)
Podatek dochodowy odroczony	7.5.	(36)	593
Podatki		(281)	470
Wynik z działalności kontynuowanej		(16.485)	(5.592)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:			
Wynik netto z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	5.2.	(68.322)	(18.214)
Wynik netto okresu		(84.807)	(23.807)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		(3)	(13)
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(84.804)	(23.794)
Wynik podstawowy na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-1,63	-0,46
Wynik rozwodniony na jedną akcję w EUR	7.9.1.	-1,63	-0,46

Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024

w TEUR	Nota	2024	2023
			skorygowano
Wynik netto okresu		(84.807)	(23.807)
Działalność kontynuowana:			
Różnice kursowe		209	2.280
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		–	(129)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(11)	(77)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	198	2.203
Wynik bez wpływu na rachunek wyników aktywa finansowe wycenione wg wartości godziwej	7.7.	–	49
Wynik z aktualizacji wyceny wg MSR 19		306	175
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia bez odniesienia na wynik w kolejnych okresach)	7.9.3.	306	224
Pozostałe przychody i koszty działalności kontynuowanej		503	2.427
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:			
Pozostałe przychody i koszty działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej		35.348	(26.873)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		38.359	–
Pozostałe przychody i koszty	5.2.	35.852	(24.446)
Całościowy wynik netto okresu		(48.955)	(48.253)
w tym udział w wyniku udziałów nieuprawniających do kontroli		2	7
w tym udział w wyniku akcjonariuszy jednostki dominującej		(48.957)	(48.260)

Skonsolidowany bilans

NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2024

w TEUR	Nota	31.12.2024	31.12.2023
AKTYWA			
Nieruchomości inwestycyjne	7.1.	209.107	323.235
Rzeczowe aktywa trwałe	7.2.	15.095	33.106
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		4	13
Joint ventures (at equity)	7.3.	–	435
Inne aktywa	7.4.	882	1.650
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	–	1.011
Aktywa trwałe		225.088	359.450
Zapasy		17	161
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.6.	2.605	4.806
Środki pieniężne	7.8.	1.479	6.857
Aktywa obrotowe		4.101	11.824
SUMA AKTYWÓW		229.189	371.273
PASYWA			
Kapitał podstawowy	7.9.1.	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy	7.9.3.	20.110	104.914
Akcje własne	7.9.3.	(2.991)	(2.991)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.9.3.	1.828	(34.019)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		72.947	121.904
Udziały nieuprawniające do kontroli		134	133
Kapitał własny		73.081	122.036
Obligacje	7.10.1.	–	9.178
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	117.257	179.184
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	1.175	1.649
Pozostałe zobowiązania	7.11.	5.358	7.946
Rezerwy	7.12.	2.092	2.315
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.5.	5.784	11.225
Bierne rozliczenia międzyokresowe		–	17
Zobowiązania długoterminowe		131.666	211.517
Obligacje	7.10.1.	9.461	1.870
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.10.2.	9.551	24.818
Zobowiązania z tytułu leasingu	7.10.3.	471	485
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.13.	4.848	10.340
Rezerwy	7.12.	89	85
Podatek dochodowy	6.10.	4	99
Bierne rozliczenia międzyokresowe		17	23
Zobowiązania krótkoterminowe		24.441	37.720
Zobowiązania		156.108	249.237
SUMA PASYWÓW		229.189	371.273

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024

w TEUR	Nota	2024	2023
Wpływy			
z wynajmu i działalności hoteli		50.188	53.064
z rozwoju projektów deweloperskich i innych		331	1.796
z odsetek		643	733
Wpływy z działalności operacyjnej		51.161	55.592
Wydatki			
projekty deweloperskie		(86)	(292)
zużycie materiałów i usług		(17.724)	(15.114)
świadczenia pracownicze		(11.830)	(9.587)
pozostałe koszty zarządu		(4.120)	(4.200)
podatek dochodowy		(1.535)	(1.609)
Wydatki na działalność operacyjną		(35.297)	(30.801)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		15.865	24.791
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	27.311	–
pomniejszone o wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	5.1.	(9.714)	–
z zapłaty ceny kupna z tytułu transakcji sprzedaży w poprzednich okresach		125	125
ze sprzedaży rzeczowych środków trwałych		–	17
z aktywów finansowych, bez wpływu na wynik wycenionych wg wartości godziwej		–	5.270
z pozostałych aktywów finansowych		931	3
z wpływów zwrotnych z joint ventures		536	512
Wpływy z działalności inwestycyjnej		19.190	5.927
Wydatki na			
nakłady inwestycyjne w nieruchomości inwestycyjne		(5.856)	(13.665)
nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe		(658)	(1.484)
pozostałe aktywa finansowe		(31)	(1.063)
Wydatki z tytułu inwestycji		(6.544)	(16.212)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		12.645	(10.285)
Wykup obligacji	7.10.3.	(1.800)	(1.800)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	14.198	11.864
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	7.10.3.	(32.316)	(17.451)
Splata zobowiązań z tyt. leasingu	7.10.3.	(485)	(304)
Zapłacone odsetki (z tytułu pożyczek i kredytów)		(11.972)	(12.965)
Zapłacone odsetki (od obligacji)		(586)	(636)
Koszty pozyskania kredytów		(217)	(195)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(33.178)	(21.488)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		(4.668)	(6.982)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		29	54
Zmiany z pozostałego wyniku z tytułu różnic kursowych		(739)	(2.140)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		6.857	15.924
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		1.479	6.857

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024

w TEUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem		
Stan na dzień 1 stycznia 2023	54.000	128.659	(2.991)	(9.505)	170.164	125	170.289
Całościowy wynik netto okresu	—	(23.746)	—	(24.515)	(48.260)	7	(48.253)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	—	(23.794)	—	—	(23.794)	(13)	(23.807)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	—	49	—	(24.515)	(24.466)	20	(24.446)
Stan na dzień 31 grudnia 2023	54.000	104.914	(2.991)	(34.019)	121.904	133	122.036
= Stan na dzień 1 stycznia 2024	54.000	104.914	(2.991)	(34.019)	121.904	133	122.036
Całościowy wynik netto okresu	—	(84.804)	—	35.847	(48.957)	2	(48.955)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	—	(84.804)	—	—	(84.804)	(3)	(84.807)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	—	—	—	35.847	35.847	5	35.852
Stan na dzień 31 grudnia 2024	54.000	20.110	(2.991)	1.828	72.947	134	73.081

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

ZA ROK OBROTOWY OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2024

[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 2024 zostało w dniu 23 kwietnia 2025 zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

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

[02] Informacje o segmentach działalności

2.1. Informacje ogólne

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

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

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

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów przyporządkowane są w sprawozdaniu z działalności segmentów geograficznie według miejsca świadczenia usługi.

W działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej miały miejsce transakcje z klientem zewnętrznym, które wygenerowały obroty przekraczające 10% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży; w roku obrotowym przychody te wyniosły 20 516 TEUR (w roku poprzednim: 25 223 TEUR).

Sprawozdawczość wewnętrzna i z działalności segmentów realizowana jest zgodnie z przepisami MSSF, stosowanymi w UE. Wszystkie podmioty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały również uwzględnione w sprawozdaniach z działalności segmentów. Udział joint ventures w wyniku został wykazany w pozycji „Wyniki z joint ventures” w sprawozdaniu z działalności segmentów.

2.2 Informacje o poszczególnych segmentach działalności

2.2.1. Segment Investment Properties

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

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

Polska: Ogrodowa Office, Łódź; Red Tower, Łódź; Mogilska 41 Office, Kraków;
Mogilska 43 Office, Kraków; Mogilska 35 Office, Kraków (od końca 2023 r.)
Węgry: Erzsébet Office, Budapeszt

W segmencie Investment Properties na koniec października 2024 r. sprzedano następujące nieruchomości:

Rosja: biurowiec Zeppelin, budynek wielofunkcyjny Bykovskaya,
biurowce Jupiter 1 i 2, Avior Tower 2022 – wszystkie w St. Petersburgu

Przychody i koszty z tym związane ujęte są w wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej.

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

2.2.2. Segment Hotele

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

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

Niemcy: Greet Hotel, Darmstadt
Polska: Hotel InterContinental, Warszawa (dzierżawa, joint venture), at equity

Na koniec października 2024 r. sprzedano następujący hotel:

Rosja: Airportcity Plaza, St. Petersburg

Przychody i koszty z tym związane ujęte są w wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej.

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

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

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

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

2.2.3. Segment Development & Services

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

W roku obrotowym nieruchomości rozwojowe lub w fazie budowy w Polsce i w Niemczech zawarte są w aktywach segmentu. Nieruchomości rezerwowe w St. Petersburgu w Rosji zostały sprzedane pod koniec października 2024 roku.

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

Skonsolidowane sprawozdanie z działalności segmentów

W prezentacji wyniku netto okresu segmentów poszczególne segmenty działalności przedstawione są odpowiednio do ich podziału w rachunku zysków i strat oraz z przeniesieniem na wynik Grupy. Szczegółowe objaśnienia do poszczególnych segmentów pod względem ich zakresu i kryteriów zarządzania zawarte są w pkt. 2.

w TEUR	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Segment razem na dzień 31 grudnia	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU								
Działalność kontynuowana								
Przychody ze sprzedaży	13.172	11.702	6.061	5.701	2.275	1.441	21.508	18.844
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(4.932)	(3.638)	(5.124)	(4.921)	(2.183)	(1.281)	(12.239)	(9.840)
Wynik brutto ze sprzedaży	8.240	8.064	937	780	93	161	9.270	9.005
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–	(90)	–	(90)	–
Pozostałe przychody operacyjne	151	114	112	411	100	22	363	546
Koszty zarządu	(656)	(276)	(107)	(142)	(6.917)	(7.044)	(7.680)	(7.462)
Inne koszty	(644)	46	(19)	(18)	(82)	(589)	(744)	(561)
Skonsolidowane koszty / przychody	(1.858)	(1.662)	–	–	1.858	1.662	–	–
Segment EBITDA	5.233	6.286	924	1.031	(5.039)	(5.789)	1.118	1.528
Planowa amortyzacja środków trwałych	(101)	(149)	(786)	(757)	(128)	(124)	(1.014)	(1.030)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(51)	(40)	(5)	–	(324)	(307)	(381)	(347)
Zysk z wyceny	625	326	–	–	795	9.393	1.420	9.719
Strata z wyceny	(8.180)	(8.249)	–	–	(1.507)	(3.105)	(9.687)	(11.354)
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(7.707)	(8.111)	(791)	(757)	(1.164)	5.858	(9.662)	(3.011)
Segment EBIT	(2.474)	(1.826)	133	273	(6.203)	69	(8.544)	(1.483)
Przychody z działalności finansowej	1	1	–	–	179	174	179	175
Koszty działalności finansowej	(5.001)	(4.367)	(475)	(451)	(2.346)	(1.969)	(7.822)	(6.787)
Zmiany kursowe	–	–	–	–	–	1.613	–	1.613
Wynik z joint ventures	–	–	–	396	(17)	24	(17)	420
Rozliczenie odsetek Grupa	(3.739)	(2.691)	–	–	3.739	2.691	–	–
Wynik z działalności finansowej	(8.739)	(7.057)	(475)	(55)	1.554	2.533	(7.660)	(4.579)
Wynik brutto	(11.214)	(8.883)	(341)	218	(4.649)	2.602	(16.204)	(6.062)
Podatek dochodowy bieżący	(62)	(10)	–	–	(183)	(112)	(245)	(122)
Podatek dochodowy odroczony	48	1.479	–	(401)	(84)	(485)	(36)	593
Podatek dochodowy	(14)	1.469	–	(401)	(267)	(597)	(281)	470
Wynik z działalności kontynuowanej	(11.227)	(7.414)	(341)	(183)	(4.916)	2.005	(16.485)	(5.592)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana								
Wynik z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(22.121)	(17.432)	(2.371)	1.959	(43.830)	(2.741)	(68.322)	(18.214)
Segment wynik netto okresu	(33.348)	(24.847)	(2.713)	1.776	(48.746)	(735)	(84.807)	(23.806)

DANE SEGMENTU NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)

	Investment Properties		Hotele		Development & Services		Grupa razem	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Aktywa trwałe wg MSSF 8.33 (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	478	662	478	662
Polska	158.466	160.303	–	–	11.643	15.061	170.109	175.365
Rosja	–	102.036	–	17.171	–	6.171	–	125.378
Niemcy	–	–	12.268	12.875	17.760	17.760	30.028	30.635
Węgry	23.562	24.282	–	–	29	32	23.591	24.314
Suma	182.028	286.621	12.268	30.046	29.910	39.687	224.206	356.354

	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Przychody ze sprzedaży (geograficznie):								
Austria	–	–	–	–	33	41	33	41
Polska	10.990	9.656	–	–	2.190	1.355	13.180	11.011
Niemcy	–	–	6.061	5.701	–	–	6.061	5.701
Węgry	2.182	2.046	–	–	53	46	2.234	2.092
Suma z działalności kontynuowanej	13.172	11.702	6.061	5.701	2.275	1.441	21.508	18.844
Rosja (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	20.516	25.223	5.425	5.607	6	11	25.947	30.841
Suma łącznie	33.688	36.925	11.486	11.308	2.281	1.453	47.455	49.685
Ø Zatrudnienie w działalności kontynuowanej	5	8	19	23	51	44	75	74
Ø Zatrudnienie w działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	5	11	79	72	17	24	101	107
Ø Zatrudnienie łącznie	10	19	98	95	68	67	176	181

[03] Zasady rachunkowości

3.1. Podstawa sporządzenia sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i jej spółek zależnych zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), stosowanymi w UE. Spełnione zostały także dodatkowe wymogi określone w § 245a ust. 1 UGB (austriackiego kodeksu handlowego).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest zasadniczo zgodnie z zasadą (zamortyzowanych) kosztów. Wyjątkiem są nieruchomości inwestycyjne, pochodne instrumenty finansowe, o ile występują, i aktywa finansowe wyceniane wg wartości godziwej bez wpływu na wynik, które są ujmowane w bilansie wg wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności podmiotu.

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

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

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

3.2. Zmiany w zasadach rachunkowości i w przepisach o rachunkowości

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

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

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSR 1	Klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe, późniejsze wejście w życie oraz zobowiązania długoterminowe z warunkami	01.01.24
MSSF 16	Zobowiązania leasingowe z tytułu transakcji sale and leaseback	01.01.24*
MSR 7	Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	01.01.24*
MSSF 7	Umowy finansowania zobowiązań wobec dostawców	01.01.24*

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

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

Zmiany te doprecyzowują, że klasyfikacja zobowiązań jako krótko- lub długoterminowe opiera się wyłącznie na prawach występujących na dzień bilansowy wzgl. na warunkach, które muszą być spełnione na dzień bilansowy. Ponadto doprecyzowano definicję pojęcia spełnienia zobowiązań. Spełnienie może polegać na przekazaniu środków pieniężnych, zasobów gospodarczych lub instrumentów kapitału własnego. Po ich przekazaniu (spełnieniu) zobowiązanie wygasa. Ze względu na pandemię Covid-19 obowiązkowe – z mocą wsteczną – pierwsze zastosowanie zostało przesunięte na okresy po 1 stycznia 2024 roku. Doprecyzowania są zgodne z zasadami rachunkowości Grupy i nie powodują żadnych zmian w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, z wyjątkiem bardziej szczegółowych ujawnień zawartych ewentualnie w informacji dodatkowej.

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

Ta zmiana do MSSF 16 potwierdza, że w transakcji typu sale and leaseback w wycenie prawa do użytkowania z tytułu leasingu i zobowiązania z tytułu leasingu początkowo uwzględniane są także zmienne opłaty leasingowe. W późniejszej wycenie nie ma możliwości ujęcia zmiany wartości prawa do użytkowania z tytułu leasingu z odniesieniem na rachunek wyników. Zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o przewidywane płatności; różnica w stosunku do rzeczywistych płatności jest ujmowana w rachunku zysków i strat. Zasada ta może być stosowana w przyszłych potencjalnych transakcjach typu sale and leaseback w Grupie.

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

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

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Obowiązek zastosowania po raz pierwszy od początku roku obrotowego
MSR 21	Brak wymienialności walut	01.01.25*

Następujące nowe lub zmienione standardy lub interpretacje zostały już opublikowane przez IASB, ale nie zostały jeszcze przyjęte przez UE:

Standard / Interpretacja	Treść / Opis	Zastosowanie po raz pierwszy wg standardu od początku roku obrotowego
MSSF 7 & 9	Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych	01.01.26
MSSF 7 & 9	Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody (OZE)	01.01.26
MSSF 9, 15 & 16	Poprawki roczne w MSSF – nr 11	01.01.26*
MSSF 18	Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych	01.01.27
MSSF 19	Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia	01.01.27*

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

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

• **MSSF 7 & 9: Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych**

Zmiany wprowadzają dodatkowy test dotyczący spełnienia kryterium SPPI („solely payments of principal and interest”) dla aktywów finansowych, w przypadku których umowne przepływy pieniężne są uzależnione od niepewnych zdarzeń, np. w zakresie spełnienia kryteriów ESG. Zawarte są tu również doprecyzowania dotyczące aktywów finansowych bez prawa regresu (typu non-recourse), instrumentów finansowych powiązanych z umową oraz usuwania z bilansu zobowiązań finansowych rozliczanych w ramach elektronicznych systemów płatności. Dodatkowe ujawnienia w informacji dodatkowej przewidziane są dla instrumentów finansowych, w przypadku których przepływy pieniężne zależą od określonych niepewnych zdarzeń, niezwiązanych bezpośrednio ze zmianą ryzyka kredytowego lub kosztów kredytu i wycenianych według wartości godziwej bez odniesienia na wynik, a także dla instrumentów kapitału własnego wycenianych według wartości godziwej bez wpływu na wynik. W przypadku wystąpienia odpowiednich operacji biznesowych zmiany te mogą mieć w przyszłości wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- **MSSF 7 & 9: Umowy na dostawę energii elektrycznej ze źródeł zależnych od przyrody (OZE)**

Zmiany mają na celu usprawnienie księgowania kontraktów zakupu energii elektrycznej („power purchase agreements”) w przypadku wahań w dostawach energii elektrycznej spowodowanych niepewnymi zdarzeniami, takimi jak warunki atmosferyczne. W tym celu doprecyzowano stosowanie wyłączeń na użytek własny („own use exemption”). Katalog instrumentów zabezpieczających został rozszerzony o kontrakty na energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zależnych od przyrody. Uzupełniając przewidziano dalsze ujawnienia w informacji dodatkowej mające na celu zrozumienie skutków takich kontraktów. W przypadku wystąpienia odpowiednich operacji biznesowych zmiany te mogą mieć w przyszłości wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

- **MSSF 18: Prezentacja i ujawnianie informacji w sprawozdaniach finansowych**

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

3.3. Zasady konsolidacji

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

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

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

3.4. Profesjonalny osąd kierownictwa i niepewność oszacowania

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

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

3.4.1. Skutki konfliktu w Ukrainie i wyjście z rynku rosyjskiego

W 2022 roku rozpoczął się konflikt zbrojny wywołany inwazją wojsk rosyjskich na Ukrainę, który na skutek międzynarodowych sankcji nałożonych na Rosję oraz reakcji w samej Rosji spowodował poważne perturbacje gospodarcze. Początkowo Grupa była w stanie kontynuować działalność operacyjną (wynajem i działalność hotelową) w Rosji bez większych przeszkód za pośrednictwem samodzielnych spółek zależnych; z czasem stanowiło to jednak coraz większe wyzwanie. Kurs rubla w 2024 roku pozostał niestabilny, słabnąc w porównaniu z rokiem poprzednim. Główna stopa procentowa rosyjskiego banku centralnego została podniesiona w 2024 roku w kilku krokach z 16% do 21%, wzrosła inflacja. W związku z tym Grupa przeanalizowała możliwości wycofania się z rynku rosyjskiego. Mimo trudnych warunków transakcyjnych udało się ostatecznie sprzedać wszystkie rosyjskie

spółki zależne. Umowy sprzedaży spółek i związanych z nimi pożyczek od udziałowców na rzecz rosyjskiego inwestora zostały podpisane w październiku 2024 r.. Cena sprzedaży wpłynęła do Warimpexu pod koniec października 2024 r.

Otrzymanie płatności stanowiło z perspektywy Grupy ekonomiczną realizację umów sprzedaży. Na podstawie postanowień umownych Warimpex nie miał już możliwości podejmować żadnych istotnych decyzji biznesowych. Po analizie treści ekonomicznej postanowień umownych Grupa uznała, że na dzień bilansowy 31.10.2024 r. nie sprawuje już kontroli i że spółki rosyjskie od tego dnia nie podlegają już konsolidacji. Umowna finalizacja transakcji wraz z przeniesieniem udziałów w spółkach nastąpiła w grudniu 2024 r. Skutki sprzedaży dla Grupy zostały szczegółowo przedstawione w pkt. 5.1. i 5.2.

W roku obrotowym w Rosji nadal obowiązywały ograniczenia w przepływie kapitału, w związku z czym Grupa mogła dysponować środkami na rosyjskich rachunkach bankowych jedynie w ograniczonym zakresie, ponieważ dla przelewów z Rosji do UE obowiązywały miesięczne limity dla każdej spółki. Transfer środków pieniężnych z Rosji do UE w kwotach przekraczających te limity wymagał – podobnie jak w przypadku sprzedaży rosyjskich udziałów – zgody rosyjskiej komisji rządowej, która również na wniosek inwestora odpowiednio ustaliła cenę sprzedaży udziałów i pożyczek. Wycofanie się z rynku rosyjskiego pozwala Grupie na wyeliminowanie znaczących ryzyk geopolitycznych.

Budżet Grupy wykazuje na rok 2025 dodatni wynik EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości) także po wyjściu z rynku rosyjskiego. Plan finansowy przewiduje wystarczające środki pieniężne. Zarząd zakłada, że krótkoterminowe linie kredytowe mogą być nadal przedłużane i/lub że płynność może być generowana ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z modelem biznesowym. W związku z tym kontynuacja działalności przez Grupę z punktu widzenia Zarządu nie jest zagrożona, a więc przesłanka „going concern” leżąca u podstaw sporządzonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pozostaje spełniona.

3.4.2. Wycena wartości godziwej (MSSF 13)

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

Wszystkie aktywa i pasywa, dla których jest określana lub wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość godziwa, klasyfikowane są wg następującej hierarchii wyceny w celu określenia wartości godziwej (hierarchia Fair Value):

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

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

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

3.4.2.1. Wycena nieruchomości

W związku ze znaczeniem, jakie nieruchomości mają dla Grupy, ich wartość określana jest z reguły według uznanych metod wyceny przez niezależnych rzeczoznawców, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i doświadczeniem w zakresie aktualnej sytuacji i rodzaju nieruchomości. Wyboru rzeczoznawców dokonuje członek zarządu odpowiedzialny za sprawy finansowe z udziałem managerów odpowiedzialnych za projekty lub aktywa. Jeżeli w konkretnym przypadku istnieje wiążąca oferta sprzedaży lub umowa sprzedaży, jest ona uwzględniana przy wycenie. Na dzień 31.12.2024 r. podobnie jak w roku ubiegłym nie miało to miejsca.

Odpowiednie istotne parametry wejściowe w stosowanych metodach wyceny, takie jak stopy procentowe/yields, czynsze rynkowe, pozostałe koszty inwestycji i zyski z działalności deweloperskiej, są określane w uzgodnieniu z zewnętrznymi rzeczoznawcami oraz zarządem i kierownictwem ds. aktywów na podstawie aktualnych na dzień bilansowy warunków rynkowych. W kontekście obecnego otoczenia makroekonomicznego, na dzień bilansowy stwierdzono jak w roku ubiegłym wzrost stóp procentowych / yields, co doprowadziło do odpowiednich strat z wyceny w roku obrotowym. Z dzisiejszej perspektywy należy w dalszym ciągu liczyć się z podwyższonym poziomem niepewności w obecnym otoczeniu makroekonomicznym i geopolitycznym.

Stosowana przez rzeczoznawcę metoda wyceny jest uzależniona od rodzaju nieruchomości. Rozróżnia się między nieruchomości

ściami istniejącymi, generującymi regularne zyski (hotele lub biurowce), nieruchomościami w fazie rozwoju oraz nieruchomościami gruntowymi, na których nie rozpoczęto jeszcze realizacji.

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

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

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

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

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

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

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

Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości nieruchomości hotelowych:

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

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

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

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

3.4.2.2. Wycena instrumentów finansowych

Jeżeli Grupa nie może określić wartości godziwych stosowanych instrumentów finansowych na podstawie cen notowanych na aktywnych rynkach, określa się je przy pomocy metod wyceny, m.in. metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Parametry wejściowe w modelach wyceny bazują, w miarę możliwości, na obserwowanych danych rynkowych (2. poziom hierarchii). W przypadku ich braku konieczne są osądy kierownictwa (3. poziom hierarchii). Osąd kierownictwa dotyczy parametrów wejściowych, takich jak ryzyko płynności finansowej, ryzyko kredytowe czy wahania cenowe. Zmiany przyjętych dla tych czynników założeń mogą wpływać na określone wartości godziwe instrumentów finansowych.

Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

3.4.3 Ujmowanie przychodów ze sprzedaży

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

Grupa stwierdziła, że w przypadku przychodów z tytułu kosztów eksploatacyjnych rozliczanych z najemcą na podstawie zużycia bez marży, takich jak koszty energii elektrycznej czy wody, pełni rolę agenta i ujmuje je w związku z tym jako pozycje przejściowe pomniejszające odpowiednie koszty. Przychody z tytułu kosztów eksploatacji, w odniesieniu do których Grupa pełni rolę pryncypała, są ujmowane jako przychody ze sprzedaży zgodnie z MSSF 15.

3.4.4. Określenie waluty funkcjonalnej w przedsięwzięciach zagranicznych

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

3.4.5. Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

3.4.6. Niepewność szacunków wynikająca z zagrożeń związanych z klimatem

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

3.5. Joint ventures (wspólne przedsięwzięcia) i jednostki stowarzyszone

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

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

W roku objętym sprawozdaniem Grupa nie posiadała żadnych udziałów w jednostkach stowarzyszonych. Zestawienie i zmiany w inwestycjach netto w joint ventures oraz podsumowanie informacji finansowych najważniejszych joint ventures zawarte są w pkt. 7.3..

3.6. Instrumenty finansowe

3.6.1. Aktywa finansowe

Zgodnie z MSSF 9 aktywa finansowe klasyfikowane są przy pierwszym ujęciu w następujący sposób:

1. Wycena wg zamortyzowanych kosztów nabycia
2. Wycena bez wpływu na wynik wg wartości godziwej
3. Wycena z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej

Klasyfikacja odbywa się na podstawie modelu biznesowego Grupy oraz właściwości umownych przepływów pieniężnych. Pierwsze ujęcie odbywa się każdorazowo – z uwzględnieniem przepisów MSSF 9 – wg wartości godziwej. Poza aktywami finansowymi ujmowanymi z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej, dodatkowo ujmuje się koszty transakcyjne.

Wycena wg zamortyzowanych kosztów nabycia

Aktywa finansowe ujmowane są wg zamortyzowanych kosztów nabycia, jeżeli model biznesowy przewiduje utrzymanie aktywa w celu otrzymania umownych przepływów pieniężnych („warunek modelu biznesowego”), a warunki umowne przewidują przepływy pieniężne z tytułu kapitału i odsetek w określonych terminach („warunek przepływów pieniężnych”). Model biznesowy Grupy przewiduje otrzymywanie umownych przepływów pieniężnych z tytułu kapitału i ewentualnych odsetek, a więc aktywa finansowe są w Grupie standardowo wykazywane wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Przychody z tytułu odsetek naliczane są metodą efektywnej stopy procentowej do wartości bilansowej brutto, przy czym istnieją wyjątki dla aktywów o gorszej wiarygodności. W przypadku zmian w umownych przepływach pieniężnych nieprowadzących do wyksięgowania, wartość bilansowa brutto obliczana jest od nowa, a różnica w stosunku do poprzedniej wartości bilansowej brutto ujmowana jest jako zysk lub strata z tytułu zmiany.

Wycena bez wpływu na wynik wg wartości godziwej

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

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

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

Wycena z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej

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

3.6.2. Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

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

3.6.3. Zobowiązania finansowe

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

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

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów:

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

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

Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem:

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

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

3.7. Leasing

Grupa jako leasingobiorca:

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

Pierwsze ujęcie prawa do użytkowania obejmuje następujące elementy: wartość początkowa zobowiązania z tytułu leasingu (= wartość bieżąca płatności leasingowych), płatności leasingowe uiszczone przed lub na początku obowiązywania stosunku leasingu, początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy oraz wszelkie koszty ponoszone po zakończeniu umowy. Następnie prawo użytkowania wyceniane jest według zamortyzowanych kosztów nabycia zgodnie ze standardem MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 36 Odpisy aktualizacyjne aktywów (por. punkt 7.2.1.). Nie dotyczy to aktywów wycenianych zgodnie z MSR 40 jako nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej (por. pkt. 7.1.1.). Grupa posiada długoterminowe umowy dzierżawy gruntu (renta wieczysta) związane z nieruchomościami inwestycyjnymi. W wyniku zastosowania MSSF 16 prawa

użytkowania z tych umów dzierżawy zwiększają wcześniej ustaloną wartość godziwą nieruchomości, a związane z nimi zobowiązania leasingowe wykazywane są po stronie pasywów.

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

Grupa jako leasingodawca:

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

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

3.8. Transakcje i salda w walutach obcych

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

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

Transakcje i salda w walutach obcych:

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

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

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

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

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

Spółki rosyjskie nie należą do Grupy z dniem 31.10.2024 r. Skumulowane różnice z tytułu przeliczenia pozycji w walucie w pozostałych przychodach i kosztach zostały więc przeniesione do wyniku netto okresu (por. pkt. 5.2.).

Kursy przeliczeniowe:

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

		31.12.2024	31.12.2023
Złoty polski	(PLN/EUR)	4,273	4,348
Forint węgierski	(HUF/EUR)	410,09	382,78
Korona czeska	(CZK/EUR)	25,185	24,725
		31.10.2024	31.12.2023
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	108,9500	99,1919

3.9. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Promocje w zakresie wynajmu (np. okresy bezczynszowe) i początkowe koszty umów najmu ujmowane są zgodnie z odpowiednimi przepisami MSSF międzyokresowo, a w okresie obowiązywania danych umów najmu odnoszone na wynik. Takie pozycje rozliczeń międzyokresowych ujmowane są podobnie jak zwiększenia w nieruchomościach i zmniejszają w ten sposób wyniki z wyceny, podczas gdy rozwiązanie tych pozycji międzyokresowych w przyszłych okresach zwiększa wyniki z wyceny w okresie obowiązywania. Wartość nieruchomości inwestycyjnych zwiększa się w razie potrzeby dzięki prawom użytkowania wynikającym z długoterminowych umów dzierżawy w związku z nieruchomościami ujmowanymi zgodnie z MSR 40 (por. także pkt 3.7. do MSSF 16).

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

3.10. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

3.11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (środki pieniężne)

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

3.12. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia pracownicze

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

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

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

3.13. Realizacja przychodów

Realizacja przychodów zgodnie z MSSF 15:

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

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

Przychody ze sprzedaży są w Grupie wykazywane następująco:

Przychody ze sprzedaży – Investment Properties:

Przychody ze sprzedaży w tym segmencie działalności obejmują głównie przychody z czynszów i z zarządzania nieruchomościami (Facility Management) oraz koszty eksploatacji. Przy wynajmie powierzchni biurowych w umowach z najemcami zwykle ustala się nie tylko wysokość czynszu najmu, lecz także opłaty eksploatacyjne, a czasem inne usługi serwisowe. Osąd kierownictwa dot. ujęcia refakturowanych kosztów eksploatacyjnych objaśniono w pkt. 3.4.3..

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

Przychody ze sprzedaży – hotele:

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

Przychody ze sprzedaży Development & Services:

W zakresie działalności deweloperskiej standard MSSF 15 dla nieruchomości już sprzedanych, ale znajdujących się jeszcze w fazie rozwoju, przewiduje realizację przychodów w czasie. Aktualnie Warimpex nie świadczy tego rodzaju usług. Ponadto do tego segmentu zalicza się również sprzedaże nieruchomości, realizowane zwykle na dzień zamknięcia transakcji (closing). Inne umowy z

klientami w obszarze Development & Services są analizowane indywidualnie zgodnie z przepisami MSSF 15, a następnie przychody są odpowiednio ujmowane.

Przychody związane ze sprzedażą jednostek zależnych (MSSF 10):

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

3.14. Podatek odroczony

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

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

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

3.15. Dotacje ze środków publicznych

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

Warimpex kompensuje w rachunku zysków i strat dotacje z dotowanymi kosztami, o ile można je jednoznacznie przyporządkować. Dopłaty do inwestycji najpierw zmniejszają wartość majątku trwałego i rozłożone w czasie całego okresu użytkowania podlegają rozwiązaniu z odniesieniem na wynik. Pozostałe dopłaty prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych. W roku obrotowym 2024 zgodnie z przepisami dokonano ostatecznego rozliczenia przyznanej w Niemczech pomocy ze środków publicznych związanej z pandemią.

[04] Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

4.1. Informacje o skonsolidowanych podmiotach zależnych

4.1.1. Podmioty zależne

Następujące podmioty zależne podlegały w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym pełnej konsolidacji:

Włączone spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna [*]	Działalność/ Segment
		bepośr.	pośr.				
100%-owy udział:				w tys.			
Grassi Hotelbeteiligungs- und -Errichtungs GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	2.943	EUR	EUR	DS
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	35	EUR	EUR	DS
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	500	EUR	EUR	DS
Boyauville Invest GmbH	D-Monachium	100 %	–	25	EUR	EUR	H/DS
Boyauville Betriebs GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	H
Memos GmbH	D-Darmstadt	100 %	–	25	EUR	EUR	DS
REVITÁL ZRT.	HU-Budapeszt	100 %	–	220.500	HUF	HUF	DS
ELSBET Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	103.000	HUF	EUR	IP
Warimpex Property HU 2 Kft.	HU-Budapeszt	100 %	–	600	HUF	HUF	DS
WX Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
Multi Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
→ WX Office Innovation sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	496	PLN	EUR	IP / DS
Memos sp. z o.o.	PL-Kraków	1 %	99 %	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 3 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Mogilska Office 4 sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	EUR	DS
Stelio sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Hotel Rondo Kraków sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	39.685	PLN	PLN	DS
→ Kopernik Development sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	25	PLN	PLN	DS
Mogilska Office Development sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	7.045	PLN	PLN	DS
→ Limonite Company sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	8.035	PLN	PLN	DS
WX Office Development 2 sp. z o.o.	PL-Łódź	100 %	–	150	PLN	EUR	DS
WX Finance CZ s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	1	CZK	EUR	IP
→ KONTAS sp. z o.o.	PL-Kraków	–	100 %	5	PLN	PLN	IP
WX Financing sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	5	PLN	PLN	DS
Warimpex Polska sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	2.000	PLN	PLN	DS
WX Management Services sp. z o.o. Prozna Development SKA ¹	PL-Warszawa	100 %	–	50	PLN	PLN	DS
AO Avielen Parking ²	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	IP
AO Atmosfera ²	RU-St. Petersburg	100 %	–	30	RUB	RUB	DS
OOO Fomalhaut ²	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
AO Avielen A.G. ²	RU-St. Petersburg	100 %	–	370.001	RUB	RUB	H / IP / DS
OOO Aval Invest ²	RU-St. Petersburg	100 %	–	1.000	RUB	RUB	DS
→ AO Micos ²	RU-St. Petersburg	–	100 %	43	RUB	RUB	IP
Udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli (udziały mniejszościowe):							
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	1.200	PLN	PLN	DS

Objaśnienia:
H = Segment Hotele
IP = Segment Investment Properties
DS = Segment Development & Services
→ Pośrednie podmioty zależne, dla których podmiotem dominującym jest podmiot wymieniony wyżej.
^{*} Osąd kierownictwa dot. określenia waluty funkcjonalnej objaśniono w pkt. 3.4.4..

¹ Spółka została zlikwidowana w 2023 roku.
² Spółki zostały sprzedane w roku obrotowym 2024 (por. pkt. 5.1.).

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

Udziały nieuprawniające do kontroli:

Spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale udziały nieuprawniające do kontroli		Zysk/strata przypadające na udziały nieuprawniające do kontroli		Niepodzielone udziały nieuprawniające do kontroli	
		31.12.24	31.12.23	2024	2023	31.12.24	31.12.23
El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	19 %	19 %	(3)	(13)	134	133

4.1.3. Inne informacje

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

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

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

[05] Transakcje zbycia nieruchomości i zmiany konsolidacyjne

5.1. Zbycie nieruchomości i spółek

W lipcu 2024 r. w ramach transakcji typu asset deal sprzedana została niezabudowana działka rezerwowa w Białymstoku.

W październiku 2024 r. Grupa dokonała zbycia wszystkich udziałów w swoich rosyjskich spółkach oraz związanych z nimi pożyczek od udziałowców. Cena sprzedaży została określona w decyzji właściwej rosyjskiej komisji rządowej z września 2024 roku. Ekonomiczna realizacja umowy nastąpiła 31 października 2024 r., kiedy spółka otrzymała cenę sprzedaży. Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności, w szczególności uzgodnione ograniczenia umowne dotyczące wykonywania praw własności, Warimpex dokonał osądu i podjął na jego podstawie decyzję, że od tego dnia Grupa nie sprawowała już kontroli nad spółkami rosyjskimi (por. punkt 3.4.1.). Umowna finalizacja transakcji wraz z przeniesieniem udziałów w spółkach nastąpiła w grudniu 2024 roku.

Na dzień 31.10.2024 r. Grupę opuścili następujące spółki rosyjskie:

- AO Atmosfera, St. Petersburg (Avior Tower Office)
- OOO Aval Invest (udziały Micos)
- AO Avielen A.G. (Hotel Airportcity Plaza, Zeppelin Office, udziały Micos)
- AO Avielen Parking, St. Petersburg (obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya)
- OOO Fomalhaut (zarządzanie wewnątrzgrupowe)
- AO Micos (Jupiter Offices)

Wpływ sprzedaży nieruchomości/spółek na skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2024:

Skonsolidowany bilans:	Aktywa	Pasywa
Aktywa trwałe i grupy do zbycia przeznaczone do sprzedaży (MSSF 5):		
Nieruchomości inwestycyjne i rzeczowe aktywa trwałe	(76.986)	
Pozostałe należności	(1.244)	
Środki pieniężne	(9.714)	
Rezerwa na różnice kursowe (przeklasyfikowanie)		(38.359)
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży i grupami do zbycia (MSSF 5):		
Oprocentowane zobowiązania finansowe		52.488
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		5.485
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2.537
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego		218
	(87.944)	22.369
Wartość bilansowa zbytych aktywów netto		(65.574)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat:	2024	2024
Działalność kontynuowana:		
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży nieruchomości	3.903	
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości	(3.922)	
Koszty bezpośrednio przyporządkowane w zw. ze sprzedażą spółek i nieruchomości	(72)	
Wynik netto z działalności kontynuowanej		(90)
Działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana:		
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży udziałów i pożyczek	23.480	
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych nieruchomości / udziałów	(61.653)	
w tym przeklasyfikowanie rezerwy na różnice kursowe	(38.359)	
Wynik netto z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej		(38.173)
Całkowity wynik netto		(38.263)
Skonsolidowane przepływy pieniężne:		2024
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży nieruchomości		3.903
Uzgodniona cena (netto) sprzedaży udziałów i pożyczek od udziałowców		23.480
		27.383
pomniejszone o bezpośrednio przyporządkowane płatności		(72)
pomniejszone o wydatkowane środki pieniężne		(9.714)
Przepływy pieniężne		17.598

5.2. Informacje dotyczące działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej w Rosji

Zgodnie z przepisami MSSF 5 dotyczącymi działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej w określonym obszarze geograficznym, w rachunku zysków i strat oraz w rachunku wyniku całłościowego za rok obrotowy i za rok poprzedni wyniki z działalności kontynuowanej zostały zaprezentowane odrębnie od wyników z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. Wynik z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej zawiera również wynik ze sprzedaży spółek rosyjskich w roku obrotowym (por. punkt 5.1.) i obejmuje następujące pozycje:

Rachunek zysków i strat (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	1–10/2024	2023
Przychody ze sprzedaży	25.947	30.841
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(6.054)	(7.270)
Wynik brutto ze sprzedaży	19.893	23.571
Przychody ze sprzedaży spółek i nieruchomości	23.480	–
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	(61.653)	–
w tym przeklasyfikowanie rezerwy na różnice kursowe	(38.359)	–
Wynik ze sprzedaży spółek i nieruchomości	(38.173)	–
Pozostałe przychody operacyjne	156	304
Koszty zarządu	(3.738)	(2.912)
Inne koszty	(145)	(874)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych i korekty wartości (EBITDA)	(22.006)	20.089
Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości	(44.912)	(35.432)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	(66.918)	(15.342)
Wynik z działalności finansowej	(4.476)	(5.916)
Wynik brutto	(71.394)	(21.258)
Podatki	3.072	3.044
Wynik netto okresu z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(68.322)	(18.214)

Nie wystąpił podatek dochodowy od sprzedaży aktywów trwałych / grup do zbycia w rozumieniu MSSF 5.30 (b).

wynik podstawowy = wynik rozwodniony (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)

na jedną akcję w EUR (por. punkt 7.9.1.)	(1,31)	(0,35)
--	--------	--------

Rachunek wyniku całościowego (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	1–10/2024	2023
Przychody i koszty działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(68.322)	(18.214)
Różnice kursowe	35.348	(29.820)
w tym przeklasyfikowanie rezerwy na różnice kursowe	38.359	–
Pozostałe przychody i koszty z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	35.348	(29.820)
Całociowy wynik netto okresu z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(32.974)	(48.035)

Wynik netto okresu oraz pozostałe przychody i koszty z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej należy w całości przypisać akcjonariuszom Grupy.

Rachunek przepływów pieniężnych (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana)	1–10/2024	2023
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17.195	22.058
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	14.279	(2.479)
w tym wpływy ze sprzedaży grup do zbycia	23.480	–
w tym o wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	(9.714)	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(8.026)	(12.612)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	23.448	6.968

5.3. Zbycie udziałów w spółkach i nieruchomości w roku ubiegłym

W roku obrotowym 2023 nie miały miejsca żadne transakcje związane z nieruchomościami lub spółkami objętymi pełną konsolidacją. Pod koniec 2023 roku sprzedano 9,88% udziałów w spółce będącej właścicielem Palais Hansen w Wiedniu. Szczegóły w tym zakresie zawarte są w notach dot. poprzedniego roku w pkt. 7.7.

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

Poniższe noty do rachunku zysków i strat dotyczą działalności kontynuowanej. Dane liczbowe za poprzedni rok zostały odpowiednio skorygowane i nie obejmują żadnych przychodów ani kosztów z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej. Dane dotyczące działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej zawarte są w pkt. 5.2.

6.1. Przychody ze sprzedaży

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

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

	Investment Properties	Hotele	Development & Services	Suma
Zestawienie geograficzne 2023:				
Polska	1.583	–	1.355	2.938
Niemcy	–	4.522	–	4.522
Węgry	282	–	46	328
Austria	–	–	41	41
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	1.865	4.522	1.441	7.829
Polska	8.074	–	–	8.074
Niemcy	–	1.179	–	1.179
Węgry	1.763	–	–	1.763
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	9.837	1.179	–	11.016
Suma przychodów ze sprzedaży	11.702	5.701	1.441	18.844
Zestawienie geograficzne 2024:				
Polska	1.884	–	2.190	4.074
Niemcy	–	5.321	–	5.321
Węgry	312	–	53	364
Austria	–	–	33	33
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 15	2.196	5.321	2.275	9.792
Polska	9.106	–	–	9.106
Niemcy	–	741	–	741
Węgry	1.870	–	–	1.870
Przychody ze sprzedaży wg MSSF 16 (Przychody z wynajmu)	10.976	741	–	11.717
Suma przychodów ze sprzedaży	13.172	6.061	2.275	21.508

Przychody z działalności deweloperskiej i usług obejmują przychody z joint ventures w wysokości 15 TEUR (w roku ubiegłym: 20 TEUR).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2024	2023
Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(3.571)	(2.395)
Koszty świadczeń pracowniczych	(181)	(274)
Inne koszty	(1.179)	(968)
	(4.932)	(3.638)

	2024	2023
Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(3.728)	(3.600)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.192)	(1.112)
Inne koszty	(204)	(209)
	(5.124)	(4.921)

	2024	2023
Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(2.099)	(1.206)
Koszty świadczeń pracowniczych	(84)	(75)
	(2.183)	(1.281)

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

	2024	2023
Pozycje:		
Pomoc publiczna w związku z pandemią koronawirusa (rozliczenie ostateczne)	100	–
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych	–	171
Inne	263	375
	363	546

Inne pozostałe przychody obejmują płatności z tytułu zawartych uгод, płatności częściowe od najemców oraz rozwiązywane pozycje międzyokresowe. Inne pozostałe przychody w roku poprzednim obejmowały głównie płatności częściowe związane z przedterminowym rozwiązaniem umów najmu.

6.4. Koszty zarządu

	2024	2023
Pozycje:		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(5.481)	(5.078)
Pozostałe koszty zarządu	(2.199)	(2.384)
	(7.680)	(7.462)

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

6.4.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	2024	2023
Pozycje:		
Wynagrodzenia	(5.523)	(5.283)
Koszty dodatkowe wynagrodzeń	(1.102)	(892)
Koszty/przychody z tytułu praw do urlopu, odprawy, świadczeń emerytalnych i premii jubileuszowych	(313)	(363)
	(6.938)	(6.539)
pomniejszone o koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.457	1.461
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(5.481)	(5.078)

W roku sprawozdawczym średnie zatrudnienie w ramach działalności kontynuowanej wyniosło 75 osób (w roku poprzednim: 74).

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

6.4.2. Pozostałe koszty zarządu

	2024	2023
Pozycje:		
Koszty administracyjne	(1.113)	(1.146)
Koszty usług prawniczych i doradztwa	(570)	(679)
Wynagrodzenie członków RN	(179)	(180)
Pozostałe koszty związane z zarządem	(337)	(379)
	(2.199)	(2.384)

Za rok obrotowy powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH z siedzibą w Wiedniu – w wysokości 133 TEUR (w roku ubiegłym: 129 TEUR) oraz nie powstały koszty pozostałych usług (w roku ubiegłym: 19 TEUR).

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej objaśniono szczegółowo w Nocie pkt. 9.3.2.4.

6.5. Inne koszty

	2024	2023
Pozycje:		
Property Costs	(1.399)	(1.191)
Public Relations, notowanie na giełdzie i sprzedaż	(458)	(349)
Podatek naliczony nieodliczalny	(19)	(30)
Różnice kursowe	(45)	135
Koszty najmu z tyt. umów krótkoterminowych	(19)	(15)
Koszty najmu z tyt. aktywów o niskiej wartości	(39)	(32)
Pozostałe inne koszty	(158)	(288)
	(2.138)	(1.770)
pomniejszone o inne koszty przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	1.394	1.209
Inne koszty	(744)	(561)

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

6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości

	2024	2023
Pozycje:		
Planowa amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(1.014)	(1.030)
Planowa amortyzacja praw użytkowania z tyt. leasingu	(381)	(347)
Zysk z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	1.420	9.719
Strata z wyceny (pozycji Nieruchomości inwestycyjne)	(9.687)	(11.354)
	(9.662)	(3.011)

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

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

Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne:

Zyski z wyceny w segmencie nieruchomości inwestycyjnych dotyczą nieruchomości w Łodzi w związku z wyższymi oczekiwanymi przychodami w przyszłości, natomiast w segmencie Development & Services sprzedanej w roku obrotowym nieruchomości rezerwowej w Białymstoku. W zakresie pozostałych nieruchomości konieczne było wykazanie strat z wyceny, które w niestabilnym otoczeniu rynkowym wynikały przede wszystkim z wyższych stóp procentowych (yields), wyższych kosztów (energii, fit-out) i niższego wzrostu przychodów.

W ubiegłym roku zyski z wyceny w segmencie deweloperskim były efektem ukończenia budowy biurowca Mogilska 35 Office w Krakowie oraz nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości w Darmstadt. Straty z wyceny w poprzednim roku dotyczyły nieruchomości znajdujących się w zasobach spółki i nieruchomości deweloperskich i były związane z rosnącymi stopami zwrotu (yields) w Polsce i na Węgrzech.

6.7. Przychody z tytułu odsetek

	2024	2023
Pozycje:		
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz joint ventures	166	162
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	13	13
	179	175

Przychody z tytułu odsetek z joint ventures dotyczą spółki prowadzącej Hotel InterContinental w Warszawie.

6.8. Koszty działalności finansowej

	2024	2023
Pozycje:		
Odsetki kredytowe	(6.539)	(5.565)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(510)	(436)
Odsetki od obligacji	(569)	(621)
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu	(81)	(87)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(15)	(20)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z podmiotami powiązanymi	(57)	–
Pozostałe	(52)	(58)
	(7.822)	(6.787)

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.10.4. Pozostałe koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty i koszty zaciągnięcia zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów wzgl. koszty transakcji ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

6.9. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2024	2023
Pozycje:		
Zmiany kursowe z kredytów w EUR (inna waluta funkcjonalna)	–	1.613
	–	1.613

Zmiany kursowe w zw. z kredytami w EUR w poprzednim roku wynikały z przeliczenia waluty kredytu projektowego polskiej spółki zależnej, w której walutą funkcjonalną w poprzednim roku była jeszcze waluta krajowa, a kredyt jest denominowany w euro.

Różnice wynikające z przeliczeń waluty obcej zgodnie z MSR 21 wynoszą w roku obrotowym łącznie -45 TEUR (w roku ubiegłym: 1 748 TEUR). Kwota ta składa się z operacyjnych różnic z tytułu przeliczeń w wys. -45 TEUR (w ubiegłym roku: 135), wykazanych w innych kosztach oraz z różnic z tytułu przeliczeń w wyniku z działalności finansowej w ubiegłym roku.

6.10. Podatek dochodowy

Uzgodnienie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za rok obrotowy w wys. 23% i w roku poprzednim w wys. 24% (obowiązująca stawka pdop w Austrii) przedstawia się następująco:

Uzgodnienie kosztów podatkowych:	2024	2023
Skonsolidowany rachunek zysków i strat		
Skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem	(16.204)	(6.063)
Skonsolidowany wynik przed opodatkowaniem x 23% stawka podatkowa (w roku poprzednim: 24%)	3.727	1.455
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(1.447)	(23)
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	1.172	981
± różnice stałe	(606)	(453)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(128)	(39)
± efekt zmian w ubiegłych okresach	–	(1)
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	67	11
± niewykazane różnice przejściowe i straty z ubiegłych okresów	(2.326)	(1.931)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(178)	(114)
± efekt różnic kursowych	(561)	583
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(281)	470
Efektywna stawka podatkowa	-1,73 %	7,76 %
Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego		
± efekt różnic kursowych	(11)	(77)
Podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(11)	(77)

Z podatków dochodowych powstałych w roku obrotowym 0 TEUR dotyczy ubiegłego roku (w roku poprzednim: -5 TEUR) (z wyłączeniem podatków odroczonych). Ponadto wystąpiły efekty zmian z poprzedniego roku w Polsce w związku ze zmianą interpretacji przepisów podatkowych.

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

Podatki odroczone w związku z przejściowymi różnicami dla joint ventures wykazuje się i określa ich wartość, o ile w wyniku tych różnic powstaje podatek. Podatek odroczone 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. 114 692 TEUR (w roku ubiegłym: 181 077 TEUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 33 148 TEUR (w roku ubiegłym: 65 364 TEUR) z rezerwami na podatek odroczone, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 0 TEUR (w roku ubiegłym: 5 054 TEUR) wykazano podatek odroczone, gdyż w najbliższej przyszłości zostaną rozliczone z zyskami do opodatkowania.

Podatkowe straty z lat ubiegłych powstały:

w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 9%-19%, 15% MSP)	39.811
na Węgrzech (5 lat lub rozliczane przed 2015 r. do 2030 r., stawka podatkowa 9%)	138
w Czechach (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 21%)	631
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 23%)	62.920
w Niemczech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 15,83% wzgl. 31,89%)	11.193
	114.692

W kolejnym roku obrotowym kończą się ujęte straty z lat ubiegłych w wys. 7 722 TEUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 1 466 TEUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 81 544 TEUR (w roku ubiegłym: 110 658 TEUR) nie wykazano aktywów z tytułu podatku odroczonego, ponieważ nie można ich użyć do rozliczenia z podlegającymi opodatkowaniu wynikami innych podmiotów Grupy i powstały w jednostkach zależnych, które już od dłuższego czasu generują straty.

Na aktywach z tytułu odroczonej różnicy podatkowej zgodnie z MSR 12.44 (outside basis differences) w wysokości 30 067 TEUR (w roku ubiegłym: 105 862 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Na pasywach z tytułu odroczonej różnicy podatkowej zgodnie z MSR 12.39 (outside basis differences) w wysokości 16 214 TEUR (w roku ubiegłym: 46 521 TEUR) nie będą wykazywane podatki odroczone, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych, gdyż odwrócenie to leży w gestii spółki macierzystej koncernu.

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

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej.

7.1.1. Zmiany i pozycje w nieruchomościach inwestycyjnych

	Nieruchomości w zasobach	Nieruchomości deweloperskie	Nieruchomości rezerwowe	Suma
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	336.835	32.528	19.100	388.463
Zwiększenia / inwestycje	1.925	11.557	904	14.386
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	–	575	–	575
Przeklasyfikowanie po ukończeniu	34.960	(34.960)	–	–
Zmniejszenia	(436)	–	–	(436)
Wynik z wyceny netto	(44.465)	3.559	2.593	(38.313)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(42.283)	2.587	(1.744)	(41.440)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	286.536	15.846	20.853	323.235

Dynamika 2024:

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	286.536	15.846	20.853	323.235
Zwiększenia / inwestycje	5.537	993	105	6.635
Przeklasyfikowanie nieruchomości deweloperskich	–	(4.494)	4.494	–
Zmniejszenia	(516)	–	–	(516)
Przeklasyfikowanie MSSF 5 (przeznaczone do sprzedaży)	(58.424)	(3.941)	(4.186)	(66.551)
Wynik z wyceny netto	(47.276)	(344)	(2.168)	(49.789)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.843)	174	(239)	(3.908)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	182.014	8.234	18.859	209.107

Inwestycje w posiadane w zasobach nieruchomości dotyczyły głównie wykończenia pomieszczeń pod najemców w biurowcu Mogilska 35 Office w Krakowie, otwartym pod koniec 2023 roku. Przeklasyfikowania zgodnie z MSSF 5 do grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży dokonano w ciągu roku w odniesieniu do rosyjskich nieruchomości, które zostały następnie sprzedane (por. również pkt. 5). Wynik netto z wyceny obejmuje wyniki wyceny z działalności kontynuowanej (por. punkt 6.6.) i działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej (por. punkt 5.2.).

Nieruchomości znajdujące się w zasobach obejmują prawa użytkowania z tyt. leasingu w wys. 801 TEUR (w roku ubiegłym: 931 TEUR), a nieruchomości rozwojowe nie obejmują praw użytkowania z tyt. leasingu (w roku ubiegłym: 46 TEUR). W roku obrotowym, podobnie jak w roku poprzednim, nie wystąpiły zwiększenia w zakresie praw użytkowania z tyt. leasingu dotyczące nieruchomości inwestycyjnych. Podobnie jak w roku poprzednim, w roku obrotowym nie poniesiono żadnych późniejszych kosztów nabycia.

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

W ubiegłym roku inwestycje w obszarze nieruchomości deweloperskich dotyczyły głównie biurowca Mogilska 35 Office w Krakowie, który po ukończeniu został przeniesiony do nieruchomości znajdujących się w zasobach Grupy.

7.1.2. Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne

	2024	2023
Przychody z wynajmu	10.976	9.837
Przychody z refakturowanych kosztów eksploatacji i innych usług	2.196	1.865
pomniejszone o bezpośrednie koszty operacyjne	(4.932)	(3.638)
Przychody netto z tytułu wynajmu	8.240	8.064

Istotne koszty operacyjne przyporządkowywane bezpośrednio do nieruchomości inwestycyjnych, z których w roku obrotowym nie uzyskano przychodów z wynajmu, wyniosły w roku obrotowym 399 TEUR (w roku ubiegłym: 280 TEUR).

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

Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych odpowiada wartości godziwej (=Fair Value). Wycena odbywa się zasadniczo w okresach półrocznych i jest dokonywana przez niezależnych rzeczoznawców z zastosowaniem poziomu 3 hierarchii wartości godziwej, tj. nieobserwowalne dane wejściowe (por. informacje o osądzie kierownictwa w pkt. 3.4.2.1.).

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 inwestycyjnej lub DCF.

Istotne dane wejściowe	2024		2023	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit/reversion yield)	7,0 % – 12,9 %	8,4 %	6,8 % – 14,2 %	9,6 %
Stopa dyskontowa (discount/equivalent yield)	6,1 % – 9,0 %	7,0 %	6,1 % – 17,7 %	11,8 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	10,3 – 18,0	14,1	10 – 39,8	18,7

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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

Analiza wrażliwości 2024					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	17 %	9 %	3 %	-3 %	-8 %
-50 p.b.	16 %	8 %	1 %	-5 %	-10 %
0 p.b.	15 %	7 %	0 %	-6 %	-11 %
50 p.b.	15 %	6 %	-1 %	-7 %	-12 %
100 p.b.	14 %	6 %	-1 %	-8 %	-13 %

Nieruchomości deweloperskie:

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

Istotne dane wejściowe	2024		2023	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	5,5 % – 6,4 %	6,2 %	6,4 – 7,5 %	7,0 %
Szacunkowa wartość czynszowa ERV / m ² / miesiąc w EUR	16,4 – 22,5	18,0	13,5 – 21,9	13,0
Nieuregulowane koszty budowy i rozwoju / m ² w EUR	2.191 – 3.393	2.506	1.629-2.760	1.941
Zysk z tytułu rozwoju nieruchomości (developer's profit)	20 % – 40 %	25 %	20 %	20 %

Zmiana podanych danych wejściowych może skutkować następującymi zmianami wartości godziwej:

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

Analiza wrażliwości 2024					
Zmiana stopy kapitalizacji (exit yield) o punkty bazowe	Zmiana szacunkowej wartości czynszowej				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-100 p.b.	10 %	16 %	21 %	26 %	31 %
-50 p.b.	0 %	5 %	9 %	14 %	19 %
0 p.b.	-9 %	-4 %	0 %	4 %	9 %
50 p.b.	-16 %	-12 %	-8 %	-4 %	0 %
100 p.b.	-22 %	-18 %	-15 %	-11 %	-7 %

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

Analiza wrażliwości 2024					
Zmiana zysku z rozwoju projektów o pkt. procentowe	Zmiana nieuregulowanych kosztów budowy i rozwoju				
	-10 %	-5 %	0 %	+5 %	+10 %
-10 %	158 %	121 %	85 %	48 %	12 %
-5 %	119 %	81 %	42 %	4 %	-34 %
0 %	80 %	40 %	0 %	-40 %	-79 %
5 %	40 %	-1 %	-42 %	-84 %	-125 %
10 %	1 %	-42 %	-85 %	-128 %	-171 %

Nieruchomości rezerwowe:

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

Istotne dane wejściowe	2024		2023	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Cena rynkowa / m ² pow. w EUR	1.086 – 2.111	1.349	94-1.547	464

Analiza wrażliwości	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2024	2023
Cena rynkowa / m ² pow.	+10 %	1.884	1.883
Cena rynkowa / m ² pow.	+5 %	942	942
Cena rynkowa / m ² pow.	-5 %	-942	-942
Cena rynkowa / m ² pow.	-10 %	-1.884	-1.883

7.2. Rzeczowe aktywa trwałe

7.2.1. Zmiany i pozycje środków trwałych

	Hotele	Prawa użytkowania z tyt. leasingu	Pozostałe rzeczowe aktywa trwałe	Suma
Dynamika 2023:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	33.362	896	2.149	36.408
Zwiększenia	1.034	317	397	1.748
Zmniejszenia	(188)	(5)	(16)	(209)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.439)	(368)	(412)	(2.218)
Koszty związane z utratą wartości	(553)	–	–	(553)
Zwiększenia wartości	2.675	–	–	2.675
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(4.859)	(6)	120	(4.745)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	30.033	835	2.238	33.106
Stan na dzień 31.12.2023:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	49.087	1.323	3.741	54.151
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(19.054)	(488)	(1.502)	(21.045)
	30.033	835	2.238	33.106
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				30.867
Dynamika 2024:				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	30.033	835	2.238	33.106
Zwiększenia	487	190	167	845
Zmniejszenia	(1)	–	(18)	(19)
Przeklasyfikowanie MSSF 5 (przeznaczone do sprzedaży)	(13.282)	–	–	(13.282)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(1.384)	(376)	(229)	(1.989)
Koszty związane z utratą wartości	(2.787)	–	–	(2.787)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(802)	(9)	33	(778)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	12.264	640	2.191	15.095
Stan na dzień 31.12.2024:				
Koszt nabycia lub wytworzenia	15.840	988	3.772	20.600
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(3.576)	(348)	(1.581)	(5.505)
	12.264	640	2.191	15.095
<i>w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.10.3.)</i>				12.904

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

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

	2024	2023
Budynki (oraz leasing finansowy)	60 lat	60 lat
Urządzenia instalacyjne Hotele	15 lat	15 lat
Elementy wyposażenia Hotele	7 lat	7 lat
Wyposażenie przedsiębiorstwa	7 lat	7 lat
Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

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

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

Zwiększenia w przypadku hoteli dotyczą hoteli w Darmstadt i St. Petersburgu. Przeklasyfikowania zgodnie z MSSF 5 do grup do zbycia przeznaczonych do sprzedaży dokonano w ciągu roku w odniesieniu do rosyjskich rzeczowych aktywów trwałych (w szczególności Hotelu Airportcity Plaza), które zostały następnie sprzedane (por. również pkt. 5).

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

7.2.2. Istotne dane wejściowe i dane dot. wrażliwości

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

Hotele:

Istotne dane wejściowe	2024		2023	
	Zakres	Ważona wartość średnia	Zakres	Ważona wartość średnia
Stopa kapitalizacji (exit yield)	8,0 %	8,0 %	8 – 11 %	9,4 %
Stopa dyskontowa (discount rate)	10,3 %	10,3 %	10,25 – 15 %	12,5 %
Przewidywane przepływy pieniężne (pierwszy rok) w TEUR / pokój	1,1	1,1	1,8 – 4,7	3,2

Analiza wrażliwości

	Zmiana założenia	Zmiana wyniku przed opodatkowaniem	
		2024	2023
Stopa kapitalizacji (exit yield)	+ 50 pkt. bazowych	—	-500
Stopa kapitalizacji (exit yield)	- 50 pkt. bazowych	—	520
Stopa dyskontowa (discount rate)	+ 50 pkt. bazowych	—	-278
Stopa dyskontowa (discount rate)	- 50 pkt. bazowych	—	304
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	+ 5 %	—	863
Oczekiwane przepływy pieniężne (pierwszy rok)	- 5 %	—	-863

7.3. Joint ventures (at equity)

7.3.1. Joint ventures

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje w roku obrotowym wzgl. w roku poprzedzającym następujące podmioty ujmowane at equity:

Spółki udziałowe	Siedziba/Kraj	Udział w prawach głosu i kapitale	Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta kapitału	Waluta funkcjonalna	Segment
in Tausend						
Sienna Hotel Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	81.930	PLN	EUR	H
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. iL	D-Monachium	50 %	25	EUR	EUR	DS

Spółka UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H. iL została zlikwidowana w roku obrotowym 2024.

7.3.2. Informacje finansowe o istotnych wspólnych przedsięwzięciach

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

	Sienna Hotel Sp. z o.o.	
	31.12.24	31.12.23
Skrót danych z bilansu:		
Aktywa trwałe	87.215	84.358
Aktywa obrotowe	4.065	4.075
Suma aktywów	91.280	88.433
<i>w tym środki pieniężne</i>	<i>2.491</i>	<i>1.252</i>
Kapitał własny	(7.059)	(6.003)
<i>w tym operacje na kapitale</i>	<i>–</i>	<i>(868)</i>
Zobowiązania długoterminowe	90.544	87.570
Zobowiązania krótkoterminowe	7.795	6.866
Suma pasywów	91.280	88.433
<i>w tym długoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	<i>90.544</i>	<i>87.570</i>
<i>w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe (MSSF 12)</i>	<i>3.478</i>	<i>2.538</i>
	2024	2023
Skrót danych z rachunku wyników:		
Przychody	29.395	27.621
Koszty z wynikiem z wyceny	(30.451)	(29.651)
Wynik netto okresu	(1.056)	(2.030)
Wynik całościowy	(1.056)	(2.030)
Wynik netto okresu obejmuje:		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(6.023)	(5.713)
Przychody z tytułu odsetek	18	32
Koszty z tytułu odsetek	(3.624)	(3.460)
	31.12.24	31.12.23
Uzgodnienie z wartością bilansową udziałów:		
Aktywa netto	(7.059)	(6.003)
Stosunek udziałów Grupy	50 %	50 %
Udział aktywów netto	(3.530)	(3.002)
Nieujęte niepodzielone straty	3.530	3.002
Inwestycje netto (=wartość bilansowa)	–	–

7.3.3. Noty dotyczące joint ventures

Sienna Hotel Sp. z o.o. (wcześniej: Lanzarota Investments Sp. z o.o. Sienna Hotel S.K.A.) dzierżawi Hotel Intercontinental w Warszawie w leasingu operacyjnym oraz go prowadzi.

7.3.4. Pozycje i zmiany dot. joint ventures

	Udziały w kapitale	Pożyczki	Suma
Stan na dzień 31.12.2023:			
Inwestycje netto	1.513	–	1.513
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(1.078)	–	(1.078)
	435	–	435
Stan na dzień 31.12.2024:			
Inwestycje netto	963	–	963
Niepodzielony przyporządkowany wynik (wynik netto okresu)	(963)	–	(963)
	–	–	–

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

	2024	2023
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	435	410
Zmniejszenia	(439)	(396)
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	5	420
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	–	435

7.3.5. Pozostałe informacje dot. joint ventures

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

	31.12.24	31.12.23
Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures:		
Aktywa trwałe	40.077	38.608
Aktywa obrotowe	2.032	2.051
Aktywa	42.109	40.659
Udział kapitału własnego	(3.530)	(2.567)
Zobowiązania długoterminowe	41.741	39.763
Zobowiązania krótkoterminowe	3.898	3.463
Pasywa	42.109	40.659
Uzgodnienie z wartością bilansową:		
Udział aktywów netto	(3.530)	(2.567)
Nadwyżka partnerzy joint venture	38	38
Nieujęte niepodzielone straty	3.492	2.964
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	–	435

Nieujęte straty ze wspólnych przedsięwzięć wynoszą w roku obrotowym 490 TEUR (w roku ubiegłym: 1 411 TEUR). Niepodzielone niewykazane straty zostały zaprezentowane w powyższym zestawieniu.

	31.12.24	31.12.23
Skumulowane dane wspólnych przedsięwzięć, pojedynczo nieistotne:		
Inwestycja netto w joint ventures (=wartość bilansowa)	–	435
Udział Grupy w wyniku netto okresu	5	24
Udział Grupy w wyniku całościowym	5	24

Ryzyka związane z udziałami we wspólnych przedsięwzięciach:

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

7.4. Inne aktywa

	31.12.24	31.12.23
Pozycje długoterminowe:		
Zapłacone zaliczki	–	11
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	763	745
Należności długoterminowe wobec organów skarbowych	–	658
Długoterminowe należności z tyt. ceny kupna	118	235
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1	1
	882	1.650

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

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji wynoszą 763 TEUR (rok poprzedni: 745 TEUR). Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów. Depozyt dotyczy głównie depozytu z tytułu gwarancji wynajmu dla Hotelu Intercontinental w Warszawie.

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

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

	dostępne aktywa z tyt. podatku odroczonego		w tym ujęte aktywa z tytułu podatku odroczonego	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
Pozycje:				
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	290	766	20	11
Różnice przejściowe w zw. z udziałami w spółkach	2.424	404	–	–
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	377	427	120	165
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	1.071	1.167	264	435
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	24.123	37.646	5.381	11.069
	28.285	40.410	5.784	11.681
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(5.784)	(10.670)
			–	1.011

	Rezerwa na podatek odroczony	
	31.12.24	31.12.23
Pozycje:		
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych i nieruchomościach inwestycyjnych	(10.173)	(20.949)
Różnice z wyceny w zobowiązaniach i rezerwach	(1.378)	(942)
	(11.551)	(21.891)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	5.766	10.666
	(5.784)	(11.225)

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczony	
	2024	2023	2024	2023
Dynamika:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.011	1.666	(11.225)	(19.831)
Przeklasyfikowanie MSSF 5	–	–	250	–
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana, w tym:	35	(364)	(18)	3.234
<i>przeliczenie pozycji w walucie z działalności kontynuowanej</i>	–	(1)	(11)	(77)
<i>przeliczenie pozycji w walucie z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej</i>	35	(363)	(7)	3.311
Ujęta w wyniku netto okresu zmiana, w tym:	(1.046)	(291)	5.209	5.372
<i>działalność kontynuowana</i>	–	1	(35)	592
<i>działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana</i>	(1.045)	(291)	5.244	4.780
Stan na dzień 31 grudnia	–	1.011	(5.784)	(11.225)

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

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

	31.12.24	31.12.23
Pozycje:		
Należności w zw. ze sprzedażą nieruchomości i spółek	125	125
Należności z tytułu dostaw i usług	689	878
Należności wobec joint ventures	6	6
Należności wobec osób / jednostek powiązanych	61	30
Suma pośrednia salda umów wg MSSF 15	882	1.039
Należności wobec organów skarbowych	547	896
Zapłacone zaliczki	29	278
Należności z tytułu umów najmu	428	361
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	188	1.033
Należności z tyt. wsparcia związanego z pandemią koronawirusa (rozliczenie ostateczne)	100	–
Rozliczenia międzyokresowe	430	1.198
	2.605	4.806

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

	31.12.24	31.12.23
Pozycje:		
nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	829	881
przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	160	158
przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	45	21
przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	59	11
przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	15	24
przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	9	144
odpisy aktualizujące należności	42	195
	1.159	1.434

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

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

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

	31.12.24	31.12.23
Dynamika:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	–	5.221
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	–	(5.270)
Późniejsza wycena	–	49
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	–	–

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

7.8. Środki pieniężne

	31.12.24	31.12.23
Pozycje:		
Środki pieniężne w kasie	16	11
Środki pieniężne w banku	1.463	6.846
	1.479	6.857

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów odpowiada wartości bilansowej.

Szczegółowe informacje dotyczące ograniczeń w dysponowaniu środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami w rosyjskich spółkach zależnych do momentu sprzedaży w październiku 2024 r. zamieszczone zostały w notach w pkt. 3.4.1. (Skutki konfliktu w Ukrainie).

7.9. Kapitał własny

7.9.1. Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

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

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r., podobnie jak w roku ubiegłym wynosi 52 060 720 sztuk.

	2024	2023
	szt.	szt.
Pozycje akcje i akcje potencjalne:		
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-1.939.280	-1.939.280
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	52.060.720	52.060.720

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy = rozwodniony	(84.804)	(23.794)
w tym z działalności kontynuowanej	(16.482)	(5.580)
w tym z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	(68.322)	(18.214)
Wynik na jedną akcję razem podstawowy = rozwodniony (w EUR)	-1,63	-0,46
w tym z działalności kontynuowanej	-0,32	-0,11
w tym z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej	-1,31	-0,35

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

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

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 grudnia 2024, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje za rok obrotowy 2024 zysk netto w wysokości 1 943 TEUR. Uwzględniając wynik przeniesiony z poprzedniego okresu, zysk bilansowy na dzień 31.12.2024 r. wynosi 3 942 TEUR. Ma zostać przeniesiony na kolejny okres.

7.9.2. Informacje dotyczące zarządzania kapitałem

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

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

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

Na dzień bilansowy udział kapitału własnego Grupy wynosił 31,9% (w roku ubiegłym: 32,9%) i leżał w przewidzianych granicach.

	31.12.24	31.12.23
Kalkulacja udziału kapitału własnego Grupa:		
Kapitał własny	73.081	122.036
Kapitał obcy	156.108	249.237
Suma bilansowa	229.189	371.273
Udział kapitału własnego w %	31,9 %	32,9 %

7.9.3 Pozostałe kapitały rezerwowe

W kapitale własnym przewidziano następujące kapitały rezerwowe Grupy:

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:

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

Rezerwa na przeliczenie pozycji w walucie:

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

Rezerwa MSR 19:

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

Zmiany w poszczególnych kapitałach rezerwowych i analiza pozostałych przychodów i kosztów (wraz z działalnością przewidzianą do zaniechania lub zaniechaną) na każdy składnik kapitału własnego przedstawiają się następująco:

	Rezerwa z aktualizacji wyceny	Rezerwa przeliczenie pozycji w walucie	MSR 19 Rezerwa	Suma
Dynamika 2023:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.732	(10.351)	(886)	(9.505)
Pozostałe przychody i koszty	–	(27.560)	175	(27.385)
Podatek (odroczone)	–	2.870	–	2.870
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(24.690)	175	(24.515)
Stan na dzień 31 grudnia	1.732	(35.041)	(711)	(34.019)
Dynamika 2024:				
Stan na dzień 1 stycznia	1.732	(35.041)	(711)	(34.019)
Pozostałe przychody i koszty	–	35.516	306	35.821
Podatek (odroczone)	–	26	–	26
Pozostałe przychody i koszty razem	–	35.542	306	35.847
Stan na dzień 31 grudnia	1.732	501	(405)	1.828

Pozostały wynik przypadający na udziały nieuprawniające do sprawowania kontroli w wys. 5 TEUR (w roku poprzednim: 20 TEUR) dotyczy przeliczenia pozycji w walucie, na które nie przypadają żadne odroczone podatki, podobnie jak w roku poprzednim. W związku ze sprzedażą spółek rosyjskich (por. pkt. 5) rezerwa na różnice kursowe przypadająca na Rosję została przeniesiona z pozostałych przychodów i kosztów do rachunku zysków i strat (działalność przewidziana do zaniechania lub zaniechana).

7.10. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe obejmują oprocentowane zobowiązania służące finansowaniu Grupy – głównie obligacje i kredyty od instytucji finansowych lub innych podmiotów. Ponadto wszystkie zobowiązania finansowe w rozumieniu MSR 32, obejmujące również nieoprocentowane zobowiązania finansowe, zostały przedstawione oddzielnie w pkt 8.1.1.

7.10.1. Obligacje

	31.12.24	31.12.23
Pozycje:		
Obligacje 09/2018 – 09/2025	1.806	3.612
Obligacje 05/2022 – 05/2025	7.656	7.437
	9.461	11.049
<i>w tym długoterminowe</i>	–	9.178
<i>w tym krótkoterminowe</i>	9.461	1.870

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

W maju 2022 r. wyemitowano kolejną obligację o stałym oprocentowaniu z okresem ważności do 05/2025. Kwota główna staje się wymagalna na koniec okresu, odsetki wynoszą 6,3% i są płatne rocznie. Środki pozyskane z obligacji są przeznaczone na finansowanie zakupu i rewitalizacji nieruchomości biurowej Red Tower w Łodzi.

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

7.10.2. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.24	31.12.23
Pozycje kredyty długoterminowe:		
Kredyty projektowe	117.046	178.002
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	212	232
Pozostałe kredyty	–	950
	117.257	179.184
Pozycje kredyty krótkoterminowe:		
Kredyty projektowe	4.589	10.087
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	4.962	9.420
Pozostałe kredyty	–	5.311
	9.551	24.818
Suma kredytów	126.808	204.002

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

7.10.3. Podsumowanie zobowiązań z działalności finansowej

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

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje	Pożyczki od akcj. mniejszo- ściowych & pozostałe	Zobowiązania z tyt. leasingu	Suma
Dynamika 2023:						
Stan na dzień 1 stycznia	206.753	14.556	12.627	8.897	2.136	244.970
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	10.931	–	–	933	–	11.864
Splata (cashflow)	(9.433)	(5.136)	(1.800)	(2.882)	(304)	(19.556)
Zmiana skumulowane odsetki	298	–	222	(65)	36	490
Zmiany kursowe	(20.460)	–	–	(390)	(1)	(20.850)
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	268	268
Stan na dzień 31 grudnia	188.089	9.420	11.049	6.494	2.134	217.185
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>10.087</i>	<i>9.420</i>	<i>1.870</i>	<i>5.311</i>	<i>485</i>	<i>27.173</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>178.002</i>	<i>–</i>	<i>9.178</i>	<i>1.182</i>	<i>1.649</i>	<i>190.012</i>
Dynamika 2024:						
Stan na dzień 1 stycznia	188.089	9.420	11.049	6.494	2.134	217.185
Zaciągnięte kredyty (cashflow)	–	2.028	–	12.170	–	14.198
Splata (cashflow)	(9.132)	(6.486)	(1.800)	(15.871)	(484)	(33.772)
Zmiana skumulowane odsetki	320	–	212	(132)	30	430
Przeklasyfikowanie wg MSSF 5	(54.625)	–	–	(2.390)	(58)	(57.073)
Zmiany kursowe	(3.017)	–	–	(59)	1	(3.075)
Pozostałe zmiany	–	–	–	–	21	21
Stan na dzień 31 grudnia	121.634	4.962	9.461	212	1.646	137.915
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>4.589</i>	<i>4.962</i>	<i>9.461</i>	<i>–</i>	<i>471</i>	<i>19.483</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>117.046</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>212</i>	<i>1.175</i>	<i>118.432</i>

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 126 596 TEUR (w roku ubiegłym: 216 309 TEUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 117 296 TEUR (w roku ubiegłym: 164 283 TEUR) dotyczy nieruchomości inwestycyjnych i 9 300 TEUR (w roku ubiegłym: 10 420 TEUR) rzeczowych aktywów trwałych.

Kredyty zaciągnięte w roku obrotowym przeznaczone były głównie na kredyty przejściowe, które zostały niezwłocznie spłacone, częściowo przed terminem. Kredyt w rachunku bieżącym został wykorzystany w jeszcze mniejszym zakresie, a kwota kredytów projektowych zmniejszyła się z powodu spłat wynikających z umów. Przeklasyfikowania zgodnie z MSSF 5 dokonano w ciągu roku w związku ze sprzedażą udziałów w spółkach rosyjskich (por. również pkt. 5).

Kredyty zaciągnięte w roku dotyczyły przede wszystkim kredytu projektowego na budowę Mogilska 35 Offices w Krakowie, natomiast spłaty kredytów projektowych obejmowały bieżące spłaty zgodnie z umowami. Zmiana w kredytach obrotowych w roku ubiegłym wynikała ze zmniejszonego wykorzystania kredytu w rachunku bieżącym. Pożyczki pod skrypt dłużny w wysokości 2 000 TEUR zostały spłacone przedterminowo w 2023 r.

Dla kredytów bankowych i obligacji na łączną kwotę 116 142 TEUR (w roku ubiegłym: 172 071 TEUR) uzgodniono w umowach warunki graniczne (kovenanty). Zgodnie z tymi warunkami finansowymi spełnione muszą być wskaźniki umowne dotyczące wartości kredytu (LTV, loan to value), wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR, debt service coverage ratio) czy wskaźnik kapitału własnego. Na dzień bilansowy wszystkie kovenanty zostały spełnione. Dla zobowiązań finansowych w wys. 15 500 TEUR (w roku ubiegłym: 16 193 TEUR) wskaźnik LTV weryfikowany jest na dzień 30 czerwca każdego roku. Na dzień bilansowy jego wartość nie przekracza uzgodnionego progu, co oznacza, że nie doszło do naruszenia kovenantów.

7.10.4. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

	31.12.24	31.12.23
Oprocentowanie zobowiązań finansowych:		
oprocentowanie stałe	103.914	177.367
oprocentowanie zmienne	34.001	39.819
	137.915	217.185
Stopy procentowe:		
oprocentowanie stałe	75 %	82 %
oprocentowanie zmienne	25 %	18 %

		2024	2023
Zakres oprocentowania zmiennego:	Podstawa	Marża	Marża
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	2,25 – 2,5 %	2,25 – 2,5 %
• Kredyty projektowe	1M-EURIBOR	1,3 – 2,75 %	1,3 – 2,75 %
	1M-WIBOR	2,80 %	2,80 %
	Key Rate Rosja	b.d.	2,40 %

Widelki zobowiązań finansowych o stałym oprocentowaniu na dzień bilansowy wynoszą od 2,8% do 6,3% (w roku ubiegłym: 2,8% do 12,1%).

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

7.11. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.24	31.12.23
Pozycje:		
Zobowiązania wobec joint ventures	3.531	3.579
Otrzymane kaucje	1.538	2.949
Zabezpieczenia	289	1.418
	5.358	7.946

7.12. Rezerwy

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

7.12.1. Rezerwy na fundusz socjalny (nota 3.12.)

	Roszczenia z tyt.		
	odpraw	premii jubileuszowych	Suma
Dynamika 2023:			
Stan na dzień 1 stycznia	2.165	179	2.344
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	65	25	89
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	65	25	89
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	110	—	110
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	(286)	—	(286)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(175)	—	(175)
Koszty z tytułu odsetek	52	5	58
Stan na dzień 31 grudnia	2.107	209	2.315
Dynamika 2024:			
Stan na dzień 1 stycznia	2.107	209	2.315
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	61	(30)	30
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	61	(30)	30
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wyniki ze zmian założeń finansowych	(141)	—	(141)
Pozostałe (korekty wynikające z dotychczasowych doświadczeń)	(165)	—	(165)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(306)	—	(306)
Koszty z tytułu odsetek	45	7	52
Stan na dzień 31 grudnia	1.907	185	2.092

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

Wysokość rezerw ustalana jest według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 3,5% (w roku poprzednim: 4%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 3,5% (w roku poprzednim 3,15%). Podstawę obliczeń stanowią – podobnie jak w poprzednim roku – aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2018-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla odpraw 8,4 roku (rok poprzedni: 9,4 roku).

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

Założenia wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	możliwa zmiana	Zmiana wartości bieżącej netto odpraw
Analiza wrażliwości 2023		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(177)
Stopa dyskontowa	-1 pp	209
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	99
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(93)
Analiza wrażliwości 2024		
Stopa dyskontowa	+1 pp	(145)
Stopa dyskontowa	-1 pp	170
Podwyżka wynagrodzenia	+0,5 pp	80
Podwyżka wynagrodzenia	-0,5 pp	(74)

7.12.2. Pozostałe rezerwy

	krótko-terminowe	długo-terminowe	Suma
Dynamika 2023:			
Stan na dzień 1 stycznia	98	–	98
Wykorzystanie	(13)	–	(13)
Stan na dzień 31 grudnia	85	–	85
Dynamika 2024:			
Stan na dzień 1 stycznia	85	–	85
Wykorzystanie	3	–	3
Stan na dzień 31 grudnia	89	–	89

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

	31.12.24	31.12.23
Pozycje:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.443	2.837
Pozostałe zobowiązania	1.168	2.494
Otrzymane zaliczki – Hotele	23	69
Otrzymane zaliczki – pozostałe	186	706
Otrzymane kaucje	597	971
Zabezpieczenia	350	695
Zobowiązania wobec osób / przedsiębiorstw powiązanych	81	2.046
Zobowiązania wobec joint ventures	–	522
	4.848	10.340

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 546 TEUR (w roku ubiegłym: 1 613 TEUR), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 126 TEUR (w roku ubiegłym: 121 TEUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 265 TEUR (w roku ubiegłym: 287 TEUR).

Zaliczki otrzymane w segmencie hoteli zaliczane są zgodnie z MSSF 15 do zobowiązań z tytułu umów i dotyczą przyszłych zobowiązań do spełnienia świadczenia. Na początek roku obrotowego istniały zobowiązania do spełnienia świadczenia, o których mowa w MSSF 15, w wys. 69 TEUR, które w roku obrotowym zostały spełnione. Przychody ze sprzedaży z tego tytułu dotyczą przychodów hoteli (por. punkt 6.1.). Na koniec roku obrotowego istnieją zobowiązania do spełnienia świadczenia w wys. 23 TEUR, które powinny być spełnione również w ciągu jednego roku.

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

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

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

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

Kategoria wyceny wg MSSF 9 lub innych MSSF			MSSF 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.24	Wartość godziwa 31.12.24	Wartość bilansowa 31.12.23	Wartość godziwa 31.12.23
Aktywa – klasy							
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3		182.014	182.014	286.536	286.536
MSR 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3		27.093	27.093	36.699	36.699
FAAC	Pozostałe aktywa finansowe			881	881	981	981
	Pozostałe aktywa trwałe			15.100		35.233	
	Aktywa trwałe razem			225.088		359.450	
FAAC	Należności			1.499	1.499	2.433	2.433
FAAC	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			1.479	1.479	6.857	6.857
	Pozostałe aktywa obrotowe			1.123		2.533	
	Suma aktywów obrotowych			4.101		11.824	
	Suma aktywów			229.189		371.273	
Pasywa – klasy							
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3		–	–	9.178	9.356
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3		89.684	83.727	150.086	129.376
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3		27.573	24.845	29.099	27.398
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu			1.175	n/a	1.649	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania długoterminowe			5.358	5.358	6.417	6.417
	Pozostałe zobowiązania długoterminowe			7.876		15.088	
	Zobowiązania długoterminowe razem			131.666		211.517	
FLAC	Obligacje o stałym oprocentowaniu	3		9.461	9.545	1.870	1.805
FLAC	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3		3.123	3.055	14.097	12.825
FLAC	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3		6.428	6.348	10.720	10.761
FLAC	Zobowiązania z tytułu leasingu			471	n/a	485	n/a
FLAC	Pozostałe zobowiązania			3.706	3.706	7.228	7.228
	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe			1.253		3.319	
	Suma zobowiązań krótkoterminowych			24.441		37.720	
	Zobowiązania razem			156.108		249.237	

			31.12.24	31.12.23
Zestawienie wartości bilansowych wg kategorii aktywów i zobowiązań finansowych:				
FAAC	Financial Assets at Amortized Costs (aktywa finansowe wg kosztów zamortyzowanych)		3.859	10.272
FLAC	Financial Liabilities at Amortized Costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg kosztów zamortyzowanych)		(146.978)	(230.831)

Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:

Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40. Przy określaniu wartości godziwej w zależności od stopnia realizacji danej nieruchomości stosowana jest metoda inwestycyjna lub DCF, metoda wartości rezydualnej lub metoda wartości porównawczej (por. noty dot. istotnych osądów i szacunków w pkt. 3.4.2.1.).

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

W celu wyznaczenia wartości godziwej aktywów finansowych wycenianych wg wartości godziwej bez wpływu na wynik – por. pkt. 7.7. i pkt. 8.1.3.

Wartość godziwa obligacji i kredytów poziomu 3 wartości godziwej została określona poprzez zdyskontowanie przyszłych przepływów pieniężnych z oszacowanymi na dzień bilansowy stopami procentowymi dla nowych kredytów specyficznymi dla Grupy z uwzględnieniem własnego ryzyka kredytowego.

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

Aktywa i pasywa wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

	2024	2023
Dynamika w aktywach:		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	323.235	393.769
Zwiększenia (wraz z przeklasyfikowaniem rzeczowych aktywów trwałych)	5.846	9.615
Zmniejszenia	(64.852)	(5.297)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(49.787)	(32.632)
Pozostałe przychody i koszty	(5.335)	(42.221)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	209.107	323.235

Podobnie jak w ubiegłym roku, wynik z wyceny w rachunku zysków i strat dotyczy nieruchomości inwestycyjnych i został ujawniony w pozycji odpisów amortyzacyjnych i korekt wartości (por. pkt. 6.6.) oraz w wyniku z działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej (por. pkt. 5.2.). Wynik z wyceny zawarty w pozostałym wyniku dotyczy wyniku z przeliczenia pozycji w walucie oraz w ubiegłym roku również w mniejszym stopniu zmiany wartości aktywów finansowych wycenionych bez wpływu na wynik wg wartości godziwej. Zrealizowany w roku obrotowym wynik z wyceny w rachunku zysków i strat wyniósł -40 727 TEUR, a niezrealizowany wynik z wyceny -9 062 TEUR; w poprzednim roku nie zrealizowano żadnych wyników z wyceny.

8.1.3. Wyniki netto z instrumentów finansowych

Poniżej zaprezentowano dane dot. pozycji przychodów i kosztów oraz zysków i strat związanych z instrumentami finansowymi wg kategorii wyceny:

	Kategorie wyceny wg MSSF 9				
	FVTPL	FAAC	FVOCI	FLAC	Suma
Rok obrotowy 2023:					
Zasilanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		(23)			(23)
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		175			175
Koszty z tytułu odsetek				(6.787)	(6.787)
Wynik zmian kursowych				1.613	1.613
Wynik netto okresu	—	152	—	(5.174)	(5.022)
Niezrealizowany wynik z wyceny kapitał własny			49		49
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	—	152	49	(5.174)	(4.974)
Rok obrotowy 2024:					
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		179			179
Koszty z tytułu odsetek				(7.822)	(7.822)
Wynik netto okresu	—	179	—	(7.822)	(7.643)
Wynik netto rachunek wyniku całościowego	—	179	—	(7.822)	(7.643)

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

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 75% (w roku ubiegłym: 82%) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.10.4.

Wrażliwość zmian stóp procentowych:

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

	Zwiększenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto	Zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto
2023				
3M-EURIBOR	+50	(211)	-50	211
2024				
3M-EURIBOR	+50	(210)	-50	210

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

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

	2024	2025	2026	2027	2028	powyżej pięciu lat	Suma
31.12.2023:							
Kredyty projektowe	1.300	1.330	1.327	1.314	1.349	23.547	30.167
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	9.420	–	–	–	–	–	9.420
Pozostałe	232	–	–	–	–	–	232
	10.952	1.330	1.327	1.314	1.349	23.547	39.819
31.12.2024:							
Kredyty projektowe	1.466	1.498	1.531	1.566	1.563	21.202	28.827
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	4.962	–	–	–	–	–	4.962
Pozostałe	212	–	–	–	–	–	212
	6.640	1.498	1.531	1.566	1.563	21.202	34.001

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

	RUB	PLN	EUR	Suma
31.12.2023:				
w walucie obcej	6.160.538	1.900		
w EUR	62.107	437	154.641	217.185
31.12.2024:				
w walucie obcej		1.555		
w EUR		364	137.551	137.915

Wrażliwość wyniku Grupy:

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

	PLN	Suma
Wrażliwość 2023:		
Wzrost o 10%	(1.070)	(1.070)
Spadek o 10%	1.070	1.070
Wrażliwość 2024:		
Wzrost o 10%	(1.069)	(1.069)
Spadek o 10%	1.069	1.069

Wrażliwość kapitału własnego:

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

	PLN	Suma
Wrażliwość 2023:		
Wzrost o 10%	(44)	(44)
Spadek o 10%	44	44
Wrażliwość 2024:		
Wzrost o 10%	(68)	(68)
Spadek o 10%	68	68

8.2.3. Ryzyko kredytowe

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

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

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

8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 23 188 TEUR (w roku ubiegłym: 34 401 TEUR). Kwota 19 483 TEUR (w roku poprzednim: 27 173) dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35% zobowiązań. Na dzień bilansowy 15,7% (w roku ubiegłym: 15,1%) zobowiązań było krótkoterminowych.

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

niepochorodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Suma
Obligacje o stałym oprocentowaniu	9.753	–	–	9.753
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	7.148	60.788	39.738	107.673
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	2.843	10.913	23.858	37.614
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	5.136	–	–	5.136
Zobowiązania z tytułu leasingu	515	534	2.216	3.265
Pozostałe kredyty i pożyczki	–	–	212	212
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług / pozostałe	3.706	5.358	–	9.063
Suma	29.100	77.593	66.024	172.716

8.2.5. Ryzyka związane z klimatem

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

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

Ponadto istnieje ryzyko związane z unijnym „Zielonym Ładem” i opartą na nim systematyką UE z jasno zdefiniowanymi celami środowiskowymi. Zgodnie z systematyką UE nieruchomości biurowe zasadniczo kwalifikują się do systematyki. W Grupie trzy nieruchomości biurowe są zgodne z technicznymi kryteriami kwalifikacji do zgodności z systematyką UE.

W związku z tym istnieje ryzyko, że wymagania dotyczące zgodności z systematyką mogą być w przyszłości spełnione w mniejszym stopniu ze względu na nieruchomości posiadane już w zasobach lub na nowe standardy techniczne. Może to prowadzić do wzrostu kosztów kredytów lub ograniczenia możliwości w ich zaciąganiu. Obecnie Grupa nie posiada kredytów, wobec których muszą być spełnione określone wskaźniki lub cele ESG, a w ramach aktualnie zaciąganych nowych kredytów nie zaobserwowano jeszcze znaczącego wpływu na oferowane warunki kredytu.

Poza tym popyt ze strony nabywców lub najemców na nieruchomości niezgodne z systematyką może się zmniejszać i doprowadzić do spadku wartości nieruchomości. W ramach wyceny nieruchomości aktualne aspekty związane z klimatem są już domyślnie uwzględniane przy określaniu istotnych parametrów wejściowych, takich jak rynkowa stopa zwrotu czy yield (por. także pkt 3.4.2.1.). Jednak obecnie nie ma możliwości kwantyfikacji wynikających z tego efektów. Zarówno Warimpex, jak i zewnętrzni rzeczoznawcy w zakresie nieruchomości stale monitorują dynamikę rynku w zakresie wymogów dotyczących zrównoważonego rozwoju dla budynków oraz ich wpływu na ceny transakcyjne i wyceny nieruchomości. W przypadku nieruchomości hotelowych wchodzących w skład rzeczowych aktywów trwałych nie zidentyfikowano żadnych konkretnych fizycznych ryzyk w obszarze klimatu, które miałyby wpływ na okres użytkowania lub wartość aktywów. Działania wdrażane w ramach eksploatacji oraz utrzymania hoteli czy też inwestycji w hotele są przyjazne dla klimatu zgodnie z obowiązującymi standardami.

[09] Pozostałe informacje

9.1. Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

9.1.1. Spory sądowe

Na dzień bilansowy nie toczyły się żadne spory prawne. W ubiegłym roku należąca wówczas do Grupy, obecnie już sprzedana (por. pkt. 5.1.), spółka z St. Petersburga jako właściciel nieruchomości i wynajmujący wniosła pozew przeciwko najemcy z tytułu dwóch niezapłaconych miesięcznych czynszów, do których zapłaty najemca był zobowiązany na mocy umowy. Powództwo zostało rozstrzygnięte w roku obrotowym w pierwszej instancji na korzyść powódki.

9.1.2. Umowne zobowiązania do spełnienia świadczenia (Investment Properties)

Przed dniem bilansowym Grupa zobowiązała się do przekazania najemcom powierzchni najmu w Polsce. W związku z tym Warimpex obiecał realizację usług wykończeniowych na rzecz przyszłych najemców (fit-out contribution) w łącznej wartości 234 TEUR (w roku ubiegłym: 2 999 TEUR).

9.1.3. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

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

	maks. kwota odpowiedzialności	
	2024	2023
Gwarancja jednostki i gwarancja bankowa w zw. z najmem Hotelu InterContinental, Warszawa	5.180	4.681

Warimpex udzielił gwarancji wydzierżawiającemu Hotel Intercontinental Warszawa, prowadzony przez 50%-owe joint venture. Gwarancja ta została ostatnio przedłużona do 31.08.2040 r. Kwota gwarancyjna wzrosła w roku obrotowym do 1 434 TEUR (w roku poprzednim: 1 022 TEUR). Dodatkowo obowiązuje corocznie odnawialna gwarancja bankowa na kwotę 3 746 TEUR z terminem obowiązywania do października 2025 roku.

9.2. Leasing

9.2.1. Umowy leasingu jako leasingobiorca

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

Informacja dodatkowa	Odniesienie
Opis zasad rachunkowości	3.7.
Amortyzacja praw użytkowania	7.2.1.
Koszt odsetek z tyt. zobowiązań leasingowych	6.8.
Koszt krótkoterminowych umów leasingu	6.5.
Koszt umów leasingu o niskiej wartości	6.5.
Odływ środków pieniężnych w związku z umowami leasingu	7.10.3.
Zwiększenia i wartości bilansowe praw użytkowania	7.1.1., 7.2.1
Analiza zapadalności zobowiązań z tyt. leasingu	8.2.4.
Zmienne płatności leasingowe, podleasing, sale & leaseback	b.d.

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingodawca

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

Na dzień bilansowy dotyczy to następujących nieruchomości:

- biurowce Erzsébet, Budapeszt
- parking dla Erzsébet, Budapeszt
- Mogilska 41 Office, Kraków
- Mogilska 43 Office, Kraków
- Mogilska 35 Office, Kraków
- Ogrodowa Office, Łódź
- Red Tower, Łódź
- pomieszczenia biurowe w Hotelu Darmstadt

W związku ze sprzedażą rosyjskich spółek zależnych (por. punkt 5.1) w roku obrotowym zbyte zostały niżej wymienione nieruchomości i w związku z tym uwzględniono je tylko wg minimalnych opłat leasingowych na dzień 31.12.2023 r.:

- Avior Tower, St. Petersburg
- biurowiec Zeppelin, St. Petersburg
- obiekt wielofunkcyjny Bykovskaya, St. Petersburg
- biurowce Jupiter, St. Petersburg

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

	do 1 roku	od 1 do 5 lat	powyżej 5 lat	razem
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2023	34.926	93.700	43.700	172.326
Przyszłe min. opłaty leasingowe, niepodlegające wypowiedzeniu na dzień 31.12.2024	10.963	23.088	399	34.450

9.3. Informacje dot. jednostek i osób powiązanych

9.3.1. Osoby i przedsiębiorstwa powiązane

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

Amber Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 24,1 % udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Pan dr Franz Jurkowitsch jest fundatorem fundacji.

Bocca Privatstiftung

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 13,8% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG. Pan Georg Folian jest beneficjentem fundacji.

Ambo GmbH

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

Dkfm. Georg Folian

Do dnia 31.12.2017 pełnił funkcję zastępcy Prezesa Zarządu Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i na dzień bilansowy posiada 11,5% akcji tej spółki.

Zarząd:

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni):	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (pośredni jako beneficjent):
Dr. Franz Jurkowitsch	prezes	0,9 %	24,1 %
Dr. Daniel Folian	zastępca prezesa	< 0,1 %	n/a
Dr. Alexander Jurkowitsch	członek	0,6 %	n/a
Mag. Florian Petrowsky	członek	< 0,1 %	n/a

Rada Nadzorcza:

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

Imię i nazwisko	Funkcja	Udział w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (bezpośredni):
Dkfm. Günter Korp	przewodniczący	< 0,1 %
Dr. Thomas Aistleitner	zastępca przewodniczącego	0,0 %
Harald Wengust	członek	0,5 %
Gina Goëss	członek	0,0 %
Hubert Staszewski	członek	0,0 %

Wszystkie jednostki zależne i joint ventures:

Szczegółowe informacje zawarte są w notach w pkt. 4 dot. jednostek zależnych oraz w pkt. 7.3. dot. joint ventures.

9.3.2. Transakcje z osobami i podmiotami powiązanymi**9.3.2.1. Transakcje z Ambo GmbH**

	2024	2023
Przychody z tytułu Performance Management	15	22
Należność wobec Ambo GmbH na dzień 31 grudnia	58	27

9.3.2.2. Transakcje z panem Georgiem Folianem

	2024	2023
Wynagrodzenie z tytułu konsultacji dla pana Folia	(6)	(3)
Prace biurowe na rzecz pana Folia	18	18
	12	15
Należności wobec pana Folia na dzień 31 grudnia	3	3

9.3.2.3. Transakcje z Członkami Zarządu

	2024	2023
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia (bez rezerw)	1.351	1.284
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	1	1.928
Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu:		
Dr. Franz Jurkowitsch	428	407
Dr. Daniel Folia	308	292
Dr. Alexander Jurkowitsch	308	292
Mag. Florian Petrowsky	308	292
	1.351	1.284
Składniki wynagrodzeń członków zarządu:		
Wynagrodzenia bieżące	1.351	1.284
Świadczenia płatne krótkoterminowo	1.351	1.284

Ponadto zaksięgowano na poczet przyszłych roszczeń członków zarządu:

Zmiana rezerwy na odpawy	59	59
Składki z tytułu reasekuracji świadczeń emerytalnych	222	215

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

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

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

Pozostałe roszczenia z tytułu zakończenia wynikają z ustawy AngG.

9.3.2.4. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2024	2023
Wynagrodzenie członków RN	179	180
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	80	119

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w podziale na poszczególnych jej członków:

Dkfm. Günter Korp	69,8	73,5
Dr. Thomas Aistleitner	51,8	49,5
Harald Wengust	21,8	27,0
Hubert Staszewski	18,0	15,0
Gina Goëss	18,0	15,0
	179,3	180,0

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej jest świadczeniem należnym krótkoterminowo.

Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

9.3.2.5. Transakcje z joint ventures

	2024	2023
Przychody z transakcji z joint ventures	181	182
Koszty na rzecz joint ventures	(144)	(149)
Należności wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	6	6
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(3.531)	(4.101)


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


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


9.4. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń,
dnia 23 kwietnia 2025 r.


**Dkfm. Dr.
Franz Jurkowitsch**
Prezes Zarządu


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


**Mag. Dr.
Alexander Jurkowitsch**
Członek Zarządu


**Mag.
Florian Petrowsky**
Członek Zarządu



InterContinental*****
Warszawa, PL

Opinia biegłego rewidenta*

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia z badania

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

oraz jej spółek zależnych (Grupa), składające się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2024 r., skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się w tym dniu bilansowym oraz objaśnień i informacji dodatkowych.

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się w tym dniu bilansowym, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), które zostały zatwierdzone przez UE i dodatkowymi wymogami zgodnie z § 245a UGB.

Podstawa opinii

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

Kwestie szczególnie istotne dla badania

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

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

- Wycena nieruchomości inwestycyjnych
- Zbycie rosyjskich spółek zależnych

* Publikowanie lub przekazywanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierającego wyrażoną przez nas opinię biegłego rewidenta możliwe jest wyłącznie w zatwierdzonej przez nas wersji. Niniejsza opinia biegłego rewidenta odnosi się wyłącznie do sporządzonej w języku niemieckim i kompletnej wersji skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności Grupy. W przypadku innych wersji obowiązują postanowienia § 281 ust. 2 UGB.

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

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wykazuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2024 r. nieruchomości inwestycyjne w wysokości 209 107 TEUR oraz ujemnym wynik z wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 8 267 TEUR.

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są na podstawie opinii zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych według wartości godziwej.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych podlega istotnym założeniom i szacunkom. Istotne ryzyko w odniesieniu do każdej nieruchomości polega na ustaleniu założeń i szacunków, takich jak stopa dyskontowa/kapitalizacji i możliwe do uzyskania przychody z wynajmu oraz w przypadku rozwijanych nieruchomości na ustaleniu nieuregulowanych kosztów budowy/rozwoju i zysków z tytułu rozwoju nieruchomości. Nawet niewielka zmiana tych założeń i szacunków może mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości inwestycyjnych.

Odpowiednie informacje dotyczące istotnych osądów, założeń i szacunków zawarte są w informacjach dodatkowych w pkt. 3.4.3.1. Wycena nieruchomości, pkt. 3.9. Nieruchomości inwestycyjne, pkt. 6.6. Odpisy amortyzacyjne i korekty wartości oraz pkt. 7.1. Nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Adresowanie w ramach badania

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

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

*Tytuł***Zbycie rosyjskich spółek zależnych***Ryzyko*

W październiku 2024 roku Warimpex zbył wszystkie udziały we wszystkich rosyjskich spółkach zależnych, które posiadał bezpośrednio lub pośrednio. Finalizacja umowy wraz z przeniesieniem udziałów miała miejsce w grudniu 2024 roku. Wyłączenia tej działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej z konsolidacji dokonano na dzień 31 października 2024 r.

W kontekście ujawnień w sprawozdaniu finansowym należy ocenić, czy sprzedaż ta faktycznie stanowiła utratę kontroli w rozumieniu MSSF 10, prowadzącą do wyłączenia wyżej wymienionych spółek z konsolidacji. Należy również ocenić, czy spółki zostały wyłączone z konsolidacji we właściwym momencie.

Odpowiednie informacje dotyczące istotnych osądów, zawarte są w informacjach dodatkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pkt. 3.4.1. Skutki konfliktu w Ukrainie i wyjście z rynku rosyjskiego, pkt. 5.1. Zbycie nieruchomości i spółek oraz pkt. 5.2. Informacje dotyczące działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej w Rosji.

Adresowanie w ramach badania

Aby ustalić adresata tego ryzyka, dokonaliśmy krytycznej weryfikacji szacunków kierownictwa dotyczących daty wyłączenia z konsolidacji i przeprowadziliśmy m.in. następujące czynności sprawdzające:

- Rozmowy z członkami zarządu
- Zapoznanie się z umową sprzedaży w celu zrozumienia istotnych warunków transakcji i potwierdzenia, czy wybrano prawidłowe podejście księgowe, w tym moment wyłączenia z konsolidacji
- Zrozumienie skutków finansowych działalności przewidzianej do zaniechania lub zaniechanej oraz tego, że została ona odpowiednio oddzielona od działalności kontynuowanej
- Ocena prezentacji wyniku ze zbycia spółek rosyjskich i jego zgodności z MSSF
- Ocena adekwatności informacji ujawnianych w informacji dodatkowej

Pozostałe informacje

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

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

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

Jeżeli na podstawie wykonanych przez nas czynności stwierdzimy, że nastąpiło istotne zniekształcenie tych pozostałych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie. Nie mamy do przekazania żadnych uwag w tym zakresie.

Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych i komisji audytorskiej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

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

Komisja audytorska jest odpowiedzialna za nadzorowanie procedur rachunkowości w Grupie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Ponadto:

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

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

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

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

Pozostałe wymogi ustawowe i inne wymogi prawne

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania z działalności

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

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

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

Opinia

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

Oświadczenie

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

Dodatkowe informacje zgodnie z art. 10 Rozp. UE

Nasza spółka została wybrana na biegłego rewidenta przez walne zgromadzenie akcjonariuszy w dniu 6 czerwca 2024 roku. Zlecenie na badanie zostało nam udzielone 19 września 2024 r. przez radę nadzorczą. Pełnimy funkcję biegłego rewidenta nieprzerwanie od roku obrotowego 2007.

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

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

Kluczowy biegły rewident

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

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2025 r.

ERNST & YOUNG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

Mag. Hans-Erich
Sorli
Biegły rewident

ppa Mag. Benedicte
Maderthaner
Biegły rewident

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń oraz w formie pisemnych i ustnych sprawozdań była na bieżąco i wyczerpująco informowana przez Zarząd w roku obrotowym 2024 o ważnych transakcjach, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej i finansowej Grupy i jej spółek, włącznie z uwzględnieniem dalszego rozwoju sytuacji, a także prawidłowo wypełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy, statutu spółki i regulaminu Rady Nadzorczej obowiązki i funkcje kontrolne. W szczególności Rada Nadzorcza nadzorowała Zarząd w zakresie kierowania przedsiębiorstwem i nabrała przekonania o prawidłowości jego działań zarządczych. Ponadto Przewodniczący Rady Nadzorczej regularnie kontaktował się z Prezesem Zarządu i jego zastępcą, aby w ramach aktywnego wsparcia wspólnie oceniać i omawiać oraz dyskutować przede wszystkim o kwestiach związanych ze strategią, rozwojem działalności w przyszłości i zarządzaniem ryzykiem w przedsiębiorstwie. Jednym z głównych tematów poruszanych na posiedzeniach Rady Nadzorczej w roku obrotowym 2024 był w szczególności ekonomiczny wpływ konfliktu zbrojnego w Ukrainie na organizację, na jej krótko- i średnioterminowy rozwój oraz na wynikającą z tej sytuacji konieczność strategicznej sprzedaży udziałów w rosyjskich spółkach. Częstym i stałym tematem posiedzeń Rady Nadzorczej była dynamika przychodów ze sprzedaży i osiąganych wyników, analiza płynności oraz sytuacja finansowa spółki.

Spółka uznała zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (ÖCGK), jak również polski kodeks „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021“ (Best Practice). Rada Nadzorcza przyjęła określone w tych dokumentach kompetencje i zakres odpowiedzialności w kontekście kontynuacji i dalszego rozwoju odpowiedzialnego i zrównoważonego kierowania przedsiębiorstwem. Statut Spółki oraz regulaminy Zarządu i Rady Nadzorczej są dostosowywane do zmian w przepisach prawa, jeśli wystąpi taka konieczność. Odchylenia od pojedynczych zasad ładu korporacyjnego ÖCGK lub polskich Best Practice związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regulacjami austriackimi. Rada Nadzorcza zbadała raport w zakresie ładu korporacyjnego i nie zgłosiła w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

W roku obrotowym 2024 odbyło się w sumie sześć posiedzeń RN, podczas których podjęto niezbędne uchwały. W przypadkach, w których było to konieczne i dopuszczalne, poszczególne uchwały Rady Nadzorczej były podejmowane w głosowaniu pisemnym. Wszyscy członkowie RN spełniali wymogi w zakresie minimalnej obecności.

Raport na temat wynagrodzeń został rozpatrzony przez Radę Nadzorczą Spółki i uchwalony w kwietniu 2025 r.

Komisje

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

Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia sprawozdania finansowego (zapoznanie się ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym), propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska, poza innymi obowiązkami, które nakładają na nią przepisy o spółkach akcyjnych, zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe z pomocą biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie na podstawie udzielonego zlecenia i złożyła propozycję wyboru biegłego rewidenta oraz złożyła w tej kwestii raport Radzie Nadzorczej. Pan dr Aistleitner stoi na czele Komisji Audytorskiej i podobnie jak jego zastępca, pan Dkfm. Korp, dysponuje specjalistyczną wiedzą i praktycznym doświadczeniem w dziedzinie finansów, rachunkowości i sprawozdawczości (ekspert ds. finansów). Oprócz przewodniczącego i jego zastępcy w skład Komisji Audytorskiej wchodzi jeszcze jeden członek Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2024 odbyły się dwa posiedzenia Komisji Audytorskiej.

Komisja Projektowa

Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem powołała komisję stałą odpowiedzialną za kontrolę i akceptację transakcji wymagających zgody, o której mowa w § 95 ust. 5 AktG i w regulaminie Zarządu, jeżeli łączne koszty transakcji nie przekraczają kwoty 50 000

000,00 EUR (pięćdziesiąt milionów euro) (Komisja Projektowa). Jeżeli łączne koszty planowanej transakcji przekraczają powyższą wartość, do zbadania i akceptacji takich transakcji zobowiązana jest Rada Nadzorcza w całości. Na czele Komisji Projektowej stoi jeden członek RN pan Harald Wengust, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN.

Komisja Kadrowa

Rada Nadzorcza zgodnie z regulaminem RN powołała komisję stałą odpowiedzialną za kwestie personalne między Spółką i Zarządem (wynagrodzenie, propozycje dot. objęcia wolnych mandatów członków Zarządu oraz planowanie sukcesji). Na czele Komisji Kadrowej stoi Przewodniczący RN, Dkfm. Günter Korp, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN.

Roczne i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 r.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2024 zostały zbadane przez Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń. Spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Roczne sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i dobrowolny skonsolidowany raport niefinansowy zostały szczegółowo rozpatrzone przez Komisję Audytorską po przedstawieniu obszernego ustnego sprawozdania przez biegłych rewidentów oraz przedłożone Radzie Nadzorczej do akceptacji na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2025 r. Rada Nadzorcza zbadała sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności, skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i dobrowolny raport niefinansowy i zaakceptowała, a tym samym zatwierdziła sprawozdanie finansowe. Komisja Audytorska przekazała również Radzie Nadzorczej swoją propozycję powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2025 r.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich pracę i ponadprzeciętne zaangażowanie w mijającym roku, w szczególnie trudnych warunkach (m.in. wynikających z gospodarczych skutków konfliktu zbrojnego w Ukrainie i będącej ich konsekwencją konieczności wycofania się Warimpexu z rynku rosyjskiego).

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

Wiedeń, kwiecień 2025 roku



Dkfm. Günter Korp
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skonsolidowane sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy oraz że skonsolidowane sprawozdanie z działalności przedstawia przebieg działalności, wynik z działalności i sytuację Grupy w taki sposób, iż powstaje możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, jak również, że skonsolidowane sprawozdanie z działalności opisuje istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa.

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2025 r.



Franz Jurkowitsch

Prezes zarządu

Zakres kompetencji:
strategia i
komunikacja w organizacji



Daniel Folian

Z-ca Prezesa Zarządu

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



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

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



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

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

Kalendarium

2025

26 maja 2025*Dzień weryfikacji prawa do udziału
w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy***30 maja 2025***Publikacja I kwartał 2025***5 czerwca 2025***Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy***29 sierpnia 2025***Publikacja I półrocze 2025***28 listopada 2025***Publikacja I-III kwartał 2025*

UWAGI

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

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

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

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

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

W razie wątpliwości pierwszeństwo ma wersja niemiecka.

IMPRESSUM

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien

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

Zdjęcia: Warimpex

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

www.warimpex.com

A photograph of a modern, multi-story building with a glass facade, taken at dusk. The building's windows reflect the surrounding environment and the sky. The building is situated in an urban area, with other buildings visible in the background. In the foreground, there is a paved area with some small trees and a circular structure. The overall color palette is dominated by the deep blues of the twilight sky and the dark tones of the building and foreground.

warimpex