RAPORT ZA TRZY PIERWSZE KWARTAŁY **2013**

warímpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1–9/2013	Zmiana	1–9/2012
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		45.365	-2 %	46.502
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		2.993	-61 %	7.772
Przychody ze sprzedaży razem		*48.359*	*-11 %*	*54.273*
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		1.586	382 %	329
EBITDA		10.074	8 %	9.323
EBIT		7.080	24 %	5.689
Przychody z joint ventures		-30	–	7.639
Wynik netto okresu		-5.675	–	-701
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		3.943	-58 %	9.303
Suma bilansowa		399.718	-4 %	416.004
Kapitał własny		83.009	9 %	76.165
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,11	–	-0,02
Ilość hoteli		20	-1	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.299	-168	3.467
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	0	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.082	-44	1.126
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):				
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		81.569	-3 %	84.000
NOP segmentu „Hotels & Resorts“		23.825	-2 %	24.237
NOP na jeden dostępny pokój		6.977	4 %	6.717
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		6.215	-29 %	8.726
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“		-602	–	-1.900

		30.06.2013	Zmiana	31.12.2012
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	540,3	-3 %	558,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	164,8	-5 %	172,7
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,1	-5 %	3,2
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania	w roku	1,20	24 %	0,97

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Z rynków transakcyjnych napływa wiele pozytywnych informacji: W ciągu ostatnich miesięcy udało nam się z sukcesem zawrzeć dwie kolejne transakcje dotyczące nieruchomości. Po pierwsze na początku kwartału sprawozdawczego dokonaliśmy w Pradze sprzedaży pięciogwiazdkowego hotelu Palace na rzecz czeskiego inwestora. Transakcja ta była dla nas ważnym strategicznie posunięciem w kierunku uporządkowania naszego portfela w segmencie hoteli luksusowych. Aby optymalnie wykorzystać potencjał rynkowy, chcemy w przyszłości bardziej skoncentrować się na rozbudowie naszych czterogwiazdkowych marek angelo i andel's. Po drugie, po zamknięciu okresu sprawozdawczego i w zaledwie osiem miesięcy po ukończeniu i otwarciu biurowca Le Palais Office w Warszawie mogliśmy poinformować w październiku o zakończeniu także tej transakcji. Kolejne transakcje sprzedażowe znajdują się na etapie negocjacji i jestem przekonany, że co najmniej jedną uda nam się zawrzeć jeszcze w tym roku.

Przychody ze sprzedaży w naszych obiektach są ogólnie rzecz biorąc pozytywne, jednak wskutek sprzedaży zmniejsza się liczba pokoi, a to zmniejsza z kolei przychody ze sprzedaży. Obroty naszych hoteli podlegających całkowitej konsolidacji zmniejszyły się nieznacznie o 2 % do 45,4 mln Euro. Po uwzględnieniu joint ventures wynik Net Operating Profit (NOP) na jeden pokój wzrósł jednak o 4 %. Świadczy to o ciągłej poprawie naszego portfela hotelowego dzięki selektywnym transakcjom sprzedaży. W drugim segmencie naszej działalności wskutek ukończenia obiektu Le Palais Offices w Warszawie spadły także przychody z tytułu świadczenia usług deweloperskich. W efekcie przyczyniło się to do spadku skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży o 11 %.

W odpowiedzi na dobre wyniki z działalności w zakresie naszego portfolio równie pozytywnie wypadł wskaźnik EBITDA, szczególnie wymowny dla spółki deweloperskiej, ponieważ nie podlega zniekształceniom wynikającym ze specyficznych w branży wycen, a jego wartość wzrosła o 8 % do 10,1 mln Euro. Wskaźnik EBIT wzrósł nawet o 24 % do 7,1 mln EUR. Powodem tego są wyższe udziały sprzedaży nieruchomości w wyniku. Wyrównany wynik z joint ventures w połączeniu z wyższymi kosztami z tytułu odsetek i ujemnymi różnicami kursowymi daje w sumie ujemny wynik z działalności finansowej w wysokości 15,2 mln. Nie udało się tego wyrównać nawet dobrym wynikiem operacyjnym i ostatecznie wynik finansowy netto okresu za dziewięć miesięcy 2013 roku wyniósł minus 5,7 mln Euro.

W ramach naszych możliwości staramy się ukończyć w najbliższej przyszłości drugą fazę projektu AIRPORTCITY St. Petersburg. Podpisano już list intencyjny z renomowanym najemcą w sprawie wynajmu trzeciego wieżowca, znajdującego się obecnie w stanie surowym. W sierpniu udało nam się uzyskać porozumienie z lokalnym bankiem rosyjskim w sprawie refinansowania kredytu w wysokości 60 mln Euro dla AIRPORTCITY, zabezpieczając w ten sposób projekt długoterminowo. Świadczy to o dużym zaufaniu, jakie jest pokładane w tym projekcie w miejscu jego realizacji.

W Krakowie zakupiliśmy działkę deweloperską obok hotelu Chopin, na której ma powstać biurowiec. Ponadto udało nam się wynegocjować z polskim bankiem refinansowanie dla hotelu Chopin. Potwierdza to słuszność naszej strategii, polegającej na redukowaniu transgranicznych kredytów i zastępowaniu ich częściej lokalnymi systemami finansowania.

Między innymi w celu przyspieszenia realizacji naszych usług w sektorze deweloperskim w październiku wyemitowaliśmy w Polsce dwie kolejne obligacje (zamienną i zwykłą) na warunkach lepszych, niż emisje wiosenne. Przychody z tego tytułu w wysokości ok. 5,9 mln EUR przeznaczyliśmy z jednej strony na refinansowanie zobowiązań krótkoterminowych na płaszczyźnie holdingu, a z drugiej zamierzamy wykorzystać te środki na ukończenie istniejących i rozwój nowych projektów.

Wobec dobrze zapowiadających się projektów deweloperskich i ożywienia na rynku transakcyjnym jestem mocno przekonany, że jesteśmy na dobrej drodze. Naszym jasnym celem na przyszłość w dalszym ciągu będzie umacnianie podstaw naszej działalności, poprawa portfolio, wzrost przepływów pieniężnych z działalności hotelarskiej i optymalizacja struktury finansowania dzięki refinansowaniu i strategicznym sprzedażom udziałów.

Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

- 01/2013 Warimpex sprzedaje udziały w Hotelu angelo w Monachium oraz sąsiadującą nieruchomość gruntową
- 01/2013 Warimpex otwiera biurowiec Le Palais w Warszawie
- 02/2013 Udane refinansowanie w Jekaterynburgu w wys. 37 mln EUR
- 02/2013 Faza I obiektu AIRPORTCITY St. Petersburg w całości wynajęta
- 03/2013 Otwarcie Palais Hansen, Kempinski Hotel (150 pokoi, 4 600 m^2 apartamentów)
- 03/2013 Emisja obligacji o wartości 63,1 mln PLN (ok. 15,1 mln EUR) i obligacji zamiennych w wysokości 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR) w Polsce
- 07/2013 Warimpex sprzedaje 5-gwiazdkowy hotel Palace w Pradze
- 08/2013 Udane refinansowanie AIRPORTCITY St. Petersburg w wys. 60 mln EUR
- 10/2013 Warimpex informuje o zakończeniu transakcji sprzedaży Le Palais Offices w Warszawie
- 11/2013 Emisja obligacji zamiennych o wartości 16,5 mln PLN (ok. 3,9 mln EUR) i obligacji w wysokości 8,5 mln PLN (ok. 2,0 mln EUR) w Polsce

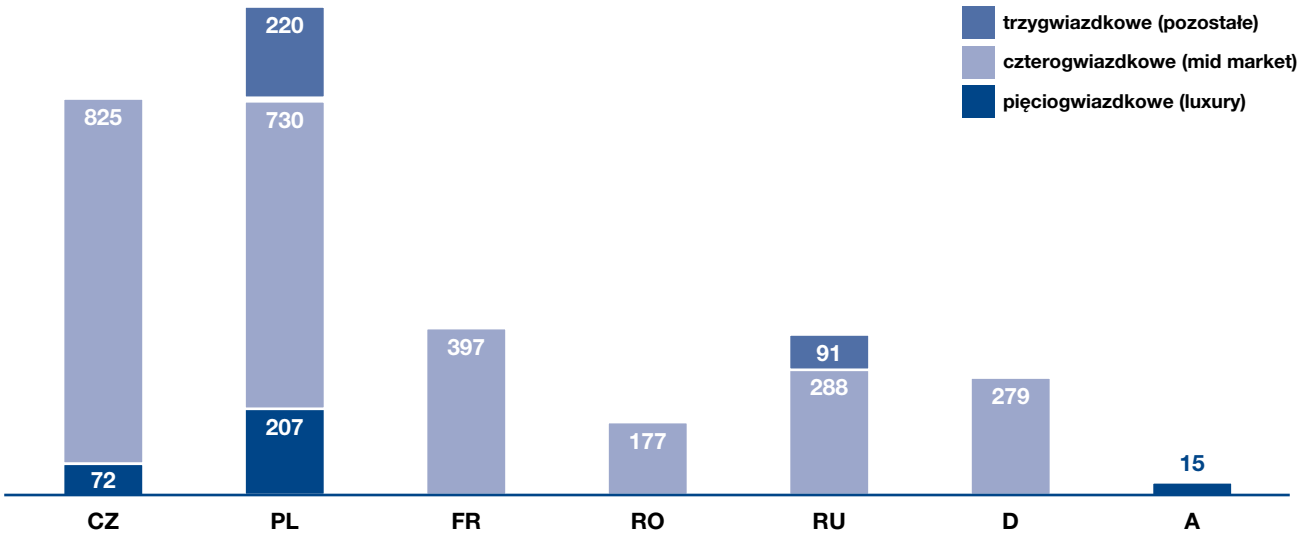
INVESTOR RELATIONS

Po 0,97 EUR wzgl. 3,90 PLN na koniec roku 2012 kurs akcji wzrósł wyraźnie w pierwszych 3 kwartałach 2013. Kurs zamknięcia na dzień 30 września 2013 wyniósł 1,39 EUR wzgl. 6,00 PLN. Po dniu bilansowym kurs wzrósł do ok. 1,65 EUR wzgl. 7,00 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2013 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs, Warszawie, Frankfurcie i Wiedniu.

W roku 2013 Warimpex wyemitował na polskim rynku kapitałowym dwie obligacje przedsiębiorstwa oraz dwie obligacje zamienne. Przychody z tytułu tych emisji w wysokości ok. 28 mln EUR zostały przeznaczone z jednej strony na refinansowanie istniejących zobowiązań, a z drugiej na finansowanie przyszłych projektów deweloperskich.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.09.2013



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 30 września 2013

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) poprawił nieznacznie w październiku 2013 (World Economic Outlook database) swoje prognozy gospodarcze na 2013 rok, w porównaniu z lipcem 2013. Dla strefy Euro zakładana kontrakcja gospodarki wynosi -0,4 % (prognoza z lipca 2013: -0,6 %) na rok 2013, na 2014 zakłada się lekki wzrost w wysokości 1,0 % (0,9 %). Dla obszaru CEE wzrost gospodarczy ma wynieść 2,3 % (2,2 %) w roku 2013. Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego dla Europy Środkowej i Wschodniej na rok 2014 została skorygowana z 2,8 % do 2,7 %.

RYNKI

POLSKA

Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa

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

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło z 77 % do 80 %, jednak średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 20 % do poziomu z roku 2011. Powodem tego spadku jest fakt, że w ubiegłym roku odbywały się mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 55 % (1-9 2012: 56 %), średnia cena pokoju w Euro spadła nieznacznie. Obłożenie hotelu Chopin w Krakowie wzrosło po zakończeniu przebudowy z 64 % do 70 %, średnia cena pokoju w Euro pozostała bez zmian. W I półroczu Warimpex zakupił na własność działkę dla hotelu Chopin, którą wcześniej dzierżawił od miasta do roku 2051 i dokonał w III kwartale refinansowania hotelu z pomocą polskiego banku. Obłożenie hotelu andel's w Krakowie pozostało na tym samym poziomie 76 %, średnia cena pokoju lekko spadła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 51 % (1-9 2012: 49 %), średnia cena pokoju lekko spadła. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardziej uzależnione od sezonu i nieporównywalne z hotelem miejskim.

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

Realizacje: 2 biurowce

W Warszawie Warimpex sprzedał pod koniec 2010 roku spółkę projektową, dokonującą przebudowy jednego z nielicznych budynków historycznych na nowoczesny biurowiec („Projekt Próżna"). Jako deweloper Warimpex zobowiązał się do ukończenia nieruchomości w ramach kontraktu budowlanego. W styczniu 2013 obiekt został ukończony i otwarty. Po dniu bilansowym w październiku 2013 nieruchomość została sprzedana z udziałem Warimpexu na rzecz IVG Warschau Fonds.

Dzięki wyżej wspomnianemu zakupowi nieruchomości Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin Kraków, na której ma zostać zrealizowany biurowiec.

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Planowana jest sprzedaż tego projektu w sprzyjających warunkach rynkowych.

CZECHY

Zasób: 6 hoteli

W Pradze Warimpex posiada pięciogwiazdkowy hotel Le Palais oraz hotele czterogwiazdkowe – Hotel Diplomat, Savoy i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z IAS/IFRS hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach.

Praski 5-gwiazdkowy hotel Palace ze 114 pokojami i 10 apartamentami został na początku lipca 2013 sprzedany na rzecz czeskiego inwestora i w III kwartale wyłączony z konsolidacji.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych Diplomat i angelo wyniosło 75 % wzgl. 66 % (1-9 2012: 72 % wzgl. 70 %), średnie ceny pokoi lekko wzrosły w hotelu Diplomat i lekko spadły w hotelu angelo. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 64 % (1-9 2012: 55 %), średnia cena pokoju lekko spadła. W hotelu Le Palais spadło obłożenie z 52 % do 48 %, średnia cena pokoju w Euro nieznacznie wzrosła. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 77 % (1-9 2012: 78 %). Średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 51 % do 60 %, średnia cena pokoju także lekko wzrosła.

WĘGRY

Zasób: 6 hoteli, 3 biurowce

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m^2.

Biurowiec Dioszegi z 800 m^2 powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w 100 %. Biurowiec Sajka z 600 m^2 powierzchni do wynajęcia jest częściowo wynajęty. Z obu wież kompleksu biurowego Erzsebet wieża „B“ została całkowicie wyremontowana i w maju 2009 przekazana najemcy. W okresie sprawozdawczym była wynajęta w 100 %.

RUMUNIA

Zasób: 1 hotel

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował wg designu angelo, obłożenie wyniosło 43 % (1-9 2012: 47 %). Średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła.

NIEMCY

Zasób: 1 hotel

W Niemczech Warimpex był w okresie sprawozdawczym właścicielem połowy udziałów w hotelu andel’s w Berlinie. W styczniu 2013 Warimpex sprzedał swój udział w Hotelu angelo w Monachium oraz w sąsiadującej działce budowlanej na rzecz partnera joint venture.

W Hotelu andel’s Berlin obłożenie wyniosło 70 % (1-9 2012: 71 %). Udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju.

Realizacje: 1 centrum konferencyjne

W sąsiedztwie Hotelu andel´s w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego oraz powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych. Prace projektowe są w toku.

FRANCJA

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wyniosło 77 % wzgl. 72 % (1-9 2012: 79 % wzgl. 71 %). Średnie ceny pokoi spadły nieznacznie w obu hotelach.

AUSTRIA

Zasób: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung/Vienna Insurance Group oraz Strauss&Partner Warimpex posiada w Wiedniu udziały w spółce projektowej realizującej Ringstraßenpalais Hansen, wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Hotel Palais Hansen Kempinski Wiedeń, pierwszy projekt Warimpexu w Austrii, został otwarty w marcu 2013. Większość mieszkań została sprzedana.

ROSJA

Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel angelo Jekaterynburg, przyłączony bezpośrednio do nowych terminali, został otwarty w 2009 roku. W St. Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec z 17 000 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt Airportcity St. Petersburg był i jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. w ramach joint venture z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2“. Jest to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Istniejący Liner Hotel nadal notuje zadowalające wskaźniki obłożenia, natomiast obłożenie w droższym angelo Hotel spadło z 55 % do 54 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 10 %. Nowo otwarty hotel Crowne Plaza w AIRPORTCITY St. Petersburg również zajął dobrą pozycję na rynku, osiągając obłożenie w wysokości 79 % (1-9 2012: 55 %), średnia cena pokoju pozostała niezmieniona. W nowo ukończonych biurowcach (Jupiter 1 i 2) w St. Petersburgu uzyskano stopień wynajmu 100 %.

Realizacje: 1 biurowiec

Na terenie Airportcity znajduje się kolejny biurowiec w stanie surowym z 15 000 m² powierzchni do wynajęcia. Planuje się jego ukończenie w roku 2014.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

Przychody ze sprzedaży

Przychody Grupy spadły o 11 % do 48,4 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami 2012 o 2 % z 46,5 mln EUR do 45,4 mln EUR. Powodem tego spadku była głównie sprzedaż hotelu Palace.
Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich spadły z 7,8 mln EUR do 3,0 mln EUR. Powodem spadku jest ukończenie projektu Le Palais Office w Warszawie.

Analiza segmentów działalności*

(porównaj szczegółowe wyjaśnienia w pkt [04] „Działalność segmentów" w Notach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego)

Grupa Warimpex zdefiniowała podstawowe segmenty działalności „Hotels & Resorts" oraz „Development & Asset Management". W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności zostały ujęte proporcjonalnie. Segment „Hotels & Resorts" jest porównywalny z hotelami wzgl. pokojami hotelowymi posiadanymi przez Grupę w trakcie roku obrotowego (wraz z joint ventures odpowiednio do udziału). W obszarze „Development & Asset Management" należy rozróżnić wynik z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Hotels & Resorts*

w T EUR	**1–9/2013**	1–9/2012
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	81.569	84.000
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.415	3.608
NOP przypadający na Grupę	23.825	24.237

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie sprawozdawczym przychody ze sprzedaży w hotelach spadły o 3 %, co jest wynikiem sprzedaży posiadanej połowy udziałów w hotelu angelo w Monachium i sprzedaży hotelu Palace w Pradze. Spowodowało to spadek liczby dostępnych pokoi w okresie o 5 %. Net Operating Profit (= NOP – odpowiada Gross Operating Profit (GOP) określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry", pomniejszony o koszty after GOP) spadł jedynie o 2 % do 23,8 mln EUR. Oznacza to, że marże w sektorze hotelarskim wzrosły.
Licząc na każdy dostępny pokój, wskaźnik NOP wzrósł o 4 % do 6 977 EUR.

Segment Development & Asset Management*

w T EUR	**1–9/2013**	1–9/2012
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	6.215	8.736
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	1.634	329
Segment EBITDA	-602	-1.900

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży segmentu Development & Asset Management spadły o 29 % z 8,7 mln EUR do 6,2 mln EUR. Spadek ten wynika głównie z niskich przychodów ze sprzedaży usług deweloperskich (2013: 1,4 mln EUR, 2012: 6,4 mln EUR) w związku z ukończeniem biurowca Próżna, skompensowanego wyższymi przychodami z wynajmu (2013: 4,2 mln EUR, 2012: 1,9 mln EUR) – głównie w AIRPORTCITY St. Petersburg.

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

Sytuacja w zakresie wyniku

Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik. Przychód jest odpowiednio księgowany dopiero przy sprzedaży nieruchomości, a więc wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom.

W okresie objętym sprawozdaniem sprzedany został udział w hotelu angelo w Monachium (wraz z sąsiadującą działką) oraz hotel Palace w Pradze. Udział tej transakcji w wyniku wyniósł 1,6 mln EUR. W porównywalnym okresie 2012 roku dokonano korekty ceny kupna z transakcji sprzedaży udziału w joint venture z Louvre Hotels. Zaksięgowano 0,3 mln EUR przychodu.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) wzrósł w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 9,3 mln Euro do 10,1 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł z 5,7 mln Euro do 7,1 mln Euro. EBIT zawiera planowe odpisy amortyzacyjne w wys. ok. 7,5 mln EUR. Powodem wzrostu EBITDA i EBIT jest głównie wyższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej spadł z -6,3 mln EUR do -15,2 mln EUR, co wynika głównie z wyrównanego wyniku z joint ventures w porównaniu z wysokim dodatnim wynikiem z tytułu zwiększenia wartości udzielonych pożyczek. Ponadto wynik z działalności finansowej obciążają ujemne różnice kursowe.

Wynik netto okresu

Wynik netto za pierwsze dziewięć miesięcy 2013 wyniósł -5,7 mln EUR (1-9 2012: -0,7 mln EUR).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły z 9,3 mln EUR do 3,9 mln EUR w związku z niższymi przepływami pieniężnymi z segmentu Development.

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W kwestii istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do Noty 17 w skonsolidowanym okresowym sprawozdaniu finansowym.

PERSPEKTYWY

Następująca nieruchomość została sklasyfikowana jako krótkoterminowo przeznaczona do sprzedaży – jej sprzedaż planuje się do końca roku 2013:

• Hotel Le Palais, Praga: sprzedaż jest planowana i przygotowywana.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

• AIRPORTCITY, St. Petersburg, Businesspark dodatkowe 15 000 m^2 powierzchni biurowej

• Erzsebet office tower II, Budapeszt, 8 000 m^2 powierzchni biurowej

W panujących warunkach rynkowych, w szczególności przy trudniejszym dostępie do kredytów na finansowanie projektów, chcemy oprócz naszych projektów deweloperskich dalej skupiać się na wzmocnieniu podstaw przedsiębiorstwa oraz zwiększyć przepływy pieniężne z działalności hoteli i zoptymalizować strukturę finansowania dzięki refinansowaniu i strategicznym transakcjom sprzedaży udziałów.

Wiedeń, dnia 28 listopada 2013 r.

Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu

Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX

1) Hotel Le Palais***, Praga**
CZ-120 00 Prag 2, U Zvonařky 1
72 pokoje (otwarty w 2002)

2) Hotel InterContinental***, Warszawa**
PL-00 125 Warszawa, ul. Emilii Plater 49
414 pokoi (otwarty w 2003)

3) angelo Hotel**, Katowice**
PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24
203 pokoje (otwarty w marcu 2010)

4) angelo Hotel**, Praga**
CZ-150 00 Prag 5, Radlická 1g
168 pokoi (otwarty w czerwcu 2006)

5) andel's Hotel**S, Berlin**
D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106
557 pokoi (otwarty w marcu 2009)

6) andel's Hotel**, Łódź**
PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi (otwarty w czerwcu 2009)

7) angelo Airporthotel**, Jekaterynburg-Kolcowo**
RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo
203 pokoje (otwarty we wrześniu 2009)

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ **30 WRZEŚNIA 2013**

05 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
13 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
14 Skonsolidowany bilans
15 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
16 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
17 Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 – niebadany

w EUR	Nota	01–09/13	07–09/13	01–09/12	07–09/12
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		45.365.187	15.967.898	46.501.550	17.163.099
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		2.993.400	1.029.365	7.771.510	3.851.453
		48.358.587	**16.997.263**	**54.273.060**	**21.014.552**
Przychody ze sprzedaży nieruchomości					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		22.511.100	20.843.400	329.158	–
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(20.925.212)	(20.843.400)	–	–
	[05]	**1.585.888**	**(0)**	**329.158**	**–**
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		801.491	(306.800)	–	–
Pozostałe przychody operacyjne		303.755	48.865	–	–
		1.105.246	**(257.935)**	**–**	**–**
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(19.517.564)	(6.498.584)	(20.451.732)	(7.270.214)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(1.446.797)	7.281	(5.938.331)	(3.281.777)
Koszty świadczeń pracowniczych	[06]	(14.642.096)	(4.617.115)	(14.035.771)	(4.545.426)
Amortyzacja planowa aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(7.547.394)	(2.197.307)	(8.039.948)	(2.762.421)
Odpisy aktualizacyjne	[07]	(1.461.504)	(120.604)	(1.828.849)	(1.297.276)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	[07]	6.014.613	1.147.386	6.234.633	2.327.393
Pozostałe koszty operacyjne	[08]	(5.368.908)	(1.860.377)	(4.853.529)	(1.379.742)
		(43.969.650)	**(14.139.320)**	**(48.913.527)**	**(18.209.463)**
Wynik na działalności operacyjnej		**7.080.070**	**2.600.009**	**5.688.691**	**2.805.089**
Przychody z działalności finansowej	[09]	1.069.563	(818.888)	834.705	401.462
Koszty działalności finansowej	[09]	(16.232.356)	(5.132.802)	(14.775.441)	(5.222.565)
Przychody z joint ventures	[13]	(30.074)	943.170	7.638.970	497.573
Wynik brutto		**(8.112.798)**	**(2.408.511)**	**(613.076)**	**(1.518.441)**
Podatek dochodowy bieżący	[10]	(76.886)	(2.721)	(191.571)	(152.830)
Podatek dochodowy odroczony	[10]	2.514.420	2.442.384	103.355	365.758
Wynik netto okresu		**(5.675.264)**	**31.151**	**(701.291)**	**(1.305.513)**
Różnice kursowe		(802.519)	(49.650)	62.960	(274.572)
Pozostałe przychody z joint ventures		–	–	295.585	437.858
Zysk/strata hedging		646.525	569.227	(86.768)	(37.968)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(131.164)	(112.143)	13.171	14.403
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		**(287.158)**	**407.434**	**284.947**	**139.720**
Całościowy wynik netto okresu		**(5.962.422)**	**438.585**	**(416.344)**	**(1.165.793)**
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(5.807.181)	210.446	(988.822)	(1.270.309)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		131.917	(179.295)	287.531	(35.204)
		(5.675.264)	31.151	(701.291)	(1.305.513)
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(5.891.710)	675.009	(732.586)	(1.031.429)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(70.712)	(236.424)	316.242	(134.364)
		(5.962.422)	438.585	(416.344)	(1.165.793)
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,11)	(0,00)	(0,02)	(0,02)
rozwodniony, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,11)	(0,00)	(0,02)	(0,02)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 września 2013 – niebadany

w EUR	Nota	**30.09.2013** niebadany	31.12.2012 badany	30.09.2012 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[11]	249.187.327	256.568.642	274.230.387
Nieruchomości inwestycyjne	[12]	15.292.149	15.198.222	15.200.633
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		115.637	123.556	155.502
Joint ventures (at equity)	[13]	86.685.493	84.936.203	84.304.344
Pozostałe aktywa finansowe		14.418.620	11.077.694	10.844.013
Podatek odroczony		574.133	22.534	363.800
		367.194.625	368.848.116	386.019.946
Aktywa obrotowe				
Zapasy		4.292.398	1.958.116	828.691
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[15]	6.654.671	5.836.731	6.598.321
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		8.512.854	7.279.433	3.988.802
Pozostałe aktywa finansowe	[17]	4	2	40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4.505.023	7.144.968	4.280.524
		23.964.949	22.219.250	15.696.377
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[20]	8.558.135	24.838.793	14.287.242
SUMA AKTYWÓW		**399.717.710**	**415.906.160**	**416.003.565**
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy		54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitał zapasowy		17.050.636	17.131.207	71.387.604
Niepodzielony wynik finansowy		9.239.099	15.046.280	(47.786.136)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		3.755.368	3.839.897	1.349.281
		83.743.717	89.715.998	78.649.363
Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki		*(734.689)*	*(663.977)*	*(2.483.906)*
Kapitał własny ogółem		**83.009.028**	**89.052.021**	**76.165.456**
Zobowiązania długoterminowe				
Obligacje zamienne i obligacje	[14]	19.411.951	15.396.167	15.783.629
Kredyty i pożyczki	[14]	196.416.843	172.506.498	224.203.014
Rezerwy		4.639.211	4.431.127	4.139.500
Pozostałe zobowiązania	[15]	4.737.874	773.731	623.559
Pochodne instrumenty finansowe	[15]	1.335.523	–	–
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		9.751.960	11.583.615	12.282.006
		236.293.361	204.691.139	257.031.707
Zobowiązania krótkoterminowe				
Obligacje zamienne	[14]	6.162.983	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[15]	22.139.569	25.147.020	18.853.553
Kredyty i pożyczki	[14]	42.064.323	80.771.904	61.091.136
Pochodne instrumenty finansowe	[17]	830.530	1.280.393	1.536.445
Podatek dochodowy		83.730	143.457	74.530
Rezerwy		554.943	1.171.465	1.250.737
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	[16]	2.692.930	–	–
		74.529.008	108.514.239	82.806.401
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	[20]	5.886.312	13.648.761	–
		80.415.320	122.163.000	82.806.401
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		**399.717.710**	**415.906.160**	**416.003.565**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 – niebadany

w EUR	Nota	01–09/13	07–09/13	01–09/12	07–09/12
Wpływy z działalności operacyjnej					
z hoteli i opłat czynszowych		48.026.337	17.318.724	46.972.818	16.998.474
z projektów w zakresie nieruchomości		723.002	178.642	5.542.575	2.923.116
z odsetek		57.243	43.286	110.634	55.628
		48.806.582	17.540.651	52.626.027	19.977.218
Wydatki na działalność operacyjną					
projekty w zakresie nieruchomości		(3.065.035)	(417.645)	(5.803.952)	(3.626.643)
zużycie materiałów i usług		(19.850.173)	(6.903.975)	(18.456.010)	(6.391.795)
świadczenia pracownicze		(14.631.112)	(5.145.819)	(14.046.317)	(4.676.286)
pozostałe koszty operacyjne		(7.158.412)	(2.756.159)	(4.783.093)	(1.431.986)
podatek dochodowy		(158.368)	(43.412)	(233.986)	(138.285)
		(44.863.101)	(15.267.010)	(43.323.358)	(16.264.996)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**3.943.481**	**2.273.641**	**9.302.669**	**3.712.222**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wydatki na nabycie środków trwałych		(5.584.200)	(2.344.504)	(1.835.864)	(374.965)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(219.089)	(172.864)	10.984	40.737
Wydatki na nabycie oprogramowania		(50.413)	(10.058)	(811)	714
Wpływy/wydatki na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		(1.233.421)	602.767	–	–
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		(966.693)	(266.693)	(750.456)	(387)
Wpływy/wydatki z/na joint ventures	[13]	(136.120)	(1.532.344)	1.595.458	1.613.401
		(8.189.936)	(3.723.696)	(980.689)	1.279.499
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych					
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		11.664.723	5.880.523	–	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów	[05]	–	–	1.017.927	–
		11.664.723	5.880.523	1.017.927	–
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**3.474.787**	**2.156.827**	**37.238**	**1.279.499**
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	50.024.479	12.582.349	2.520.698	1.506.954
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		–	–	–	–
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	(59.001.407)	(14.741.474)	(4.562.104)	(2.368.820)
Wpływy z tytułu emisji obligacji i obligacji zamiennych		19.705.368	–	–	–
Wpływy z pochodnych instrumentów finansowych		597.762	(540.000)	–	–
Wykup przedterminowy obligacji (zamiennych)		(9.622.221)	(195.978)	–	–
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(11.714.545)	(4.178.231)	(9.819.329)	(4.210.296)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(10.010.564)**	**(7.073.334)**	**(11.860.735)**	**(5.072.162)**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2.592.296)	(2.642.866)	(2.520.828)	(80.441)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(126.467)	52.181	(214.606)	(515.173)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		7.369.080	7.241.003	7.015.958	4.876.138
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		**4.650.317**	**4.650.317**	**4.280.525**	**4.280.525**
Stan środków pieniężnych na dzień sporządzenia sprawozdania:					
Środki pieniężne Grupy		4.505.023	4.505.023	4.280.524	4.280.524
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		145.294	145.294	–	–
		4.650.318	4.650.318	4.280.524	4.280.524

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2013	**54.000.000**	**17.131.207**	**15.046.280**	**(301.387)**	**3.839.897**	**89.715.998**	**(663.977)**	**89.052.021**
Przedterminowy wykup obligacji zamiennej	–	(80.571)	–	–	–	(80.571)	–	(80.571)
Wynik netto okresu	–	–	(5.807.181)	–	–	(5.807.181)	131.917	(5.675.264)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(84.529)	(84.529)	(202.629)	(287.158
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(5.807.181)	–	–	(5.891.710)	(70.712)	(5.962.421)
Stan na dzień 30 września 2013	**54.000.000**	**17.050.636**	**9.239.099**	**(301.387)**	**3.755.368**	**83.743.717**	**(734.689)**	**83.009.028**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2012 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2012	**54.000.000**	**71.387.604**	**(46.797.314)**	**(301.387)**	**1.093.045**	**79.381.948**	**(2.800.148)**	**76.581.800**
Wynik netto okresu	–	–	(988.822)	–	–	(988.822)	287.531	(701.291)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	256.237	256.237	28.711	284.947
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(988.822)	–	256.237	(732.586)	316.242	(416.344)
Stan na dzień 30 września 2012	**54.000.000**	**71.387.604**	**(47.786.136)**	**(301.387)**	**1.349.281**	**78.649.363**	**(2.483.906)**	**76.165.456**

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO OKRESOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ("Spółka") jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu pod numerem FN 78485 w i posiada siedzibę w Austrii, A-1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2013 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 27 listopada 2013 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w nocie [04] „Działalność segmentów".

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2013 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2013 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2012.

W zakresie zmian w IFRS obowiązujących od 1 stycznia 2013 oraz ich skutków odsyłamy do szczegółowych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2012.

Ze swej natury okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe opiera się w większym stopniu na szacunkach niż roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Oprócz zidentyfikowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym znaczących niepewności szacunkowych (wycena środków trwałych, środków trwałych w budowie i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego) w okresowym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub zwiększenia wartości.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W związku z sezonowymi wahaniami w branży turystycznej, szczególnie w turystyce miejskiej, w segmencie hotelowym wyniki uzyskiwane w drugim półroczu są zwykle wyższe niż w pierwszym. Wyniki ze sprzedaży podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają żadnym określonym cyklom.

[04] Działalność segmentów za okres od 1 stycznia do 30 września 2013 – niebadane

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na dwa segmenty operacyjne: „Hotels & Resorts" i „Development & Assetmanagement". Dla celów sprawozdawczości w zakresie segmentów jako parametr przyporządkowano daną działalność spółki zależnej oraz regionalną obecność na rynku.

Transakcje między segmentami obejmują rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Rozlicza się w ten sposób częściowe koszty powiększone o marżę zysku. Poniższe tabele prezentują informacje dotyczące przychodów i wyników oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za pierwsze trzy kwartały (okres od 1 stycznia do 30 września 2013).

[4.1] Sprawozdanie z działalności segmentów za trzy kwartały 2013 w porównaniu z 2012

Segmenty w 1.000 Euro	Hotels & Resorts 2013	Hotels & Resorts 2012	Development & Asset Management 2013	Development & Asset Management 2012
WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	81.721	84.213	6.215	8.736
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(792)	(941)	792	941
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	1.634	329
Zmiana stanu	–	–	801	–
Pozostałe przychody operacyjne	184	–	119	–
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(35.867)	(37.538)	(1.723)	(1.088)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(1.462)	(5.974)
Koszty świadczeń pracowniczych	(19.798)	(20.297)	(3.660)	(2.812)
Pozostałe koszty operacyjne	(8.013)	(5.420)	(2.527)	(1.091)
Segment EBITDA	18.228	20.958	(602)	(1.900)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(11.541)	(12.846)	(1.018)	(899)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	(2.135)	(5)	(44)
Zwiększenia wartości aktywów trwałych	5.927	4.553	411	1.992
Pozostałe odpisy aktualizacyjne	(1.456)	–	–	–
Wynik netto segmentu z danej działalności	11.157	10.530	(1.214)	(850)
Przychody z działalności finansowej	260	21	888	869
Koszty działalności finansowej	(13.640)	(12.961)	(8.718)	(13.125)
Przychody z joint ventures	–	–	3.317	3.668
Podatek dochodowy	(9)	(215)	(67)	(40)
Podatek dochodowy odroczony	2.522	2.953	(170)	4.035
Segment wynik netto okresu	**289**	**329**	**(5.964)**	**(5.443)**
SEGMENT – BILANS				
Nieruchomości i wartość firmy	356.317	449.296	87.938	84.663
Joint ventures	–	–	6.787	1.511
Pozostałe aktywa finansowe	1.500	1.512	12.919	9.332
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.300	3.681	5.896	5.657
Aktywa trwałe	361.117	454.488	113.540	101.163
Zapasy & należności	13.580	12.785	5.946	1.947
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	–	–	8.513	3.989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.597	7.535	1.615	2.687
Aktywa IFRS 5	8.558	–	–	–
Segment aktywa	**391.852**	**474.808**	**129.613**	**109.786**
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	258.895	328.315	113.219	129.819
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	26.586	34.703	25.373	14.833
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	2.693	–	–	–
Zobowiązania IFRS 5	5.886	–	–	–
Segment zobowiązania	294.060	363.018	138.592	144.652
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	82.504	82.651	5.849	2.737
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	723	5.543
z odsetek	69	21	66	145
	82.573	82.672	6.638	8.425
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości	–	–	(3.079)	(5.840)
zużycie materiałów i usług	(38.762)	(35.452)	(2.577)	(767)
świadczenia pracownicze	(19.892)	(20.340)	(3.568)	(2.763)
pozostałe koszty operacyjne	(6.298)	(4.767)	(2.626)	1.393
podatek dochodowy	(213)	(223)	(24)	(19)
Segment: Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**17.408**	**21.890**	**(5.235)**	**428**
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(6.124)	(4.230)	9.858	(2.356)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(17.587)	(20.025)	703	(2.763)
Segment: Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**(6.303)**	**(2.365)**	**5.327**	**(4.692)**
Ø Zatrudnienie	1.527	1.573	57	60

Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
87.936	92.948	**(39.578)**	(38.675)	**48.359**	54.273
–	–	**–**	–	**–**	–
1.634	329	**(48)**	–	**1.586**	329
801	–	**–**	–	**801**	–
304	–	**–**	–	**304**	–
(37.590)	(38.626)	**18.072**	18.174	**(19.518)**	(20.452)
(1.462)	(5.974)	**15**	36	**(1.447)**	(5.938)
(23.458)	(23.109)	**8.816**	9.073	**(14.642)**	(14.036)
(10.540)	(6.510)	**5.171**	1.657	**(5.369)**	(4.854)
17.626	19.058	**(7.551)**	(9.735)	**10.074**	9.323
(12.559)	(13.744)	**5.012**	5.704	**(7.547)**	(8.040)
(5)	(2.178)	**–**	350	**(5)**	(1.829)
6.338	6.546	**(323)**	(311)	**6.015**	6.235
(1.456)	–	–	–	(1.456)	–
9.943	9.681	**(2.863)**	(3.992)	**7.080**	5.689
1.147	890	**(78)**	(55)	**1.070**	835
(22.358)	(26.086)	**6.126**	11.311	**(16.232)**	(14.775)
3.317	3.668	**(3.347)**	3.971	**(30)**	7.639
(77)	(254)	**–**	63	**(77)**	(192)
2.352	6.988	**162**	(6.885)	**2.514**	103
(5.675)	**(5.114)**	**–**	**4.413**	**(5.675)**	**(701)**
444.255	533.959	**(178.739)**	(243.451)	**265.516**	290.508
6.787	1.511	**79.898**	97.081	**86.685**	98.592
14.419	10.844	**–**	–	**14.419**	10.844
9.196	9.338	**(8.622)**	(8.974)	**574**	364
474.657	555.651	**(107.462)**	(155.344)	**367.195**	400.307
19.525	14.732	**(8.578)**	(7.305)	**10.947**	7.427
8.513	3.989	**0**	–	**8.513**	3.989
10.212	10.222	**(5.707)**	(5.942)	**4.505**	4.281
8.558	–	**0**	–	**8.558**	–
521.466	**584.594**	**(121.748)**	**(168.591)**	**399.718**	**416.004**
372.114	458.134	**(108.058)**	(157.056)	**264.056**	301.078
51.960	49.535	**(7.886)**	(10.775)	**44.073**	38.760
2.693	–	**–**	–	**2.693**	–
5.886	–	**–**	–	**5.886**	–
432.653	507.669	**(115.944)**	(167.831)	**316.709**	339.838
88.353	85.388	**(40.327)**	(38.415)	**48.026**	46.973
723	5.543	**–**	–	**723**	5.543
135	166	**(78)**	(55)	**57**	111
89.211	91.097	**(40.405)**	(38.471)	**48.807**	52.626
(3.079)	(5.840)	**13**	36	**(3.065)**	(5.804)
(41.339)	(36.218)	**21.489**	17.762	**(19.850)**	(18.456)
(23.460)	(23.104)	**8.829**	9.057	**(14.631)**	(14.046)
(8.924)	(3.374)	**1.766**	(1.409)	**(7.158)**	(4.783)
(236)	(243)	**78**	9	**(158)**	(234)
12.173	**22.318**	**(8.230)**	**(13.015)**	**3.943**	**9.303**
3.734	(6.587)	**(259)**	6.624	**3.475**	37
(16.884)	(22.788)	**6.873**	10.927	**(10.011)**	(11.861)
(976)	**(7.057)**	**(1.616)**	**4.536**	**(2.592)**	**(2.521)**
1.584	1.632	**(502)**	(506)	**1.082**	1.126

WYNIK SEGMENTU „HOTELS & RESORTS“ w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
Przychody ze sprzedaży	11.057	13.265	65.802	66.286	4.710	4.449
Koszty materiałów	(4.740)	(5.434)	(24.948)	(25.601)	(1.193)	(1.202)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.732)	(3.098)	(15.393)	(15.454)	(1.121)	(1.015)
Gross Operating Profit	**3.586**	**4.733**	**25.461**	**25.231**	**2.396**	**2.233**
Employees Hotel	*211*	*236*	*1.171*	*1.184*	*128*	*125*
Pokoje razem	*398*	*398*	*2.780*	*2.853*	*370*	*370*
Pokoje dostępne	*360*	*399*	*2.671*	*2.841*	*385*	*368*
Pokoje sprzedane	*239*	*279*	*1.769*	*1.827*	*243*	*234*
Średnie obłożenie	**66 %**	**70 %**	**66 %**	**64 %**	**63 %**	**63 %**
Managementfee	(645)	(766)	(3.561)	(4.239)	(313)	(303)
Różnice kursowe	2	159	(123)	(409)	–	84
Property Costs	(449)	(328)	(2.359)	(2.041)	(169)	(117)
Net Operating Profit	**2.494**	**3.798**	**19.418**	**18.542**	**1.913**	**1.897**
Przychody after GOP	–	–	68	62	85	151
Pozostałe koszty after GOP	(1.762)	(119)	(1.643)	(1.398)	(146)	(159)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(196)	(643)	(10.969)	(11.326)	(376)	(877)
Koszty dzierżawy	(1.805)	–	(1.769)	(1.758)	(80)	(58)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	–	–	(2.135)	–	–
Zwiększenia wartości aktywów trwałych	440	–	4.365	3.962	1.122	591
Pozostałe odpisy aktualizacyjne	(1.456)	–	–	–	–	–
Udział w wyniku operacyjnym HOTELS & RESORTS	**(830)**	**3.036**	**9.468**	**5.949**	**2.519**	**1.545**
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	3.405	4.758	18.605	18.453	–	–
• Polska	7.652	8.507	14.080	14.509	2.532	2.380
• Rumunia	–	–	1.688	1.832	–	–
• Rosja	–	–	9.070	7.331	2.177	2.069
• Niemcy	–	–	8.742	10.154	–	–
• Francja	–	–	13.616	14.007	–	–
w tym GOP						
• Czechy	458	905	6.907	6.470	–	–
• Polska	3.128	3.827	6.414	6.664	1.141	1.117
• Rumunia	–	–	549	658	–	–
• Rosja	–	–	4.388	2.993	1.255	1.115
• Niemcy	–	–	2.942	3.404	–	–
• Francja	–	–	4.261	5.043	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	(1.267)	388	3.633	2.826	–	–
• Polska	438	2.648	182	(40)	676	365
• Rumunia	–	–	294	(140)	–	–
• Rosja	–	–	3.415	374	1.843	1.180
• Niemcy	–	–	614	652	–	–
• Francja	–	–	1.329	2.278	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

w budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
–	–	**81.569**	84.000	**(36.356)**	(37.718)	**45.213**	46.282
–	–	**(30.881)**	(32.238)	**15.255**	15.280	**(15.626)**	(16.958)
–	–	**(19.246)**	(19.566)	**8.449**	8.842	**(10.797)**	(10.724)
–	**–**	**31.442**	**32.197**	**(12.652)**	**(13.596)**	**18.791**	**18.600**
		1.510	*1.544*	*(492)*	*(484)*	*1.018*	*1.060*
		3.548	*3.621*	*(1.213)*	*(1.286)*	*2.335*	*2.335*
		3.415	*3.608*	*(1.209)*	*(1.287)*	*2.207*	*2.321*
		2.250	*2.340*	*(875)*	*(888)*	*1.376*	*1.452*
		66 %	**65 %**	**72 %**	**69 %**	**62 %**	**63 %**
–	–	**(4.519)**	(5.308)	**2.053**	2.784	**(2.466)**	(2.524)
–	–	**(121)**	(165)	**28**	(63)	**(93)**	(228)
–	–	**(2.978)**	(2.486)	**1.772**	1.198	**(1.206)**	(1.289)
–	**–**	**23.825**	**24.237**	**(8.799)**	**(9.677)**	**15.025**	**14.559**
–	–	**152**	212	**–**	8	**152**	220
–	–	**(3.551)**	(1.676)	**932**	534	**(2.619)**	(1.142)
–	–	**(11.541)**	(12.846)	**4.421**	5.239	**(7.120)**	(7.607)
–	–	**(3.654)**	(1.815)	**1.819**	–	**(1.836)**	(1.815)
–	–	**–**	(2.135)	**–**	350	**–**	(1.785)
–	–	**5.927**	4.553	**(323)**	(311)	**5.604**	4.242
–	–	**(1.456)**	–	**–**	–	**(1.456)**	–
–	**–**	**11.157**	**10.530**	**(1.951)**	**(3.858)**	**9.206**	**6.672**
–	–	**22.010**	23.212	**(774)**	(648)	**21.237**	22.564
–	–	**24.264**	25.396	**(9.255)**	(10.188)	**15.009**	15.208
–	–	**1.688**	1.832	**–**	–	**1.688**	1.832
–	–	**11.248**	9.400	**(3.969)**	(2.721)	**7.279**	6.679
–	–	**8.742**	10.154	**(8.742)**	(10.154)	**–**	–
–	–	**13.616**	14.007	**(13.616)**	(14.007)	**–**	–
–	–	**7.364**	7.375	**(144)**	(28)	**7.220**	7.348
–	–	**10.684**	11.608	**(3.861)**	(4.609)	**6.823**	6.999
–	–	**549**	658	**–**	–	**549**	658
–	–	**5.643**	4.108	**(1.444)**	(513)	**4.198**	3.595
–	–	**2.942**	3.404	**(2.942)**	(3.404)	**–**	–
–	–	**4.261**	5.043	**(4.261)**	(5.043)	**–**	–
–	–	**2.365**	3.214	**(101)**	(5)	**2.264**	3.209
–	–	**1.296**	2.973	**(525)**	(2.781)	**771**	192
–	–	**294**	(140)	**–**	–	**294**	(140)
–	–	**5.258**	1.554	**619**	1.857	**5.877**	3.411
–	–	**614**	652	**(614)**	(652)	**–**	–
–	–	**1.329**	2.278	**(1.329)**	(2.278)	**–**	–
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU HOTELS & RESORTS						
Wpływy	11.766	12.713	66.108	66.068	4.629	3.870
Przychody z tytułu odsetek	17	6	53	16	–	–
Koszty Development	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów	(7.122)	(5.708)	(30.108)	(29.542)	(1.532)	(201)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.793)	(3.177)	(15.895)	(15.979)	(1.203)	(1.184)
Pozostałe wypływy	(2.319)	(335)	(3.742)	(4.208)	(237)	(224)
Podatek dochodowy	–	–	(213)	(56)	–	(168)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Hotels & Resorts	**(452)**	**3.499**	**16.202**	**16.299**	**1.657**	**2.092**
w tym w						
• Czechy	138	547	4.662	4.522	–	–
• Polska	(589)	2.952	2.674	4.052	639	1.186
• Rumunia	–	–	193	511	–	–
• Rosja	–	–	3.589	1.174	1.018	907
• Niemcy	–	–	2.360	2.514	–	–
• Francja	–	–	2.724	3.526	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU HOTELS & RESORTS						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa trwałe, wartość firmy	1.334	68.557	321.971	348.172	33.013	27.235
Pozostałe aktywa trwałe	–	303	4.800	4.890	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	1.437	1.712	10.773	9.826	1.370	1.247
Środki pieniężne	1.633	1.131	6.571	6.294	394	109
Aktywa IFRS 5	8.558	–	–	–	–	–
Aktywa segmentu	**12.961**	**71.703**	**344.115**	**369.181**	**34.777**	**28.590**
Kredyty i pożyczki	–	46.064	245.128	271.487	13.766	10.764
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(3.974)	–	8.688	8.403	(240)	1.718
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.710	2.240	18.763	20.571	1.638	1.770
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	–	–	–	–	2.693	–
Zobowiązania IFRS 5	5.886	–	–	–	–	–
Zobowiązania segmentu	**3.622**	**48.303**	**272.580**	**300.461**	**17.858**	**14.252**
Zmiany w aktywach trwałych HOTELS & RESORTS						
Stan na dzień 1 stycznia	9.329	68.901	332.116	353.235	27.915	27.110
Zmiana pozycji IFRS 5	(8.031)	–	–	–	–	–
Zwiększenia	232	299	1.269	3.104	5.171	336
Korekta ceny kupna z datą wsteczną	–	–	(2.097)	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(196)	(643)	(10.969)	(11.326)	(376)	(877)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	(2.135)	–	–
Zwiększenia wartości	–	–	4.365	3.962	1.122	591
Różnice kursowe	–	–	(2.711)	1.331	(821)	75
Aktywa trwałe na dzień 30 września	**1.334**	**68.557**	**321.971**	**348.172**	**33.013**	**27.235**
Zmiany zobowiązań finansowych HOTELS & RESORTS						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	6.340	46.988	254.266	277.631	10.790	11.208
Zmiana pozycji IFRS 5	(6.341)	–	–	–	–	–
Nowe zobowiązania	–	–	47.512	400	12.795	–
Spłata kapitału	–	(912)	(56.435)	(5.556)	(9.832)	(449)
Kapitalizacja odsetek	1	(12)	(117)	(1.146)	84	5
Różnice kursowe	–	–	(98)	158	(70)	–
Pożyczki i kredyty na dzień 30 września	**–**	**46.064**	**245.128**	**271.487**	**13.766**	**10.764**

w budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
–	–	**82.504**	82.651	**(37.119)**	(37.578)	**45.385**	45.073
–	–	**69**	21	**(26)**	0	**43**	22
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
–	–	**(38.762)**	(35.452)	**19.795**	17.804	**(18.967)**	(17.648)
–	–	**(19.892)**	(20.340)	**8.552**	8.914	**(11.340)**	(11.427)
–	–	**(6.298)**	(4.767)	**2.670**	1.704	**(3.628)**	(3.063)
–	–	**(213)**	(223)	**60**	6	**(153)**	(218)
–	**–**	**17.408**	**21.890**	**(6.068)**	**(9.150)**	**11.340**	**12.740**
–	–	**4.800**	5.068	**(98)**	(31)	**4.703**	5.038
–	–	**2.724**	8.190	**223**	(3.670)	**2.946**	4.520
–	–	**193**	511	**–**	–	**193**	511
–	–	**4.607**	2.081	**(1.109)**	590	**3.498**	2.671
–	–	**2.360**	2.514	**(2.360)**	(2.514)	**–**	–
–	–	**2.724**	3.526	**(2.724)**	(3.526)	**–**	–
–	–	**–**	–	**–**	–	**–**	–
–	5.331	**356.317**	449.296	**(116.219)**	(183.021)	**240.099**	266.275
–	–	**4.800**	5.192	**(2.935)**	(3.472)	**1.865**	1.720
–	–	**13.580**	12.785	**(8.017)**	(6.610)	**5.563**	6.175
–	2	**8.597**	7.535	**(4.963)**	(4.377)	**3.634**	3.159
–	–	**8.558**	–	**–**	–	**8.558**	–
–	**5.333**	**391.852**	**474.808**	**(132.134)**	**(197.479)**	**259.718**	**277.329**
–	–	**258.895**	328.315	**(83.536)**	(130.163)	**175.359**	198.152
–	–	**4.475**	10.121	**3.088**	(773)	**7.562**	9.348
–	1	**22.112**	24.582	**(6.455)**	(6.465)	**15.657**	18.117
–	–	**2.693**	–	**–**	–	**2.693**	–
–	–	**5.886**	–	**–**	–	**5.886**	–
–	**1**	**294.060**	**363.018**	**(86.903)**	**(137.401)**	**207.157**	**225.617**
–	5.331	**369.360**	454.577	**(121.712)**	(185.222)	**247.648**	269.355
–	–	**(8.031)**	–	**–**	–	**(8.031)**	–
–	–	**6.672**	3.739	**(702)**	(1.789)	**5.971**	1.950
–	–	**(2.097)**	–	**2.097**	–	**–**	–
–	–	**(11.541)**	(12.846)	**4.421**	5.239	**(7.120)**	(7.607)
–	–	**–**	(2.135)	**–**	350	**–**	(1.785)
–	–	**5.487**	4.553	**(323)**	(311)	**5.164**	4.242
–	–	**(3.532)**	1.407	**–**	(1.287)	**(3.532)**	120
–	**5.331**	**356.317**	**449.296**	**(116.219)**	**(183.021)**	**240.099**	**266.275**
–	–	**271.396**	335.827	**(87.478)**	(134.840)	**183.918**	200.987
–	–	**(6.341)**	–	**–**	–	**(6.341)**	–
–	–	**60.306**	400	**(10.749)**	–	**49.557**	400
–	–	**(66.267)**	(6.917)	**15.100**	3.048	**(51.166)**	(3.869)
–	–	**(32)**	(1.153)	**(409)**	1.629	**(441)**	476
–	–	**(169)**	158	**–**	–	**(169)**	158
–	**–**	**258.895**	**328.315**	**(83.536)**	**(130.163)**	**175.359**	**198.152**

SEGMENT DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT						ASSET
	podstawowe		inne		wynajęte		
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	
Przychody ze sprzedaży	1.428	6.415	553	430	4.234	1.891	
Zmiana stanu	801	–	–	–	–	–	
Sprzedaż nieruchomości	1.634	329	–	–	–	–	
Pozostałe przychody operacyjne	119	–	–	–	–	–	
Koszty materiałów i usług	(361)	(407)	(394)	(339)	(968)	(342)	
Koszty rozwoju projektów	(1.462)	(5.974)	–	–	–	–	
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.384)	(2.668)	–	–	(277)	(144)	
Pozostałe koszty operacyjne	(1.650)	(976)	(46)	(20)	(831)	(95)	
Odpisy amortyzacyjne planowe	(40)	(44)	(32)	(36)	(946)	(818)	
Odpisy aktualizacyjne	(5)	(44)	–	–	–	–	
Zwiększenia wartości	125	78	–	–	286	1.915	
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	**(2.794)**	**(3.293)**	**81**	**35**	**1.498**	**2.408**	
w tym przychody ze sprzedaży							
• Czechy	264	276	–	–	–	–	
• Węgry	–	–	–	–	990	887	
• Polska	1.154	6.113	553	430	573	587	
• Niemcy	–	–	–	–	–	55	
• Austria	9	25	–	–	–	–	
• Rosja	–	–	–	–	2.670	363	
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej							
• Czechy	10	(57)	–	–	–	–	
• Węgry	1	98	–	–	603	2.208	
• Polska	111	(243)	81	35	185	277	
• Rosja	–	–	–	–	710	(112)	
• Niemcy	(15)	(36)	–	–	–	35	
• Austria	(2.870)	(3.355)	–	–	–	–	
• Luksemburg	(31)	301	–	–	–	–	
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT							
Wpływy z tytułu wynajmu	961	858	703	357	4.185	1.523	
Przychody z tytułu odsetek	15	90	2	–	49	54	
Wpływy Development	723	5.543	–	–	–	–	
Wypływy Development	(3.079)	(5.840)	–	–	–	–	
Koszty materiałów	(334)	(330)	(355)	(364)	(1.036)	(73)	
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.291)	(2.620)	–	–	(277)	(144)	
Pozostałe wypływy	(3.266)	(1.581)	(50)	(22)	(1.027)	(268)	
Podatek dochodowy	(22)	(16)	–	–	(2)	(3)	
Operacyjne przepływy pieniężne	**(8.292)**	**(3.897)**	**300**	**(29)**	**1.893**	**1.090**	
w tym w							
• Czechy	(73)	(88)	–	–	–	–	
• Węgry	(53)	(12)	–	–	553	425	
• Polska	(2.119)	(223)	300	(29)	144	355	
• Rosja	–	–	–	–	1.196	272	
• Niemcy	(13)	(34)	–	–	–	38	
• Austria	(5.985)	(3.494)	–	–	–	–	
• Luksemburg	(49)	(45)	–	–	–	–	

MANAGEMENT

w budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
–	–	**6.215**	8.736	**(3.222)**	(964)	**2.993**	7.772
–	–	**801**	–	**–**	–	**801**	–
–	–	**1.634**	329	**(48)**	–	**1.586**	329
–	–	**119**	–	**–**	–	**119**	–
–	–	**(1.723)**	(1.088)	**759**	126	**(964)**	(962)
–	–	**(1.462)**	(5.974)	**15**	36	**(1.447)**	(5.938)
–	–	**(3.660)**	(2.812)	**277**	144	**(3.384)**	(2.668)
–	–	**(2.527)**	(1.091)	**717**	60	**(1.810)**	(1.031)
–	–	**(1.018)**	(899)	**591**	466	**(427)**	(433)
–	–	**(5)**	(44)	**–**	–	**(5)**	(44)
–	–	**411**	1.992	**–**	–	**411**	1.992
–	**–**	**(1.214)**	**(850)**	**(912)**	**(133)**	**(2.126)**	**(983)**
–	–	**264**	276	**–**	–	**264**	276
–	–	**990**	887	**–**	–	**990**	887
–	–	**2.281**	7.130	**(550)**	(559)	**1.731**	6.571
–	–	**–**	55	**–**	(55)	**–**	–
–	–	**9**	25	**(2)**	13	**8**	38
–	–	**2.670**	363	**(2.670)**	(363)	**–**	–
–	–	**10**	(57)	**4**	–	**14**	(57)
–	–	**604**	2.306	**–**	–	**604**	2.306
–	–	**377**	69	**(219)**	(259)	**158**	(191)
–	–	**710**	(112)	**(710)**	112	**–**	–
–	–	**(15)**	(1)	**15**	1	**–**	–
–	–	**(2.870)**	(3.355)	**(2)**	13	**(2.871)**	(3.342)
–	–	**(31)**	301	**–**	–	**(31)**	301
–	–	**5.849**	2.737	**(3.208)**	(837)	**2.642**	1.900
–	–	**66**	145	**(52)**	(56)	**14**	89
–	–	**723**	5.543	**–**	–	**723**	5.543
–	–	**(3.079)**	(5.840)	**13**	36	**(3.065)**	(5.804)
(852)	–	**(2.577)**	(767)	**1.694**	(42)	**(883)**	(808)
–	–	**(3.568)**	(2.763)	**277**	144	**(3.291)**	(2.620)
1.716	3.264	**(2.626)**	1.393	**(905)**	(3.113)	**(3.531)**	(1.720)
–	–	**(24)**	(19)	**18**	3	**(6)**	(16)
864	**3.264**	**(5.235)**	**428**	**(2.162)**	**(3.865)**	**(7.397)**	**(3.437)**
–	–	**(73)**	(88)	**2**	–	**(71)**	(88)
–	–	**500**	413	**–**	–	**500**	413
–	–	**(1.675)**	102	**(134)**	(337)	**(1.808)**	(235)
864	3.264	**2.060**	3.536	**(2.060)**	(3.536)	**–**	–
–	–	**(13)**	4	**13**	(4)	**–**	–
–	–	**(5.985)**	(3.494)	**17**	13	**(5.968)**	(3.481)
–	–	**(49)**	(45)	**–**	–	**(49)**	(45)

	DEVELOPMENT					ASSET
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa trwałe, wartość firmy	11.555	11.704	971	696	43.089	65.670
Joint ventures	6.787	1.511	–	–	–	–
Pozostałe aktywa trwałe	13.011	9.429	0	–	117	5.561
Pozostałe aktywa obrotowe	13.876	4.661	101	140	215	1.134
Środki pieniężne	868	1.063	3	6	13	1.618
Aktywa segmentu	**46.097**	**28.367**	**1.075**	**842**	**43.435**	**73.983**
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	77.679	91.429	137	154	14.018	34.641
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	12.196	6.842	–	–	438	3.539
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7.509	3.463	182	32	308	807
Zobowiązania segmentu	**97.385**	**101.734**	**319**	**185**	**14.764**	**38.987**
Zmiany w aktywach trwałych DEVELOMENT & ASSETMANAGEMENT						
Stan na dzień 1 stycznia	11.576	11.547	725	679	28.600	15.710
Przeksięgowania w segmencie	–	–	–	–	15.082	48.753
Zwiększenia	176	197	304	2	105	111
Zmniejszenia	(24)	–	–	–	(38)	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(40)	(44)	(32)	(36)	(946)	(818)
Odpisy aktualizacyjne	(5)	(44)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	125	78	–	–	286	1.915
Różnice kursowe	(254)	(29)	(26)	50	–	–
Aktywa trwałe na dzień 30 września	**11.555**	**11.704**	**971**	**696**	**43.089**	**65.670**
Zmiany zobowiązań finansowych DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	73.336	86.133	137	115	14.491	12.532
Nowe zobowiązania	648	2.051	(0)	70	21.498	–
Emisja obligacji	19.705	–	–	–	–	–
(Przedterminowy) skup obligacji zamiennych	(9.622)	–	–	–	–	–
Spłata kapitału	(5.989)	(386)	–	(41)	(22.004)	(446)
Kapitalizacja odsetek	342	2.363	4	–	33	165
Różnice kursowe	(741)	1.269	(4)	10	–	265
Pożyczki i kredyty na dzień 30 września	**77.679**	**91.429**	**137**	**154**	**14.018**	**34.641**

MANAGEMENT

w budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2013	2012	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
32.323	6.593	**87.938**	84.663	**(62.520)**	(60.431)	**25.418**	24.233
–	–	**6.787**	1.511	**79.898**	97.081	**86.685**	98.592
5.687	(0)	**18.815**	14.989	**(5.687)**	(5.502)	**13.128**	9.488
267	(0)	**14.458**	5.936	**(561)**	(695)	**13.897**	5.241
731	–	**1.615**	2.687	**(744)**	(1.565)	**871**	1.122
39.007	**6.593**	**129.613**	**109.786**	**10.386**	**28.888**	**139.999**	**138.674**
21.385	3.595	**113.219**	129.819	**(30.685)**	(26.893)	**82.535**	102.926
3.165	150	**15.799**	10.531	**(2.897)**	12.950	**12.902**	23.481
1.574	–	**9.574**	4.302	**(1.622)**	(704)	**7.952**	3.598
26.125	**3.745**	**138.592**	**144.652**	**(35.204)**	**(14.646)**	**103.389**	**130.005**
46.591	48.504	**87.493**	76.440	**(62.329)**	(53.943)	**25.164**	22.498
(15.082)	(48.753)	**–**	–	**–**	–	**–**	–
813	1.886	**1.399**	2.195	**(820)**	(1.997)	**579**	198
–	–	**(61)**	–	**38**	–	**(24)**	–
–	–	**(1.018)**	(899)	**591**	466	**(427)**	(433)
–	–	**(5)**	(44)	**–**	–	**(5)**	(44)
–	–	**411**	1.992	**–**	–	**411**	1.992
–	4.957	**(280)**	4.978	**–**	(4.957)	**(280)**	21
32.323	**6.593**	**87.938**	**84.663**	**(62.520)**	**(60.431)**	**25.418**	**24.233**
21.385	24.073	**109.350**	122.854	**(24.594)**	(25.428)	**84.756**	97.426
–	–	**22.146**	2.121	**(21.498)**	–	**648**	2.121
–	–	**19.705**	–	**–**	–	**19.705**	–
–	–	**(9.622)**	–	**(6.163)**	–	**(15.785)**	–
–	–	**(27.994)**	(874)	**21.603**	181	**(6.391)**	(693)
–	1.646	**379**	4.174	**(33)**	(1.646)	**346**	2.528
–	–	**(745)**	1.544	**–**	–	**(745)**	1.544
21.385	**3.595**	**113.219**	**129.819**	**(30.685)**	**(26.893)**	**82.535**	**102.926**

[05] Sprzedaż udziałów

Pozycja ta dotyczy głównie sprzedaży udziałów w spółkach Leuchtenbergring w Monachium na rzecz partnera joint venture oraz sprzedaży przedsiębiorstwa Hotelu Palace w Pradze. Szczegółowe informacje zawarte są w pkt. [27] w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2012.

[06] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

	1 stycznia do 30 września	
w EUR	**2013**	2012
Wynagrodzenia	(10.404.710)	(10.678.087)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(2.082.798)	(2.121.540)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(464.573)	(457.526)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(4.899)	(13.170)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(992.256)	(675.989)
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(135.327)	(11.634)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(23.640)	(32.638)
Zmiana funduszu socjalnego	(533.894)	(45.187)
	(14.642.096)	(14.035.771)

Średnie zatrudnienie w pierwszych trzech kwartałach 2013 roku wyniosło 1 082 osoby (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 126 osób).

[07] Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości

Odpisy aktualizacyjne dotyczą wyceny dokonanej zgodnie z IFRS 5.

Zwiększenia wartości wynikają zaś głównie z podwyższenia wartości hoteli w Jekaterynburgu i hotelu Diplomat w Czechach na podstawie zewnętrznych opinii w sprawie wyceny na dzień 30.06.2013.

[08] Pozostałe koszty operacyjne

	1 stycznia do 30 września	
w EUR	**2013**	2012
Koszty doradztwa prawnego	(557.398)	(406.974)
Koszty administracyjne ogółem	(985.857)	(675.032)
Reklama	(167.671)	(204.924)
Podatek naliczony nieodliczalny	(326.674)	(295.424)
Koszty dzierżawy hotele	(1.835.876)	(1.815.469)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(102.000)	(110.000)
Ujemne różnice kursowe z wyceny zobowiązań z tytułu dostaw (PORR andel's Łódź)	–	(340.664)
Property Costs	(621.190)	(688.873)
Pozostałe	(772.242)	(316.170)
	(5.368.908)	(4.853.529)

[09] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 30 września **2013**	2012
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	57.997	85.064
Dodatnie różnice kursowe dot. kredytów w CHF	360.837	–
Dodatnie różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych *)	70.284	–
Dodatnie różnice kursowe w zw. z obligacjami (zamiennymi) w PLN	568.944	–
Korekta wartości bilansowej obligacji zamiennej	11.501	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	749.641
	1.069.563	834.705
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(8.967.391)	(10.278.337)
Odsetki od obligacji i obligacji zamiennych	(1.723.316)	(1.210.073)
Odsetki z tyt. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel's Łódź"	(488.982)	(525.127)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(243.626)	(117.109)
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(4.500)	–
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(3.739)	(77.248)
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	–	(254.160)
Ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych *)	(3.000.789)	–
Ujemne różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	–	(1.089.020)
Koszt pozyskania kapitału	(8.967.391)	(1.217.613)
Kwota przeniesiona z tytułu rozwiązania zabezpieczenia przepływów pieniężnych	(540.000)	–
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(394.422)	(6.754)
(w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 394 422 Euro)	(16.232.356)	(14.775.441)

* Dodatnie wzgl. ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych dotyczą jednostek zależnych, u których waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro.

[10] Podatek dochodowy

Przejście między kosztem podatku dochodowego i obowiązującą stawką podatkową Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za pierwsze dziewięć miesięcy 2013 w wysokości 25 % (2012: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 30 września **2013**	2012
Wynik brutto	**(8.112.798)**	**(613.076)**
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	2.028.199	153.269
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(167.115)	(573.594)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	70.723	427.948
± różnice stałe	2.935.779	164.518
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(2.829.411)	61.941
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	–	(2.497)
± efekt różnic kursowych	399.359	(319.799)
	2.437.533	(88.216)

Przychody z tytułu podatku odroczonego wynikają głównie z braku pozycji pasywów z tytułu podatku odroczonego w związku z transakcją sale & lease back dot. hotelu Chopin.

[11] Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują nieruchomości gruntowe i prawa na nieruchomościach, budowle wraz z budowlami na nieruchomościach obcych, wyposażenie oraz inwentarz hoteli i urządzenia techniczne.

	Stan na	
w EUR	**30.09.2013**	30.09.2012
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	256.568.642	277.149.161
Nakłady inwestycyjne	6.337.037	2.073.700
Zmniejszenia	(23.511)	–
Zmiana pozycji IFRS 5	(8.031.230)	–
Odpisy amortyzacyjne	(7.135.174)	(7.624.299)
Odpisy aktualizacyjne	(5.014)	(1.828.849)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	5.288.543	4.319.815
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.811.967)	140.859
Wartość bilansowa na dzień 30 września	249.187.327	274.230.387
w tym aktywa w budowie	*3.552.856*	*3.567.000*

Zwiększenia środków trwałych dotyczą nieruchomości związanej z hotelem Chopin w Polsce oraz działek sąsiadujących. W zakresie zwiększenia wartości por. także nota w pkt. 07.

[12] Nieruchomości inwestycyjne

„Nieruchomości inwestycyjne“ obejmują grunty i prawa z nimi zrównane i budynki wraz z aktywami w budowie.

	Stan na	
w EUR	**30.09.2013**	30.09.2012
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	15.198.222	13.562.844
Nakłady inwestycyjne	161.832	73.833
Odpisy amortyzacyjne	(353.900)	(350.862)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	285.995	1.914.818
Wartość bilansowa na dzień 30 września	15.292.149	15.200.633
w tym aktywa w budowie	*6.357.097*	*6.261.989*
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	990.321	886.780
Koszty eksploatacyjne	(208.721)	(216.160)
	781.600	670.620

[13] Joint ventures

w EUR	Stan na 30.09.2013	30.09.2012
Pozycja bilansowa obejmuje		
Udziały w joint ventures	38.317.996	38.175.620
Przypisane przychody z joint ventures	(28.652.462)	(27.969.675)
Pożyczki dla joint ventures	81.687.912	98.791.058
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(4.667.954)	(10.405.418)
	86.685.493	98.591.586
Zmiany w pozycji bilansowej		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	84.936.203	92.252.489
- Zmniejszenia ujętej wartości udziału wskutek sprzedaży	(39.500)	–
± przypisane wyniki	(4.315.933)	(3.474.562)
(w tym przypisany „pozostały wynik" bez wpływu na rachunek wyników)	–	295.585
± Zmniejszenia przypisanych wyników wskutek sprzedaży	39.500	–
± Pożyczki dla joint ventures	5.426.316	2.072.185
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	638.907	7.741.474
Wartość bilansowa na dzień 30 września	86.685.493	98.591.586
Przychody z joint ventures		
Przypisane wyniki	(4.315.933)	(3.770.147)
Skompensowane odsetki od pożyczek	3.317.404	3.667.643
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(723.801)	(993.970)
Zwiększenia wartości pożyczek	1.362.708	8.735.444
± Rezerwy w zw. z joint ventures	329.548	–
	(30.074)	7.638.970
Przepływy pieniężne z joint ventures		
Zwiększenie pożyczek na rzecz joint ventures	(5.426.316)	(2.072.185)
w tym rozliczone odsetki	3.317.404	3.667.643
Pożyczki od joint ventures	3.928.625	–
w tym depozyt złożony w zw. z gwarancją Intercont	(1.937.500)	–
Pozostałe płatności uzyskane od joint ventures	(18.332)	–
	(136.120)	1.595.458

[14] Zobowiązania finansowe

Kwoty w 1.000 Euro	Stan na 01.01.2012	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek	Spłata	± f/x	Stan na 30.09.2012
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty						
Hotel andel's Łódź	48.900	–	624	(200)	–	49.324
Hotel Diplomat	27.776	–	–	(709)	–	27.067
Hotel Angelo Jekaterynburg	37.730	–	(315)	–	–	37.415
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000	–	174	(809)	–	10.365
Hotel Palace IFRS 5	13.079	–	(15)	–	–	13.064
Hotel Chopin	10.349	–	5	(449)	–	9.905
Hotel angelo Praga	10.623	–	–	(488)	–	10.135
Bürohaus Erzsebet	11.126	–	165	(265)	265	11.291
Hotel Amber Baltic	6.966	–	–	(642)	75	6.399
Hotel Savoy	4.835	–	–	–	–	4.835
Hotel Le Palais IFRS 5	6.336	–	3	–	–	6.339
Hotel Dvořák	20.567	–	–	(573)	–	19.994
Gazociąg Warszawa	78	–	–	(41)	5	41
Nieruchomość Louvre, Węgry	2.871	–	64	–	–	2.935
	212.235	**–**	**705**	**(4.177)**	**344**	**209.108**
b) Kredyty obrotowe Holding	**43.794**	**279**	**250**	**(386)**	**–**	**43.937**
c) Inne						
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	2.863	470	–	–	89	3.422
Kredyty bankowe	16.859	1.661	788	–	180	19.488
Obligacje/obligacje zamienne	13.774	–	920	–	1.089	15.784
Pozostałe kredyty	8.887	110	341	–	–	9.338
	42.384	**2.241**	**2.049**	**–**	**1.358**	**48.032**
	298.413	**2.521**	**3.004**	**(4.563)**	**1.702**	**301.077**

Kredyt projektowy związany z hotelem Palace w Pradze został spłacony w związku z dokonaną sprzedażą. Kredyt projektowy związany z praskim hotelem Le Palais w związku z zamiarem sprzedaży nie został wykazany w zobowiązaniach finansowych, lecz w pasywach związanych bezpośrednio z grupami do zbycia sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

Na początku marca 2013 r. Spółka wyemitowała w Polsce obligację. Wartość nominalna emisji wynosi ok. 63,1 mln PLN (ok. 15,3 mln Euro); oprocentowanie 7% + 6M WIBOR z płatnościami półrocznymi na dzień 31.3. i 30.9.. Okres wykupu wynosi trzy lata. Część nominalna w wys. 26,75 mln PLN (ok. 6,5 mln EUR) została zamieniona z istniejących obligacji zamiennych z roku 2011 o okresie wykupu do 2014 r.

w tym płatne w terminie 1 roku	w tym płatne w terminie > 1 roku	**Stan na 01.01.2013**	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek	Spłata	± IFRS 5 ± f/x	**Stan na 30.09.2013**	w tym płatne w terminie 1 roku	w tym płatne w terminie > 1 roku
1.349	47.975	49.900	–	(746)	(350)	–	**48.803**	1.250	47.553
2.855	24.212	26.340	–	13	(1.516)	–	**24.837**	6.760	18.077
2.250	35.165	36.930	36.582	167	(37.586)	22	**36.114**	1.246	34.869
635	9.729	10.364	–	36	–	–	**10.399**	390	10.009
4.402	8.663	13.064	–	–	(13.064)	–	**–**	–	–
474	9.432	9.807	12.795	25	(9.832)	–	**12.795**	232	12.562
667	9.468	9.972	–	–	(408)	–	**9.564**	692	8.872
243	11.047	11.235	–	–	(401)	–	**10.834**	400	10.434
640	5.759	6.377	–	–	(642)	(120)	**5.615**	624	4.992
1.332	3.503	4.835	–	–	(150)	–	**4.685**	756	3.929
6.339	–	6.340	–	1	–	(6.341)	**–**	–	–
600	19.394	19.577	–	4	(682)	–	**18.899**	750	18.149
41	–	–	–	–	–	–	**–**	–	–
2.935	–	3.021	–	–	(50)	–	**2.971**	200	2.771
24.763	**184.346**	**207.761**	**49.377**	**(501)**	**(64.682)**	**(6.439)**	**185.516**	**13.300**	**172.217**
26.990	**16.946**	**31.873**	**648**	**–**	**(4.468)**	**–**	**28.053**	**26.877**	**1.176**
–	3.422	3.614	181	63	–	(75)	**3.783**	–	3.783
–	19.488	19.735	–	(253)	–	(241)	**19.241**	–	19.241
–	15.784	15.396	19.705	595	(9.622)	(500)	**25.575**	6.163	19.412
9.338	–	3.359	–	–	(1.471)	–	**1.888**	1.888	–
9.338	**38.694**	**42.104**	**19.886**	**405**	**(11.093)**	**(815)**	**50.487**	**8.051**	**42.436**
61.091	**239.987**	**281.739**	**69.910**	**(95)**	**(80.243)**	**(7.255)**	**264.056**	**48.227**	**215.829**

Na początku kwietnia 2013 dokonano w Polsce emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 4,875 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,06 PLN. Część w wys. 6,5 mln PLN (ok. 1,6 mln EUR) została zamieniona z istniejących obligacji zamiennych z roku 2011. Ponadto z przychodów z tytułu emisji kwotę 6,5 mln PLN (ok. 1,6 mln Euro) przeznaczono na wcześniejszy wykup obligacji zamiennych 2011 r.

[15] Należności i zobowiązania

w EUR	Stan na 30.09.2013	30.09.2012
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług	3.887.172	4.084.699
Należności wobec organów skarbowych	1.635.693	203.459
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	–	122.694
Zapłacone zaliczki	349.197	249.306
Pozostałe należności i aktywa	550.268	1.358.708
Należności wobec joint ventures	32.860	171.618
Rozliczenia międzyokresowe	199.480	407.837
	6.654.671	6.598.321
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.791.043	3.381.850
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź“	7.230.963	8.457.474
Zobowiązania wobec joint ventures	280.468	16.874
Zobowiązania wobec osób powiązanych	2.944.440	3.477.660
w tym Vienna International AG	*2.723.769*	*2.905.377*
w tym odroczone bonusy dla członków zarządu	*220.670*	*572.283*
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	3.488.969	2.538.110
Otrzymane zaliczki	3.403.686	981.586
	22.139.569	18.853.553

Zobowiązania wg IFRS 5 obejmują również zobowiązania wobec Vienna International AG.

Pozostałe zobowiązania – długoterminowe		
Otrzymane kaucje	804.748	601.127
Zobowiązania wobec joint ventures	3.933.125	–
Pozostałe	–	22.432
	4.737.873	623.559

[16] Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dotyczą wyodrębnionych zysków ze sprzedaży z tytułu transakcji sale & lease back („Zmiana finansowania“) w związku z nieruchomością gruntową i budynkiem hotelu Chopin w Krakowie.

[17] Pochodne instrumenty finansowe

Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami:

Wykazuje się następujące pochodne instrumenty finansowe związane z kredytowaniem na dzień 30 września 2013, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco

	Stan na	
w EUR	**30.09.2013**	30.09.2012
Kredyt Hotel Chopin, Kraków		
Wartość nominalna pozycji zabezpieczanej na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	–	9.905.305
Wartość godziwa zabezpieczenia na 30 września	–	(773.309)
Wartość nominalna pozycji zabezpieczanej na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	5.240.094	–
Wartość godziwa zabezpieczenia na 30 września	(95.381)	–
Kredyt Hotel Angelo, Praga		
Wartość nominalna kredytu na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	9.563.984	10.135.021
Wartość godziwa instrumentu pochodnego na 30 września	4	40
Cross Currency Swap – obligacja zamienna w PLN (do 7 maja 2014)		
Każdorazowo w dniu 6 listopada i 6 maja (rozpoczynając od 6 listopada 2011, kończąc 6 maja 2014) Spółka otrzyma 8,5% odsetek od wartości nominalnej 38,2 mln PLN i zapłaci 6,7% odsetek od wartości nominalnej 9.714.514,21 Euro.		
	(735.149)	(763.136)

Pozostałe instrumenty pochodne:

Długoterminowe instrumenty pochodne obejmują prawo do zamiany z tytułu emisji obligacji zamiennej w PLN wiosną 2013 roku.

[18] Transakcje z osobami powiązanymi

Transakcje z członkami zarządu:	
Wynagrodzenia członków zarządu 01.01. – 30.09.2013	(630.030)
Stan rozliczeń z członkami zarządu na dzień 30.09.2013	(220.670)
Transakcje z Vienna International AG:	
Rozliczona opłata Managementfee w zw. ze spółkami podlegającymi pełnej konsolidacji 01.01. – 30.09.2013	(2.466.330)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(1.211.908)
Niepowracające koszty w zw. z rozwiązaniem umów	(764.461)
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 30.09.2013	(3.282.515)
Transakcje z joint ventures:	
Przychody z joint ventures 01.01. – 30.09.2013	3.417.645
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 30.09.2013	(4.234.358)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie odsetek od udzielonych im pożyczek. Zobowiązania wobec joint ventures obejmują długoterminowe zobowiązanie związane z dotowaniem konta depozytowego na gwarancję najmu.

[19] Informacje dot. wartości godziwej

a) Wartość bilansowa i wartość godziwa według kategorii wyceny

Poniżej zestawiono wartości godziwe instrumentów finansowych (IFRS 7) oraz aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej (IFRS 13), z podziałem według klas lub pozycji bilansowych.

Kategoria wyceny wg IAS 39 lub innych IFRS	Aktywa – pozycje bilansowe / klasy	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.09.13	Wartość godziwa 30.09.13	Wartość bilansowa 31.12.12	Wartość godziwa 31.12.12
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)	3	3.423.973	3.423.973	2.987.993	2.987.993
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		10.994.647	10.994.647	8.089.701	8.089.701
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa trwałe		352.776.006	n/a	360.758.416	n/a
	Aktywa trwałe razem		367.194.626		368.848.116	
LaR	Należności		4.452.031	4.452.031	4.238.676	n/a
LAR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4.488.415	4.488.415	7.144.968	n/a
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3	8.512.854	8.512.854	7.279.433	7.279.433
FVTPL	Pozostałe aktywa finansowe – instrumenty pochodne	3	4	4	2	2
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa obrotowe		15.069.781	n/a	3.556.171	n/a
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		32.523.085		47.058.043	
	Suma aktywów		**399.717.710**		**415.906.160**	

Kategoria wyceny wg IAS 39 lub innych IFRS	Pasywa – pozycje bilansowe / klasy	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.09.13	Wartość godziwa 30.09.13	Wartość bilansowa 31.12.12	Wartość godziwa 31.12.122
LaR	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu		(4.956.486)	(4.956.486)	–	–
LaR	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu		(14.455.465)	(14.452.689)	(15.396.167)	(15.396.167)
LaR	Kredyty o stałym oprocentowaniu		(110.455.472)	(115.078.576)	(73.064.910)	(73.560.799)
LaR	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu		(85.961.371)	(83.235.433)	(99.441.588)	(95.462.504)
LaR	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(4.737.873)	(4.737.873)	(773.731)	(773.731)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	(1.335.523)	(1.335.523)	–	–
IAS 19	Rezerwa na świadczenia emerytalne		(2.274.247)	(2.274.247)	(2.260.893)	(2.260.893)
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania długoterminowe		(12.116.924)	n/a	(13.753.850)	n/a
	Zobowiązania długoterminowe razem		(236.293.361)		(204.691.139)	
LaR	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu		(6.162.983)	(6.393.214)	–	–
LaR	Zobowiązania		(16.410.124)	(16.410.124)	(21.377.861)	n/a
LaR	Kredyty o stałym oprocentowaniu		(14.674.913)	(14.862.317)	(35.877.849)	(36.110.037)
LaR	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu		(27.341.329)	(27.152.518)	(44.894.054)	(44.697.958)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe	3	(735.149)	(735.149)	(538.486)	(538.486)
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	3	(95.381)	(95.381)	(741.906)	(741.906)
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania krótkoterminowe		(14.995.442)	n/a	(5.084.081)	n/a
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		(80.415.321)		(122.163.000)	
	Zobowiązania razem		**(316.708.681)**		**(326.854.139)**	

LaR = Loans and Receivables (kredyty i należności)

AfS= Available for Sale (dostępne do sprzedaży)

FVTPL = at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)

b) Przejście poziom 3 wyceny (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Zmiana	Kwota	Pozycja zysk / strata
Wartość bilansowa na 01.01.2013	8.987.035	
Zwiększenia	698.426	
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	41.558	Koszty osobowe i finansowe
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	646.525	
Zmniejszenia	(602.767)	
Wartość bilansowa na 30.09.2013	9.770.777	

Kwota 540.000 EUR dotyczy zrealizowanych strat i została przeniesiona z pozycji pozostałych przychodów i kosztów do rachunku zysków i strat.

c) Technika wyceny i dane wejściowe (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Poziom	Pozycje bilansowe / klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)	metoda dochodowa	prognozowane przepływy pieniężne, udział w zysku wg rozporządzenia GBVUU (rozporządzenie o udziale w zyskach instytucji nadzoru finansowego FMA)
3	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	metoda dochodowa	prognozowane przepływy pieniężne
3	Pochodne instrumenty finansowe aktywne (krótkoterminowe)	metoda dochodowa	wykres oprocentowania, ryzyko kredytowe
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe - prawo do zamiany	metoda dochodowa	wahania, kursy akcji
3	Pochodne instrumenty finansowe bierne (krótkoterminowe)	metoda dochodowa	wykres oprocentowania, ryzyko kredytowe, kurs PLN/EUR
3	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem bierne (krótkoterminowe)	metoda dochodowa	wykres oprocentowania, ryzyko kredytowe

W roku obrotowym nie dokonano dotychczas żadnych zmian między poziomami wyceny zgodnie z IFRS 13 oraz zmian technik wyceny.

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

Dane wejściowe instrumenty finansowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku brutto (w zaokrągleniu)
Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	+5 %	934.000
Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	-5 %	(934.000)
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+5 p.p.	(160.370)
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	-5 p.p.	166.606)
Kurs akcji Warimpex w PLN	+10 %	(330.540)
Kurs akcji Warimpex w PLN	- 10 %	305.593

Zmiana kursu akcji wpływa na jego wahania. Wartość godziwa roszczeń o zwrot w związku z ubezpieczeniem pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne podawana jest do wiadomości przez ubezpieczyciela i zawiera roszczenia do udziału w zysku zgodnie z przepisami prawa. W zakresie oceny skutków ewentualnych zmian danych wejściowych w zakresie swapów procentowych i cross currency odsyłamy do informacji zawartych w nocie w pkt. 16. W związku z warunkami umowy dot. swapu procentowego w związku z kredytem Angelo Praga (aktywny instrument pochodny) nie należy oczekiwać pogorszenia wyniku.

[20] Zdarzenia po dniu bilansowym (grupy do zbycia przeznaczone do sprzedaży)

Planowana jest sprzedaż hotelu Le Palais w Pradze. Negocjacje są w toku. W związku z tym aktywa i zobowiązania hotelu Le Palais wykazano na dzień 30.09.2013 zgodnie z IFRS 5 jako grupę do zbycia.

W październiku 2013 zakończono transakcję sprzedaży biurowca Le Palais Offices w Warszawie (Projekt „Próżna"). Oczekiwany zysk Grupy w segmencie Development na tym projekcie wyniesie ok. 2 mln EUR.

Również w październiku 2013 Warimpex wyemitował obligację zamienną i obligację:
- Wyemitowana w Polsce obligacja zamienna miała łączną wartość nominalną 16,5 mln PLN (ok. 3,9 mln EUR) z podziałem na części o wartości 500 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 3,9 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,65 PLN. Część w wys. 13,5 mln PLN (ok. 3,2 mln EUR) została zamieniona z istniejących obligacji zamiennych z roku 2011. Ponadto z przychodów z tytułu emisji kwotę 0,5 mln PLN (ok. 0,1 mln Euro) przeznaczono na wcześniejszy wykup obligacji zamiennych 2011 r.
- Wyemitowana obligacja miała łączną wartość nominalną 8,5 mln PLN (ok. 2 mln EUR) z podziałem na części o wartości 500 000 PLN z czteroletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 6,4 % + 6M WIBOR p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Po upływie trzech lat Warimpexowi przysługuje opcja kupna.

[21] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne istotne zmiany w zakresie innych zobowiązań, spraw sądowych i zobowiązań warunkowych, opisanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2012.

Wiedeń, dnia 28 listopada 2013 r.

Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu

Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu

Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

WWW.WARIMPEX.COM

Kalendarium

28 listopada 2013	Publikacja I-III kwartał 2013
24 kwietnia 2014	Publikacja raportu za rok 2013
28 maja 2014	Publikacja I kwartał 2014
6 czerwca 2014	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
29 sierpnia 2014	Publikacja I półrocze 2014
28 listopada 2014	Publikacja I-III kwartał 2014

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń, www.warimpex.com
Investor Relations: Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com
Zdjęcia: Warimpex, Tłumaczenie z j. niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, www.frilanser.pl

Możliwość błędów w druku i składzie zastrzeżona