



warimpex

## WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1-6/2013	Zmiana	1-6/2012
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		29.398	0 %	29.338
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		1.964	-50 %	3.920
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>31.361</i>	<i>-6 %</i>	<i>33.259</i>
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		1.586	382 %	329
EBITDA		6.304	32 %	4.785
EBIT		4.480	55 %	2.884
Przychody z joint ventures		-973	–	7.141
Wynik netto okresu		-5.706	–	604
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		1.670	-70 %	5.514
Suma bilansowa		416.265	0 %	416.812
Kapitał własny		82.570	7 %	77.331
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,11	–	0,01
Ilość hoteli		21	0	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.423	-44	3.467
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	0	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.094	-35	1.129
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>				
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		52.456	-2 %	53.514
NOP segmentu „Hotels & Resorts“		14.885	2 %	14.612
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		4.192	-4 %	4.345
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“		-266	–	-1.644
		<b>30.06.2013</b>	<b>Zmiana</b>	<b>31.12.2012</b>
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!

Od początku roku przeprowadziliśmy szereg pozytywnych działań w zakresie ukończenia projektów i otwarcia nowych obiektów (biurowiec Le Palais Warszawa, hotel Palais Hansen Kempinski Wiedeń), zmian kapitałowych (obligacje i obligacje zamienne w Warszawie), wynajmu (spółka-córka koncernu Gazprom w biurowcu w AIPORTCITY St. Petersburg) oraz refinansowania (refinansowanie kredytu w Jekaterynburgu). W sierpniu 2013 krótko przed publikacją niniejszego raportu dokonaliśmy przekształcenia krótkoterminowego kredytu projektowego dla AIPORTCITY w Petersburgu w wysokości 60 mln Euro w długoterminowy kredyt nieruchomościowy rosyjskiego banku. Nowy kredyt w porównaniu z pierwotnym kredytem projektowym posiada dłuższy okres spłaty oraz znacznie niższe raty roczne w początkowym okresie. Jednocześnie udało się również wykorzystać ożywienie na rynku transakcyjnym, aby dokonać zmian w naszym portfelu obiektów w segmencie luksusowym w Pradze.

Ostatnie lata pokazały, że szczególnie segment hoteli pięciogwiazdkowych w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej częściowo mocno ucierpiał i znacznie trudniej było mu odrobić straty, niż na przykład obiektom w segmencie czterogwiazdkowym. Oczywiście istnieją tu pewne różnice uzależnione od poszczególnych rynków: Praga jest przesycona hotelami w kategorii 5 gwiazdek i dlatego widzimy tu nikłe szanse na długotrwałą poprawę sytuacji na tym rynku. Nasze praskie hotele 4-gwiazdkowe zanotowały w I półroczu obłożenie na poziomie 60 do 70 %, natomiast te w segmencie luksusowym od 30 do 40 %. W związku z tym sprzedając na początku drugiego półrocza praski hotel 5-gwiazdkowy Palace, ogłosiliśmy zawarcie ważnej strategicznie transakcji.

Mamy bowiem jasno sprecyzowany cel, którym jest dalszy wzrost w przyszłości wskaźników marży Net Operating Profit i przepływów pieniężnych. Cel ten osiągniemy poprzez sprzedaż słabszych nieruchomości i koncentrację na obiektach najwyższej jakości. W I półroczu uzyskaliśmy już w ten sposób 2 %-owy wzrost Net Operating Profit w segmencie Hotels & Resorts mimo zmniejszenia ilości pokoi o 2 %, uwarunkowanego sprzedażą udziałów w hotelu angelo w Monachium na początku roku. W segmencie Asset Management dzięki wynajęciu pomieszczeń w AIPORTCITY St. Petersburg udało się uzyskać wzrost przychodów z wynajmu nieruchomości biurowych z 1 mln EUR do 2,8 mln EUR.

W skonsolidowanym wyniku finansowym przychody ze sprzedaży w hotelach podlegających pełnej konsolidacji wyniosły 29,4 mln EUR, pozostając tym samym na poziomie z porównywalnego okresu ubiegłego roku. Cieszy to tym bardziej, że obroty w porównywalnym okresie roku 2012 w Polsce napędzały Mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Spadek całłościowych przychodów ze sprzedaży o 6 % do 31,4 mln EUR jest wynikiem niższych przychodów ze sprzedaży z tytułu świadczenia usług deweloperskich na skutek ukończenia biurowca Le Palais w Warszawie. Bardzo pomyślnie wypadł wskaźnik EBITDA, jako dla nas szczególnie wymowny, ponieważ nie podlega zniekształceniom wynikającym ze specyficznych w branży wycen, a jego wartość była o 32 % wyższa i wyniosła 6,3 mln Euro. Wskaźnik EBIT wzrósł nawet o 55 % do 4,5 mln EUR.

Jak było widać już w I kwartale tego roku, wynik z joint ventures, a więc przedsięwzięć z udziałem 50 %-owym lub niższym, które nie wchodzi bezpośrednio do skonsolidowanego bilansu, wykazał wartość ujemną. W przeciwieństwie do ubiegłego roku, nie mamy tu do czynienia z efektami specjalnymi związanymi ze sprzedażą hotelu InterContinental w Warszawie. W sumie wynik z działalności finansowej osiągnął wartość ujemną w wysokości 10 mln Euro. Nie udało się tego wyrównać nawet dobrym wynikiem operacyjnym i ostatecznie wynik finansowy netto okresu wyniósł minus 5,7 mln Euro.

Na dzień 30 czerwca 2013 poddaliśmy się ponownie wycenie przez niezależnych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE). NNNAV wynosi 3,1 Euro na jedną akcję, a więc 5 % poniżej wartości z ostatniej wyceny na dzień 31 grudnia 2012, jednak wciąż dwukrotnie powyżej aktualnego kursu akcji. Pozytywnie wypadł w wycenie na przykład hotel Chopin w Krakowie. W I półroczu udało nam się nabyć na własność nieruchomość pierwotnie wydzierżawioną od miasta Kraków do roku 2051, znacząco podwyższając wartość projektu. Otwiera to także opcję deweloperską na ogólnie słabo rozwiniętym rynku nieruchomości biurowych w Krakowie.

Jak wskazują doświadczenia, trzeci kwartał jest zwykle jednym z najlepszych w branży hotelarskiej i jestem przekonany, że będziemy skutecznie rozwijać naszą działalność operacyjną. Dalsze sukcesy w bieżącym roku obrotowym są jednak silnie uzależnione od kolejnych transakcji sprzedaży. Prowadzimy już stosowne negocjacje handlowe. Jestem przekonany, że działania wyznaczające kierunki naszej strategii podjęte w minionych miesiącach, koncentracja na obiektach o dobrym obłożeniu oraz obiecujące projekty deweloperskie, takie jak dalszy rozwój AIRPORTCITY St. Petersburg, to właściwa droga.



Franz Jurkowsch

## 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 Udań refansowanie 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<sup>2</sup> apartamentów)
- 03/2013 Emisja obligacji w Polsce w wys. 63,1 mln PLN (ok. 15,1 mln EUR)
- 03/2013 Emisja obligacji zamiennych w Polsce w wys. 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR)
- 07/2013 Warimpex sprzedaje 5-gwiazdkowy hotel Palace w Pradze
- 08/2013 Udań refansowanie dla AIRPORTCITY St. Petersburg w wys. 60 mln EUR

## INVESTOR RELATIONS

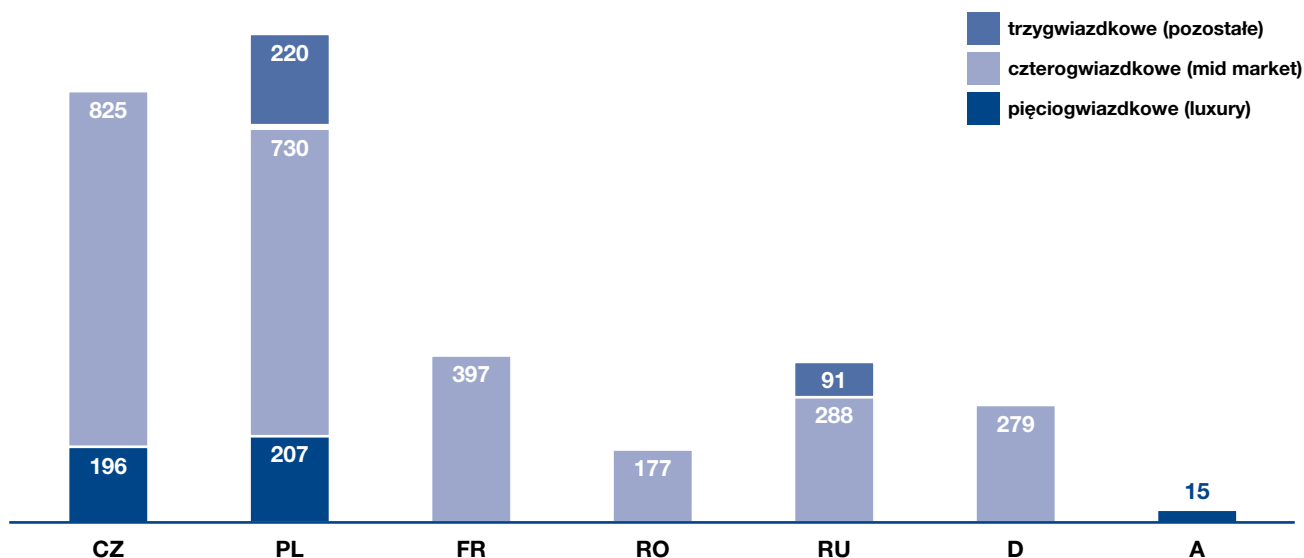
Po 0,97 EUR wzgl. 3,90 PLN na koniec roku 2012 kurs akcji wzrósł wyraźnie w I półroczu 2013. Kurs zamknięcia na dzień 30 czerwca 2013 wyniósł 1,20 EUR wzgl. 5,47 PLN.

Financial ratio na dzień 30.06.2013 wyniósł 57 %.

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

W I półroczu 2013 roku Warimpex przeprowadził emisję obligacji oraz obligacji zamiennych na polskim rynku kapitałowym. Przychody z tego tytułu w wys. ok. 21,8 mln Euro mają z jednej strony służyć refansowaniu istniejących zobowiązań, a z drugiej strony umożliwić elastyczność niezbędną do wykorzystywania możliwości inwestycyjnych pojawiających się na rynku oraz finansowanie przyszłych projektów deweloperskich. Centralnym punktem ma być przy tym druga faza budowy projektu AIRPORTCITY St. Petersburg.

**Portfolio hoteli** (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.06.2013



# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013

## ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) ograniczył nieznacznie w lipcu 2013 (World Economic Outlook update) swoje prognozy gospodarcze na 2013 rok, w porównaniu z kwietniem 2013. Dla strefy Euro zakładana kontrakcja gospodarki wynosi -0,6 % (prognoza z kwietnia 2013: -0,4 %) na rok 2013, na 2014 zakłada się lekki wzrost w wysokości 0,9 % (1,0 %). Dla obszaru CEE wzrost gospodarczy ma wynieść 2,2 % (2,2 %) w roku 2013. Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego dla Europy Środkowej i Wschodniej na rok 2014 wynosi niezmiennie 2,8 %.

## 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 wynosiło w dalszym ciągu 76 %, średnia cena pokoju w Euro spadła jednak o ok. 25 % do poziomu z roku 2011, a powodem tego był fakt, że w ubiegłym roku odbywały się Mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w niezmienną wysokość 57 %, średnia cena pokoju w Euro lekko spadła. Obłożenie hotelu Chopin wzrosło po zakończeniu przebudowy z 56 % do 60 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 10 %. W I półroczu Warimpexu nabył na własność nieruchomość dla hotelu Chopin w Krakowie, którą pierwotnie miał dzierżawić od miasta do roku 2051. Obłożenie hotelu andel's w Krakowie wzrosło z 69 % do 72 %, średnia cena pokoju lekko spadła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 38 % (1-6 2012: 36 %), 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 grudniu 2012 r. przy udziale Warimpexu podpisano przedwstępne umowy odsprzedaży opcji wykupu w nieruchomości na rzecz IVG Warschau Fonds. Pomyślne ukończenie i otwarcie biurowca Le Palais w Warszawie miało miejsce w roku obrotowym 2013. Ostateczne zamknięcie transakcji oczekiwane jest jesienią 2013 roku. Zawarcie umowy sprzedaży możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych w Polsce.

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

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. Pozwolenie na budowę wydano w lipcu 2010. W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Planowana jest sprzedaż tego projektu w sprzyjających warunkach rynkowych.

## CZECHY

### Zasób: 7 hoteli

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

Praski 5-gwiazdkowy hotel Palace ze 114 pokojami i 10 apartamentami krótko po dniu bilansowym został 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 69 % wzgl. 60 % (1-6 2012: 69 % wzgl. 63 %). Średnie ceny pokoi w obu hotelach nieznacznie spadły. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 58 % (1-6 2012: 48 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. W segmencie pięciogwiazdkowym wskaźniki obłożenia wyniosły od 37 % do 31 % (1-6 2012: 37 % i 27 %), średnie ceny pokoi w Euro pozostały niezmienione. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 78 % (1-6 2012: 79 %). Średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 48 % do 56 %, średnia cena pokoju lekko spadła.

## WĘGRY

### Zasób: 3 nieruchomości biurowe

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

Biurowiec Dioszegi z 800 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w 100 %. Biurowiec Sajka z 600 m<sup>2</sup> 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 44 % (1-6 2012: 48 %). 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 67 % (1-6 2012: 67 %). Średnia cena pokoju wzrosła o ok. 8 %.

**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 71 % wzgl. 65 % (1-6 2012: 69 % wzgl. 64 %). 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 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 m<sup>2</sup> 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 53 % do 49 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ponad 15 %. Nowo otwarty hotel Crowne Plaza w AIRPORTCITY St. Petersburg również zajął dobrą pozycję na rynku, osiągając obłożenie w wysokości 76 % (1-6 2012: 47 %). 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 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Planuje się jego ukończenie w roku 2014.

## SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

### Przychody ze sprzedaży

Przychody Grupy ze sprzedaży spadły o 6 % do 31,4 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszymi sześcioma miesiącami 2012 roku minimalnie z 29,3 mln EUR do 29,4 mln EUR. Przychody z wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich spadły z 3,9 mln EUR do 2,0 mln EUR. Spadek ten wynika z ukończenia 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	1-6/2013	1-6/2012
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	52.456	53.514
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.548	3.621
GOP przypadający na Grupę	14.885	14.612

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

W okresie sprawozdawczym przychody hoteli ze sprzedaży spadły o 2 %, podobnie jak dostępne pokoje, których ilość zmniejszyła się o 2 % wskutek sprzedaży połowy udziałów w hotelu angelo w Monachium. 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”) wzrósł mimo sprzedaży hotelu w Monachium o 2 % do 14,9 mln EUR.

### Segment Development & Asset Management\*

w T EUR	1-6/2013	1-6/2012
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	4.192	4.345
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	1.635	329
Segment EBITDA	-266	-1.644

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży w segmencie Development & Asset Management spadły o 4 % z 4,3 mln EUR do 4,2 mln EUR. Spadek ten wynika głównie z niższych obrotów w usługach deweloperskich (2013: 0,9 mln EUR, 2012: 3,0 mln EUR) w związku z ukończeniem biurowca Prózna, kompensowanych wyższymi wpływami z wynajmu (2013: 2,8 mln EUR, 2012: 1,0 mln EUR) – przede wszystkim z 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 sprawozdawczym sprzedany został udział w Hotelu angelo w Monachium oraz sąsiadująca z nim działka. Udział tej transakcji w wyniku wyniósł 1,6 mln EUR. W porównywalnym okresie 2012 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 4,8 mln Euro do 6,3 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł z 2,9 mln Euro do 4,5 mln Euro. Powodem wzrostu jest wyższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku.

### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej spadł z -2,0 mln EUR do -10,2 mln EUR, co wynika głównie z ujemnego wyniku z joint ventures wskutek braku zwiększenia wartości udzielonych pożyczek. Ponadto wynik z działalności finansowej obciążają ujemne różnice kursowe.

### Wynik netto okresu

Wynik netto I półrocza wyniósł -5,7 mln EUR (1-6 2012: 0,6 mln EUR).

### Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły z 5,5 mln EUR do 1,7 mln EUR.

## WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

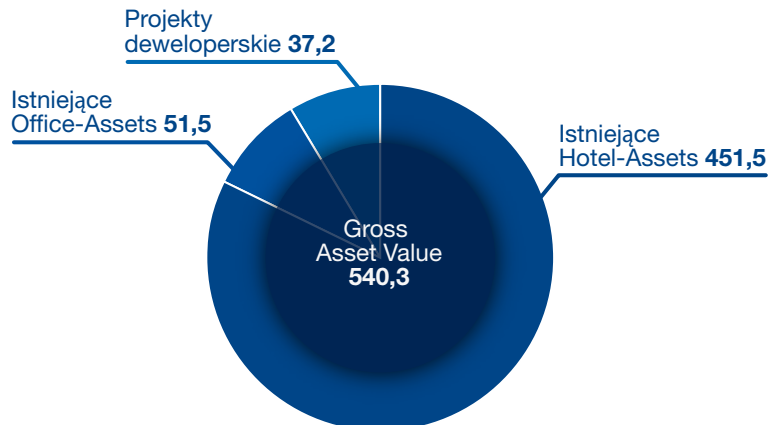
Na dzień 30 czerwca 2013 portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 21 hoteli z 4 900 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 3 423 pokoi) oraz pięć nieruchomości biurowych z ok. 43 000 m<sup>2</sup> (po korekcie o udziały częściowe 30 000 m<sup>2</sup>) powierzchni do wynajęcia.

Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex wycenia swoje nieruchomości według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości również nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

Wszystkie hotele – z wyjątkiem hotelu Palace i hotelu Le Palais, w związku ze sprzedażą wzgl. zamiarem sprzedaży – zostały wycenione na dzień 30.06.2013 przez międzynarodowego, niezależnego rzeczoznawcę nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE).

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami.

Na podstawie Gross Asset Value (= wartość godziwa majątku nieruchomościowego) obliczana jest Net Asset Value (NAV).



Wartość godziwa majątku nieruchomościowego Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2013 roku 540,3 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2012: 558,5 mln EUR).

Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł w porównaniu z 31 grudnia 2012 ze 172,7 mln EUR o 5 % do 164,8 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2013.

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

w mln EUR	6/2013		12/2012	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		83,1		89,7
Wartości firmy		-0,9		-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-0,5		-0,5	
Rezerwa na podatek odroczonego	12,0	11,5	12,1	11,6
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	265,2		266,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	308,8	43,6	308,1	41,5
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	15,2		15,3	
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	16,1	0,8	16,1	0,8
Wartość bilansowa projektów Development	9,1		9,2	
Wartość godziwa projektów Development	9,1	-	9,2	-
Wartość bilansowa joint ventures	84,1		84,9	
Wartość godziwa joint ventures	110,8	26,7	114,9	30,0
<b>Triple Net Asset Value</b>	<b>164,8</b>		<b>172,7</b>	
Ilość akcji		54,0		54,0
<b>NNNAV na jedną akcję w EUR</b>		<b>3,1</b>		<b>3,2</b>

## ISTOTNE RYZYKA I POZOSTAŁE INFORMACJE

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

### (a) Ryzyka ogólne

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

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

### (b) Ryzyka operacyjne

W segmencie „Hotels & Resorts“ Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższyć to ilość dostępnych łóżek.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym w związku z instrumentami finansowymi oraz istniejące ryzyka związane ze

stopami procentowymi, walutowe, kredytowe czy też związane z płynnością względnie pochodne instrumenty finansowe stosowane przez Grupę zostały szczegółowo opisane w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pkt 25 i 26.

W segmencie „Development & Asset Management” 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. Dział zarządzania obiektami i budynkami regularnie dostarcza Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

#### **(c) Ryzyka kursowe i finansowe**

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

W związku z zaciąganiem kredytów Grupa zobowiązała się spełnić pewne warunki kredytowe (Financial Covenants). Wiąże się z tym ryzyko polegające na tym, że w przypadku niedotrzymania warunków dany kredyt może stać się wymagalny. Grupa monitoruje covenants na bieżąco i jest w stałym kontakcie z kredytodawcami. Z uwagi na to nie należy oczekiwać, że w związku z naruszeniem warunków kredytowych dojdzie do przedterminowej wymagalności przyznaných kredytów.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem.

Narażenie Grupy na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych (głównie EURIBOR) dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem. Warimpex stosuje pochodne instrumenty finansowe w celu kontroli ryzyka.

Kryzys na rynkach finansowych, a szczególnie upadek znaczących banków inwestycyjnych oraz upaństwowienie niemałej liczby banków, które rozpoczęło się w połowie września 2008 roku, spowodowały w znaczącym zakresie stan niepewności w gospodarce światowej i branży nieruchomości. Od roku 2011/2012 obserwuje się kryzys strefy Euro wynikający z rosnącego zadłużenia niektórych stanów w USA. Kryzys ten powoduje także niekorzystne efekty dla sytuacji gospodarczej w całej Europie. Skutki tych zdarzeń doprowadziły do dużej niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W przypadku powtórzenia się tych procesów wzgl. ich trwania możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości.

Również rynki nieruchomości mają zdaniem wielu ekspertów najgorsze już za sobą, tzn. minął paraliż panujący na rynkach

głównie w końcu 2008 i w I półroczu 2009 roku, a to z pewnością pozytywna oznaka. Możliwe i prawdopodobne stały się więc znowu transakcje sprzedaży po zadowalających cenach. Obecnie przygotowywanych jest w dalszym ciągu kilka transakcji sprzedaży. W roku 2012 sprzedano z sukcesem Hotel InterContinental w Warszawie.

Od dnia bilansowego 31 grudnia 2012 krótkoterminowe zobowiązania finansowe (pożyczki i kredyty) zostały obniżone z 80,8 mln EUR do 63,4 mln EUR. Niemniej jednak w kolejnych 12 miesiącach konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub zamiana linii kredytów obrotowych na kredyty długoterminowe. W związku z tym jedną z możliwości finansowania jest emisja kolejnych obligacji wzgl. obligacji zamiennych. Ponadto dodatkową płynność finansową może generować sprzedaż projektów.

W zakresie dużych transakcji z osobami powiązanymi – por. informacje zawarte w notach do sprawozdania.

## ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym hotel Palace został sprzedany na rzecz czeskiego inwestora prywatnego. Grupa uzyskała środki pieniężne (Netto Cash Flow) w wysokości ok. 5,3 mln EUR.

## PERSPEKTYWY

Następująca nieruchomość, obok hotelu Palace, 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<sup>2</sup> powierzchni biurowej
- Erzsebet office tower II, Budapeszt, 8 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej

W panujących warunkach rynkowych, w szczególności przy trudniejszym dostępie do kredytów na finansowanie projektów, chcemy 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 30 sierpnia 2013 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Georg Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu

# SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ **30 CZERWCA 2013**

<b>05</b>	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności za I półrocze
<b>15</b>	Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
<b>16</b>	Skonsolidowany bilans
<b>17</b>	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
<b>18</b>	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
<b>19</b>	Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego
<b>42</b>	Oświadczenie Zarządu

# SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/13	04-06/13	01-06/12	04-06/12
<b>Przychody ze sprzedaży</b>					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		29.397.288	17.509.062	29.338.451	17.100.441
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		1.964.035	762.544	3.920.057	2.307.721
		<b>31.361.323</b>	<b>18.271.606</b>	<b>33.258.508</b>	<b>19.408.162</b>
<b>Przychody ze sprzedaży nieruchomości</b>					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		1.667.700	27.700	329.158	10.420
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(81.812)	–	–	–
	[05]	<b>1.585.888</b>	<b>27.700</b>	<b>329.158</b>	<b>10.420</b>
<b>Pozostałe przychody i koszty operacyjne</b>					
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		1.108.291	48.468	–	–
Pozostałe przychody operacyjne		254.890	87.945	–	–
		<b>1.363.181</b>	<b>136.413</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(13.018.981)	(7.142.245)	(13.181.518)	(6.795.131)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(1.454.077)	(265.473)	(2.656.554)	(1.843.893)
Koszty świadczeń pracowniczych	[06]	(10.024.982)	(5.340.626)	(9.490.345)	(5.018.231)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(5.350.087)	(2.629.046)	(5.277.527)	(2.364.855)
Odpisy aktualizacyjne	[07]	(1.467.316)	(1.496.088)	(1.291.548)	(1.012.542)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	[07]	4.993.643	4.354.947	4.667.214	3.920.047
Pozostałe koszty operacyjne	[08]	(3.508.531)	(1.502.278)	(3.473.787)	(1.907.654)
		<b>(29.830.331)</b>	<b>(14.020.809)</b>	<b>(30.704.065)</b>	<b>(15.022.259)</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>		<b>4.480.061</b>	<b>4.414.909</b>	<b>2.883.601</b>	<b>4.396.323</b>
Przychody z działalności finansowej	[09]	1.888.451	945.157	433.243	35.832
Koszty działalności finansowej	[09]	(11.099.554)	(6.799.886)	(9.552.876)	(4.282.158)
Przychody z joint ventures	[13]	(973.244)	(93.270)	7.141.397	574.530
<b>Wynik brutto</b>		<b>(5.704.286)</b>	<b>(1.533.090)</b>	<b>905.366</b>	<b>724.527</b>
Podatek dochodowy bieżący	[10]	(74.165)	154.628	(38.741)	146.242
Podatek dochodowy odroczone	[10]	72.036	118.592	(262.402)	(525.140)
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(5.706.415)</b>	<b>(1.259.871)</b>	<b>604.222</b>	<b>345.629</b>
Różnice kursowe		(752.869)	(510.550)	337.532	439.600
Pozostałe przychody z joint ventures		–	(316.963)	(142.273)	132.387
Zysk/strata hedging		77.298	–	(48.800)	(28.219)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(19.021)	(5.843)	(1.232)	(5.116)
<b>Pozostałe przychody i koszty</b>		<b>(694.592)</b>	<b>(833.356)</b>	<b>145.227</b>	<b>538.652</b>
<b>(do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>		<b>(6.401.007)</b>	<b>(2.093.227)</b>	<b>749.449</b>	<b>884.281</b>
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(6.017.626)	(1.545.080)	281.487	(220.809)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		311.211	285.209	322.735	566.437
		<b>(5.706.415)</b>	<b>(1.259.871)</b>	<b>604.222</b>	<b>345.629</b>
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(6.566.720)	(2.193.008)	298.843	156.749
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		165.713	99.781	450.606	727.531
		<b>(6.401.007)</b>	<b>(2.093.227)</b>	<b>749.449</b>	<b>884.281</b>
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,11)	(0,03)	0,01	(0,00)
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,11)	(0,03)	0,01	(0,00)

## SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 czerwca 2013 – niebadany

w EUR	Nota	30.06.2013 niebadany	31.12.2012 badany	30.06.2012 niebadany
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	[11]	248.497.843	256.568.642	275.434.198
Nieruchomości inwestycyjne	[12]	15.182.700	15.198.222	15.187.824
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		129.222	123.556	177.752
Joint ventures	[13]	84.063.315	84.936.203	83.838.779
Pozostałe aktywa finansowe		13.715.194	11.077.694	10.854.301
Podatek odroczony		516.359	548.765	341.946
		<b>363.025.899</b>	<b>369.374.348</b>	<b>386.756.068</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy		3.537.419	1.958.116	985.014
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[15]	5.944.679	5.835.074	4.775.657
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		9.115.621	7.279.433	3.988.802
Pozostałe aktywa finansowe	[16]	249	2	–
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7.110.013	7.144.968	4.876.138
		<b>25.707.981</b>	<b>22.217.593</b>	<b>14.625.610</b>
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[19]	27.530.892	24.838.793	15.430.777
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>416.264.772</b>	<b>416.430.734</b>	<b>416.812.455</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
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		9.028.653	15.046.280	(46.515.827)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		3.290.805	3.839.897	1.110.401
		<b>83.068.708</b>	<b>89.715.998</b>	<b>79.680.792</b>
<i>Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki</i>		<i>(498.264)</i>	<i>(663.977)</i>	<i>(2.349.542)</i>
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>82.570.444</b>	<b>89.052.021</b>	<b>77.331.249</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Obligacje zamienne i obligacje	[14]	19.318.067	15.396.167	14.732.943
Kredyty i pożyczki	[14]	181.665.187	172.506.498	219.635.642
Rezerwy		4.492.548	4.431.127	4.139.499
Pozostałe zobowiązania	[15]	4.764.865	773.731	604.926
Pochodne instrumenty finansowe	[15]	1.137.762	–	–
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		12.024.426	12.109.847	12.640.312
		<b>223.402.855</b>	<b>205.217.371</b>	<b>251.753.322</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Obligacje zamienne	[14]	6.039.494	–	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[15]	23.260.390	25.145.363	18.106.993
Kredyty i pożyczki	[14]	57.448.266	80.771.904	66.376.306
Pochodne instrumenty finansowe	[16]	1.678.087	1.280.393	1.855.585
Podatek dochodowy		99.848	143.457	71.898
Rezerwy		1.257.429	1.171.465	1.317.101
		<b>89.783.513</b>	<b>108.512.582</b>	<b>87.727.883</b>
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	[19]	20.507.961	13.648.761	–
		<b>110.291.474</b>	<b>122.161.343</b>	<b>87.727.883</b>
<b>SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ</b>		<b>416.264.773</b>	<b>416.430.734</b>	<b>416.812.455</b>

# SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/13	04-06/13	01-06/12	04-06/12
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>					
z hoteli i opłat czynszowych		30.707.613	17.366.446	29.974.344	16.932.161
z projektów w zakresie nieruchomości		544.360	412.590	2.619.460	1.764.610
z odsetek		13.957	6.485	55.006	32.906
		<u>31.265.930</u>	<u>17.785.521</u>	<u>32.648.809</u>	<u>18.729.677</u>
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>					
projekty w zakresie nieruchomości		(2.647.390)	(649.764)	(2.169.668)	(1.266.661)
zużycie materiałów i usług		(12.946.199)	(7.346.833)	(12.064.215)	(6.043.273)
świadczenia pracownicze		(9.485.293)	(4.973.658)	(9.370.031)	(4.990.151)
pozostałe koszty operacyjne		(4.402.253)	(1.490.349)	(3.434.988)	(1.957.173)
podatek dochodowy		(114.956)	(110.222)	(95.701)	(43.765)
		<u>(29.596.090)</u>	<u>(14.570.826)</u>	<u>(27.134.603)</u>	<u>(14.301.022)</u>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>1.669.840</b>	<b>3.214.695</b>	<b>5.514.207</b>	<b>4.428.656</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>					
Wydatki na nabycie środków trwałych		(3.239.696)	(1.124.738)	(1.384.659)	(172.979)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(46.225)	40.601	(29.752)	190.894
Wydatki na nabycie oprogramowania		(40.355)	(36.352)	(1.524)	(907)
Wydatki na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		(1.836.189)	(1.736.189)	–	–
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		(700.000)	(700.000)	(750.069)	(749.590)
Wpływy/wydatki z/na joint ventures	[13]	1.396.224	202.500	(17.943)	183.486
		<u>(4.466.240)</u>	<u>(3.354.177)</u>	<u>(2.183.947)</u>	<u>(549.096)</u>
<b>Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych</b>					
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		5.784.200	27.700	–	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów	[05]	–	–	1.017.927	10.560
		<u>5.784.200</u>	<u>27.700</u>	<u>1.017.927</u>	<u>10.560</u>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1.317.960</b>	<b>(3.326.477)</b>	<b>(1.166.020)</b>	<b>(538.536)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>					
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	39.444.440	2.660.028	1.327.905	993.933
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		–	–	–	(543)
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	(46.263.243)	(2.326.699)	(2.593.363)	(1.847.922)
Wpływy z tytułu emisji obligacji zamiennych		19.705.368	5.067.268	–	–
Wpływy z pochodnych instrumentów finansowych		1.137.762	1.137.762	–	–
Wykup przedterminowy obligacji (zamiennych)		(9.426.243)	(3.160.556)	–	–
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(7.535.314)	(3.698.285)	(5.523.115)	(3.945.330)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(2.937.230)</b>	<b>(320.483)</b>	<b>(6.788.573)</b>	<b>(4.799.862)</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		50.570	(432.265)	(2.440.386)	(909.742)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(178.648)	(80.927)	300.566	(198.809)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		7.369.080	7.754.195	7.015.958	5.984.689
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>7.241.003</b>	<b>7.241.003</b>	<b>4.876.138</b>	<b>4.876.138</b>
Stan środków pieniężnych na dzień sporządzenia sprawozdania:					
Środki pieniężne Grupy		7.110.013	7.110.013	4.876.138	4.876.138
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		130.989	130.989	–	–
		<u>7.241.003</u>	<u>7.241.003</u>	<u>4.876.138</u>	<u>4.876.138</u>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2013</b>	<b>54.000.000</b>	<b>17.131.207</b>	<b>15.046.280</b>	<b>(301.387)</b>	<b>3.839.897</b>	<b>89.715.998</b>	<b>(663.977)</b>	<b>89.052.021</b>
Przedterminowy wykup obligacji zamiennej	–	(80.571)	–	–	–	(80.571)	–	(80.571)
Wynik netto okresu	–	–	(6.017.626)	–	–	(6.017.626)	311.211	(5.706.415)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(549.093)	(549.093)	(145.498)	(694.591)
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(6.017.626)	–	(549.093)	(6.566.719)	165.713	(6.401.007)
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2013</b>	<b>54.000.000</b>	<b>17.050.636</b>	<b>9.028.653</b>	<b>(301.387)</b>	<b>3.290.805</b>	<b>83.068.708</b>	<b>(498.264)</b>	<b>82.570.444</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2012</b>	<b>54.000.000</b>	<b>71.387.604</b>	<b>(46.797.314)</b>	<b>(301.387)</b>	<b>1.093.045</b>	<b>79.381.948</b>	<b>(2.800.148)</b>	<b>76.581.800</b>
Wynik netto okresu	–	–	281.487	–	–	281.487	322.735	604.222
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	17.356	17.356	127.871	145.227
Całościowy wynik netto okresu	–	–	281.487	–	17.356	298.843	450.606	749.449
<b>Stan na dzień 30 czerwca 2012</b>	<b>54.000.000</b>	<b>71.387.604</b>	<b>(46.515.827)</b>	<b>(301.387)</b>	<b>1.110.401</b>	<b>79.680.792</b>	<b>(2.349.542)</b>	<b>77.331.249</b>

## 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 czerwca 2013 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 29 sierpnia 2013 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w notce [04] „Działalność segmentów“.

### [02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2013 zostało sporządzone zgodnie z IAS 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak roczne sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2012.

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

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 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 czerwca 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 półrocze (okres od 1 stycznia 2013 do 30 czerwca 2013) oraz za drugi kwartał (okres od 1 kwietnia 2013 do 30 czerwca 2013).

**[4.1] Sprawozdanie z działalności segmentów za I półrocze 2013 w porównaniu z 2012**

Segmenty w 1.000 Euro	Hotels & Resorts		Development & Asset Management	
	2013	2012	2013	2012
<b>WYNIK NETTO OKRESU</b>				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	52.545	53.605	4.192	4.345
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(584)	(663)	584	663
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	1.635	329
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(23.450)	(24.064)	(1.369)	(791)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(1.466)	(2.684)
Koszty świadczeń pracowniczych	(13.145)	(13.523)	(2.771)	(1.895)
Pozostałe koszty operacyjne	(4.880)	(3.598)	(1.689)	(949)
Segment-EBITDA	11.231	12.420	(266)	(1.644)
planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(8.028)	(8.681)	(675)	(394)
odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	(1.253)	(11)	(1.476)
zwiększenia wartości aktywów trwałych	4.800	2.949	419	1.900
pozostałe odpisy aktualizacyjne	(1.456)	–	–	–
Wynik netto segmentu z danej działalności	6.547	5.435	(532)	(1.613)
Przychody z działalności finansowej	205	7	1.735	420
Koszty działalności finansowej	(9.122)	(8.909)	(6.496)	(8.543)
Przychody z joint ventures	–	–	2.195	2.522
Podatek dochodowy	(6)	(90)	(68)	(10)
Podatek dochodowy odroczony	25	2.591	(188)	4.380
<b>Segment wynik netto okresu</b>	<b>(2.352)</b>	<b>(965)</b>	<b>(3.354)</b>	<b>(2.844)</b>
<b>SEGMENT – BILANS</b>				
Nieruchomości i wartość firmy	356.848	451.441	87.530	78.141
Joint ventures	–	–	5.409	1.674
Pozostałe aktywa finansowe	1.500	1.511	12.215	9.343
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.214	5.657	5.839	9.965
Aktywa trwałe	361.562	458.609	110.993	99.123
Zapasy & należności	12.096	11.856	5.487	1.866
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	–	–	9.116	3.989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9.578	8.037	2.755	3.298
Aktywa IFRS 5	27.531	–	–	–
<b>Segment aktywa</b>	<b>410.767</b>	<b>478.502</b>	<b>128.351</b>	<b>108.276</b>
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	260.244	332.865	113.704	126.756
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	31.449	32.923	24.558	15.935
Zobowiązania IFRS 5	20.508	–	–	–
<b>Segment zobowiązania</b>	<b>312.201</b>	<b>365.788</b>	<b>138.262</b>	<b>142.691</b>
<b>SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE</b>				
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>				
z hoteli i opłat czynszowych	53.667	52.592	3.985	1.508
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	544	2.619
z odsetek	18	7	47	88
	53.686	52.599	4.576	4.215
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>				
projekty w zakresie nieruchomości	–	22	(2.659)	(2.197)
zużycie materiałów i usług	(24.481)	(21.733)	(2.440)	(639)
świadczenia pracownicze	(13.155)	(13.463)	(2.201)	(1.791)
pozostałe koszty operacyjne	(4.335)	(5.350)	(2.531)	2.122
podatek dochodowy	(161)	(97)	3.965	(2)
<b>Segment: Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>11.554</b>	<b>11.978</b>	<b>(1.292)</b>	<b>1.708</b>
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(3.600)	(3.544)	2.345	(3.074)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(11.256)	(11.517)	3.273	(2.140)
<b>Segment: Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>(3.302)</b>	<b>(3.083)</b>	<b>4.326</b>	<b>(3.505)</b>
Ø Zatrudnienie	1.539	1.561	56	66

Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012
56.737	57.950	(25.375)	(24.691)	31.361	33.259
-	-	-	-	-	-
1.635	329	(49)	-	1.586	329
(24.819)	(24.854)	11.800	11.673	(13.019)	(13.182)
(1.466)	(2.684)	12	27	(1.454)	(2.657)
(15.916)	(15.417)	5.891	5.927	(10.025)	(9.490)
(6.568)	(4.547)	3.060	1.074	(3.509)	(3.474)
10.965	10.776	(4.662)	(5.990)	6.304	4.785
(8.703)	(9.075)	3.353	3.798	(5.350)	(5.278)
(11)	(2.728)	-	1.437	(11)	(1.292)
5.219	4.849	(226)	(182)	4.994	4.667
(1.456)	-	-	-	(1.456)	-
6.015	3.822	(1.535)	(938)	4.480	2.884
1.939	427	(51)	6	1.888	433
(15.618)	(17.452)	4.518	7.899	(11.100)	(9.553)
2.195	2.522	(3.168)	4.619	(973)	7.141
(74)	(99)	-	61	(74)	(39)
(163)	6.971	235	(7.234)	72	(262)
(5.706)	(3.809)	-	4.413	(5.706)	604
444.378	529.582	(179.647)	(237.861)	264.731	291.721
5.409	1.674	78.654	97.595	84.063	99.270
13.715	10.854	-	-	13.715	10.854
9.053	15.622	(8.537)	(15.280)	516	342
472.555	557.733	(109.529)	(155.546)	363.026	402.187
17.583	13.723	(8.101)	(7.962)	9.482	5.761
9.116	3.989	0	-	9.116	3.989
12.333	11.335	(5.223)	(6.459)	7.110	4.876
27.531	-	0	-	27.531	-
539.118	586.779	(122.853)	(169.966)	416.265	416.812
373.948	459.620	(109.477)	(158.875)	264.471	300.745
56.007	48.858	(7.291)	(10.122)	48.715	38.736
20.508	-	-	-	20.508	-
450.463	508.478	(116.769)	(168.997)	333.694	339.481
57.652	54.100	(26.944)	(24.126)	30.708	29.974
544	2.619	-	-	544	2.619
65	95	(51)	(40)	14	55
58.261	56.814	(26.995)	(24.165)	31.266	32.649
(2.659)	(2.175)	12	5	(2.647)	(2.170)
(26.921)	(22.372)	13.975	10.308	(12.946)	(12.064)
(15.356)	(15.254)	5.870	5.884	(9.485)	(9.370)
(6.866)	(3.228)	2.464	(207)	(4.402)	(3.435)
3.804	(99)	(3.919)	3	(115)	(96)
10.263	13.686	(8.593)	(8.172)	1.670	5.514
(1.255)	(6.617)	2.573	5.451	1.318	(1.166)
(7.984)	(13.657)	5.046	6.868	(2.937)	(6.789)
1.024	(6.588)	(974)	4.147	51	(2.440)
1.595	1.627	(501)	(499)	1.094	1.129

## WYNIK SEGMENTU „HOTELS &amp; RESORTS“ w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	7.804	9.009	41.770	41.791	2.883	2.715
Koszty materiałów	(3.437)	(3.573)	(16.454)	(16.548)	(753)	(752)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.006)	(2.081)	(9.907)	(10.282)	(701)	(661)
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>2.361</b>	<b>3.355</b>	<b>15.409</b>	<b>14.961</b>	<b>1.428</b>	<b>1.301</b>
<i>Employees Hotel</i>	231	238	1.163	1.171	128	123
<i>Pokoje razem</i>	398	398	2.780	2.853	370	370
<i>Pokoje dostępne</i>	401	398	2.774	2.840	370	370
<i>Pokoje sprzedane</i>	255	263	1.710	1.665	201	216
<b>Średnie obłożenie</b>	<b>64 %</b>	<b>66 %</b>	<b>62 %</b>	<b>59 %</b>	<b>54 %</b>	<b>59 %</b>
Managementfee	(425)	(136)	(2.194)	(2.462)	(179)	(181)
Różnice kursowe	(16)	104	53	(408)	(9)	9
Property Costs	(122)	(633)	(1.387)	(1.272)	(41)	(26)
<b>Net Operating Profit</b>	<b>1.797</b>	<b>2.690</b>	<b>11.881</b>	<b>10.818</b>	<b>1.207</b>	<b>1.104</b>
Przychody after GOP	–	–	37	34	52	57
Pozostałe koszty after GOP	(1.644)	(66)	(1.196)	(910)	(96)	(92)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(186)	(552)	(7.253)	(7.525)	(589)	(604)
Koszty dzierżawy	(1.018)	–	(1.176)	(1.177)	(69)	(38)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	–	–	(764)	–	(488)
Zwiększenia wartości aktywów trwałych	–	–	3.993	2.482	807	467
Pozostałe odpisy aktualizacyjne	(1.456)	–	–	–	–	–
<b>Udział w wyniku operacyjnym HOTELS &amp; RESORTS</b>	<b>(1.050)</b>	<b>2.072</b>	<b>6.284</b>	<b>2.959</b>	<b>1.313</b>	<b>405</b>
<b>w tym przychody ze sprzedaży</b>						
• Czechy	2.763	2.861	12.072	11.762	–	–
• Polska	5.041	6.148	8.960	9.298	1.521	1.355
• Rumunia	–	–	1.144	1.220	–	–
• Rosja	–	–	5.700	4.624	1.361	1.360
• Niemcy	–	–	5.990	6.651	–	–
• Francja	–	–	7.904	8.236	–	–
<b>w tym GOP</b>						
• Czechy	389	354	4.419	3.973	–	–
• Polska	1.972	3.001	3.929	4.066	681	577
• Rumunia	–	–	381	435	–	–
• Rosja	–	–	2.646	1.836	747	725
• Niemcy	–	–	2.010	2.051	–	–
• Francja	–	–	2.024	2.600	–	–
<b>w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej</b>						
• Czechy	(1.407)	79	2.299	1.314	–	–
• Polska	356	1.993	(150)	(169)	104	60
• Rumunia	–	–	239	(341)	–	–
• Rosja	–	–	3.277	1.209	1.209	345
• Niemcy	–	–	366	99	–	–
• Francja	–	–	255	846	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
-	-	52.456	53.514	(23.148)	(24.272)	29.308	29.242
-	-	(20.645)	(20.873)	9.980	9.923	(10.665)	(10.949)
-	-	(12.614)	(13.024)	5.642	5.862	(6.972)	(7.162)
-	-	19.198	19.618	(7.526)	(8.486)	11.671	11.131
		1.522	1.532	(491)	(477)	1.031	1.056
		3.548	3.621	(1.213)	(1.286)	2.335	2.335
		3.544	3.607	(1.216)	(1.287)	2.329	2.320
		2.165	2.144	(834)	(804)	1.331	1.339
		61 %	59 %	69 %	63 %	57 %	58 %
-	-	(2.798)	(2.779)	1.258	1.255	(1.540)	(1.524)
-	-	27	(295)	(89)	4	(62)	(291)
-	-	(1.550)	(1.931)	1.138	1.095	(412)	(836)
-	-	14.885	14.612	(5.229)	(6.132)	9.657	8.480
-	-	89	91	-	5	89	96
-	-	(2.936)	(1.068)	575	404	(2.361)	(664)
-	-	(8.028)	(8.681)	2.969	3.708	(5.059)	(4.973)
-	-	(2.264)	(1.215)	1.027	0	(1.236)	(1.215)
-	-	-	(1.253)	-	-	-	(1.253)
-	-	4.800	2.949	(226)	(182)	4.574	2.767
-	-	(1.456)	-	-	-	(1.456)	-
-	-	6.547	5.435	(883)	(2.197)	5.663	3.238
-	-	14.835	14.623	(484)	(416)	14.351	14.207
-	-	15.522	16.801	(6.150)	(7.287)	9.373	9.514
-	-	1.144	1.220	-	-	1.144	1.220
-	-	7.061	5.984	(2.621)	(1.682)	4.441	4.302
-	-	5.990	6.651	(5.990)	(6.651)	-	-
-	-	7.904	8.236	(7.904)	(8.236)	-	-
-	-	4.808	4.327	(74)	(14)	4.734	4.313
-	-	6.581	7.644	(2.488)	(3.538)	4.093	4.105
-	-	381	435	-	-	381	435
-	-	3.393	2.561	(930)	(283)	2.463	2.278
-	-	2.010	2.051	(2.010)	(2.051)	-	-
-	-	2.024	2.600	(2.024)	(2.600)	-	-
-	-	892	1.393	(58)	4	834	1.396
-	-	310	1.884	(435)	(2.113)	(125)	(229)
-	-	239	(341)	-	-	239	(341)
-	-	4.486	1.554	231	857	4.716	2.412
-	-	366	99	(366)	(99)	-	-
-	-	255	846	(255)	(846)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU HOTELS &amp; RESORTS</b>						
Wpływy	7.769	8.182	43.014	41.838	2.884	2.572
Przychody z tytułu odsetek	12	6	7	1	–	–
Koszty Development	–	–	–	22	–	–
Koszty materiałów	(4.014)	(3.594)	(19.731)	(17.475)	(736)	(664)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.062)	(2.109)	(10.333)	(10.673)	(760)	(680)
Pozostałe wypływy	(1.318)	(198)	(2.876)	(5.066)	(140)	(86)
Podatek dochodowy	–	–	(161)	(54)	–	(43)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels &amp; Resorts“</b>	<b>386</b>	<b>2.287</b>	<b>9.920</b>	<b>8.593</b>	<b>1.248</b>	<b>1.099</b>
<b>w tym w</b>						
• Czechy	79	198	3.017	2.836	–	–
• Polska	307	2.089	1.463	2.003	650	558
• Rumunia	–	–	65	267	–	–
• Rosja	–	–	2.532	537	598	540
• Niemcy	–	–	1.679	1.297	–	–
• Francja	–	–	1.164	1.652	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
<b>STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU „HOTELS &amp; RESORTS“</b>						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa trwałe, wartość firmy	1.200	68.566	325.612	350.327	30.036	27.216
Pozostałe aktywa trwałe	–	137	4.714	7.032	–	–
Pozostałe aktywa obrotowe	926	1.710	10.889	9.164	280	982
Środki pieniężne	2.622	2.510	6.632	5.232	324	292
Aktywa IFRS 5	27.531	–	–	–	–	–
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>32.279</b>	<b>72.923</b>	<b>347.847</b>	<b>371.756</b>	<b>30.641</b>	<b>28.490</b>
Kredyty i pożyczki	–	46.507	249.596	275.369	10.648	10.988
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	(3.933)	–	8.682	8.692	2.056	1.796
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.204	2.011	19.019	19.258	3.420	1.165
Zobowiązania IFRS 5	20.508	–	–	–	–	–
<b>Zobowiązania segmentu</b>	<b>18.779</b>	<b>48.518</b>	<b>277.298</b>	<b>303.320</b>	<b>16.124</b>	<b>13.949</b>
<b>Zmiany w aktywach trwałych „Hotels &amp; Resorts“</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	9.329	68.901	332.116	353.235	27.915	27.110
Zmiana pozycji IFRS 5	(8.031)	–	–	–	–	–
Zwiększenia	89	217	883	2.053	2.506	656
Korekta ceny kupna z datą wsteczną	–	–	(2.097)	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(186)	(552)	(7.253)	(7.525)	(589)	(604)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(5)	(764)	–	(488)
Zwiększenia wartości	–	–	3.998	2.482	807	467
Różnice kursowe	–	–	(2.030)	846	(604)	76
<b>Aktywa trwałe na dzień 30 czerwca</b>	<b>1.200</b>	<b>68.566</b>	<b>325.612</b>	<b>350.327</b>	<b>30.036</b>	<b>27.216</b>
<b>Zmiany zobowiązań finansowych HOTELS &amp; RESORTS</b>						
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	–	–	36.759	1.569	–	–
Spłata kapitału	–	(617)	(41.602)	(2.729)	(135)	(223)
Kapitalizacja odsetek	1	135	310	(1.175)	41	3
Różnice kursowe	–	–	(137)	73	(49)	–
<b>Pożyczki i kredyty na dzień 30 czerwca</b>	<b>–</b>	<b>46.507</b>	<b>249.596</b>	<b>275.369</b>	<b>10.648</b>	<b>10.988</b>

W budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
-	-	53.667	52.592	(24.745)	(23.783)	28.922	28.809
-	-	18	7	(13)	1	5	8
-	-	-	22	-	(22)	-	-
-	-	(24.481)	(21.733)	12.340	10.349	(12.141)	(11.384)
-	-	(13.155)	(13.463)	5.693	5.884	(7.462)	(7.579)
-	-	(4.335)	(5.350)	2.626	2.526	(1.709)	(2.825)
-	-	(161)	(97)	49	2	(111)	(95)
-	-	11.554	11.978	(4.050)	(5.044)	7.504	6.934
-	-	3.096	3.034	(43)	(63)	3.053	2.970
-	-	2.419	4.651	(397)	(2.505)	2.022	2.146
-	-	65	267	-	-	65	267
-	-	3.130	1.077	(767)	473	2.363	1.551
-	-	1.679	1.297	(1.679)	(1.297)	-	-
-	-	1.164	1.652	(1.164)	(1.652)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	5.331	356.848	451.441	(117.253)	(183.925)	239.596	267.515
-	-	4.714	7.168	(2.907)	(5.468)	1.808	1.701
-	-	12.096	11.856	(7.495)	(6.852)	4.601	5.004
-	2	9.578	8.037	(4.578)	(4.822)	5.000	3.215
-	-	27.531	-	-	-	27.531	-
-	5.333	410.767	478.502	(132.232)	(201.067)	278.535	277.436
-	-	260.244	332.865	(85.089)	(131.921)	175.156	200.944
-	-	6.805	10.488	3.057	(785)	9.863	9.702
-	1	24.644	22.435	(6.448)	(6.194)	18.196	16.242
-	-	20.508	-	-	-	20.508	-
-	1	312.201	365.788	(88.479)	(138.900)	223.722	226.888
-	5.331	369.360	454.577	(121.712)	(185.222)	247.648	269.355
-	-	(8.031)	-	-	-	(8.031)	-
-	-	3.478	2.927	(381)	(1.612)	3.097	1.315
-	-	(2.097)	-	2.097	-	-	-
-	-	(8.028)	(8.681)	2.969	3.708	(5.059)	(4.973)
-	-	(5)	(1.253)	-	-	(5)	(1.253)
-	-	4.805	2.949	(226)	(182)	4.579	2.767
-	-	(2.633)	922	-	(617)	(2.633)	304
-	5.331	356.848	451.441	(117.253)	(183.925)	239.596	267.515
-	-	271.396	335.827	(87.478)	(134.840)	183.918	200.987
-	-	(6.341)	-	-	-	(6.341)	-
-	-	36.759	1.569	-	(823)	36.759	746
-	-	(41.736)	(3.568)	2.731	1.319	(39.006)	(2.249)
-	-	353	(1.036)	(341)	2.423	11	1.387
-	-	(187)	73	-	-	(187)	73
-	-	260.244	332.865	(85.089)	(131.921)	175.156	200.944

## SEGMENT DEVELOPMENT &amp; ASSETMANAGEMENT w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT				ASSET	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	877	2.955	476	374	2.839	1.016
Zmiana stanu	1.108	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	1.635	329	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	94	–	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(243)	(262)	(323)	(277)	(804)	(252)
Koszty rozwoju projektów	(1.466)	(2.684)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.593)	(1.895)	–	–	(177)	–
Pozostałe koszty operacyjne	(1.131)	(856)	(44)	(14)	(514)	(78)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(28)	(29)	(26)	(23)	(620)	(342)
Odpisy aktualizacyjne	(11)	(39)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	211	77	–	–	208	1.823
<b>Udział w wyniku z działalności operacyjnej</b>	<b>(1.547)</b>	<b>(2.403)</b>	<b>83</b>	<b>60</b>	<b>931</b>	<b>2.166</b>
<b>w tym przychody ze sprzedaży</b>						
• Czechy	174	186	–	–	–	–
• Ungarn	–	–	–	–	596	592
• Polska	698	2.765	476	374	390	389
• Niemcy	–	–	–	–	–	34
• Austria	4	4	–	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	1.853	–
<b>w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej</b>						
• Czechy	28	(33)	–	–	–	–
• Ungarn	(15)	(115)	–	–	306	1.969
• Polska	183	(109)	83	60	139	192
• Rosja	–	–	–	–	487	–
• Niemcy	(12)	(27)	–	–	–	6
• Austria	(1.710)	(2.426)	–	–	–	–
• Luksemburg	(21)	308	–	–	–	–
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU DEVELOPMENT &amp; ASSETMANAGEMENT</b>						
Wpływy z tytułu wynajmu	712	564	501	290	2.772	654
Przychody z tytułu odsetek	10	48	2	0	35	1
Wpływy Development	544	2.619	–	–	–	–
Wypływy Development	(2.659)	(2.197)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(267)	(264)	(303)	(316)	(813)	(59)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.024)	(1.791)	–	–	(177)	–
Pozostałe wypływy	(2.623)	(490)	(41)	(16)	(597)	(297)
Podatek dochodowy	3.966	(1)	–	–	(1)	(1)
<b>Operacyjne przepływy pieniężne</b>	<b>(2.341)</b>	<b>(1.512)</b>	<b>158</b>	<b>(42)</b>	<b>1.219</b>	<b>298</b>
<b>w tym w</b>						
• Czechy	(61)	(64)	–	–	–	–
• Ungarn	(48)	(111)	–	–	300	110
• Polska	(1.980)	534	158	(42)	124	179
• Rosja	–	–	–	–	796	–
• Niemcy	(9)	(28)	–	–	–	9
• Austria	(208)	(1.813)	–	–	–	–
• Luksemburg	(35)	(32)	–	–	–	–

## MANAGEMENT

W budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
-	-	4.192	4.345	(2.228)	(425)	1.964	3.920
-	-	1.108	-	-	-	1.108	-
-	-	1.635	329	(49)	-	1.586	329
-	-	94	-	-	-	94	-
-	-	(1.369)	(791)	569	89	(800)	(702)
-	-	(1.466)	(2.684)	12	27	(1.454)	(2.657)
-	-	(2.771)	(1.895)	177	-	(2.593)	(1.895)
-	-	(1.689)	(949)	483	41	(1.206)	(908)
-	-	(675)	(394)	384	90	(291)	(304)
-	(1.437)	(11)	(1.476)	-	1.437	(11)	(39)
-	-	419	1.900	-	-	419	1.900
-	(1.437)	(532)	(1.613)	(651)	1.259	(1.183)	(355)
-	-	174	186	-	-	174	186
-	-	596	592	-	-	596	592
-	-	1.564	3.529	(373)	(389)	1.191	3.139
-	-	-	34	-	(34)	-	-
-	-	4	4	(2)	(2)	3	3
-	-	1.853	-	(1.853)	-	-	-
-	-	28	(33)	2	-	29	(33)
-	-	291	1.853	-	-	291	1.853
-	-	405	143	(177)	(198)	228	(55)
-	(1.437)	487	(1.437)	(487)	1.437	-	-
-	-	(12)	(22)	12	22	-	-
-	-	(1.710)	(2.426)	(2)	(2)	(1.711)	(2.427)
-	-	(21)	308	-	-	(21)	308
-	-	3.985	1.508	(2.199)	(342)	1.785	1.166
-	39	47	88	(37)	(41)	9	47
-	-	544	2.619	-	-	544	2.619
-	-	(2.659)	(2.197)	12	27	(2.647)	(2.170)
(1.058)	-	(2.440)	(639)	1.635	(41)	(806)	(681)
-	-	(2.201)	(1.791)	177	-	(2.024)	(1.791)
730	2.925	(2.531)	2.122	(162)	(2.733)	(2.693)	(610)
-	-	3.965	(2)	(3.968)	1	(4)	(1)
(328)	2.965	(1.292)	1.708	(4.542)	(3.129)	(5.834)	(1.420)
-	-	(61)	(64)	2	-	(59)	(64)
-	-	251	(1)	-	(0)	251	(1)
-	-	(1.698)	672	(116)	(181)	(1.814)	490
(328)	2.965	468	2.965	(468)	(2.965)	-	-
-	-	(9)	(19)	9	19	-	-
-	-	(208)	(1.813)	(3.970)	(2)	(4.177)	(1.814)
-	-	(35)	(32)	-	-	(35)	(32)

	DEVELOPMENT				ASSET	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU DEVELOPMENT &amp; ASSETMANAGEMENT</b>						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa trwałe, wartość firmy	11.574	11.681	758	682	43.012	17.221
Joint ventures	5.409	1.674	–	–	–	–
Pozostałe aktywa trwałe	12.307	9.437	–	–	117	59
Pozostałe aktywa obrotowe	13.915	4.431	176	139	252	327
Środki pieniężne	2.005	1.601	72	15	155	140
<b>Aktywa segmentu</b>	<b>45.209</b>	<b>28.823</b>	<b>1.005</b>	<b>837</b>	<b>43.537</b>	<b>17.747</b>
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	78.322	88.329	133	159	13.863	12.548
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	11.879	6.823	–	–	400	745
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7.627	5.126	117	11	494	524
<b>Zobowiązania segmentu</b>	<b>97.828</b>	<b>100.278</b>	<b>250</b>	<b>170</b>	<b>14.756</b>	<b>13.816</b>
<b>Zmiany w aktywach trwałych DEVELOPMENT &amp; ASSETMANAGEMENT</b>						
Stan na dzień 1 stycznia	11.576	11.547	725	679	28.600	15.710
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	14.794	–
Zwiększenia	180	138	102	1	69	31
Zmniejszenia	(23)	–	–	–	(38)	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(28)	(29)	(26)	(23)	(620)	(342)
Odpisy aktualizacyjne	(11)	(39)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	211	77	–	–	208	1.823
Różnice kursowe	(331)	(14)	(42)	25	–	–
<b>Aktywa trwałe na dzień 30 czerwca</b>	<b>11.574</b>	<b>11.681</b>	<b>758</b>	<b>682</b>	<b>43.012</b>	<b>17.221</b>
<b>Zmiany zobowiązań finansowych DEVELOPMENT &amp; ASSETMANAGEMENT</b>						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	73.336	86.133	137	115	14.491	12.532
Nowe zobowiązania	2.803	510	4	72	–	–
Emisja obligacji	19.705	–	–	–	–	–
(Przedterminowy) skup obligacji zamiennych	(9.426)	–	–	–	–	–
Spłata kapitału	(6.834)	(317)	–	(27)	(629)	(120)
Kapitalizacja odsetek	346	1.286	–	–	–	135
Różnice kursowe	(1.607)	716	(8)	(1)	–	–
<b>Pożyczki i kredyty na dzień 30 czerwca</b>	<b>78.322</b>	<b>88.329</b>	<b>133</b>	<b>159</b>	<b>13.863</b>	<b>12.548</b>

## MANAGEMENT

W budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
32.185	48.557	87.530	78.141	(62.394)	(53.935)	25.136	24.206
–	–	5.409	1.674	78.654	97.595	84.063	99.270
5.630	9.813	18.054	19.308	(5.630)	(9.813)	12.424	9.495
260	958	14.603	5.855	(606)	(1.110)	13.997	4.745
524	1.542	2.755	3.298	(645)	(1.637)	2.110	1.661
<b>38.599</b>	<b>60.870</b>	<b>128.351</b>	<b>108.276</b>	<b>9.379</b>	<b>31.100</b>	<b>137.730</b>	<b>139.377</b>
21.385	25.719	113.704	126.756	(30.428)	(26.954)	83.276	99.801
3.833	2.319	16.111	9.887	(3.554)	12.528	12.557	22.415
209	387	8.447	6.048	(346)	(938)	8.100	5.110
<b>25.427</b>	<b>28.426</b>	<b>138.262</b>	<b>142.691</b>	<b>(34.329)</b>	<b>(15.364)</b>	<b>103.933</b>	<b>127.326</b>
46.591	48.504	87.493	76.440	(62.329)	(53.943)	25.164	22.498
(14.794)	–	–	–	–	–	–	–
388	2.331	739	2.501	(487)	(2.360)	251	140
–	–	(61)	–	38	–	(23)	–
–	–	(675)	(394)	384	90	(291)	(304)
–	(1.437)	(11)	(1.476)	–	1.437	(11)	(39)
–	–	419	1.900	–	–	419	1.900
–	(842)	(374)	(831)	–	842	(374)	10
<b>32.185</b>	<b>48.557</b>	<b>87.530</b>	<b>78.141</b>	<b>(62.394)</b>	<b>(53.935)</b>	<b>25.136</b>	<b>24.206</b>
21.385	24.073	109.350	122.854	(24.594)	(25.428)	84.756	97.426
–	1.646	2.807	2.228	–	(1.646)	2.807	582
–	–	19.705	–	–	–	19.705	–
–	–	(9.426)	–	(6.039)	–	(15.466)	–
–	–	(7.463)	(464)	205	120	(7.257)	(344)
–	–	346	1.422	–	–	346	1.422
–	–	(1.615)	715	–	–	(1.615)	715
<b>21.385</b>	<b>25.719</b>	<b>113.704</b>	<b>126.756</b>	<b>(30.428)</b>	<b>(26.954)</b>	<b>83.276</b>	<b>99.801</b>

**[05] Sprzedaż udziałów**

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

**[06] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie**

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	2013	2012
Wynagrodzenia	(7.126.055)	(7.164.496)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(1.442.174)	(1.432.478)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(329.257)	(296.174)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(3.144)	(12.530)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(476.921)	(498.781)
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(83.689)	(8.061)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(29.848)	(32.638)
Zmiana funduszu socjalnego	(533.894)	(45.187)
	<u>(10.024.982)</u>	<u>(9.490.345)</u>

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2013 wyniosło 1 094 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 129) osób.

**[07] Odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości**

Odpisy aktualizacyjne są związane z wyceną grup do zbycia wykazanych 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.

**[08] Pozostałe koszty operacyjne**

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	2013	2012
Koszty doradztwa prawnego	(305.118)	(198.795)
Koszty administracyjne ogółem	(643.513)	(494.355)
Reklama	(133.130)	(137.555)
Podatek naliczony nieodliczalny	(216.661)	(198.791)
Koszty dzierżawy hotele	(1.236.472)	(1.215.102)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(102.000)	(110.000)
Property Costs	(384.728)	(481.489)
Pozostałe	(486.910)	(637.699)
	<u>(3.508.531)</u>	<u>(3.473.787)</u>

**[09] Wynik z działalności finansowej**

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	2013	2012
<b>Przychody z działalności finansowej</b>		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	13.957	40.711
Dodatknie różnice kursowe dot. kredytów w CHF	552.106	–
Dodatknie różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych *)	49.126	–
Dodatknie różnice kursowe w zw. z obligacjami (zamiennymi) w PLN	1.261.761	–
Korekta wartości bilansowej obligacji zamiennej	11.501	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	392.531
	<b>1.888.451</b>	<b>433.243</b>
<b>Koszty działalności finansowej</b>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(5.965.459)	(6.468.027)
Odsetki od obligacji i obligacji zamiennych	(1.277.357)	(817.198)
Odsetki z tyt. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel's Łódź“	(325.159)	(347.237)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(161.552)	(117.109)
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(58.125)	–
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(3.739)	(77.248)
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	–	(249.857)
Ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych *)	(2.222.798)	–
Ujemne różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	–	(539.541)
Koszt pozyskania kapitału	(610.620)	(929.865)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(474.746)	(6.795)
(w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 474 746 Euro)	<b>(11.099.554)</b>	<b>(9.552.876)</b>

\* Dodatknie 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 I półrocze 2013 w wysokości 25% (2012: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	2013	2012
<b>Wynik brutto</b>	<b>(5.704.286)</b>	<b>905.366</b>
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	1.426.072	(226.341)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(95.047)	(209.051)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	63.626	71.517
± różnice stałe	48.925	43.483
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(1.388.890)	1.095.291
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	–	(2.095)
± efekt różnic kursowych	(56.814)	(1.073.946)
	<b>(2.129)</b>	<b>(301.143)</b>

**[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.

w EUR	Stan na dzień	
	30.06.2013	30.06.2012
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	256.568.642	277.149.161
Nakłady inwestycyjne	3.295.533	1.401.026
Zmniejszenia	(23.195)	–
Zmiana pozycji IFRS 5	(8.031.230)	–
Odpisy amortyzacyjne	(5.079.504)	(4.983.414)
Odpisy aktualizacyjne	(15.471)	(1.291.548)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	4.790.395	2.844.002
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.007.327)	314.971
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	248.497.843	275.434.198
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.

w EUR	Stan na dzień	
	30.06.2013	30.06.2012
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	15.198.222	13.562.844
Nakłady inwestycyjne	12.503	52.637
Odpisy amortyzacyjne	(235.918)	(250.868)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	207.893	1.823.212
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	15.182.700	15.187.824
w tym aktywa w budowie	6.219.731	6.261.984
<b>Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:</b>		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	596.160	592.456
Koszty eksploatacyjne	(234.416)	(162.794)
	361.744	429.662

**[13] Joint ventures**

w EUR	Stan na dzień	
	30.06.2013	30.06.2012
<b>Pozycja bilansowa obejmuje</b>		
Udziały w joint ventures	38.317.996	38.175.620
Przypisane przychody z joint ventures	(27.660.972)	(25.972.153)
Pożyczki dla joint ventures	79.032.942	99.259.153
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(5.626.651)	(12.193.065)
	<u>84.063.315</u>	<u>99.269.556</u>
<b>Zmiany w pozycji bilansowej</b>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	84.936.203	92.252.489
- Zmniejszenia ujętej wartości udziału wskutek sprzedaży	(39.500)	–
± przypisane wyniki	(3.324.443)	(1.477.041)
(w tym przypisany „pozostały wynik” bez wpływu na rachunek wyników)	–	(142.273)
± Zmniejszenia przypisanych wyników wskutek sprzedaży	39.500	–
± Pożyczki dla joint ventures	2.771.345	2.540.280
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	(319.791)	5.953.827
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	<u>84.063.315</u>	<u>99.269.556</u>
<b>Przychody z joint ventures</b>		
przypisane wyniki	(3.324.443)	(1.334.768)
skompensowane odsetki od pożyczek	2.194.777	2.522.338
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(811.074)	(691.518)
Zwiększenia wartości pożyczek	491.283	6.645.345
± Rezerwy w zw. z joint ventures	476.212	–
	<u>(973.244)</u>	<u>7.141.397</u>
<b>Przepływy pieniężne z joint ventures</b>		
Zwiększenie pożyczek na rzecz joint ventures	(2.771.345)	(2.540.280)
w tym rozliczone odsetki	2.194.777	2.522.338
Pożyczki od joint ventures	3.875.000	–
w tym depozyt złożony w zw. z gwarancją Intercont	(1.937.500)	–
Pozostałe płatności uzyskane od joint ventures	35.293	–
	<u>1.396.224</u>	<u>(17.943)</u>

**[14] Zobowiązania finansowe**

Kwoty w 1.000 Euro	Stan na	Nowe	Rozlicz.			Stan na
	01.01.2012	zobowiązania	międzyokr. odsetek	Splata	± f/x	30.06.2012
<b>a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty</b>						
Hotel andel's Łódź	48.900	–	1.324	–	–	50.224
Hotel Diplomat	27.776	–	–	(708)	–	27.068
Hotel angelo Jekaterynburg	37.730	–	(249)	–	–	37.480
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000	–	174	(600)	–	10.574
Hotel Palace IFRS 5	13.079	–	55	–	–	13.134
Hotel Chopin	10.349	–	3	(223)	–	10.130
Hotel angelo Praga	10.623	–	–	(324)	–	10.299
Bürohaus Erzsebet	11.126	–	135	–	–	11.261
Hotel Amber Baltic	6.966	–	–	–	73	7.039
Hotel Savoy	4.835	–	–	–	–	4.835
Hotel Le Palais IFRS 5	6.336	–	80	–	–	6.416
Hotel Dvořák	20.567	–	–	(394)	–	20.172
Gazociąg Warszawa	78	–	–	(27)	3	54
Nieruchomość Louvre, Węgry	2.871	–	167	–	–	3.038
	212.235	–	1.689	(2.276)	76	211.724
<b>b) Kredyty obrotowe Holding</b>						
	43.794	–	184	(317)	–	43.661
<b>c) Inne</b>						
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych	2.863	818	–	–	(4)	3.677
Pożyczki bankowe	16.859	–	516	–	177	17.552
Obligacje/obligacje zamienne	13.774	–	419	–	540	14.733
Pozostałe pożyczki	8.887	510	–	–	–	9.398
	42.384	1.328	936	–	712	45.360
	298.413	1.328	2.809	(2.593)	788	300.745

Kredyty projektowe na praskie hotele Palace i Le Palais w związku z zamiarem sprzedaży wzgl. sprzedażą dokonaną w lipcu 2013 nie są wykazywane jako zobowiązania finansowe, lecz jako zobowiązania związane bezpośrednio ze składnikami majątku sklasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia.

Kredyt projektowy na hotel Chopin został wykazany jako krótkoterminowy, ponieważ planowane jest długoterminowe refinansowanie z krótkoterminową spłatą kredytu. Wstępne umowy z bankami udzielającymi kredytów zostały już podpisane.

w tym płatne w terminie		Stan na 01.01.2013	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr.		± IFRS 5 ± f/x	Stan na 30.06.2013	w tym płatne w terminie	
1 roku	> 1 roku			odsetek	Splata			1 roku	> 1 roku
2.674	47.550	49.900	–	(35)	(350)	–	49.515	1.215	48.300
2.855	24.212	26.340	–	–	(764)	–	25.576	6.747	18.829
2.331	35.150	36.930	36.586	–	(37.096)	–	36.419	1.326	35.094
845	9.729	10.364	–	–	(99)	–	10.265	291	9.974
4.402	8.733	–	–	–	–	–	–	–	–
919	9.211	9.807	–	2	(135)	–	9.674	9.674	–
667	9.632	9.972	–	–	(217)	–	9.755	814	8.941
4.069	7.192	11.235	–	–	(423)	–	10.812	474	10.338
640	6.399	6.377	–	–	–	(137)	6.239	624	5.615
1.332	3.503	4.835	–	–	(50)	–	4.785	4.785	–
6.416	–	6.340	–	1	–	(6.341)	–	–	–
600	19.572	19.577	–	4	(295)	–	19.286	700	18.586
54	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3.038	–	3.021	–	–	(1)	–	3.020	3.020	–
<b>30.842</b>	<b>180.883</b>	<b>194.697</b>	<b>36.586</b>	<b>(29)</b>	<b>(39.430)</b>	<b>(6.478)</b>	<b>185.346</b>	<b>29.669</b>	<b>155.676</b>
<b>26.137</b>	<b>17.524</b>	<b>31.873</b>	<b>2.803</b>	<b>–</b>	<b>(5.362)</b>	<b>–</b>	<b>29.314</b>	<b>25.891</b>	<b>3.423</b>
–	3.677	3.614	178	40	–	(57)	3.775	–	3.775
–	17.552	19.735	–	(529)	–	(415)	18.791	–	18.791
–	14.733	15.396	19.705	875	(9.426)	(1.193)	25.358	6.039	19.318
9.398	–	3.359	–	–	(1.471)	–	1.888	1.888	–
9.398	35.962	42.104	19.883	386	(10.897)	(1.664)	49.812	7.928	41.884
<b>66.376</b>	<b>234.369</b>	<b>268.675</b>	<b>59.272</b>	<b>357</b>	<b>(55.689)</b>	<b>(8.143)</b>	<b>264.471</b>	<b>63.488</b>	<b>200.983</b>

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.

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 dzień	
	30.06.2013	30.06.2012
<b>Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności – krótkoterminowe</b>		
Należności z tytułu dostaw i usług	3.654.380	2.883.467
Należności wobec organów skarbowych	656.550	232.486
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	–	122.694
Zapłacone zaliczki	774.258	314.934
Pozostałe należności i aktywa	501.153	483.928
Należności wobec joint ventures	31.528	295.611
Rozliczenia międzyokresowe	326.810	442.535
	<b>5.944.679</b>	<b>4.775.657</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.667.277	3.166.810
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	7.067.299	7.991.977
Zobowiązania wobec joint ventures	334.093	16.874
Zobowiązania wobec osób powiązanych	3.383.917	3.201.234
w tym Vienna International AG	2.998.956	2.628.951
w tym odroczone bonusy dla członków zarządu	384.961	572.283
Zobowiązania z tytułu nabycia nieruchomości	1.991.962	–
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	3.200.236	2.880.698
Otrzymane zaliczki	3.615.606	849.400
	<b>23.260.390</b>	<b>18.106.993</b>
<b>Pozostałe zobowiązania – długoterminowe</b>		
Otrzymane kaucje	825.257	595.951
Zobowiązania wobec joint ventures	3.933.125	–
Pozostałe	6.483	8.974
	<b>4.764.865</b>	<b>604.925</b>

**[16] Pochodne instrumenty finansowe**

Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami:

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 30 czerwca 2013 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

w EUR	Stan na dzień	
	30.06.2013	30.06.2012
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	9.674.200	10.129.658
Wartość godziwa na 30 czerwca	(664.608)	(735.340)
<i>Kredyt Hotel Angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	9.755.021	10.299.170
Wartość godziwa na 30 czerwca	249	–
<i>Cross Currency Swap – obligacja zamienna w PLN (do 7 maja 2014)</i>		
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.		
	(1.013.479)	(1.120.245)

Pozostałe instrumenty pochodne:

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

**[17] Transakcje z osobami powiązanymi****Transakcje z członkami zarządu:**

Wynagrodzenia członków zarządu 01.01. – 30.06.2013	(448.402)
Stan rozliczeń z członkami zarządu na dzień 30.06.2013	(384.961)

**Transakcje z Vienna International AG:**

Rozliczona opłata Managementfee w zw. ze spółkami podlegającymi pełnej konsolidacji 01.01. – 30.06.2013	(1.540.298)
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 30.06.2013	(3.435.221)

Roszczenia Vienna International z tytułu rozwiązania umowy w związku ze sprzedażą hotelu Palace w Pradze dokonaną w lipcu 2013 nie są zawarte w stanie rozliczeń na dzień 30.06.2013.

**Transakcje z joint ventures:**

Przychody z joint ventures 01.01. – 30.06.2013	2.244.827
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 30.06.2013	(4.235.690)

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.

**[18] 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	Pozycje bilansowe – aktywa / klasy	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.13	Wartość godziwa 30.06.13	Wartość bilansowa 31.12.12	Wartość godziwa 31.12.12
LaR	Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe		10.727.201	10.727.201	8.089.701	8.089.701
IAS 19	Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe – roszczenia zwrotu	3	2.987.993	2.987.993	2.987.993	2.987.993
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług krótkoterminowe		3.654.380	b/d	3.358.544	b/d
LaR	Pozostałe należności krótkoterminowe		532.682	b/d	878.475	b/d
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3	9.115.621	9.115.621	7.279.433	7.279.433
FVTPL	Pozostałe aktywa finansowe krótkoterminowe – instrumenty pochodne	3	249	249	2	2
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7.110.013	b/d	7.144.968	b/d
IFRS 5	Grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	3	27.530.892	29.010.892	24.838.793	26.398.793

Kategoria wyceny wg IAS 39 lub innych IFRS	Pozycje bilansowe – pasywa / klasy	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.13	Wartość godziwa 30.06.13	Wartość bilansowa 31.12.12	Wartość godziwa 31.12.12
LaR	Obligacje zamienne i obligacje długoterminowe		(19.318.067)	(19.029.158)	(15.396.167)	(15.396.167)
LaR	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu długoterminowe		(64.202.133)	(63.261.771)	(99.441.588)	(95.462.504)
LaR	Kredyty o stałym oprocentowaniu długoterminowe		(117.463.054)	(121.599.709)	(73.064.910)	(73.560.799)
LaR	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(4.764.865)	b/d	(773.731)	b/d
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	3	(1.137.762)	(1.137.762)	–	–
LaR	Obligacje zamienne krótkoterminowe		(6.039.494)	(5.781.430)	–	–
LaR	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		(3.667.277)	b/d	(4.263.878)	b/d
LaR	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		(8.910.208)	b/d	(8.435.590)	b/d
LaR	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe – oprocentowany rachunek budowlany		(7.067.299)	b/d	(8.676.736)	b/d
LaR	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu krótkoterminowe		(34.343.123)	(33.553.654)	(44.894.054)	(44.697.958)
LaR	Kredyty o stałym oprocentowaniu krótkoterminowe		(23.105.143)	(23.635.250)	(35.877.849)	(36.110.037)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe (krótkoterminowe)	3	(1.013.479)	(1.013.479)	(538.486)	(538.486)
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem (krótkoterminowe)	3	(664.608)	(664.608)	(741.906)	(741.906)
IFRS 5	Grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży		(20.507.961)	(20.507.961)	(13.648.761)	(13.648.761)

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 1.01.2013	8.987.035	
Zwiększenia	698.426	
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	(474.746)	por. nota w pkt. 09 Wynik z działalności finansowej
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	77.298	
Wartość bilansowa na 30.06.2013	9.288.013	

Wynik wyceny należy przyporządkować wyłącznie niezrealizowanym zyskom lub stratom.

**c) Technika wyceny i dane wejściowe przy powtarzalnej wycenie wartości godziwej**

Poziom	Pozycje bilansowe / klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3	Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe – roszczenia zwrotu	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	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 Procentpunkty		(153.000)
Wahania kursu akcji Warimpex w PLN - 5 Procentpunkty		157.000
Kurs akcji Warimpex w PLN + 10 %		254.000
Kurs akcji Warimpex w PLN - 10 %		(277.000)

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. Swapy procentowe i cross currency wyceniane są wg wartości godziwej obliczonej przez danego kontrahenta (bank). W zakresie oceny skutków ewentualnych zmian danych wejściowych odsyłamy do informacji zawartych w notce 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.

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

W dniu 1 lipca 2013 dokonano sprzedaży hotelu Palace w Pradze w formie przeniesienia przedsiębiorstwa zgodnie z prawem czeskim. Skutki finansowe tej transakcji (zwiększenie przepływów pieniężnych) wyniosły 5,3 mln Euro. Na dzień 30.06.2013 aktywa i zobowiązania hotelu Palace zgodnie z IFRS 5 wykazano jako przeznaczone do sprzedaży.

Ponadto planowana jest sprzedaż hotelu Le Palais w Pradze. Negocjacje handlowe już się rozpoczęły. W związku z tym aktywa i zobowiązania hotelu Le Palais wykazano na dzień 30.06.2013 zgodnie z IFRS 5 również jako przeznaczone do sprzedaży.

W sierpniu 2013 roku krótko przed publikacją niniejszego raportu udało się dokonać przekształcenia kredytu projektowego dla AIRPORTCITY w Petersburgu w wysokości 60 mln Euro w długoterminowy kredyt nieruchomościowy rosyjskiego banku. Nowy kredyt w porównaniu z pierwotnym kredytem projektowym posiada dłuższy okres spłaty oraz znacznie niższe raty roczne w początkowym okresie.

### [20] 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 30 sierpnia 2013 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Georg Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Sporządzony w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości raport finansowy za pierwsze półrocze na dzień 30 czerwca 2013 zgodnie z naszą najlepszą wiedzą prezentuje możliwie wiernie obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz wszystkich podmiotów włączonych do konsolidacji. Raport finansowy za pierwsze półrocze został sporządzony według standardów „IAS 34, Raporty okresowe” zgodnie z IFRS przejętymi w myśl Rozporządzenia 1606/2002/WE.

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za I półrocze prezentuje ważne zdarzenia zaistniałe w pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz ich skutki, wyjaśnia duże transakcje z osobami i podmiotami powiązanymi i opisuje istotne ryzyka i zagrożenia, na jakie narażona jest spółka w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego.



**Franz Jurkowitsch**

Prezes zarządu

Zakres kompetencji:  
Strategia, Investor Relations,  
komunikacja w organizacji,  
organizacja i sprawy prawne



**Georg Folian**

Z-ca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:  
Finanse i rachunkowość, zarządzanie  
finansami i sprawy personalne



**Alexander Jurkowitsch**

Członek Zarządu

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

## WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



1

**1) Hotel Le Palais\*\*\*\*, Praga**

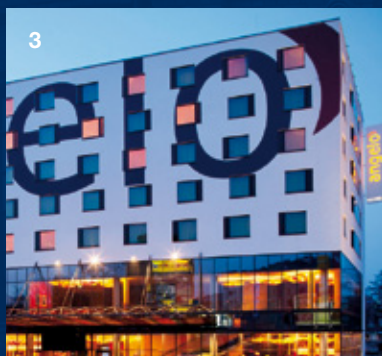
CZ-120 00 Prag 2, U Zvonářky 1  
72 pokoje (otwarty w 2002)



2

**2) Hotel InterContinental\*\*\*\*, Warszawa**

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



3

**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)



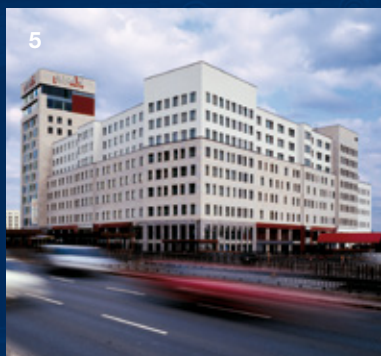
4

**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)

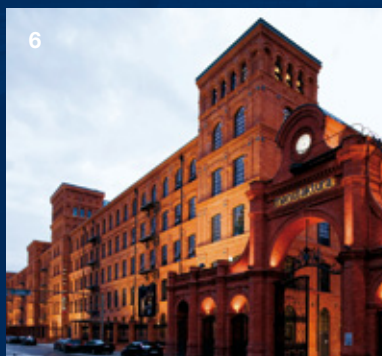


5

**7) angelo Airporthotel\*\*\*\*,**

**Jekaterynburg-Kolcowo**

RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo  
203 pokoje (otwarty we wrześniu 2009)



6



7

#### Kalendarium

30 sierpnia 2013  
28 listopada 2013

Publikacja I półrocze 2013  
Publikacja I-III kwartał 2013