



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1-3/2013	Zmiana	1-3/2012
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		11.888	-3 %	12.238
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		1.201	-25 %	1.612
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>13.090</i>	<i>-5 %</i>	<i>13.850</i>
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		1.558	388 %	319
EBITDA		2.119	127 %	932
EBIT		65	–	-1.513
Przychody z joint ventures		-880	–	6.567
Wynik netto okresu		-4.447	–	259
Całościowy wynik netto okresu		-4.307	–	-135
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		-1.545	–	1.086
Suma bilansowa		413.725	-1 %	416.217
Kapitał własny		84.664	11 %	76.448
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,08	–	0,01
Ilość hoteli		21	0	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.423	-39	3.462
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	0	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.048	-74	1.122
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):				
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		22.051	2 %	21.670
NOP segmentu „Hotels & Resorts“		4.601	-5 %	4.848
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		2.346	29 %	1.820
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“		893	–	-406
		31.12.2012¹	Zmiana	31.12.2011¹
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	558,5	-8 %	605,2
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	172,7	–	172,6
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,2	–	3,2
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania	w EUR	0,97	24 %	0,78

¹ na dzień 31.03.2013 i na dzień 31.03.2012 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rzadko który rok rozpoczynał się dla Warimpexu tak aktywnie, jak ten. Już na samym początku, w styczniu, rozpoczęliśmy sprzedaż naszego udziału w hotelu angelo w Monachium oraz sąsiadującej z nim działki budowlanej na rzecz UBM – naszego partnera joint venture. W ten sposób udało nam się przeprowadzić kolejną transakcję bezpośrednio po sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie pod koniec 2012 roku. Ponadto zakończone zostały także trzy projekty: w lutym otwarty został Le Palais Office w Warszawie, a w pierwszej fazie projektu AIRPORTCITY St. Petersburg – w ramach joint venture wspólnie z CA Immo i UBM – pozyskano najemcę na wszystkie pomieszczenia w postaci spółki zależnej koncernu Gazprom. W marcu otworzył swoje podwoje Palais Hansen Hotel Kempinski w Wiedniu, wspólny projekt z firmami Strauss & Partner Development, Wiener Städtische Versicherung i Wien Holding.

W Polsce przeprowadziliśmy najpierw emisję obligacji, a zaraz potem – w związku z wyraźnym zainteresowaniem inwestorów – obligacji zamiennej, uzyskując przychód z tego tytułu w wys. ok. 21,8 mln Euro. Jednocześnie udało się osiągnąć porozumienie z rosyjskim Sberbankiem w sprawie refinansowania kredytu w wys. 37 mln Euro na nasze dwa hotele przy międzynarodowym porcie lotniczym w Jekaterynburgu (4-gwiazdkowy angelo Hotel i 3-gwiazdkowy Liner Hotel). Dzięki temu nasze krótkoterminowe zobowiązania zmniejszyły się z ok. 80 mln Euro na dzień 31.12.2012 do ok. 36 mln Euro na dzień 31.03.2013. Zarówno działania kapitałowe jak i refinansowanie podkreślają naszą strategię koncentracji na podstawach naszej firmy poprzez zwiększanie przepływów pieniężnych z działalności hoteli i optymalizację struktury finansowania dzięki refinansowaniu i sprzedaży udziałów.

Wyniki hoteli utrzymywały się w I kwartale na względnie stałym poziomie. Uwzględniając joint ventures, udało nam się uzyskać niewielki wzrost w wys. 2%. W sumie nie wystąpiły żadne istotne różnice w poszczególnych rynkach. W segmencie „Development and Asset Management” uzyskiwane są obecnie przychody z tytułu wynajmu w AIRPORTCITY St. Petersburg.

Bardzo pozytywny trend, wynikający w szczególności ze sprzedaży naszego udziału w Hotelu angelo Monachium, wykazuje najistotniejszy dla nas wskaźnik operacyjny EBITDA. Jego wartość wzrosła ponad dwukrotnie w porównaniu z porównywalnym kwartałem do wysokości 2,1 mln Euro. Tradycyjnie najniższe w pierwszym kwartale w całym roku przychody w branży hotelarskiej z jednej strony i stałe koszty oraz planowe odpisy amortyzacyjne z drugiej strony skutkowały w sumie ujemnym całociowym wynikiem finansowym okresu w wys. 4,3 mln Euro. Należy przy tym uwzględnić fakt, że przychody hoteli ze sprzedaży w kolejnych dwóch kwartałach z reguły są o ok. jedną trzecią wyższe niż w I kwartale, a IV kwartał był także znacznie lepszy od wyników z początku roku. W związku z tym należy założyć, że dobry wynik operacyjny pozwoli – podobnie jak w poprzednich latach – nadrobić wynik finansowy netto za I kwartał. Dobry wynik za porównywalny kwartał 2012 roku został poza tym zniekształcony efektem nadzwyczajnym, ponieważ wówczas miało miejsce zwiększenie wartości udzielonych pożyczek, którego dzisiaj nie ma.

Jakie mamy jeszcze plany na rok 2013?

Wśród naszych projektów deweloperskich najważniejsze jest ukończenie AIRPORTCITY St. Petersburg. Konkretnie chodzi o trzeci wieżowiec biurowy „Zeppelin” o powierzchni 15 000 m², znajdujący się aktualnie w stanie surowym. Podpisano już list intencyjny z renomowanym najemcą w sprawie jego wynajmu. W Budapeszcie rozpoczynamy modernizację drugiego wieżowca w kompleksie Erzsébet. Również w tym przypadku jest zainteresowany najemca. W Le Palais Offices w Warszawie czekamy na zakończenie sprzedaży naszej opcji wykupu, kolejne transakcje są negocjowane.

Jak wskazują dobre wyniki finansowe za rok 2012 i liczne pozytywne sygnały w I kwartale, jesteśmy w roku 2013 na dobrej drodze. Tym bardziej cieszę się, że będę mógł osobiście powitać Was, drodzy Akcjonariusze, na naszym Walnym Zgromadzeniu w dniu 19 czerwca 2013 r.

Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

- 01/2013 Warimpex sprzedaje udziały w Hotelu angelo w Monachium oraz sąsiadującą nieruchomość gruntową
- 01/2013 Warimpex otwiera biurowiec Le Palais w Warszawie
- 02/2013 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 m² apartamentów)
- 03/2013 Emisja obligacji w Polsce w wys. 63,1 mln PLN (ok. 15,3 mln EUR)
- 03/2013 Emisja obligacji zamiennych w Polsce w wys. 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR)

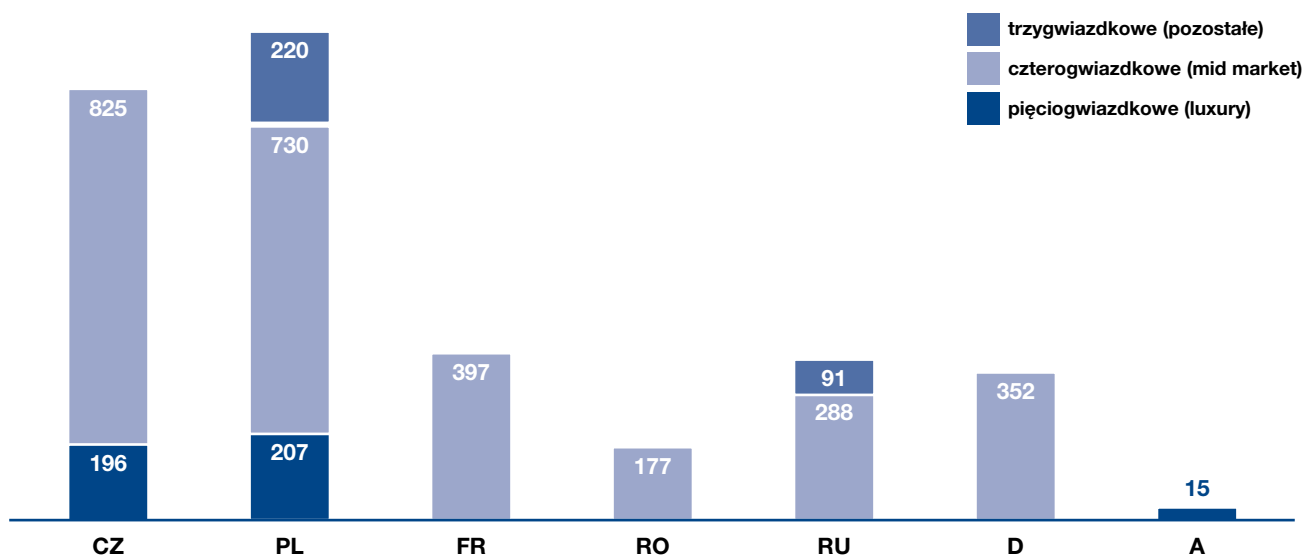
INVESTOR RELATIONS

Po 0,97 EUR wzgl. 3,90 PLN na koniec roku 2012 kurs akcji wzrósł wyraźnie w I kwartale 2013. Kurs zamknięcia na dzień 31 marca 2013 wyniósł 1,26 EUR wzgl. 5,28 PLN.

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 kwartale 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 refinansowaniu istniejących zobowiązań, a z drugiej strony umożliwić elastyczność niezbędną do wykorzystywania możliwości inwestycyjnych pojawiających się na rynku oraz finansowanie przyszłych projektów deweloperskich. Głównie nastąpi koncentracja na drugiej fazie budowy projektu AIRPORTCITY St. Petersburg i na przebudowie biurowca w Budapeszcie.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.03.2013



Zmniejszenie liczby pokoi w porównaniu z rokiem ubiegłym o 39 z 3 462 do 3 423 wynika ze sprzedaży 50%-owego udziału w hotelu angelo w Monachium, wyrównanej otwarciem Hotelu Kempinski w Wiedniu w marcu 2013 r.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Komisja Europejska obniżyła częściowo znacząco w maju 2013 r. (European Economic Forecast, Spring 2013) swoje prognozy gospodarcze na rok 2012 i 2013 w porównaniu z jesienią 2012 (European Economic Forecast, Autumn 2012). Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi -0,6 % (prognoza jesień 2012: -0,4 %) na 2012, w 2013 r. prognozowana kontrakcja wyniesie 0,4 % (wzrost o 0,1 %), w 2014 przewidywany jest znowu wzrost 1,2 % (1,4 %). W Europie Południowej i Słowenii przewidywane są znaczące spadki w gospodarce, natomiast prognozy w Niemczech, Austrii i regionie CEE są bardziej pozytywne.

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 w Hotelu InterContinental wzrosło do 73 % (1-3 2012: 70 %), średnia cena pokoju w Euro nieznacznie spadła. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 55 % (1-3 2012: 55 %), średnia cena pokoju w Euro spadła nieznacznie. Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 46 % do 37 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 10 %. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie nieco wzrosło (1-3 2013: 57 %, 1-3 2012: 56 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 21 % (1-3 2012: 25 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. 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 latem 2013 roku. Zawarcie umowy sprzedaży możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych w Polsce.

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.

CZECHY

Zasób: 7 hoteli

W Pradze Warimpex posiada dwa pięciogwiazdkowe hotele Palace i 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 uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach. Pod koniec 2011 roku w Hotelu Savoy zmieniła się spółka zarządzająca, nowym zarządzającym jest Golden Tulip (część Louvre/Starwood Capital Group).

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych Diplomat i angelo wyniosło 58 % wzgl. 49 % (1-3 2012: 53 % wzgl. 50 %). Średnie ceny pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosły. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 38 % (1-3 2012: 30 %), średnia cena pokoju także lekko wzrosła. W segmencie pięciogwiazdkowym wskaźniki obłożenia wyniosły od 37 % do 31 % (1-3 2012: 37 % i 27 %). Średnie ceny pokoi w Euro nieznacznie wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 74 % (1-3 2012: 72 %). Średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 39 % do 42 %, średnia cena pokoju także wzrosła.

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

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

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w 100 %. Biurowiec Sajka z 600 m² 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 %. Dla wieżowca „A” znaleziono najemcę. Planowana jest modernizacja także tej wieży i jej długoterminowy wynajem.

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 41 % (1-3 2012: 45 %). Średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła.

NIEMCY

Zasób: 1 hotel

W Niemczech Warimpex był w roku obrotowym 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 63 % (1-3 2012: 60 %). Udało się także lekko podwyższyć średnią cenę pokoju.

Realizacje: 1 centrum konferencyjne

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

FRANCJA

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wyniosło 63 % wzgl. 57 % (1-3 2012: 52 % wzgl. 45 %). Średnie ceny pokoi w jednym z hoteli lekko wzrosły, w drugim nieznacznie spadły.

AUSTRIA

Zasób: 1 hotel z apartamentami

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

ROSJA

Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec

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

Istniejący Liner Hotel nadal notuje zadowalające wskaźniki obłożenia, natomiast obłożenie w droższym angelo Hotel spadło z 50 % do 45 %, 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 69 % (1-3 2012: 25 %). W nowo ukończonych biurowcach (Jupiter 1 i 2) w St. Petersburgu uzyskano stopień wynajmu 100 %.

Realizacje: 1 biurowiec

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

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

W związku z sezonowością w branży hotelarskiej z reguły pierwszy kwartał jest najsłabszym pod względem przychodów w roku i w związku z tym nie jest reprezentatywny dla całego roku obrotowego. Z kolei II i III kwartał wykazują zwykle najwyższe przychody w roku.

Przychody ze sprzedaży

Przychody Grupy spadły o 5 % do 13,1 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w porównaniu z pierwszymi trzema miesiącami 2012 o 3 % z 12,2 mln EUR do 11,9 mln EUR. Powodem tego niewielkiego spadku były w znacznej części niższe obroty w Łodzi i Krakowie. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich spadły z 1,6 mln EUR do 1,2 mln EUR. Powodem spadku jest głównie ukończenie projektu Le Palais Office w Warszawie.

Analiza segmentów działalności*

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

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

Segment Hotels & Resorts

w tys. EUR	1–3/2013	1–3/2012
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	22.051	21.670
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.477	3.616
NOP przypadający na Grupę	4.601	4.848

Przychody hoteli ze sprzedaży były w okresie sprawozdawczym nieco wyższe niż w roku 2012. Średnia liczba dostępnych pokoi spadła wskutek sprzedaży 50%-owego udziału 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) spadł w efekcie sprzedaży hotelu w Monachium i braku dodatnich różnic kursowych o 5 % do 4,6 mln EUR.

Segment Development & Asset Management

w tys. EUR	1–3/2013	1–3/2012
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.346	1.820
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	1.589	319
Segment EBITDA	893	-406

Przychody segmentu „Development & Asset Management” ze sprzedaży wzrosły o 29 % z 1,8 mln EUR do 2,3 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z wpływów z tytułu czynszów najmu w AIRPORTCITY St. Petersburg, wyrównanych niższymi przychodami z usług deweloperskich.

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 I kwartale 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 kwartale 2011 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 0,9 mln Euro do 2,1 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł z -1,5 mln Euro do 0,1 mln Euro. Powodem wzrostu jest wyższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej spadł z 1,7 mln EUR do -4,2 mln EUR, co wynika z ujemnego wyniku z joint ventures wskutek braku zwiększenia wartości udzielonych pożyczek.

Wynik netto okresu

Wynik netto I kwartału wyniósł -4,4 mln EUR (Q1 2012: 0,3 mln EUR).

Przepływy pieniężne

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

PERSPEKTYWY

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

- Hotel Palace, Praga: sprzedaż jest planowana i przygotowywana.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark dodatkowe 15 000 m² powierzchni biurowej
- Erszebet office tower II, Budapeszt, 8 000 m² powierzchni biurowej

W panujących warunkach rynkowych, w szczególności przy trudniejszym dostępie do kredytów na finansowanie projektów – chcemy również w 2013 roku skupić się na wzmocnieniu podstaw przedsiębiorstwa oraz zwiększyć przepływy pieniężne z działalności hoteli i zoptymalizować strukturę finansowania dzięki refinansowaniu i sprzedaży udziałów.

Wiedeń, dnia 27 maja 2013 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ **31 MARCA 2013**

- 11 Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 12 Skonsolidowany bilans
- 13 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 14 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

- 15 Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013 – niebadany

w EUR	Nota	2013	2012
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		11.888.227	12.238.009
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		1.201.491	1.612.336
		13.089.717	13.850.346
Przychody ze sprzedaży nieruchomości			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		1.726.935	318.738
Wartość bilansowa, koszty zw. ze sprzedażą		(168.747)	–
	[05]	1.558.188	318.738
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów deweloperskich w toku		1.059.823	–
Pozostałe przychody operacyjne		166.945	–
		1.226.768	–
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(5.876.735)	(6.386.387)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(1.188.605)	(812.661)
Koszty świadczeń pracowniczych	[06]	(4.684.355)	(4.472.114)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(2.721.041)	(2.912.672)
Odpisy aktualizacyjne		–	(6.753)
Zwiększenie zmniejszenia wartości		667.468	474.915
Pozostałe koszty operacyjne	[07]	(2.006.253)	(1.566.133)
		(15.809.522)	(15.681.806)
Wynik na działalności operacyjnej		65.152	(1.512.722)
Przychody z działalności finansowej	[08]	943.294	615.324
Koszty działalności finansowej	[08]	(4.299.668)	(5.488.631)
Wynik z joint ventures	[12]	(879.975)	6.567.172
Wynik brutto		(4.171.196)	181.143
Podatek dochodowy bieżący	[09]	(228.793)	(184.983)
Podatek dochodowy odroczony	[09]	(46.556)	262.738
Wynik netto okresu		(4.446.545)	258.898
Różnice kursowe		(242.319)	(102.068)
Pozostałe przychody z joint ventures		316.963	(274.660)
Zysk/strata hedging		77.298	(20.581)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(13.177)	3.883
Pozostałe przychody i koszty		138.764	(393.425)
Całościowy wynik netto okresu		(4.307.780)	(134.527)
Zysk netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(4.472.547)	502.600
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		26.002	(243.702)
		(4.446.545)	258.898
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(4.373.712)	142.941
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		65.932	(277.469)
		(4.307.780)	(134.527)
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,08)	0,01
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,08)	0,01

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2013 – niebadany

w EUR	Nota	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2012
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[10]	255.090.023	256.568.642	276.036.414
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	15.188.801	15.198.222	13.561.141
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		106.395	123.556	198.420
Joint ventures	[12]	85.152.259	84.936.203	98.746.430
Pozostałe aktywa finansowe		11.077.694	11.077.694	9.494.415
Podatek odroczony		683.075	548.765	361.679
		368.219.513	369.374.348	399.319.766
Aktywa obrotowe				
Zapasy		2.956.010	1.958.116	954.822
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[14]	5.368.841	5.835.074	5.966.208
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		9.115.621	7.279.433	3.988.802
Pozostałe aktywa finansowe	[15]	48	2	2.628
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		7.622.044	7.144.968	5.984.689
		25.062.566	22.217.593	16.897.148
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		20.442.632	24.838.793	–
		45.505.198	47.056.386	16.897.148
SUMA AKTYWÓW		413.724.711	416.430.734	416.216.914
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<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		10.573.733	15.046.280	(46.294.714)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		3.938.732	3.839.897	733.386
		85.261.715	89.715.998	79.524.890
<i>Udziały mniejszościowe</i>		(598.045)	(663.977)	(3.077.074)
Kapitał własny ogółem		84.663.670	89.052.021	76.447.816
Zobowiązania długoterminowe				
Obligacje zamienne i obligacje	[13]	24.055.754	15.396.167	15.157.017
Kredyty i pożyczki	[13]	209.257.373	172.506.498	227.560.525
Rezerwy		4.613.213	4.431.127	4.078.282
Pozostałe zobowiązania	[14]	796.452	773.731	611.037
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		12.303.890	12.109.847	12.129.790
		251.026.682	205.217.370	259.536.651
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[14]	25.941.933	25.145.363	17.086.488
Kredyty i pożyczki	[13]	36.278.591	80.771.904	59.178.466
Pochodne instrumenty finansowe	[15]	1.398.376	1.280.393	1.610.893
Podatek dochodowy		367.921	143.457	255.377
Rezerwy		424.438	1.171.465	2.101.223
		64.411.258	108.512.582	80.232.447
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		13.623.101	13.648.761	–
		78.034.359	122.161.343	80.232.447
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		413.724.711	416.430.734	416.216.914

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013 – niebadany

w EUR	Nota	2013	2012
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		13.305.044	13.042.183
z projektów w zakresie nieruchomości		131.770	854.849
z odsetek		7.472	22.099
		13.444.287	13.919.132
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(1.997.627)	(910.648)
zużycie materiałów i usług		(5.563.242)	(6.020.942)
świadczenia pracownicze		(4.511.635)	(4.379.879)
pozostałe koszty operacyjne		(2.911.904)	(1.470.174)
podatek dochodowy		(4.734)	(51.937)
		(14.989.142)	(12.833.581)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1.544.855)	1.085.551
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie środków trwałych	[10]	(2.114.958)	(1.211.679)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(86.826)	(220.646)
Wydatki na nabycie oprogramowania		(4.003)	(618)
Wydatki na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		(100.000)	–
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		–	(479)
Wpływy/wydatki z/na joint ventures	[12]	1.193.724	(201.429)
		(1.112.063)	(1.634.851)
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych			
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	[05]	5.756.500	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów		–	1.007.366
		5.756.500	1.007.366
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		4.644.437	(627.484)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[13]	36.804.903	333.972
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		–	543
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[13]	(43.959.208)	(748.202)
Wpływy z tytułu emisji obligacji		14.638.100	–
Wpływy z tytułu przedterminowej spłaty obligacji zamiennych		(6.265.687)	–
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(3.834.855)	(1.575.025)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(2.616.747)	(1.988.711)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		482.835	(1.530.645)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(97.720)	499.375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		7.369.080	7.015.958
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		7.754.195	5.984.689
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy		7.622.044	5.984.689
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		132.150	–
		7.754.195	5.984.689

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2013	54.000.000	17.131.207	15.046.280	(301.387)	3.839.897	89.715.998	(663.977)	89.052.021
Przedterminowy wykup obligacji zamiennej	–	(80.571)	–	–	–	(80.571)	–	(80.571)
Wynik netto okresu	–	–	(4.472.547)	–	–	(4.472.547)	26.002	(4.446.545)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	98.835	98.835	39.930	138.764
Całościowy wynik netto okresu	–	–	(4.472.547)	–	98.835	(4.373.712)	65.932	(4.307.780)
Stan na dzień 31 marca 2013	54.000.000	17.050.636	10.573.733	(301.387)	3.938.732	85.261.715	(598.045)	84.663.670

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2012	54.000.000	71.387.604	(46.797.314)	(301.387)	1.093.045	79.381.948	(2.800.148)	76.581.800
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	–	543	543
Wynik netto okresu	–	–	502.600	–	–	502.600	(243.702)	258.898
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(359.659)	(359.659)	(33.767)	(393.425)
Całościowy wynik netto okresu	–	–	502.600	–	(359.659)	142.941	(277.469)	(134.527)
Stan na dzień 31 marca 2012	54.000.000	71.387.604	(46.294.714)	(301.387)	733.386	79.524.890	(3.077.074)	76.447.816

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 31 marca 2013 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 27 maja 2013 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w pkt. [04] „Działalność segmentów”.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 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 31 marca 2013 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

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

Informacje dot. zmian w IFRS obowiązujących od dnia 1 stycznia 2013 oraz ich skutków dla skonsolidowanego (okresowego) sprawozdania finansowego zawarte są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2012 r.

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 wycena 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 nieruchomości, podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają żadnym określonym cyklom.

[04] Działalność segmentów

za okres od 1 stycznia do 31 marca 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 zestawienia prezentują informacje dotyczące przychodów i wyników oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za okres od 1 stycznia do 31 marca 2013 wzgl. na dzień 31 marca 2013.

SEGMENTY w 1.000 Euro

	Hotels & Resorts		Development & Assetmanagement	
	2013	2012	2013	2012
WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	22.051	21.670	2.346	1.820
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(195)	(388)	195	388
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	18	–	1.589	319
Zmiana stanu	–	–	1.060	–
Pozostałe przychody operacyjne	73	–	94	–
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(10.718)	(11.100)	(802)	(498)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(1.197)	(829)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.318)	(6.431)	(1.252)	(832)
Pozostałe koszty operacyjne	(2.627)	(971)	(945)	(386)
Segment EBITDA	2.480	3.168	893	(406)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(4.181)	(4.660)	(330)	(366)
Odpisy aktualizacyjne	–	(13)	–	(7)
Zwiększenia wartości	561	891	212	232
Wynik netto segmentu z danej działalności	(1.140)	(614)	775	(548)
Przychody z działalności finansowej	1.062	1	(30)	610
Koszty działalności finansowej	(3.262)	(4.708)	(2.572)	(5.096)
Przychody z joint ventures	–	–	1.048	1.202
Podatek dochodowy	(2)	(185)	(227)	(2)
Podatek dochodowy odroczony	(11)	2.274	(87)	2.912
Segment wynik netto okresu	(3.353)	(3.233)	(1.094)	(921)
SEGMENT – BILANS				
Nieruchomości i wartość firmy	366.972	453.378	88.548	76.482
Joint ventures	–	–	8.976	2.657
Pozostałe aktywa finansowe	5.292	12	9.578	9.483
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.480	4.797	6.018	8.287
Aktywa trwałe	375.744	458.186	113.120	96.909
Żapasy & należności	9.468	14.698	4.742	3.448
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	0	3	9.116	3.989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.503	6.825	5.349	6.353
Aktywa IFRS 5	20.443	–	–	–
Segment aktywa	412.157	479.712	132.326	110.699
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	269.740	337.272	111.405	126.516
Pozostałe zobowiązania & rezerwy	34.570	33.719	22.840	14.873
Zobowiązania IFRS 5	13.623	–	–	–
Segment zobowiązania	317.933	370.991	134.245	141.389
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	23.403	22.058	2.289	725
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	132	855
z odsetek	9	1	37	22
	23.412	22.059	2.458	1.603
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości	–	57	(2.006)	(927)
zużycie materiałów i usług	(10.573)	(8.277)	(1.429)	(368)
świadczenia pracownicze	(6.263)	(6.372)	(1.084)	(819)
pozostałe koszty operacyjne	(2.603)	(4.526)	(1.412)	898
podatek dochodowy	(7)	(10)	(17)	6
Segment: Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3.965	2.931	(3.491)	392
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(2.101)	(3.929)	6.402	(1.131)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(4.747)	(3.277)	565	(265)
(w tym przepływy pieniężne z tytułu odsetek)	(3.431)	(3.170)	(1.423)	(1.522)
Segment: Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2.882)	(4.275)	3.476	(1.004)
Ø Zatrudnienie	1.481	1.544	56	66

Segment razem na dzień 31 marca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012
24.397	23.490	(11.308)	(9.639)	13.090	13.850
-	-	-	-	-	-
1.607	319	(49)	-	1.558	319
1.060	-	-	-	1.060	-
167	-	-	-	167	-
(11.520)	(11.598)	5.643	5.211	(5.877)	(6.386)
(1.197)	(829)	8	17	(1.189)	(813)
(7.570)	(7.263)	2.885	2.791	(4.684)	(4.472)
(3.571)	(1.357)	1.565	(209)	(2.006)	(1.566)
3.374	2.761	(1.255)	(1.829)	2.119	932
(4.512)	(5.026)	1.791	2.114	(2.721)	(2.913)
-	(20)	-	13	-	(7)
774	1.123	(106)	(648)	667	475
(364)	(1.162)	430	(351)	65	(1.513)
1.032	610	(88)	5	943	615
(5.834)	(9.804)	1.534	4.315	(4.300)	(5.489)
1.048	1.202	(1.928)	5.365	(880)	6.567
(229)	(187)	-	2	(229)	(185)
(98)	5.186	52	(4.923)	(47)	263
(4.447)	(4.154)	-	4.413	(4.447)	259
455.519	529.860	(184.213)	(239.143)	271.306	290.717
8.976	2.657	76.176	96.090	85.152	98.746
14.870	9.494	(3.792)	-	11.078	9.494
9.498	13.084	(8.815)	(12.722)	683	362
488.864	555.095	(120.644)	(155.776)	368.220	399.320
14.210	18.146	(5.885)	(11.225)	8.325	6.921
9.116	3.991	-	-	9.116	3.991
11.851	13.178	(4.229)	(7.193)	7.622	5.985
20.443	-	-	-	20.443	-
544.484	590.411	(130.759)	(174.194)	413.725	416.217
381.145	463.787	(111.553)	(161.891)	269.592	301.896
57.409	48.593	(11.563)	(10.720)	45.846	37.873
13.623	-	-	-	13.623	-
452.178	512.380	(123.117)	(172.611)	329.061	339.769
25.693	22.784	(12.387)	(9.742)	13.305	13.042
132	855	-	-	132	855
45	23	(38)	(1)	7	22
25.870	23.662	(12.425)	(9.742)	13.444	13.919
(2.006)	(870)	8	(41)	(1.998)	(911)
(12.002)	(8.646)	6.439	2.625	(5.563)	(6.021)
(7.348)	(7.190)	2.836	2.810	(4.512)	(4.380)
(4.015)	(3.628)	1.104	2.158	(2.912)	(1.470)
(24)	(5)	19	(47)	(5)	(52)
475	3.323	(2.019)	(2.237)	(1.545)	1.086
4.301	(5.060)	344	4.432	4.644	(627)
(4.181)	(3.542)	1.564	1.553	(2.617)	(1.989)
(4.854)	(4.692)	1.019	3.117	(3.835)	(1.575)
594	(5.279)	(111)	3.748	483	(1.531)
1.536	1.611	(488)	(488)	1.048	1.122

WYNIK SEGMENTU „HOTELS & RESORTS“ w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	3.331	3.303	17.563	17.096	1.127	1.238
Koszty materiałów	(1.649)	(1.621)	(7.647)	(8.031)	(333)	(374)
Koszty świadczeń pracowniczych	(994)	(991)	(4.730)	(4.916)	(349)	(330)
Gross Operating Profit	688	691	5.186	4.149	444	534
<i>Employees Hotel</i>	<i>233</i>	<i>238</i>	<i>1.111</i>	<i>1.156</i>	<i>119</i>	<i>122</i>
<i>Pokoje razem</i>	<i>398</i>	<i>398</i>	<i>2.780</i>	<i>2.853</i>	<i>370</i>	<i>370</i>
<i>Pokoje dostępne</i>	<i>402</i>	<i>398</i>	<i>2.706</i>	<i>2.848</i>	<i>370</i>	<i>370</i>
<i>Pokoje sprzedane</i>	<i>218</i>	<i>216</i>	<i>1.472</i>	<i>1.402</i>	<i>129</i>	<i>264</i>
Średnie obłożenie	54 %	54 %	54 %	49 %	35 %	71 %
Managementfee	(37)	(35)	(811)	(811)	(60)	(85)
Czynsze w działalności hoteli	–	–	(52)	(55)	–	(19)
Różnice kursowe	(80)	64	(95)	1.242	(25)	(7)
Property Costs	(249)	(254)	(291)	(553)	(16)	(15)
Net Operating Profit	321	466	3.937	3.973	343	408
Przychody after GOP	–	–	5	4	25	28
Pozostałe koszty after GOP	(70)	(93)	(1.064)	(1.042)	(97)	(38)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(121)	(611)	(3.761)	(3.741)	(299)	(308)
Koszty dzierżawy	(386)	–	(534)	(539)	–	–
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	(13)	–	–
Zwiększenia wartości	–	–	561	1.402	–	(511)
Udział w wyniku operacyjnym						
HOTELS & RESORTS	(255)	(237)	(855)	44	(29)	(421)
<i>w tym przychody ze sprzedaży</i>						
• Czechy	949	883	4.819	4.634	–	–
• Polska	2.383	2.421	3.669	4.201	420	504
• Rumunia	–	–	532	582	–	–
• Rosja	–	–	2.560	1.759	707	734
• Niemcy	–	–	2.837	3.222	–	–
• Francja	–	–	3.147	2.698	–	–
<i>w tym GOP</i>						
• Czechy	(145)	(223)	1.395	1.057	–	–
• Polska	833	914	1.263	1.331	53	129
• Rumunia	–	–	172	190	–	–
• Rosja	–	–	1.025	488	391	405
• Niemcy	–	–	878	791	–	–
• Francja	–	–	453	291	–	–

W budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
-	-	22.021	21.638	(10.163)	(9.434)	11.858	12.204
-	-	(9.629)	(10.026)	4.804	4.647	(4.825)	(5.379)
-	-	(6.073)	(6.238)	2.733	2.782	(3.341)	(3.456)
-	-	6.319	5.374	(2.626)	(2.005)	3.693	3.369
		1.463	1.516	(478)	(466)	985	1.049
		3.548	3.621	(1.213)	(1.286)	2.335	2.335
		3.477	3.616	(1.196)	(1.284)	2.281	2.332
		1.820	1.882	(752)	(678)	1.068	1.204
		52 %	52 %	63 %	53 %	47 %	52 %
-	-	(908)	(931)	341	331	(567)	(600)
-	-	(52)	(74)	-	-	(52)	(74)
-	-	(201)	1.299	171	(1.314)	(30)	(14)
-	-	(557)	(821)	283	484	(274)	(337)
-	-	4.601	4.848	(1.831)	(2.504)	2.770	2.344
-	-	30	32	-	3	30	34
-	-	(1.231)	(1.173)	794	738	(437)	(435)
-	-	(4.181)	(4.660)	1.605	2.069	(2.576)	(2.591)
-	-	(920)	(539)	386	-	(534)	(539)
-	-	-	(13)	-	13	-	-
-	-	561	891	(106)	(515)	455	376
-	-	(1.140)	(614)	848	(196)	(292)	(811)
-	-	5.768	5.517	(197)	(184)	5.571	5.333
-	-	6.471	7.126	(2.918)	(2.928)	3.553	4.199
-	-	532	582	-	-	532	582
-	-	3.267	2.493	(1.064)	(403)	2.203	2.090
-	-	2.837	3.222	(2.837)	(3.222)	-	-
-	-	3.147	2.698	(3.147)	(2.698)	-	-
-	-	1.250	834	(4)	12	1.246	845
-	-	2.150	2.374	(1.074)	(1.126)	1.076	1.248
-	-	172	190	-	-	172	190
-	-	1.416	893	(218)	191	1.199	1.085
-	-	878	791	(878)	(791)	-	-
-	-	453	291	(453)	(291)	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU HOTELS & RESORTS						
Wpływy	3.298	3.242	18.933	17.576	1.172	1.240
Przychody z tytułu odsetek	7	–	2	–	–	–
Koszty Development	–	–	–	57	–	–
Koszty materiałów	(1.915)	(1.600)	(8.396)	(7.089)	(263)	411
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.019)	(1.047)	(4.863)	(4.967)	(382)	(357)
Pozostałe wypływy	(623)	(208)	(1.885)	(4.267)	(96)	(52)
Podatek dochodowy	–	–	(7)	32	–	(43)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels & Resorts“	(251)	387	3.784	1.343	432	1.200
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU HOTELS & RESORTS						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa trwałe, wartość firmy	9.271	68.296	329.942	352.680	27.759	27.071
Pozostałe aktywa trwałe	3.792	446	4.980	4.362	–	–
Pozostałe aktywa obrotowe	1.042	1.229	8.249	12.696	177	777
Środki pieniężne	2.335	1.534	3.895	4.313	273	976
Aktywa IFRS 5	20.443	–	–	–	–	–
Aktywa segmentu	36.883	71.504	347.065	374.050	28.209	28.824
Kredyty i pożyczki	6.341	46.763	252.607	279.585	10.793	10.924
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	–	–	9.120	8.568	1.873	1.761
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.462	1.918	19.770	19.782	1.346	1.689
Zobowiązania IFRS 5	13.623	–	–	–	–	–
Zobowiązania segmentu	22.426	48.681	281.496	307.935	14.011	14.374
Zmiany w aktywach trwałych HOTELS & RESORTS						
Stan na dzień 1 stycznia	9.329	68.901	332.116	353.235	27.915	27.110
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Zwiększenia	64	6	406	2.103	35	733
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(121)	(611)	(3.761)	(3.741)	(299)	(308)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	(13)	–	(537)
Zwiększenia wartości	–	–	561	1.402	–	26
Różnice kursowe	–	–	619	(307)	107	48
Majątek trwały na dzień 31 marca	9.271	68.296	329.942	352.680	27.759	27.071
Zmiany zobowiązań finansowych HOTELS & RESORTS						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	6.340	46.988	254.266	277.631	10.790	11.208
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–
Nowe zobowiązania	–	–	36.840	361	32	–
Spłata kapitału	–	(304)	(38.090)	122	(31)	(286)
Kapitalizacja odsetek	1	79	(346)	1.272	2	2
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	–	–	(64)	198	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 31 marca	6.341	46.763	252.607	279.585	10.793	10.924

W budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejsie Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
-	-	23.403	22.058	(11.252)	(9.508)	12.151	12.550
-	-	9	1	(7)	1	2	1
-	-	-	57	-	(57)	-	-
-	-	(10.573)	(8.277)	5.500	2.706	(5.073)	(5.571)
-	-	(6.263)	(6.372)	2.737	2.810	(3.527)	(3.561)
-	-	(2.603)	(4.526)	1.071	3.633	(1.532)	(893)
-	-	(7)	(10)	4	(41)	(3)	(51)
-	-	3.965	2.931	(1.946)	(455)	2.019	2.475
-	5.331	366.972	453.378	(120.670)	(185.189)	246.302	268.189
-	-	8.772	4.808	(6.792)	(4.587)	1.981	221
-	-	9.468	14.701	(5.411)	(8.700)	4.057	6.000
-	2	6.503	6.825	(3.748)	(3.943)	2.755	2.882
-	-	20.443	-	-	-	20.443	-
-	5.333	412.157	479.712	(136.621)	(202.419)	275.536	277.293
-	-	269.740	337.272	(86.844)	(135.191)	182.896	202.080
-	-	10.993	10.329	(865)	(825)	10.128	9.505
-	1	23.577	23.390	(7.433)	(6.243)	16.144	17.147
-	-	13.623	-	-	-	13.623	-
-	1	317.933	370.991	(95.142)	(142.259)	222.791	228.732
-	5.331	369.360	454.577	(121.712)	(185.222)	247.648	269.355
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	505	2.842	(197)	(1.814)	308	1.028
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(4.181)	(4.660)	1.605	2.069	(2.576)	(2.591)
-	-	-	(550)	-	13	-	(537)
-	-	561	1.428	(106)	(515)	455	913
-	-	727	(259)	(260)	280	467	21
-	5.331	366.972	453.378	(120.670)	(185.189)	246.302	268.189
-	-	271.396	335.827	(87.478)	(134.840)	183.918	200.987
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	36.872	361	-	(100)	36.872	262
-	-	(38.121)	(468)	455	(192)	(37.665)	(659)
-	-	(343)	1.353	179	(60)	(164)	1.293
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(64)	198	-	-	(64)	198
-	-	269.740	337.272	(86.844)	(135.191)	182.896	202.080

SEGMENT DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT				ASSET	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Przychody ze sprzedaży	410	1.024	376	289	1.561	506
Zmiana stanu	1.060	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	1.589	319	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	94	–	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(128)	(130)	(248)	(205)	(426)	(163)
Koszty rozwoju projektów	(1.197)	(829)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.153)	(832)	–	–	(99)	–
Pozostałe koszty operacyjne	(748)	(339)	(24)	–	(173)	(47)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(14)	(15)	(13)	(12)	(304)	(340)
Odpisy aktualizacyjne	–	(7)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	113	7	–	–	99	92
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	27	(802)	92	72	656	48
<i>w tym przychody ze sprzedaży</i>						
• Czechy	87	94	–	–	–	–
• Węgry	–	–	–	–	407	301
• Polska	321	928	376	289	193	193
• Rosja	–	–	–	–	960	–
• Niemcy	–	–	–	–	–	13
• Austria	2	2	–	–	–	–
• Luksemburg	–	–	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Wpływy z tytułu wynajmu	403	214	366	177	1.521	335
Przychody z tytułu odsetek	8	22	–	–	29	–
Wpływy Development	132	855	–	–	–	–
Wyływy Development	(2.006)	(927)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(121)	(121)	(254)	(249)	(485)	2
Koszty świadczeń pracowniczych	(985)	(819)	–	–	(99)	–
Pozostałe wyływy	(1.245)	(479)	(23)	(2)	(719)	(300)
Podatek dochodowy	(2)	–	–	–	(15)	6
Operacyjne przepływy pieniężne	(3.816)	(1.255)	89	(75)	231	43

MANAGEMENT

w budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
-	-	2.346	1.820	(1.145)	(207)	1.201	1.612
-	-	1.060	-	-	-	1.060	-
-	-	1.589	319	(49)	-	1.540	319
-	-	94	-	-	-	94	-
-	-	(802)	(498)	323	94	(480)	(404)
-	-	(1.197)	(829)	8	17	(1.189)	(813)
-	-	(1.252)	(832)	99	-	(1.153)	(832)
-	-	(945)	(386)	160	31	(785)	(355)
-	-	(330)	(366)	186	45	(145)	(322)
-	-	-	(7)	-	-	-	(7)
-	133	212	232	-	(133)	212	99
-	133	775	(548)	(418)	(154)	357	(702)
-	-	87	94	-	-	87	94
-	-	407	301	-	-	407	301
-	-	890	1.410	(183)	(193)	707	1.217
-	-	960	-	(960)	-	-	-
-	-	-	13	-	(13)	-	-
-	-	2	2	(2)	(2)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	2.289	725	(1.136)	(234)	1.154	492
-	-	37	22	(31)	(2)	5	21
-	-	132	855	-	-	132	855
-	-	(2.006)	(927)	8	17	(1.998)	(911)
(569)	-	(1.429)	(368)	939	(82)	(490)	(450)
-	-	(1.084)	(819)	99	-	(985)	(819)
575	1.679	(1.412)	898	32	(1.475)	(1.380)	(577)
-	-	(17)	6	15	(7)	(2)	-
5	1.679	(3.491)	393	(73)	(1.782)	(3.564)	(1.390)

	DEVELOPMENT				ASSET	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Nieruchomości & rzeczowe						
aktywa trwałe, wartość firmy	11.434	11.577	736	709	28.509	15.492
Joint ventures	8.976	2.657	–	–	–	–
Pozostałe aktywa trwałe	9.670	9.580	–	–	110	54
Pozostałe aktywa obrotowe	13.159	4.675	259	226	306	105
Środki pieniężne	4.808	3.088	63	48	64	83
Aktywa segmentu	48.048	31.577	1.057	983	28.989	15.735
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	75.695	88.261	134	183	14.191	12.668
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.893	6.769	–	–	418	406
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11.582	4.043	137	97	351	358
Zobowiązania segmentu	94.170	99.072	271	280	14.960	13.433
Zmiany w aktywach trwałych DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Stan na dzień 1 stycznia	11.576	11.547	725	679	28.600	15.710
Zwiększenia	53	68	39	–	–	31
Zmniejszenia	–	–	–	–	(38)	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(14)	(15)	(13)	(12)	(304)	(340)
Odpisy aktualizacyjne	–	(7)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	113	7	–	–	99	92
Różnice kursowe	(295)	(24)	(16)	42	152	–
Majątek trwały na dzień 31 marca	11.434	11.577	736	709	28.509	15.492
Zmiany zobowiązań finansowych DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	73.336	86.133	137	115	14.491	12.532
Nowe zobowiązania	–	–	–	72	–	–
Splata kapitału	(5.878)	(76)	–	(13)	(507)	(59)
Kapitalizacja odsetek	182	1.141	–	–	206	195
Emisja obligacji	14.638	–	–	–	–	–
(Przedterminowy) skup						
obligacji zamiennych	(6.266)	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	(318)	1.062	(3)	9	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 31 marca	75.695	88.261	134	183	14.191	12.668

MANAGEMENT

w budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
47.869	48.704	88.548	76.482	(63.543)	(53.954)	25.005	22.528
–	–	8.976	2.657	76.176	96.090	85.152	98.746
5.816	8.136	15.596	17.770	(5.816)	(8.136)	9.780	9.635
134	2.431	13.858	7.437	(474)	(2.525)	13.384	4.912
413	3.134	5.349	6.353	(481)	(3.250)	4.867	3.103
54.231	62.404	132.326	110.699	5.862	28.225	138.189	138.924
21.385	25.405	111.405	126.516	(24.709)	(41.857)	86.696	84.659
2.950	2.339	10.262	9.514	(2.676)	12.958	7.586	22.471
509	861	12.578	5.360	(590)	(1.453)	11.988	3.907
24.844	28.605	134.245	141.389	(27.975)	(30.352)	106.270	111.037
46.591	48.504	87.493	76.440	(62.329)	(53.943)	25.164	22.498
840	200	932	299	(848)	(56)	84	242
–	–	(38)	–	38	–	–	–
–	–	(330)	(366)	186	45	(145)	(322)
–	–	–	(7)	–	–	–	(7)
–	133	212	232	–	(133)	212	99
437	(133)	279	(116)	(589)	133	(310)	18
47.869	48.704	88.548	76.482	(63.543)	(53.954)	25.005	22.528
21.385	24.073	109.350	122.854	(24.594)	(25.428)	84.756	97.426
–	–	–	72	–	–	–	72
–	1.332	(6.384)	1.184	90	(1.272)	(6.294)	(89)
–	–	388	1.335	(206)	–	182	1.335
–	–	14.638	–	–	–	14.638	–
–	–	(6.266)	–	–	–	(6.266)	–
–	–	(321)	1.071	–	–	(321)	1.071
21.385	25.405	111.405	126.516	(24.709)	(26.700)	86.696	99.816

[05] Przychody ze sprzedaży nieruchomości

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 31 marca	
	2013	2012
Wynagrodzenia	(3.358.892)	(3.372.826)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(677.874)	(680.505)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(145.389)	(136.716)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(2.944)	(6.730)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(219.618)	(231.209)
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(78.245)	(3.268)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(21.176)	(18.267)
Zmiana funduszu socjalnego	(180.217)	(22.594)
	(4.684.355)	(4.472.114)

Średnie zatrudnienie w I kwartale 2013 wyniosło 1 048 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 122) osób.

[07] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2013	2012
Koszty doradztwa prawnego	(191.797)	(152.147)
Administracja ogółem	(397.863)	(293.358)
Reklama	(83.642)	(86.632)
Podatek naliczony nieodliczalny	(94.255)	(99.227)
Koszty dzierżawy hotele	(534.069)	(539.311)
Pozostałe czynsze w działalności hoteli	(51.835)	(73.874)
Property Costs	(202.495)	(235.189)
Pozostałe	(450.297)	(86.396)
	(2.006.253)	(1.566.133)

Na koszty w okresie porównywalnym ubiegłego roku miały wpływ efekty nadzwyczajne, m.in. związane z wahaniami kursowymi.

[08] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2013	2012
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	7.472	6.319
Dodatknie różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych*)	396.313	–
Dodatknie różnice kursowe dot. kredytów w CHF	265.450	–
Dodatknie różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	274.059	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	609.005
	943.294	615.324

*) 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.

Koszty działalności finansowej

Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(2.894.316)	(3.204.708)
Koszty odsetek zw. z obligacjami i obligacjami zamiennymi	(675.227)	(367.584)
Odsetki z tyt. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel's Łódź“	(106.805)	(116.408)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(87.427)	(58.833)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(1.870)	(38.624)
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	–	(219.558)
Ujemne różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	–	(906.686)
Korekta wartości bilansowej obligacji zamiennej	(76.142)	–
Koszt pozyskania kapitału	(262.645)	(572.063)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(195.236)	(4.167)
(w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną -195 236 Euro)	(4.299.668)	(5.488.631)

[09] Podatek dochodowy

Przejęcie między kosztem podatku dochodowego i obowiązującą stawką podatkową Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za I kwartał 2013 w wysokości 25% (2012: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2013	2012
Wynik brutto	(4.171.196)	181.143
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	1.042.799	(45.286)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(7.644)	(264.369)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	(23.061)	92.738
± różnice stałe	(701.774)	227.710
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(588.614)	147.783
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	–	4.201
± efekt różnic kursowych	2.946	(85.022)
	(275.349)	77.755

[10] 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	
	31.03.2013	31.03.2012
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	256.568.642	277.149.161
Zwiększenia z tytułu inwestycji	377.930	1.070.285
Odpisy amortyzacyjne	(2.582.141)	(2.597.814)
Koszty związane z utratą wartości	–	(543.755)
Zwiększenia wartości	568.713	920.310
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	156.880	38.226
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	255.090.023	276.036.414
w tym aktywa w budowie	3.550.967	3.479.000

[11] Nieruchomości inwestycyjne

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

w EUR	Stan na dzień	
	31.03.2013	31.03.2012
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	15.198.222	13.562.844
Nakłady inwestycyjne	10.383	199.795
Odpisy amortyzacyjne	(117.744)	(293.174)
Zwiększenia wartości	98.755	91.606
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(815)	71
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	15.188.801	13.561.141
w tym aktywa w budowie	6.219.731	6.409.142

Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:

Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	407.235	300.515
Koszty eksploatacyjne	(103.697)	(68.963)
	303.538	231.551

[12] Joint ventures

w EUR	Stan na dzień	
	31.03.2013	31.03.2012
Pozycja bilansowa obejmuje		
Udziały w joint ventures	38.317.996	38.175.620
Przypisane przychody z joint ventures	(25.273.692)	(23.272.494)
Pożyczki dla joint ventures	78.088.219	98.122.496
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(5.980.264)	(14.279.193)
	<u>85.152.259</u>	<u>98.746.430</u>
Zmiany w pozycji bilansowej		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	84.936.203	92.252.489
- Zmniejszenia ujętej wartości udziału wskutek sprzedaży	(39.500)	–
± Przypisane wyniki	(897.663)	1.222.619
(w tym przypisany „pozostały wynik” bez wpływu na rachunek wyników)	316.963	(274.660)
± Pożyczki dla joint ventures	1.826.623	1.403.623
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	(673.403)	3.867.699
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	<u>85.152.259</u>	<u>98.746.430</u>
Wynik z joint ventures		
Przypisane wyniki	(1.254.126)	1.497.278
Skompensowane odsetki od pożyczek	1.047.555	1.202.195
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(736.909)	(1.045.750)
Zwiększenia wartości pożyczek	63.506	4.913.449
	<u>(879.975)</u>	<u>6.567.172</u>
Przepływy pieniężne z joint ventures		
Zwiększenie pożyczek na rzecz joint ventures	(1.826.623)	(1.403.623)
w tym rozliczone odsetki	1.047.555	1.202.195
Wpływy z tyt. pożyczek od joint ventures	1.972.793	–
	<u>1.193.724</u>	<u>(201.429)</u>

[13] Zobowiązania finansowe

Kwoty w 1.000 Euro	Stan na 01.01.2012	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek		Splata	± f/x	Stan na 31.03.2012
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty							
Hotel andel's Łódź	48.900	–	700	–	–	–	49.600
Hotel Diplomat	27.776	–	–	–	–	–	27.776
Hotel Angelo Jekaterynburg	37.730	–	351	–	–	–	38.081
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000	–	158	–	–	–	11.158
Hotel Palace (IFRS 5)	13.079	–	–	–	–	–	13.079
Hotel Chopin	10.349	–	2	(286)	–	–	10.065
Hotel angelo Praga	10.623	–	–	(161)	–	–	10.462
Biurowiec Erszebet	11.126	–	194	–	–	–	11.320
Hotel Amber Baltic	6.966	–	–	–	64	–	7.030
Hotel Savoy	4.835	–	–	–	–	–	4.835
Hotel Le Palais	6.336	–	79	–	–	–	6.415
Hotel Dvořák	20.567	–	3	(213)	–	–	20.357
Gazociąg Warszawa	78	–	–	(13)	4	–	69
Nieruchomość deweloperska Louvre, Węgry	2.871	–	136	–	–	–	3.007
	212.235	–	1.623	(673)	69		213.254
b) Kredyty obrotowe Holding	43.794	–	178	(76)	–		43.896
c) Inne							
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych	2.863	334	–	–	138	–	3.336
Pożyczki bankowe	16.859	–	255	–	155	–	17.269
Obligacje/obligacje zamienne	13.774	–	476	–	907	–	15.157
Pozostałe pożyczki	8.887	–	97	–	–	–	8.984
	298.413	334	2.628	(748)	1.269		301.896

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

w tym płatne w terminie		Stan na 01.01.2013	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr.		± f/x	Stan na 31.03.2013	w tym płatne w terminie	
1 roku	> 1 roku			odsetek	Splata			1 roku	> 1 roku
2.050	47.550	49.900	–	(499)	(350)	–	49.051	251	48.800
2.420	25.355	26.340	–	–	–	–	26.340	3.132	23.207
1.696	36.384	36.930	36.540	172	(36.930)	–	36.712	1.303	35.409
1.429	9.729	10.364	–	136	(99)	–	10.400	137	10.264
3.701	9.379	–	–	–	–	–	–	–	–
672	9.393	9.807	–	2	(31)	–	9.778	708	9.070
651	9.811	9.972	–	–	(57)	–	9.915	680	9.235
4.013	7.307	11.235	–	–	(416)	–	10.819	474	10.345
639	6.391	6.377	–	–	–	(64)	6.313	631	5.681
886	3.949	4.835	–	23	–	–	4.858	1.791	3.066
6.415	–	6.340	–	1	–	–	6.341	6.341	–
600	19.757	19.577	–	2	(199)	–	19.380	600	18.780
69	(0)	–	–	–	–	–	–	–	–
3.007	–	3.021	–	–	(1)	–	3.020	3.020	–
28.248	185.007	194.697	36.540	(164)	(38.083)	(64)	192.926	19.068	173.857
21.947	21.949	31.873	–	–	(4.405)	–	27.468	15.322	12.146
–	3.336	3.614	332	–	–	(3)	3.943	–	3.943
–	17.269	19.735	–	(222)	–	(201)	19.312	–	19.312
–	15.157	15.396	14.638	405	(6.266)	(117)	24.056	–	24.056
8.984	–	3.359	–	–	(1.471)	–	1.888	1.888	–
59.178	242.718	268.675	51.510	18	(50.225)	(386)	269.592	36.279	233.313

[14] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

w EUR	Stan na dzień	
	31.03.2013	31.03.2012
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		
Należności z tytułu dostaw i usług	3.243.796	2.016.177
Należności wobec organów skarbowych	676.633	315.568
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	–	122.835
Zapłacone zaliczki	275.142	885.337
Pozostałe należności i aktywa	713.468	1.866.346
Należności wobec joint ventures	45.153	360.772
Rozliczenia międzyokresowe	414.650	399.173
	5.368.841	5.966.208
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania – krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6.823.905	2.856.288
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	6.985.136	7.709.606
Zobowiązania wobec joint ventures	2.271.593	16.874
Zobowiązania wobec osób powiązanych	3.878.409	2.700.611
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	5.082.246	2.792.436
Otrzymane zaliczki	900.644	1.010.673
	25.941.933	17.086.488
Pozostałe zobowiązania – długoterminowe		
Otrzymane kaucje	790.163	602.062
Pozostałe	6.288	8.974
	796.452	611.036

Wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług w porównaniu z rokiem ubiegłym dotyczy głównie projektu „Próżna” w Warszawie.

Zobowiązania wobec osób powiązanych zawierają zobowiązanie do przekazania środków własnych na rzecz Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH w wys. ok. 1,6 mln Euro.

[15] Pochodne instrumenty finansowe**15a Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami**

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 31 marca 2013 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

w EUR	Stan na dzień	
	31.03.2013	31.03.2012
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR w wys. 3,91 %)	9.778.096	10.065.012
Wartość godziwa na dzień 31 marca	(664.608)	(707.122)
<i>Kredyt Hotel Angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR w wys. 4 %)	9.915.320	10.461.888
Wartość godziwa na dzień 31 marca	48	2.628
<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.	(733.768)	(902.332)
15b Pozostałe finansowe transakcje pochodne		
	–	(1.440)

[16] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,180 mln Euro (w roku poprzednim 0,227 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 0,567 mln Euro (w roku poprzednim 0,600 mln Euro).

[17] Zdarzenia po dniu bilansowym

Pod koniec marca 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.

Doliczenie i rozliczenie nastąpią w kwietniu 2013 r.

[18] 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 27 maja 2013



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępcą Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

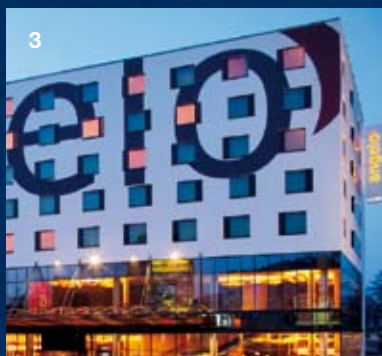
WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



1



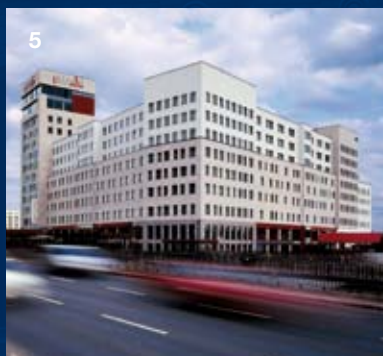
2



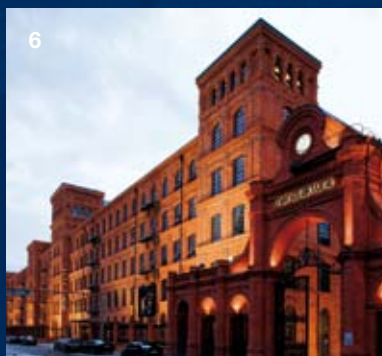
3



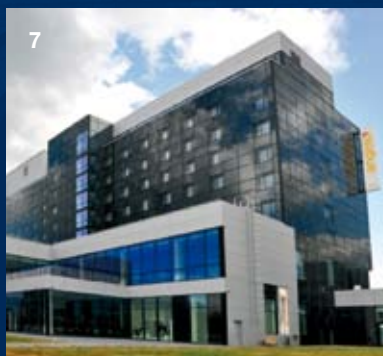
4



5



6



7

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

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

2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

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

3) angelo Hotel**, Katowice**

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

4) angelo Hotel**, Praga**

CZ-150 00 Prag 5, Radlická 1g
168 pokoi (otwarty w czerwcu 2006)

5) andel's Hotel***, Berlin**

D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106
557 pokoi (otwarty w marcu 2009)

6) andel's Hotel**, Łódź**

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi (otwarty w czerwcu 2009)

7) angelo Airporthotel**, Jekaterynburg-Kolcowo**

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

Kalendarium

28 maja 2013 r.	Publikacja I kwartał 2013
19 czerwca 2013 r.	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
30 sierpnia 2013	Publikacja I półrocze 2013
28 listopada 2013	Publikacja I-III kwartał 2013