



warimpex

## WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1-3/2014	Zmiana	1-3/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele		10.788	-9 %	11.888
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		389	-21 %	494
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		374	-47 %	707
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>11.551</i>	<i>-12 %</i>	<i>13.089</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		-8.471	-22 %	-10.862
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>		<i>3.080</i>	<i>38 %</i>	<i>2.227</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		-	-	1.558
EBITDA		958	-55 %	2.130
EBIT		-1.109	-	95
Przychody z joint ventures		-1.458	110 %	-694
Wynik netto okresu		-7.617	80 %	-4.242
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		1.307	-	-1.545
Suma bilansowa		386.633	-7 %	415.798
Kapitał własny		84.445	-3 %	86.678
Kapitał podstawowy		54.000	-	54.000
Udział kapitału własnego		22 %	1 pp	21 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym	w szt.	54.000.000	-	54.000.000
Zysk na jedną akcję	w EUR	-0,12	50 %	-0,08
Ilość akcji na dzień 31.12.	w szt.	54.000.000	-	54.000.000
Ilość hoteli		19	-2	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.227	-196	3.423
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	-	5
<b>Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):</b>				
Przychody ze sprzedaży razem		22.793	-7 %	24.397
Przychody ze sprzedaży – hotele		20.640	-6 %	22.021
Net Operating Profit (NOP) Hotele		4.487	1 %	4.434
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		1.644	-	1.637
EBITDA – Investment Properties		870	-1 %	879
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		458	-35 %	709
Wynik ze sprzedaży nieruchomości		-	-	1.607
EBITDA – Development & Services		-893	-	220
		<b>31.12.2013<sup>1</sup></b>	<b>Zmiana</b>	<b>31.12.2012<sup>1</sup></b>
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	525,1	-6 %	558,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	173,2	0 %	172,7
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,2	-	3,2
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	1,88	94 %	0,97

<sup>1</sup> na dzień 31.12.2014 i na dzień 31.03.2013 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości, w związku z tym podano ostatnie dostępne dane

## SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

### Szanowni Akcjonariusze!

Europa powoli zostawia kryzys za sobą. Komisja Europejska prognozuje na początku maja na rok 2014 lekki wzrost gospodarczy dla krajów strefy Euro oraz dla całej Unii. W krajach Europy Środkowo-Wschodniej, w których jesteśmy zaangażowani – w Polsce, Czechach, na Węgrzech – również oczekiwane są wzrosty ponad średnie wskaźniki. Te pozytywne informacje przyćmiewa jednak napięta sytuacja polityczna w Rosji, która stanowi nowe wyzwanie. Nasz projekt AIRPORTCITY St. Petersburg na szczęście nie został dotknięty aktualnie rozgrywającymi się wypadkami. Negocjacje dotyczące sprzedaży obu biurowców „Jupiter 1” i „Jupiter 2” toczą się zgodnie z planem i w połowie roku 2014 możemy oczekiwać zamknięcia transakcji. Ponadto planowane jest też wynajęcie i ukończenie trzeciego biurowca „Zeppelin”, znajdującego się obecnie w stanie surowym.

W segmencie hoteli w dalszym ciągu pracujemy nad optymalizacją naszego portfolio. W I kwartale 2014 Net Operating Profit uwzględniający cały nasz portfel aktywów wraz z joint ventures wzrósł o 1 % w stosunku do porównywalnego kwartału w roku ubiegłym. W sumie wyniki działalności hoteli w I kwartale nie uległy zmianie. Pierwsze trzy miesiące roku są jednak z reguły najsłabszymi pod względem przychodów w całym roku i nie są reprezentatywne dla dalszego rozwoju sytuacji w całym roku obrotowym. Ostatecznie skonsolidowane przychody hoteli ze sprzedaży spadły wskutek sprzedaży hoteli w ubiegłym roku oraz związanej z nią o 6% mniejszej średniej liczby pokoi w okresie sprawozdawczym o 9% do 10,8 mln Euro. W odróżnieniu od I kwartału 2013, w którym sprzedaliśmy hotel angelo w Monachium, w I kwartale 2014 nie udało nam się zanotować żadnej sprzedaży odnoszącej się na wynik. Wskaźnik EBITDA spadł o 55 % do 1,0 mln Euro, EBIT spadł do -1,1 mln Euro (Q1 2013: 0,1 mln Euro). Wynik z joint ventures spadł z -0,7 mln Euro do -1,5 mln Euro. Powyższe spadki z jednej strony oraz niższe przychody ze sprzedaży spółek projektowych i nie odnoszące się do stanu środków pieniężnych zmiany kursowe – związane ze słabszym Rublem – w wys. ok. 3,1 mln EUR z drugiej strony dały – mimo lepszych wyników hoteli – w sumie ujemny całościowy wynik netto okresu w wys. -7,6 mln Euro.

Aktualnie oprócz zbycia obu biurowców w AIRPORTCITY St. Petersburg pracujemy również nad sprzedażą hotelu Savoy w Pradze. W segmencie Development do połowy 2015 r. zakończy się dalsza rewitalizacja kompleksu budynków Erzsébet Office w Budapeszcie. W marcu pozyskaliśmy wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową jako długoterminowego nowego najemcę 12 250 m<sup>2</sup> powierzchni. W ten sposób Warimpex zawarła jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku powierzchni biurowych. Głównie w celu dalszego rozwoju działalności deweloperskiej oraz bieżącego refinansowania na początku roku uruchomiliśmy nowy program obligacji o łącznej wartości do 50 mln Euro. Obligacje zostaną wyemitowane w okresie od lutego 2014 do lutego 2016 w kilku transzach zgodnie z aktualnym popytem.

Na zakończenie pragnę serdecznie powitać Floriana Petrowsky jako nowego Członka Zarządu firmy Warimpex. Od 1 maja będzie on odpowiedzialny za organizację i sprawy prawne oraz za nowy obszar, którym jest zarządzanie transakcjami. Jego osoba i ogromne doświadczenie stanowią doskonałe uzupełnienie i wzmocnienie Zarządu, który w tym składzie dalej będzie mógł skutecznie kierować firmą Warimpex.



Franz Jurkowitsch

## NAJWAŻNIEJSZE PROJEKTY OPERACYJNE

- 2/2014 AIRPORTCITY St. Petersburg: Podpisanie dokumentu term sheet dot. sprzedaży dwóch biurowców
- 3/2014 Nowy najemca biurowca Erzsébet Office w Budapeszcie
- 2/2014 Emisja obligacji w Polsce w wys. 9,0 mln PLN (ok. 2,15 mln EUR)
- 4/2014 Emisja obligacji w Polsce w wys. 2,0 mln EUR
- 5/2014 Florian Petrowsky nowym Członkiem Zarządu w firmie Warimpex
- 5/2014 AIRPORTCITY St. Petersburg: wynajęty cały biurowiec „Zeppelin“

## INVESTOR RELATIONS

Po 1,88 EUR wzgl. 7,99 PLN na koniec roku 2013 kurs akcji spadł wyraźnie w I kwartale 2014. Kurs zamknięcia na dzień 31 marca 2014 wyniósł 1,56 EUR wzgl. 6,53 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2014 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs i w Warszawie.

Pozostałe papiery wartościowe spółki Warimpex				
	ISIN	Termin wykupu	Premia konwersyjna w PLN	Kwota należna
Obligacja zamienna 2011	AT0000A0PCA4	05.05.14	12,79	PLN 12.500.000
Obligacja 03/13	PLWRMFB00016	31.03.16	-	PLN 63.065.000
Obligacja zamienna 04/13	AT0000A100Y0	31.03.16	7,06	PLN 26.500.000
Obligacja zamienna 10/13	AT0000A139E0	31.10.16	7,65	PLN 16.500.000
Obligacja 10/13	AT0000A139F7	31.10.17	-	PLN 8.500.000
Obligacja 02/14	PLWRMFB00024	28.02.18	-	PLN 9.000.000
Obligacja 04/14	-	30.10.15	-	EUR 2.000.000

# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014

## 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 Warimpex i UBM sprzedały hotel. Kupujący zawarł umowę dzierżawy ze spółką zależną Warimpexu i UBM, na podstawie której hotel w ramach transakcji będzie wynajmowany w zamian za stały czynsz i do 2027 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental. W Krakowie od 2006 r. Warimpex jest właścicielem trzygwiazdkowego hotelu Chopin, a od 2007 podmiotem prowadzącym hotel czterogwiazdkowy plus marki andel's (do 2009 jako właściciel, później jako dzierżawca). W Łodzi Warimpex otworzył w czerwcu 2009 kolejny Hotel andel's, a w Katowicach w ramach joint venture z UBM dokonano w marcu 2010 otwarcia pierwszego Hotelu angelo w Polsce. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło z 73 % do 77 %, jednak średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 5 %. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 62 % (1-3 2013: 55 %), średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 5%. Obłożenie Hotelu Chopin w Krakowie spadło z 37 % do 32 %, średnia cena pokoju w Euro utrzymywała się na stałym poziomie. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie wyniosło 59 % (1-3 2013: 57 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 28 % (1-3 2013: 21 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. 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

Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec. Prace projektowe są w toku.

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

### CZECHY

#### Zasób: 5 hoteli

W Czechach Warimpex posiada hotele Diplomat, Savoy (Praga) i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z przepisami IAS/IFRS hotel uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach. Praskie hotele 5-gwiazdkowe Palace (124 pokoje) i Le Palais (72 pokoje) zostały sprzedane w lipcu wgl. grudniu 2013 roku.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych Diplomat i angelo wyniosło 51 % (1-3 2013: 58 % wzgl. 49 %). Średnie ceny pokoi pozostały w obu obiektach niezmiennie. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 36 % (1-3 2013: 38 %), średnia cena pokoju spadła o ok. 10 %. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 68 % (1-3 2013: 74 %). Średnia cena pokoju wzrosła. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 42 % do 54 %, średnia cena pokoju także lekko wzrosła.

## WĘGRY

### Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsébet, 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. W marcu Warimpex pozyskał długoterminowego nowego najemcę dla 12.250 m<sup>2</sup> powierzchni w biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie – wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierski oddział międzynarodowego koncernu Groupama. W ten sposób Warimpex zawarł jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku powierzchni biurowych.

## 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 46 % (1-3 2013: 41 %). Średnia cena pokoju w Euro spadła.

## NIEMCY

### Zasób: 1 hotel

W Niemczech Warimpex był w okresie sprawozdawczym właścicielem połowy udziałów w hotelu andel's w Berlinie. W Hotelu andel's Berlin obłożenie wyniosło 58 % (1-3 2013: 63 %). Średnia cena pokoju pozostała niezmienną.

### 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. Pod koniec 2013 r. część działki sprzedano.

## FRANCJA

### Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wyniosło 60 % wzgl. 52 % (1-3 2013: 63 % wzgl. 57 %). Średnia cena pokoju nieznacznie spadła w jednym z hoteli, w drugim zaś nieco wzrosła.

## AUSTRIA

### Zasób: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung/Vienna Insurance Group oraz Strauss & Partner Warimpex posiada w Wiedniu ok. 10 % udziałów 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 już sprzedana.



## ROSJA

### Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec

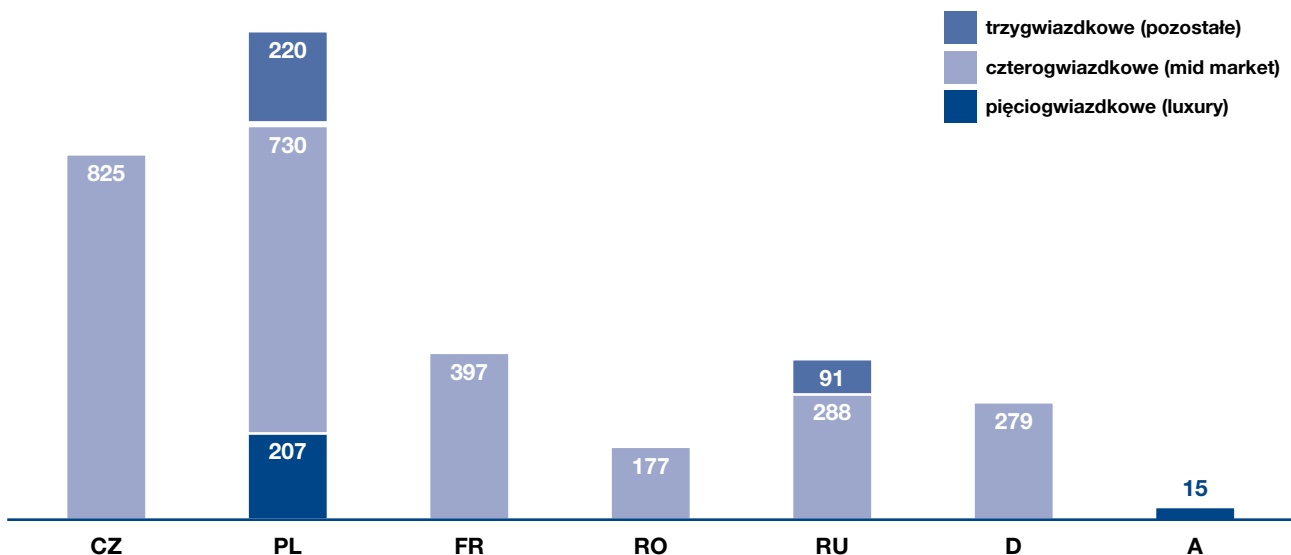
W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel angelo Jekaterynburg, przyłączony bezpośrednio do nowych terminali, został otwarty w 2009 roku. W St. Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec z 16 800 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 w wys. 54 %, natomiast obłożenie w droższym angelo Hotel wzrosło z 45 % do 56 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro była niższa o ok. 20 % w związku ze słabszym Rublem. Hotel Crowne Plaza w AIRPORTCITY St. Petersburg zajął dobrą pozycję na rynku, osiągając obłożenie w wysokości 74 % (1-3 2013: 69 %), średnia cena pokoju w Euro pozostała niezmienną. Ukończone biurowce (Jupiter 1 i 2) w St. Petersburgu są wynajęte w 100 %.

### Realizacje: 1 biurowce

Na terenie Airportcity znajduje się kolejny biurowiec w stanie surowym z 16 000 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia. Planuje się jego ukończenie w połowie roku 2015.

### Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.03.2014



Zmniejszenie liczby pokoi w porównaniu z rokiem ubiegłym o 196 z 3 423 do 3 227 wynika ze sprzedaży hoteli Palace i Le Palais w Pradze, wyrównanej otwarciem Hotelu Kempinski w Wiedniu w marcu 2013 r.

## SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

W związku z sezonowością w branży hotelarskiej z reguły pierwszy kwartał jest najslabszym 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.

W ostatnich latach oprócz portfolio nieruchomości hotelarskich Warimpex, otwierając AIRPORTCITY w St. Petersburgu, rozbudował znacząco w zakresie joint venture działalność deweloperską i wynajmu nieruchomości biurowych (nieruchomości inwestycyjne), bilansowanych zgodnie z IAS 40. Na skutek rosnącego znaczenia nieruchomości biurowych dla Grupy postanowiono zmienić model kosztów nabycia na stosowaną powszechnie w tej branży prezentację według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40, przyczyniając się tym samym do zwiększenia porównywalności i istotności informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Szczegółowe informacje na temat wpływu tej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawarte są w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013 w pkt. 3.2.2 „Zmiany stosowanych zasad rachunkowości”.

Warimpex wycenia jednak nadal swoje hotele według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia wzgl. wg niższej wartości godziwej. Zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości hotelarskich ponad zamortyzowane koszty nabycia nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik. Przychód jest odpowiednio księgowany dopiero przy sprzedaży nieruchomości hotelowej, a więc wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahanom.

### Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna hoteli rozwijała się w I kwartale 2014 w dalszym ciągu pozytywnie, jednak przychody ze sprzedaży nieznacznie spadły w większości hoteli w porównaniu z ubiegłym rokiem.

Przychody z wynajmu biur spadły z 0,5 mln EUR do 0,4 mln EUR. Przychody z działalności deweloperskiej i usługowej spadły na skutek ukończenia i sprzedaży biurowca Le Palais w Warszawie o 47 % do 0,4 mln EUR.

Przychody Grupy ze sprzedaży spadły – głównie w związku ze sprzedażą hoteli – o 12 % z 13,1 mln EUR do 11,6 mln EUR.

Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się zmniejszyć o 22 % do 8,5 mln EUR, dzięki czemu mimo niskich przychodów ze sprzedaży wynik brutto ze sprzedaży wzrósł o 38 % do 3,1 mln EUR.

### Sytuacja w zakresie wyniku

#### Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W porównywalnym okresie roku ubiegłego nastąpiła sprzedaż udziału w hotelu angelo w Monachium (wraz z sąsiadującą działką deweloperską). Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą ok. 1,6 mln EUR. W I kwartale 2014 nie dokonano żadnej sprzedaży nieruchomości.

Zmiany stanu w okresie porównywalnym ubiegłego roku dotyczą rozliczeń rozbudowy przez najemców w biurowcu Le Palais w Warszawie.

#### EBITDA – EBIT

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych (od rzeczowych środków trwałych), odpisów amortyzacyjnych (od wartości niematerialnych i prawnych) i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) spadł z 2,1 mln EUR o 55 % do 1,0 mln EUR. EBIT spadł z 0,1 mln EUR do -1,1 mln EUR. Spadek ten wynika głównie z niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości (-1,6 mln EUR).



### Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) spadł z -4,1 mln EUR do -7,1 mln EUR. Koszty działalności finansowej spadły w stosunku do I kwartału 2013 z 4,3 mln EUR do 3,8 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej w I kwartale 2014 został obciążony nieodnoszącymi się do stanu środków pieniężnych stratami kursowymi w związku z wahaniami kursów (głównie Rubla) w wys. 3,1 mln EUR. Dzięki dodatnim różnicom kursowym w roku ubiegłym zmiana wobec poprzedniego roku wynosi w sumie 4,0 mln EUR.

Wynik z joint ventures spadł z -0,7 mln EUR do -1,5 mln EUR.

### Wynik netto okresu

Wynik netto Grupy Warimpex zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -4,2 mln EUR do -7,6 mln EUR. Spadek ten jest głównie skutkiem zmian kursowych, niższego wyniku ze sprzedaży nieruchomości i słabszego wyniku joint ventures.

### Analiza segmentów działalności

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

#### Segment Hotele\*

w TEUR	1-3 2014	1-3 2013 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	20.640	22.021
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	3.257	3.477
GOP przypadający na Grupę	6.182	6.319
NOP przypadający na Grupę	4.487	4.434

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

\*\* por. także sprawozdanie skonsolidowane z działalności hoteli w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W okresie objętym sprawozdaniem w związku ze sprzedażą hoteli o 6 % do 3 257 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły także o 6 % do 20,6 mln EUR.

W celu zarządzania hotelami stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określane zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry“) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone koszty właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.). Na skutek sprzedaży słabszych hoteli udało się, mimo niższych przychodów ze sprzedaży, utrzymać GOP na tym samym poziomie i podwyższyć NOP.

**Segment Investment Properties\***

w TEUR	1-3 2014	1-3 2013 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.644	1.637
Segment EBITDA	870	879

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży oraz wskaźnik EBITDA segmentu Investment Properties pozostały w okresie sprawozdawczym niezmienione.

**Segment Development & Services\***

w TEUR	1-3 2014	1-3 2013 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	458	709
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	1.607
Segment EBITDA	-893	220

\* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. W porównywalnym kwartale 2013 dokonano sprzedaży udziału w hotelu angelo w Monachium. W okresie sprawozdawczym nie było transakcji sprzedaży.

## ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 8.3 do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego.

## PERSPEKTYWY

Następująca nieruchomość została sklasyfikowana jako krótkoterminowo przeznaczona do sprzedaży – jej sprzedaż planuje się do końca roku 2014:

- Hotel Savoy, 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
- Ersebet office tower II, Budapeszt, 8 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej

W dalszym ciągu będziemy koncentrować się na naszych dobrych markach hotelowych i stawiać na ciekawe połączenia hoteli z sąsiadującymi powierzchniami biurowymi i mieszkalnymi. Zwracamy przy tym baczność na odpowiednią dywersyfikację naszego portfela i obecności na rynkach. Widzimy duży potencjał w nowych działaniach deweloperskich, który chcemy rozsądnie wykorzystać bazując na solidnych podstawach finansowych i sprzedaży projektów.

Wiedeń, dnia 27 maja 2014 r.



**Franz Jurkowsch**  
Prezes Zarządu



**Georg Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE OKRĘSOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 MARCA 2014

- 13 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 14 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 15 Skrócony skonsolidowany bilans
- 16 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 17 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
  
- 18 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

# SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 – niebadany

w EUR	Nota	01-03/2014	01-03/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele		10.787.551	11.888.227
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		389.077	494.187
Przychody ze sprzedaży Development & Services		373.963	707.304
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>11.550.592</b>	<b>13.089.717</b>
Koszty działalności – hotele		(8.004.985)	(9.007.392)
Koszty działalności – Investment Properties		(184.081)	(166.035)
Koszty – Development & Services		(281.996)	(1.688.894)
<b>Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży</b>	5.1.	<b>(8.470.794)</b>	<b>(10.862.321)</b>
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>		<b>3.079.798</b>	<b>2.227.397</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		–	1.640.000
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		–	(81.812)
<b>Wynik ze sprzedaży nieruchomości</b>		<b>–</b>	<b>1.558.188</b>
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		–	1.059.823
Pozostałe przychody operacyjne		159.647	94.284
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		<b>159.647</b>	<b>1.154.107</b>
Koszty zarządu	5.2.	(2.281.359)	(2.809.918)
<b>Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych (EBITDA)</b>		<b>958.086</b>	<b>2.129.774</b>
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(2.411.048)	(2.603.296)
Odpisy aktualizacyjne od środków trwałych		–	–
Zwiększenie wartości środków trwałych		344.208	568.713
<b>Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości</b>		<b>(2.066.840)</b>	<b>(2.034.583)</b>
<b>Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)</b>		<b>(1.108.754)</b>	<b>95.191</b>
Przychody z działalności finansowej	5.3.	1.295.419	7.472
Koszty działalności finansowej	5.4.	(3.778.888)	(4.299.668)
Zmiany kursowe		(3.116.082)	924.773
Wynik z joint ventures (at equity) netto		(1.458.115)	(694.144)
<b>Wynik z działalności finansowej</b>		<b>(7.057.666)</b>	<b>(4.061.566)</b>
<b>Wynik brutto</b>		<b>(8.166.420)</b>	<b>(3.966.375)</b>
Podatek dochodowy		(17.536)	(228.793)
Podatek dochodowy odroczoney		566.896	(46.556)
<b>Podatki</b>		<b>549.360</b>	<b>(275.349)</b>
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(7.617.060)</b>	<b>(4.241.724)</b>
<b>Zysk netto okresu przypadający:</b>			
- właścicielom jednostki dominującej		(6.346.560)	(4.267.726)
- udziałom nieuprawniającym do kontroli		(1.270.500)	26.002
		<b>(7.617.060)</b>	<b>(4.241.724)</b>
<b>Zysk na jedną akcję:</b>			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,12)	(0,08)
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,12)	(0,08)

# SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 – niebadany

w EUR	Nota	01-03/2014	01-03/2013 korekta
<b>Wynik netto okresu</b>		<b>(7.617.060)</b>	<b>(4.241.724)</b>
Różnice kursowe		(356.647)	(242.319)
Wycena Cashflow Hedges		–	77.298
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		–	316.963
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	5.6.	42.288	(13.177)
<b>Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>		<b>(314.359)</b>	<b>138.764</b>
<b>Całociowy wynik netto okresu</b>		<b>(7.931.419)</b>	<b>(4.102.960)</b>
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- właścicielom jednostki dominującej		(6.636.093)	(4.168.891)
- udziałom nieuprawniającym do kontroli		(1.295.325)	65.932
		<b>(7.931.419)</b>	<b>(4.102.960)</b>



# SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2014 – niebadany

w EUR	Nota	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2013 korekta
<b>AKTYWA</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1.	233.761.932	239.272.521	255.090.023
Nieruchomości inwestycyjne	6.2.	19.597.987	18.823.000	16.042.561
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		35.772	51.120	106.395
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	6.3.	96.513.061	98.002.756	86.438.986
Pozostałe aktywa finansowe		10.870.855	11.140.781	11.077.694
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		40.599	26.745	615.912
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>361.741.473</b>	<b>368.238.189</b>	<b>370.292.838</b>
Zapasy		657.738	699.585	2.956.010
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4.	5.098.515	8.588.826	5.368.841
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	6.5.	7.164.312	8.607.000	9.115.621
Pozostałe aktywa finansowe		–	241.126	48
Środki pieniężne	6.6.	4.533.634	4.852.149	7.622.044
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		7.437.757	7.500.942	20.442.632
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>24.891.956</b>	<b>30.489.628</b>	<b>45.505.198</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>		<b>386.633.429</b>	<b>398.727.817</b>	<b>415.798.036</b>
<b>PASYWA</b>				
Kapitał podstawowy		54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitał zapasowy		17.050.636	17.050.636	17.050.636
Niepodzielony wynik finansowy		13.495.819	19.842.379	12.961.299
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		2.605.202	2.894.736	3.565.943
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>86.850.271</b>	<b>93.486.364</b>	<b>87.276.491</b>
Udziały nieuprawniające do kontroli		(2.405.641)	(1.110.316)	(598.045)
<b>Kapitał własny</b>		<b>84.444.630</b>	<b>92.376.049</b>	<b>86.678.446</b>
Obligacje zamienne	6.7.	8.088.228	8.028.095	24.055.754
Pozostałe obligacje	6.7.	18.860.556	17.119.545	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	6.7.	193.689.831	186.303.872	209.257.373
Pochodne instrumenty finansowe	6.8.	1.582.260	2.828.115	–
Pozostałe zobowiązania		4.053.225	4.052.598	796.452
Rezerwy		1.891.289	1.891.289	4.613.213
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		10.774.215	11.369.544	12.362.438
Bierne rozliczenia międzyokresowe		1.885.051	2.019.698	–
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>240.824.654</b>	<b>233.612.755</b>	<b>251.085.230</b>
Obligacje zamienne	6.7.	3.091.733	2.980.156	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	6.7.	38.881.627	50.151.522	36.278.591
Pochodne instrumenty finansowe		567.223	549.595	1.398.376
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.9.	12.839.312	13.137.148	25.941.933
Rezerwy		592.851	499.905	424.438
Podatek dochodowy		80.975	63.063	367.921
Bierne rozliczenia międzyokresowe		538.586	538.586	–
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		4.771.837	4.819.037	13.623.101
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>61.364.144</b>	<b>72.739.013</b>	<b>78.034.359</b>
<b>Zobowiązania</b>		<b>302.188.798</b>	<b>306.351.769</b>	<b>329.119.589</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>		<b>386.633.429</b>	<b>398.727.817</b>	<b>415.798.036</b>

# SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 – niebadany

w EUR	01-03/2014	01-03/2013
<b>Wpływy</b>		
z hoteli i opłat czynszowych	12.207.522	13.305.044
z projektów w zakresie nieruchomości	529.031	131.770
z odsetek	9.566	7.472
<b>Wpływy z działalności operacyjnej</b>	<b>12.746.119</b>	<b>13.444.287</b>
<b>Wydatki</b>		
projekty w zakresie nieruchomości	(319.884)	(1.997.627)
zużycie materiałów i usług	(5.752.643)	(5.563.242)
świadczenia pracownicze	(3.718.425)	(4.511.635)
pozostałe koszty zarządu	(1.650.704)	(2.911.904)
podatek dochodowy	2.967	(4.734)
<b>Wydatki na działalność operacyjną</b>	<b>(11.438.689)</b>	<b>(14.989.142)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>1.307.430</b>	<b>(1.544.855)</b>
<b>Wpływy</b>		
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	–	5.756.500
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	2.621.562	1.972.793
ze zwrotu ceny kupna	237.201	–
z pozostałych aktywów finansowych	241.127	–
z wpływów zwrotnych z joint ventures	31.581	–
<b>Wpływy z działalności inwestycyjnej</b>	<b>3.131.470</b>	<b>7.729.293</b>
<b>Wydatki na</b>		
nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(246.037)	(2.114.958)
nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(664.396)	(86.826)
nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	(100.000)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	–	(4.003)
pozostałe aktywa finansowe	269.926	–
joint ventures	–	(779.068)
<b>Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej</b>	<b>(640.507)</b>	<b>(3.084.855)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>2.490.963</b>	<b>4.644.437</b>
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)	2.164.606	8.372.413
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	643.694	36.804.903
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(4.155.943)	(43.959.208)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu pożyczek i kredytów)	(1.800.765)	(3.834.855)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(944.708)	–
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(4.093.115)</b>	<b>(2.616.747)</b>
<b>Zmiana stanu netto środków pieniężnych</b>	<b>(294.723)</b>	<b>482.835</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(85.748)	(97.720)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	4.948.478	7.369.080
<b>Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca</b>	<b>4.568.007</b>	<b>7.754.195</b>
<b>Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:</b>		
Środki pieniężne Grupy	4.533.634	7.622.044
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	34.373	132.150
	<b>4.568.007</b>	<b>7.754.195</b>

# SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

na dzień 31 marca 2014 – niebadane

w EUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały	
	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe		bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2013</b>								
<b>korekta</b>	<b>54.000.000</b>	<b>17.131.207</b>	<b>17.229.025</b>	<b>(301.387)</b>	<b>3.467.108</b>	<b>91.525.953</b>	<b>(663.977)</b>	<b>90.861.977</b>
Emisja obligacji zamiennych	-	(80.571)	-	-	-	(80.571)	-	(80.571)
Całościowy wynik netto okresu	-	-	(4.267.726)	-	98.835	(4.168.891)	65.932	(4.102.959)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	-	-	(4.267.726)	-	-	(4.267.726)	26.002	(4.241.724)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	-	-	-	-	98.835	98.835	39.930	138.765
<b>Stan na dzień 31 marca 2013</b>	<b>54.000.000</b>	<b>17.050.636</b>	<b>12.961.298</b>	<b>(301.387)</b>	<b>3.565.943</b>	<b>87.276.491</b>	<b>(598.045)</b>	<b>86.678.447</b>
<b>Stan na dzień 1 stycznia 2014</b>	<b>54.000.000</b>	<b>17.050.636</b>	<b>19.842.379</b>	<b>(301.387)</b>	<b>2.894.736</b>	<b>93.486.364</b>	<b>(1.110.316)</b>	<b>92.376.049</b>
Całościowy wynik netto okresu	-	-	(6.346.560)	-	(289.533)	(6.636.094)	(1.295.325)	(7.931.419)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	-	-	(6.346.560)	-	-	(6.346.560)	(1.270.500)	(7.617.060)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	-	-	-	-	(289.533)	(289.533)	(24.825)	(314.358)
<b>Stan na dzień 31 marca 2014</b>	<b>54.000.000</b>	<b>17.050.636</b>	<b>13.495.819</b>	<b>(301.387)</b>	<b>2.605.202</b>	<b>86.850.271</b>	<b>(2.405.641)</b>	<b>84.444.630</b>

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w 1.000 EUR)**

Dane za rok 2013 zostały częściowo skorygowane.

	Hotele		Investment Properties	
	2014	2013	2014	2013
<b>SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU</b>				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	20.691	22.051	1.644	1.637
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(127)	(195)	(12)	(12)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(16.203)	(17.617)	(762)	(746)
Wynik brutto ze sprzedaży	4.360	4.239	870	879
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-
Zmiana stanu	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-	-	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych	(234)	(244)	-	-
Pozostałe koszty zarządu	(1.764)	(1.118)	-	-
Segment EBITDA	2.362	2.877	870	879
Odpisy amortyzacyjne planowe	(3.884)	(4.181)	-	-
Zwiększenia wartości	444	561	-	-
Segment EBIT	(1.078)	(743)	870	879
Przychody z działalności finansowej	3	9	7	29
Koszty działalności finansowej	(3.284)	(3.262)	(488)	(377)
Zmiany kursowe	(3.203)	450	-	-
Wynik z joint ventures	-	-	-	-
Podatek dochodowy	(2)	(2)	-	-
Podatek dochodowy odroczoney	393	(11)	(329)	(87)
<b>Segment wynik netto okresu</b>	<b>(7.172)</b>	<b>(3.559)</b>	<b>60</b>	<b>444</b>

	Hotele		Investment Properties	
	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
<b>SEGMENT - BILANS</b>				
Segment aktywa	366.546	412.157	56.319	78.344
Segment kapitał własny	14.646	32.222	27.130	34.491
Segment zobowiązania	351.900	379.936	29.189	43.853

Development & Services		Segment razem		Przejście		Grupa razem	
2014	2013	1 stycznia – 31 marca 2014	1 stycznia – 31 marca 2013	2014	2013	2014	2013
458	709	<b>22.793</b>	24.397	<b>(11.158)</b>	(11.308)	<b>11.551</b>	13.090
139	207	-	-	-	-	-	-
(321)	(1.689)	<b>(17.286)</b>	(20.052)	<b>8.815</b>	9.190	<b>(8.471)</b>	(10.862)
277	(773)	<b>5.507</b>	4.345	<b>(2.427)</b>	(2.118)	<b>3.080</b>	2.227
-	1.607	-	1.607	-	(49)	-	1.558
-	1.060	-	1.060	-	-	-	1.060
160	94	<b>160</b>	94	-	-	<b>160</b>	94
(18)	(13)	<b>(18)</b>	(13)	<b>1</b>	8	<b>(17)</b>	(5)
(746)	(999)	<b>(980)</b>	(1.244)	<b>95</b>	54	<b>(884)</b>	(1.190)
(566)	(755)	<b>(2.331)</b>	(1.873)	<b>951</b>	258	<b>(1.380)</b>	(1.615)
(893)	220	<b>2.339</b>	3.977	<b>(1.381)</b>	(1.847)	<b>958</b>	2.130
(31)	(27)	<b>(3.915)</b>	(4.208)	<b>1.504</b>	1.605	<b>(2.411)</b>	(2.603)
-	113	<b>444</b>	675	<b>(100)</b>	(106)	<b>344</b>	569
(924)	307	<b>(1.132)</b>	444	<b>23</b>	(349)	<b>(1.109)</b>	95
1.294	8	<b>1.304</b>	45	<b>(9)</b>	(38)	<b>1.295</b>	7
(2.091)	(2.737)	<b>(5.863)</b>	(6.376)	<b>2.084</b>	2.076	<b>(3.779)</b>	(4.300)
87	475	<b>(3.116)</b>	925	-	-	<b>(3.116)</b>	925
1.124	1.048	<b>1.124</b>	1.048	<b>(2.582)</b>	(1.742)	<b>(1.458)</b>	(694)
(15)	(227)	<b>(18)</b>	(229)	-	-	<b>(18)</b>	(229)
19	-	<b>83</b>	(98)	<b>484</b>	52	<b>567</b>	(47)
<b>(506)</b>	<b>(1.127)</b>	<b>(7.617)</b>	<b>(4.242)</b>	-	-	<b>(7.617)</b>	<b>(4.242)</b>

Development & Services		Segment razem		Przejście		Grupa razem	
31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013	31.03.2014	31.12.2013
90.398	56.242	<b>513.262</b>	546.743	<b>(126.629)</b>	(130.945)	<b>386.633</b>	415.798
61.936	41.417	<b>103.712</b>	108.130	<b>(19.267)</b>	(21.451)	<b>84.445</b>	86.678
28.462	14.824	<b>409.550</b>	438.613	<b>(107.362)</b>	(109.494)	<b>302.189</b>	329.120

**SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w 1.000 EUR)**

Dane za rok 2013 zostały częściowo skorygowane.

	Segment razem		Przejście		Suma częściowa Grupa	
	1 stycznia – 31 marca 2014	2013	1 stycznia – 31 marca 2014	2013	1 stycznia – 31 marca 2014	2013
<b>SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW</b>						
Przychody ze sprzedaży – hotele	20.640	22.021	(9.903)	(10.163)	10.737	11.858
Koszty materiałów	(8.803)	(9.629)	4.651	4.804	(4.152)	(4.825)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.654)	(6.073)	2.709	2.733	(2.945)	(3.341)
<b>Gross Operating Profit (GOP)</b>	<b>6.182</b>	<b>6.319</b>	<b>(2.543)</b>	<b>(2.626)</b>	<b>3.639</b>	<b>3.693</b>
Przychody after GOP	51	30	-	-	51	30
Managementfee	(951)	(1.085)	432	516	(519)	(569)
Różnice kursowe	(18)	394	(86)	(421)	(104)	(27)
Property Costs	(777)	(1.224)	492	978	(285)	(246)
<b>Net Operating Profit (NOP)</b>	<b>4.487</b>	<b>4.434</b>	<b>(1.705)</b>	<b>(1.553)</b>	<b>2.783</b>	<b>2.881</b>
Pozostałe koszty after NOP	(688)	(828)	286	362	(402)	(466)
Dzierżawa/wynajem	(1.310)	(534)	709	(52)	(601)	(586)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(3.884)	(4.181)	1.503	1.605	(2.381)	(2.576)
Zwiększenia wartości	444	561	(100)	(106)	344	455
<b>Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele</b>	<b>(951)</b>	<b>(548)</b>	<b>693</b>	<b>255</b>	<b>(258)</b>	<b>(293)</b>
pomniejszony o przychody ze sprzedaży między segmentami	(127)	(195)	127	195	-	-
<b>Segment EBIT</b>	<b>(1.078)</b>	<b>(743)</b>	<b>820</b>	<b>450</b>	<b>(258)</b>	<b>(293)</b>



## NOTY DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO OKRESOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 – niebadane

### [01] Informacje ogólne

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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 marca 2014 zostało w dniu 27 maja 2014 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

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

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2014 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 2013.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2014 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2014 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2013.

W niniejszym okresowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po raz pierwszy zastosowano IFRS 10 i 11. Informacje dot. zmian w IFRS obowiązujących od dnia 1 stycznia 2014 oraz ich skutków dla skonsolidowanego (okresowego) sprawozdania finansowego zawarte są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2013 r. Obowiązki informacyjne, o których mowa w IFRS 12, nie dotyczą sprawozdań okresowych.

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 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] Informacje o segmentach działalności**

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na trzy segmenty operacyjne: Hotele, Investment Properties i Development & Services. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z IFRS 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Poniższe zestawienie dot. działalności segmentów prezentuje informacje dotyczące przychodów i wyników oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 wzgl. na dzień 31 marca 2014.

**[05] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat****5.1. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:</i>		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(4.772.567)	(5.397.204)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.846.888)	(3.340.896)
Koszty zarządu	(385.530)	(269.292)
	<b>(8.004.985)</b>	<b>(9.007.392)</b>
<i>Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:</i>		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(144.439)	(145.966)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.081)	(5.081)
Koszty zarządu	(34.293)	(14.988)
	<b>(183.813)</b>	<b>(166.035)</b>
<i>Pozycje kosztów bezpośrednich Development &amp; Services:</i>		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(224.201)	(300.295)
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(148.073)
Pozostałe usługi	(57.795)	(1.240.527)
	<b>(281.996)</b>	<b>(1.688.894)</b>

**5.2. Koszty zarządu**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Pozycje:</i>		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(884.068)	(1.190.306)
Pozostałe koszty zarządu	(1.397.291)	(1.619.612)
	<b>(2.281.359)</b>	<b>(2.809.918)</b>

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 5.2.1. i 5.2.2.

**5.2.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Pozycje:</i>		
Wynagrodzenia	(2.830.098)	(3.358.892)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(536.444)	(677.874)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(117.078)	(145.389)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(3.752)	(2.944)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(232.299)	(219.618)
Zmiany rezerw i koszty zw. z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(9.752)	(78.245)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(6.613)	(21.176)
Zmiana funduszu socjalnego	–	(180.217)
	<u>(3.736.037)</u>	<u>(4.684.355)</u>
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.851.969	3.494.049
<b>Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>(884.068)</b>	<b>(1.190.306)</b>

Średnie zatrudnienie w I kwartale wyniosło 916 osób (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 048 osób).

**5.2.2. Pozostałe koszty zarządu**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Pozycje:</i>		
Koszty doradztwa prawnego	(117.110)	(191.797)
Koszty administracyjne	(360.870)	(397.863)
Reklama	(99.670)	(83.642)
Podatek naliczony nieodliczalny	(85.210)	(94.255)
Czynsz dzierżawny „andel’s Kraków“ i inne czynsze	(601.410)	(585.904)
Property Costs	(157.618)	(195.473)
Inne koszty zarządu	(404.452)	(411.490)
	<u>(1.826.339)</u>	<u>(1.960.424)</u>
minus koszty zarządu przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	429.049	340.812
<b>Pozostałe koszty zarządu</b>	<b>(1.397.291)</b>	<b>(1.619.612)</b>

**5.3. Przychody z działalności finansowej**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Pozycje:</i>		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	9.566	7.472
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	1.285.853	–
	<u>1.295.419</u>	<u>7.472</u>

**5.4. Koszty działalności finansowej**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Pozycje:</i>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(2.649.487)	(3.001.121)
Odsetki od obligacji i obligacji zamiennych	(753.157)	(675.227)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(57.888)	(87.427)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(244.957)	(262.645)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(73.399)	(195.236)
Pozostałe	–	(78.012)
	<b>(3.778.888)</b>	<b>(4.299.668)</b>

**5.5. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Pozycje:</i>		
z obligacji (zamiennych) w PLN	188.243	274.059
z kredytów w CHF	(166.258)	265.450
z kredytów w EUR w jednostkach zależnych	(3.138.067)	385.264
	<b>(3.116.082)</b>	<b>924.773</b>

Dodatknie lub ujemne różnice kursowe z kredytów w CHF dotyczą niezrealizowanych strat z wyceny kredytów w CHF na dzień bilansowy, dla których ryzyko kursowe nie zostało zabezpieczone.

Dodatknie lub ujemne różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych w EUR dotyczą jednostek zależnych, u których waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro.

**5.6. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku**

	1 stycznia do 31 marca	
	2014	2013
<i>Podatek dochodowy w pozostałych pozycjach wyniku przypada na:</i>		
Różnice kursowe	42.288	1.509
Wycena Cashflow Hedges	–	(14.687)
<b>Podatek od pozostałych pozycji wyniku</b> <b>(do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)</b>	<b>42.288</b>	<b>(13.177)</b>

**[06] Noty do bilansu****6.1. 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.

	2014	2013
<i>Zmiana:</i>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	239.272.521	256.568.642
Zwiększenia	245.365	377.930
Odpisy amortyzacyjne planowe	(2.444.191)	(2.582.141)
Zwiększenia wartości	393.851	568.713
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(3.705.614)	156.880
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>233.761.932</b>	<b>255.090.023</b>

**6.2. Nieruchomości inwestycyjne**

	2014	2013
		korekta
<i>Zmiana:</i>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	18.823.000	16.032.993
Zapłacone zaliczki (por. pkt. 8.1.)	650.000	-
Nakłady inwestycyjne	138.002	10.383
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(13.015)	(815)
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>19.597.987</b>	<b>16.042.561</b>

**6.3. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)**

	2014	2013
		korekta
<i>Zmiany w pozycji inwestycji netto w joint ventures:</i>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	98.002.756	86.037.098
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1.123.860	1.047.555
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(2.581.974)	(1.741.698)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	-	316.963
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>96.513.061</b>	<b>86.438.986</b>

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

	<b>31.03.2014</b>	31.12.2013
<i>Pozycje:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	2.008.413	3.068.953
Należności wobec organów skarbowych	739.633	809.418
Należności z tytułu sprzedaży	111.500	2.733.062
Zapłacone zaliczki	620.353	300.588
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	1.105.862	1.108.970
Należności wobec joint ventures	37.397	38.197
Rozliczenia międzyokresowe	475.356	529.638
	<b>5.098.515</b>	<b>8.588.826</b>

**6.5 Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży**

Zmniejszenia w pozycji papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży dotyczą zwrotów z kapitału zapasowego spółki Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH w wys. ok. 1,4 mln EUR. Zwroty zostały skompensowane z otrzymanymi wcześniej przez spółkę pożyczkami.

**6.6. Środki pieniężne**

Środki pieniężne odpowiadają środkom pieniężnym Grupy w skróconym rachunku przepływów pieniężnych.

	<b>31.03.2014</b>	31.03.2013
<i>Pozycje:</i>		
Środki pieniężne w kasie	101.473	106.910
Środki pieniężne w banku	4.432.161	7.042.585
Pozostałe	–	472.550
	<b>4.533.634</b>	<b>7.622.044</b>

**6.7. Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe obejmują oprocentowane zobowiązania służące finansowaniu Grupy – głównie obligacje zamienne, obligacje i kredyty od instytucji finansowych lub innych podmiotów.



Zmiany i skład pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od akcj. mniej- szościowych & pozostałe	Razem
<b>Zmiana 2013:</b>					
Stan na dzień 1 stycznia	194.697.132	31.872.973	15.396.167	26.708.297	268.674.570
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	36.540.262	-	14.638.100	331.577	51.509.940
Spłata	(38.082.792)	(4.405.325)	(6.265.687)	(1.471.091)	(50.224.895)
Zmiany kursowe i inne	(228.738)	-	287.174	(426.332)	(367.897)
<b>Stan na dzień 31 marca</b>	<b>192.925.864</b>	<b>27.467.648</b>	<b>24.055.754</b>	<b>25.142.451</b>	<b>269.591.718</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>19.068.478</i>	<i>15.322.032</i>	<i>-</i>	<i>1.888.081</i>	<i>36.278.591</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>173.857.386</i>	<i>12.145.617</i>	<i>24.055.754</i>	<i>23.254.370</i>	<i>233.313.127</i>
<b>Zmiana 2014:</b>					
Stan na dzień 1 stycznia	183.227.784	22.777.590	28.127.796	30.450.021	264.583.190
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	819.970	-	2.164.606	805.267	3.789.843
Spłata	(3.056.495)	(1.035.783)	-	(1.442.408)	(5.534.686)
Zmiany kursowe i inne	105.125	-	(251.885)	(79.612)	(226.373)
<b>Stan na dzień 31 marca</b>	<b>181.096.383</b>	<b>21.741.807</b>	<b>30.040.517</b>	<b>29.733.268</b>	<b>262.611.975</b>
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne &lt; 1 rok)</i>	<i>24.648.120</i>	<i>10.938.518</i>	<i>3.091.733</i>	<i>3.294.988</i>	<i>41.973.360</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne &gt; 1 rok)</i>	<i>156.448.262</i>	<i>10.803.289</i>	<i>26.948.784</i>	<i>26.438.280</i>	<i>220.638.614</i>

W lutym 2014 r. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił program emisji obligacji w kilku transzach. Program jest ważny przez dwa lata, wartość nominalna obligacji wynosi maks. 50 mln EUR (ok. 200 mln PLN).

W ramach programu emisji obligacji w lutym 2014 została wyemitowana pierwsza transza obligacji w Polsce. Wartość nominalna emisji wynosi ok. 9 mln PLN (ok. 2,16 mln EUR); oprocentowanie 6M WIBOR + 6% p.a. z płatnościami półrocznymi. Okres wykupu wynosi cztery lata. Po trzech latach Warimpexowi przysługuje opcja kupna (call option).

## 6.8. Pochodne instrumenty finansowe

Zmniejszenie długoterminowych pochodnych zobowiązań finansowych wynika ze zmian wartości godziwej.

## 6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania (krótkoterminowe)

	31.03.2014	31.12.2013
<b>Pozycje:</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.096.633	3.525.330
Zobowiązania wobec joint ventures	445.281	502.223
Zobowiązania wobec osób powiązanych	4.867.850	4.754.048
Pozostałe zobowiązania	3.459.828	3.483.659
Otrzymane kaucje	199.314	233.161
Otrzymane zaliczki	770.407	638.727
	<b>12.839.312</b>	<b>13.137.148</b>

**[07] Informacje o instrumentach finansowych i wartości godziwej****7.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny**

Poniżej zaprezentowano wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych w podziale na klasy.

Kategoria wyceny wg IAS 39		IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.03.2014	Wartość godziwa 31.03.2014	Wartość bilansowa 31.12.2013	Wartość godziwa 31.12.2013
	<b>Aktywa – klasy</b>					
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		10.604.979	10.604.979	10.874.905	10.874.905
	Aktywa niefinansowe		353.718.468		357.363.284	
	<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>361.741.473</b>		<b>368.238.189</b>	
LaR	Należności		3.333.081	3.333.081	7.190.309	7.190.309
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4.533.634	4.533.634	4.852.149	4.852.149
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3	7.164.312	7.164.312	8.607.000	8.607.000
	Niefinansowe aktywa obrotowe		9.860.928		9.840.170	
	<b>Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>		<b>24.891.956</b>		<b>30.489.628</b>	
	<b>Suma aktywów</b>		<b>386.633.429</b>		<b>398.727.817</b>	

Kategoria wyceny wg IAS 39		IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.03.2014	Wartość godziwa 31.03.2014	Wartość bilansowa 31.12.2013	Wartość godziwa 31.12.2013
	<b>Pasywa – klasy</b>					
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	(8.088.228)	(8.831.210)	(8.028.095)	(8.781.045)
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	(18.860.556)	(19.113.895)	(17.119.545)	(17.331.816)
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(116.535.649)	(127.646.502)	(113.490.566)	(124.386.600)
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(77.154.182)	(80.307.240)	(72.813.306)	(75.263.743)
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(4.053.224)	(4.053.224)	(4.052.598)	(4.052.598)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	(1.428.416)	(1.428.416)	(2.730.042)	(2.730.042)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	(153.844)	(153.844)	(98.073)	(98.073)
FL	Rezerwa na świadczenia emerytalne		(261.660)	(261.660)	(261.660)	(261.660)
	Niefinansowe zobowiązania długoterminowe		(14.288.895)		(15.018.870)	
	<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>(240.824.654)</b>		<b>(233.612.755)</b>	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	(3.091.733)	(3.843)	(2.980.156)	(2.986.928)
FL	Zobowiązania		(10.370.603)	(10.370.603)	(10.777.587)	(10.777.586)
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(11.799.221)	(11.545.583)	(16.759.426)	(17.008.222)
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(27.082.406)	(27.514.587)	(33.392.096)	(33.447.758)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe	3	(567.223)	(567.223)	(549.595)	(549.595)
	Niefinansowe zobowiązania krótkoterminowe		(8.452.958)		(8.280.153)	
	<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)</b>		<b>(61.364.144)</b>		<b>(72.739.013)</b>	
	<b>Zobowiązania razem</b>		<b>(302.188.798)</b>		<b>(306.351.769)</b>	

Nota:

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)

FL = Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)

Hedge = pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem

Metoda wyznaczania wartości godziwej nie zmieniła się w stosunku do 31.12.2013.

**7.2. Przejście poziom 3 wyceny (powtarzalna wycena wartości godziwej)**

Instrumenty finansowe wg wyceny powtarzalnej w wartości godziwej:

**2014***Zmiana:*

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	5.229.290
Zmniejszenia	(1.442.689)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	1.228.227
<b>Wartość bilansowa na dzień 31 marca</b>	<b>5.014.828</b>

Wynik z wyceny dotyczy niezrealizowanych zysków i strat, zawartych w rachunku zysków i strat w wyniku z działalności finansowej.

**7.3. Technika wyceny i dane wejściowe (powtarzalna wycena wartości godziwej)**

Poniżej zaprezentowano technikę wyceny i dane wejściowe powtarzalnej wyceny instrumentów finansowych wg wartości godziwej:

Poziom	Klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	metoda dochodowa	Stopa kapitalizacji
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	metoda dochodowa	wahania, kursy akcji

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

Poniżej zaprezentowano dane ilościowe dot. znaczących, nieobserwowalnych danych wejściowych określonych podczas wyceny wg wartości godziwej. Skumulowane zdyskontowane oczekiwane przepływy pieniężne odpowiadają wartości godziwej.

Poziom	Klasy	Istotne dane wejściowe	Dane ilościowe
3	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	Stopa kapitalizacji	4,25%
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	Wahania	30%

**7.4. Analiza wrażliwości w przypadku zmian nieobserwowalnych istotnych danych wejściowych (wycena powtarzalna)**

Poniżej zaprezentowano dane ilościowe dot. znaczących, nieobserwowalnych danych wejściowych określonych podczas wyceny wg wartości godziwej. Skumulowane zdyskontowane oczekiwane przepływy pieniężne odpowiadają wartości godziwej.

Poziom	Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku brutto (w TEUR)
3	<i>Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:</i>		
	Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	+ 5%	595
	Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	- 5%	(595)
3	<i>Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany:</i>		
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	(270)
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	266

**[08] Pozostałe informacje****8.1. Zobowiązanie do zakupu nieruchomości**

W związku z wynajęciem biurowca A w Erzsébet Offices z przyszłym najemcą zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży dot. przyszłego zakupu dwóch nieruchomości biurowych w Budapeszcie. Grupa uiściła zaliczkę w wys. 650 000 EUR (por. punkt 6.2.). Faktyczne nabycie nieruchomości przewidziane jest po ukończeniu przebudowy i wprowadzeniu się najemcy do biurowca A latem 2015 roku.

**8.2. Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi****8.2.1. Transakcje z Członkami Zarządu**

	2014	2013
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 marca	174.990	180.384

**8.2.2. Transakcje z Vienna International Hotelmanagement AG (VI)**

	2014	2013
<i>Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:</i>		
Rozliczona opłata managementfee 1 stycznia – 31 marca	(516.334)	(567.084)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli 1 stycznia – 31 marca	(330.301)	(434.474)

**8.2.3. Transakcje z joint ventures (JV)**

	2014	2013
Przychody z transakcji z joint ventures 1 stycznia – 31 marca	1.128.860	1.047.555
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 marca 2014	(4.282.884)	(2.255.721)

**8.3. Zdarzenia po dniu bilansowym**

W kwietniu 2014 wyemitowano jedną obligację o wartości nominalnej 2 mln EUR. Okres wykupu wynosi 18 miesięcy, oprocentowanie 6,9%, płatności półroczne.

Obligacja zamienna wyemitowana w maju 2011 r. o należnej wartości nominalnej w wys. 12,5 mln PLN (ok. 3 mln EUR) została wykupiona w terminie, tzn. 6 maja 2014 r.

Wiedeń, dnia 27 maja 2014 r.



**Franz Jurkowitsch**  
Prezes Zarządu



**Georg Folian**  
Zastępca Prezesa Zarządu



**Alexander Jurkowitsch**  
Członek Zarządu



**Florian Petrowsky**  
Członek Zarządu



## WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



**1) Palais Hansen Kempinski\*\*\*\*\*, Wiedeń**

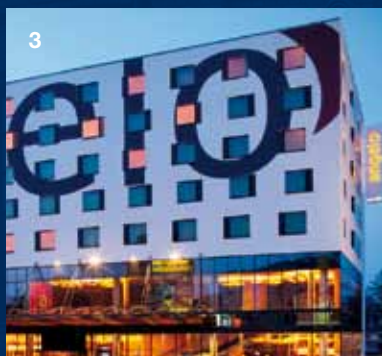
A-1010 Vienna, Schottenring 24

152 pokoje (otwarty w 2013)

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

PL-00 125 Warszawa, ul. Emilii Plater 49

414 pokoi (otwarty w 2003)



**3) angelo Hotel\*\*\*\*, Katowice**

PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24

203 pokoje (otwarty w marcu 2010)

**4) angelo Hotel\*\*\*\*, Praga**

CZ-150 00 Prag 5, Radlická 1g

168 pokoi (otwarty w czerwcu 2006)

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

D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106

557 pokoi (otwarty w marcu 2009)



**6) andel's Hotel\*\*\*\*, Łódź**

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17

278 pokoi (otwarty w czerwcu 2009)



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

**Jekaterynburg-Kolcowo**

RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo

203 pokoje (otwarty we wrześniu 2009)



#### Kalendarium

28 maja 2014	Publikacja I kwartał 2014
6 czerwca 2014	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
29 sierpnia 2014	Publikacja I półrocze 2014
28 listopada 2014	Publikacja I-III kwartał 2014

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