



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1-6/2014	Zmiana	1-6/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele		30.977	-9 %	34.162
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		4.926	19 %	4.140
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		802	-33 %	1.193
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>36.705</i>	<i>-7 %</i>	<i>39.495</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		-24.192	-14 %	-27.998
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>		<i>12.513</i>	<i>9 %</i>	<i>11.497</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		36	-98 %	1.586
EBITDA		7.672	-5 %	8.090
EBIT		-1.397	-	5.238
Wynik z joint ventures		-197	82 %	-108
Wynik netto okresu		-10.820	31 %	-8.240
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		6.675	70 %	3.916
Suma bilansowa		485.209	-6 %	515.880
Kapitał własny		78.695	7 %	73.487
Ø Ilość akcji w roku obrotowym	w szt.	54.000.000	-	54.000.000
Wynik na jedną akcję	w EUR	-0,15	36 %	-0,11
Ilość hoteli		18	-3	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.166	-257	3.423
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	-	5
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):				
Przychody ze sprzedaży razem		58.605	-3 %	60.397
Przychody ze sprzedaży – hotele		52.335	-4 %	54.689
Net Operating Profit (NOP) Hotele		15.643	2 %	15.410
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		5.289	17 %	4.513
EBITDA – Investment Properties		2.400	29 %	1.862
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		981	-18 %	1.195
Wynik ze sprzedaży nieruchomości		36	-98 %	1.635
EBITDA – Development & Services		-2.457	138 %	-1.034
		30.06.2014	Zmiana	31.12.2013
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	496,1	-2 %	508,0
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	163,5	-3 %	169,4
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,0	-3 %	3,1
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	1,43	-24 %	1,88

SPIS TREŚCI

02	Wskaźniki
04	Słowo wstępne
05	Najważniejsze projekty operacyjne
05	Investor Relations
06	Sprawozdanie Zarządu z Działalności Grupy za I półrocze
06	Środowisko gospodarcze
06	Rynki
10	Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
12	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
14	Istotne ryzyka i zagrożenia oraz pozostałe informacje
17	Zdarzenia po dniu bilansowym
17	Perspektywy
19	Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe
19	Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
20	Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
21	Skrócony skonsolidowany bilans
22	Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
23	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
24	Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego
42	Oświadczenie Zarządu

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwsze półrocze 2014 upłynęło pod znakiem trzech istotnych czynników: Stabilny rozwój sytuacji w zakresie naszych aktywów, udane wyjście z segmentu luksusowych hoteli w Pradze i tym samym poprawa naszego portfolio hoteli oraz w końcu sytuacja polityczna na Ukrainie i w Rosji.

Działalność operacyjna w pierwszym półroczu rozwijała się stabilnie, uwzględniając liczbę pokoi podlegających całkowitej konsolidacji, pomniejszoną o 7 % w związku ze sprzedażą hoteli: Skonsolidowane przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z porównywalnym okresem o 9 % do 31 mln Euro – włączając wszystkie joint ventures o 4 %. Dobre wyniki naszych hoteli widoczne są w sprawozdaniu z działalności segmentów w szczególności na przykładzie Net Operating Profit, który wzrósł o 7 %. Wskaźnik EBITDA spadł o 5 % do 7,7 mln Euro, a EBIT z 5,2 mln Euro do -1,4 mln EUR. Spadki te wynikają w głównej mierze z niższego wyniku ze sprzedaży nieruchomości i ujemnego wyniku z wyceny AIRPORTCITY St. Petersburg. Wynik z działalności finansowej nieco się poprawił w porównaniu z I półroczem 2013 i wyniósł -10,7 mln Euro, natomiast wynik finansowy okresu był ujemny i wyniósł -10,8 mln Euro.

Sytuacja w Rosji

Słabszy wzrost gospodarki rosyjskiej nie miał dotychczas negatywnego wpływu na rezerwacje w naszych hotelach w Jekaterynburgu i St. Petersburgu. Niemniej jednak ceny pokoi w Euro spadły w związku z osłabieniem rubla. Obłożenie hotelu angelo w Jekaterynburgu wzrosło na przykład o 12 %, podczas gdy średnia cena pokoju w Euro spadła o 20 %. W St. Petersburgu skutki zmiany kursów walutowych na ceny pokoi były jednak znacznie słabsze.

W AIRPORTCITY St. Petersburg w lutym 2014 podpisany został dokument Term Sheet z rosyjskim funduszem emerytalnym, dotyczący sprzedaży obu biurowców „Jupiter 1” i „Jupiter 2”. Sytuacja polityczna nie wpłynęła do tej pory na negocjacje dotyczące sprzedaży. W związku ze złożonością transakcji sprzedaży tych rozmiarów oczekujemy jej zakończenia pod koniec roku. Porównywalnym projektem była sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie w 2012 roku – także w tym przypadku negocjacje trwały niemal rok. Oprócz aktualnej sprzedaży trzeciej z biurowców „Zeppelin” został w maju 2014 roku w całości wynajęty. Znajdujący się jeszcze w stanie surowym wieżowiec zostanie wkrótce ukończony jako biurowiec klasy A według standardów międzynarodowych. Jednocześnie planujemy dalszą rozbudowę AIRPORTCITY.

Reasumując, działalność w St. Petersburgu przebiega w przeważającej mierze zgodnie z planem. Kryzys na Ukrainie odbił się jednak negatywnie na wycenie nieruchomości, która straciła na wartości ok. 3 mln EUR. Wiąże się to z tym, że od sprawozdania finansowego za 2013 rok wyceniamy nasze nieruchomości biurowe według wartości rynkowej. Ma to ostatecznie również negatywny wpływ na nasz wynik finansowy za I półrocze, nie ma jednak wpływu na cenę kupna w aktualnie toczących się negocjacjach dotyczących obu biurowców.

Kryzys ukraiński wpływa ostatecznie także na nasze hotele w innych krajach europejskich. Na przykład w hotelu Dvorak w czeskich Karlovych Varach, w którym odsetek gości z Rosji i Ukrainy był tradycyjnie wysoki, odczuwalny jest spadek: ostatnio przychody ze sprzedaży spadły tam o ok. 15 %.

Wręcz ze stabilizacją sytuacji na Ukrainie szybko widoczne staną się pozytywne skutki dla naszej spółki, zarówno w zakresie kursów walutowych jak i wyceny.

Sytuacja w Pradze, Budapeszcie i Krakowie

W I półroczu zakończyliśmy ostatecznie strategiczne wychodzenie z praskiego rynku hoteli luksusowych. Oprócz sprzedaży obu hoteli Palace i Le Palais w roku 2013 w czerwcu sprzedaliśmy również ostatni z naszych hoteli pięciogwiazdkowych w Pradze – hotel Savoy. Dzięki naszym dwóm świetnie prosperującym hotelom 4-gwiazdkowym angelo i Diplomat pozostajemy jednak wierni temu rynkowi i oczekujemy jego pozytywnego rozwoju. W segmencie Development oprócz dalszej rozbudowy AIRPORTCITY St. Petersburg pracujemy obecnie nad rewitalizacją kompleksu biurowego Erzsébet w Budapeszcie. W Krakowie planowana jest budowa biurowca na działce graniczącej z hotelem Chopin.

W sumie sytuacja jest więc dobra, a przede wszystkim zauważyć należy ciągłą poprawę naszego portfolio widoczną po wskaźniku NOP. Tą drogą chcemy kroczyć konsekwentnie dalej i rozwijać nasze projekty deweloperskie odpowiednio do panujących warunków.



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 wys. 2,0 mln EUR
- 5/2014 Florian Petrowsky nowym Członkiem Zarządu w firmie Warimpex
- 5/2014 AIRPORTCITY St. Petersburg: Całkowite wynajęcie Zeppelin Tower
- 6/2014 Warimpex sprzedaje Hotel Savoy w Pradze
- 6/2014 Emisja obligacji zamiennej w wys. 5,0 mln EUR

INVESTOR RELATIONS

Kryzys na Ukrainie wywiera negatywny wpływ także na kurs akcji. Po 1,88 EUR wzgl. 7,99 PLN na koniec roku 2013 kurs akcji spadł wyraźnie w I półroczu 2014. Kurs zamknięcia na dzień 30 czerwca 2014 wyniósł 1,43 EUR wzgl. 5,98 PLN.

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

	ISIN	Premia konwersyjna	Kwota należna
Obligacja 03/16	PLWRMFB00016	–	PLN 63.065.000
Obligacja zamienna 03/16	AT0000A100Y0	PLN 7,06	PLN 26.500.000
Obligacja zamienna 10/16	AT0000A139E0	PLN 7,65	PLN 16.500.000
Obligacja 10/17	AT0000A139F7	–	PLN 8.500.000
Obligacja 02/18	PLWRMFB00024	–	PLN 9.000.000
Obligacja 10/15	–	–	2 000 000 EUR
Obligacja zamienna 06/17	AT0000A139E0	EUR 1,80	5 000 000 EUR

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA I PÓŁROCZE

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) zaktualizował w lipcu 2014 (World Economic Outlook update) swoje prognozy gospodarcze na 2014 rok, w porównaniu z kwietniem 2014. Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 1,1 % (prognoza z kwietnia 2014: 1,1 %) na rok 2014, na 2015 zakłada się wzrost w wysokości 1,5 % (1,4 %). Dla Rosji prognoza została znacznie obniżona z 1,3 % do 0,2 % na 2014 rok i z 2,3 % na 1,0 % w 2015 roku. Dla obszaru Emerging and Developing Europe¹ wzrost gospodarczy w roku 2014 ma wynieść 2,8 % (2,4 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego na rok 2015 wynosi niezmiennie 2,9 %.

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 w I półroczu z 76 % do 78 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła nieznacznie. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 61 % (1-6 2013: 57 %), średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 4 %. Obłożenie Hotelu Chopin w Krakowie spadło z 60 % do 58 %, średnia cena pokoju w Euro lekko spadła. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie wyniosło 72 % (1-6 2013: 72 %), średnia cena pokoju lekko spadła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 42 % (1-6 2013: 38 %), 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.

¹ Emerging and developing Europe

Objęmuje 13 krajów: Albania, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Chorwacja, Węgry, Kosowo, Litwa, FYR Macedonia, Czarnogóra, Polska, Rumunia, Serbia i Turcja

CZECHY

Zasób: 4 hoteli

W Czechach Warimpex posiada hotel Diplomat (Praga) i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z przepisami IFRS hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach. Praskie hotele 5-gwiazdkowe Palace (124 pokoje) i Le Palais (72 pokoje) zostały sprzedane w lipcu wzgl. grudniu 2013 roku. Hotel Savoy w Pradze został sprzedany pod koniec czerwca 2014 roku.

W okresie sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych Diplomat i angelo wyniosło 64 % (1-6 2013: 69 % wzgl. 60 %), średnie ceny pokoi pozostały w obu obiektach bez zmian. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 65 % (1-3 2013: 78 %). Średnia cena pokoju wzrosła. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 56 % do 63 %, 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 m².

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w 100 %. Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest częściowo wynajęty. W marcu Warimpex pozyskał długoterminowego nowego najemcę dla 12.250 m² 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 52 % (1-6 2013: 49 %). Średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 10 %.

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 67 % (1-6 2013: 67 %). Średnia cena pokoju lekko wzrosła.

Realizacje: powierzchnie komercyjne i centrum konferencyjne

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

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 72 % wzgl. 66 % (1-6 2013: 71 % wzgl. 65 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosła.

AUSTRIA

Zasób: 1 hotel

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 hotelową. Hotel Palais Hansen Kempinski Wiedeń, pierwszy projekt Warimpexu w Austrii, został otwarty w marcu 2013.

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 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt AIRPORTCITY St. Petersburg był i jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. wspólnie z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2”. AIRPORTCITY to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

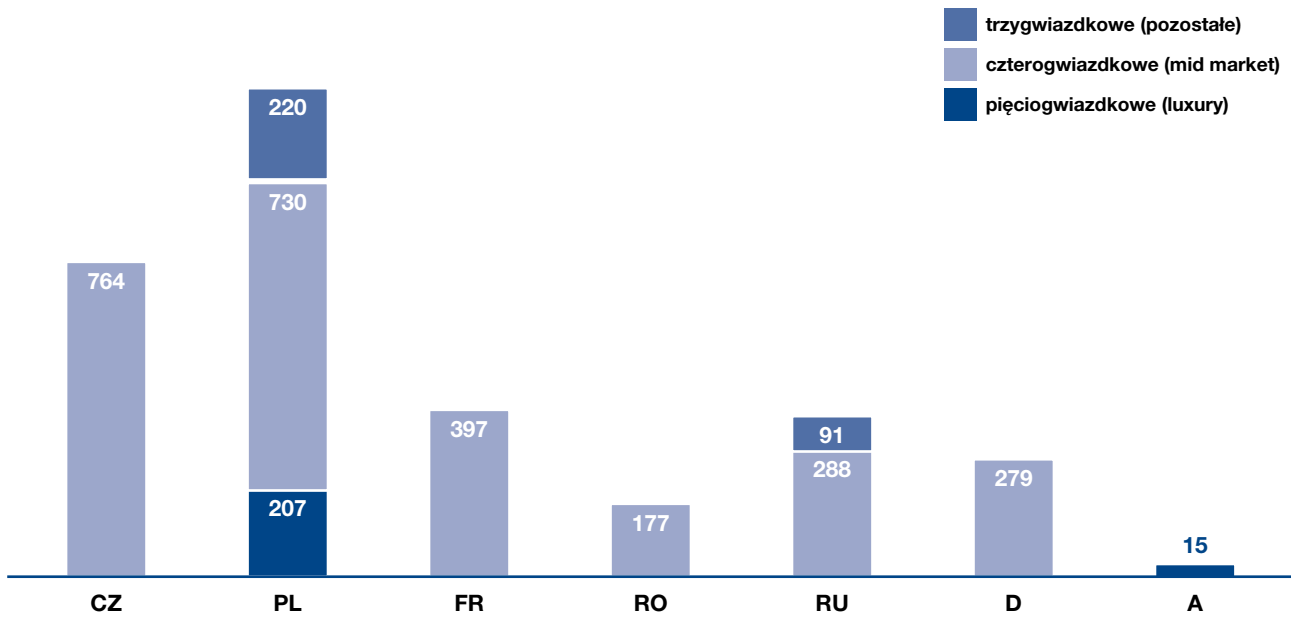
Istniejący Liner Hotel zanotował zadowalające wskaźniki obłożenia w wys. 63 %, natomiast obłożenie w droższym angelo Hotel wzrosło z 49 % do 61 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro była niższa o ok. 20 % w związku ze słabszym rublem. Hotel Crowne Plaza w AIRPORTCITY St. Petersburg zajął dobrą pozycję na rynku, osiągając obłożenie w wysokości 76 % (1-6 2013: 76 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro. Nowo ukończone biurowce (Jupiter 1 i 2) w St. Petersburgu są wynajęte w 100 %.

Realizacje: 1 biurowiec

Na terenie Airportcity znajduje się kolejny biurowiec w stanie surowym z 16 000 m² powierzchni do wynajęcia. Planuje się jego ukończenie w połowie roku 2015.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.06.2014

W porównaniu rocznym o 257 spadła liczba pokoi z 3423 do 3166 w związku ze sprzedażą hoteli Palace, Le Palais i Savoy w Pradze



SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

Informacje dotyczące zmian w składzie Grupy i wynikających z nich korekt wstecznych porównywalnych okresów zawarte są w notach w pkt. 5.2. skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego.

Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna hoteli rozwijała się w I półroczu 2014 w większości nadal pozytywnie, jednak spadły przychody ze sprzedaży w hotelu Dvorak w Karlovych Varach o ok. 15%. Odsetek gości z Rosji i Ukrainy w Karlovych Varach jest bardzo wysoki.

Przychody z wynajmu biur wzrosły z 4,1 mln EUR do 4,9 mln EUR. Przychody z działalności deweloperskiej i usługowej spadły na skutek ukończenia i sprzedaży biurowca Le Palais w Warszawie o 33 % do 0,8 mln EUR.

Przychody Grupy ze sprzedaży spadły – głównie w związku ze sprzedażą hoteli – o 7 % z 39,5 mln EUR do 36,7 mln EUR.

Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży udało się zmniejszyć o 14 % do 24,2 mln EUR, dzięki czemu mimo niższych przychodów ze sprzedaży wynik brutto ze sprzedaży wzrósł o 9 % do 12,5 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 półroczu 2014 dokonano sprzedaży hotelu Savoy niemal w wartości bilansowej.

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 i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) spadł z 8,1 mln EUR o 5 % do 7,7 mln EUR. EBIT spadł z 5,2 mln EUR do -1,4 mln EUR. Spadek ten wynika głównie z niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości (-1,6 mln EUR) oraz ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i odpisów aktualizacyjnych (-3,3 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem z joint ventures) wzrósł z -12,5 mln EUR do -10,7 mln EUR. Koszty działalności finansowej spadły w stosunku do I półrocza 2013 z 12,1 mln EUR do 10,9 mln EUR.

Wynik z joint ventures spadł z -0,1 mln EUR do -0,2 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto okresu Grupy Warimpex zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -8,2 mln EUR do -10,8 mln EUR. Spadek ten jest głównie skutkiem niższego wyniku ze sprzedaży nieruchomości i ujemnego wyniku z wyceny nieruchomości inwestycyjnych i odpisów aktualizacyjnych.

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	1-6 2014	1-6 2013 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	52.335	54.689
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	3.482	3.677
GOP przypadający na Grupę	19.831	19.958
NOP przypadający na Grupę	15.643	15.410

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

** por. także sprawozdanie z działalności segmentów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W okresie objętym sprawozdaniem w związku ze sprzedażą hoteli o 5 % do 3 482 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły o 4 % do 52,2 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 pod względem wyników hoteli udało się, mimo niższych przychodów ze sprzedaży, utrzymać GOP na tym samym poziomie i podwyższyć NOP. NOP na jeden pokój wzrósł więc o 7 % do 4 493 EUR.

Segment Investment Properties*

w TEUR	1-6 2014	1-6 2013 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	5.289	4.513
Segment EBITDA	2.400	1.862

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody ze sprzedaży w segmencie Investment Properties wzrosły w okresie objętym sprawozdaniem głównie w związku z całkowitym wynajmem biurowca Jupiter w AIRPORTCITY St. Petersburg o 17 %.

Segment Development & Services*

w TEUR	1-6 2014	1-6 2013 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	981	1.195
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	36	1.635
Segment EBITDA	-2.457	-1.034

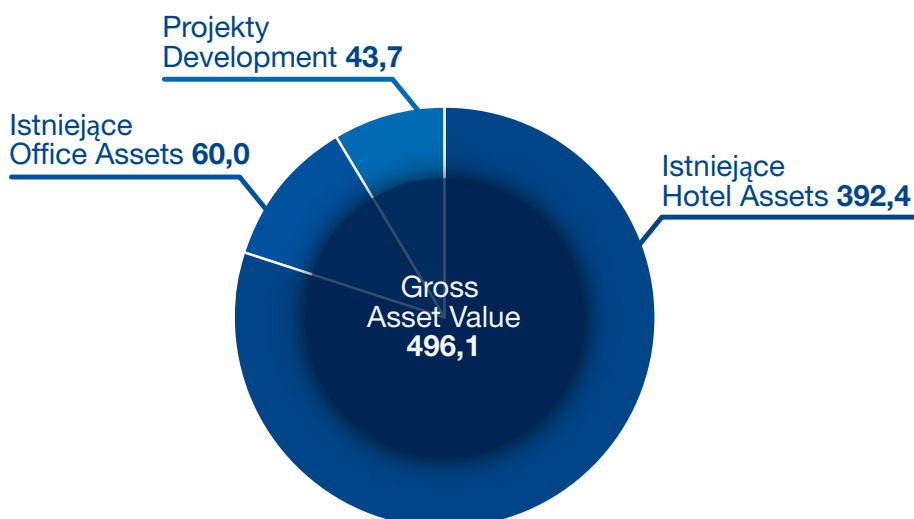
* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

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 zanotowano żadnego znaczącego wyniku ze sprzedaży.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2014 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 18 hoteli łącznie z liczbą ok. 4 600 pokoi (skorygowane o udziały częściowe 3 200) oraz pięć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 43 000 m² (skorygowane o udziały częściowe 30 000 m²).

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



Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex ujmuje i wycenia swoje środki trwałe i nieruchomości hotelowe zgodnie z IAS 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) realizowane są jednak co roku według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40.56 z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

Wszystkie nieruchomości oraz projekty deweloperskie – z wyjątkiem nieruchomości przeznaczonych do zbycia – wyceniane są dwa razy w roku (na dzień 30 czerwca i 31 grudnia) przez niezależnych rzeczoznawców.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value)² Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2014 496,1 mln EUR (na dzień 31.12.2013: 508,0 mln EUR). Spadek ten wynika głównie ze sprzedaży Hotelu Savoy w Pradze. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex spadł lekko w porównaniu z końcem roku 2013 ze 169,4 mln EUR do 163,5 mln EUR.

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

w mln EUR	06/2014		12/2013	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		82,6		90,1
Wartości firmy		-0,9		-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-0,2		-	
Rezerwa na podatek odroczony	11,6	11,4	12,7	12,7
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	-266,4		-279,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	308,7	42,6	321,0	41,5
Wartość bilansowa projektów Development	-63,8		-64,9	
Wartość godziwa projektów Development	65,6	1,7	66,5	1,6
Wartość bilansowa joint ventures	-36,1		-36,1	
Wartość godziwa joint ventures	62,2	26,1	60,5	24,4
Triple Net Asset Value		163,5		169,4
Ilość akcji		54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR		3,0		3,1

² skorygowana o udziały częściowe, także bez uwzględniania udziałów mniejszościowych, GAV na dzień 31.12.2013 odpowiednio skorygowano

ISTOTNE RYZYKA I ZAGROŻENIA ORAZ POZOSTAŁE INFORMACJE

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

(a) Ryzyka ogólne

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

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

(b) Ryzyka operacyjne

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

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

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

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

(c) Ryzyko rynku kapitałowego

Refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

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

(d) Ryzyka prawne

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

(e) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

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

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych i 6M-WIBOR dla obligacji), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym.

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

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe). Pochodne instrumenty finansowe wykazywane są jako samodzielne transakcje, a nie jako zabezpieczenia. Nie stosuje się hedge accounting w rozumieniu IAS 39.85 i nast., gdyż nie ma ku temu przesłanek. Szczegóły prezentacji bilansowej pochodnych instrumentów finansowych zawarte są w rozdziale 7.13.2. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2013.

2. Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla spółek Grupy, dla których EUR jest walutą funkcjonalną, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (CHF).

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

Poza ryzykiem walutowym z tytułu zobowiązań finansowych w odniesieniu do wszystkich hotelowych spółek Grupy z EUR jako walutą funkcjonalną istnieje ryzyko kursowe związane z kosztami świadczeń pracowniczych oraz kosztami materiałów i usług w walucie krajowej, natomiast przychody związane są w większości z Euro, finansowanie projektów również obsługiwane jest głównie w Euro.

3. Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania należności. Ryzyko kredytowe dot. należności z tytułu dostaw i usług jest raczej niewielkie, ponieważ szczególnie w segmencie hoteli należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

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

4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych. Poza tym refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne. W okresie 1-6 2014 Warimpex wyemitował dwie obligacje i jedną obligację zamienną.

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

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

Skutki kryzysu na rynkach finansowych i nieruchomości z roku 2008 oraz kryzys związany z zadłużeniem państwa w latach ubiegłych prowadzą jeszcze częściowo do niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W przypadku powtórzenia się tych procesów wzgl. ich trwania możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości lub otrzymać kredyty od instytucji finansowych. Ryzyko to łagodzi bieżące działania na rynku kapitałowym.

W tej chwili możliwe i prawdopodobne są znowu transakcje sprzedaży na rozsądnych warunkach. Obecnie przygotowywanych jest w dalszym ciągu kilka transakcji sprzedaży.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2014 skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe (pożyczki, kredyty i obligacje) w wys. 37,3 mln EUR (31.12.2013: 54,4 mln EUR). W związku z tym w celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, nadal konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych w długoterminowe oraz generowanie dodatkowych źródeł wpływów. W związku z tym Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił w lutym 2014 roku dwuletni program emisji obligacji. Pierwsze transze zostały już uplasowane. Ponadto planuje się wygenerowanie dodatkowej płynności dzięki strategicznym transakcjom sprzedaży.

W celu otrzymania lub dalszego korzystania z kredytów Warimpex zobowiązany jest spełnić określone warunki kredytowe, tzw. Financial Covenants. Warimpex stale monitoruje przestrzeganie tych warunków i w tym celu utrzymuje ścisły kontakt z kredytodawcami. W przypadku niespełnienia tych warunków w określonych okolicznościach możliwe jest wypowiedzenie umowy kredytowej przez kredytodawcę.

Aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności, w przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex prowadzi stały monitoring budżetów lub postępów w budowie.

W zakresie dużych transakcji z osobami powiązаныmi – por. informacje zawarte w notach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego.

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie zaszły żadne istotne zdarzenia.

PERSPEKTYWY

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

- Jupiter Tower AIRPORTCITY, St. Petersburg: sprzedaż jest planowana i przygotowywana.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- AIRPORTCITY, St. Petersburg, Businesspark dodatkowe 16 000 m² powierzchni biurowej
- Erszebet office tower II, Budapeszt, 8 000 m² 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 baczna uwagę na odpowiednią dywersyfikację naszego portfela i obecności na rynkach. Widzimy duży potencjał w nowych działaniach deweloperskich, który chcemy rozsądnie wykorzystać.

Wiedeń, dnia 28 sierpnia 2014 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2014

- 19 Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe**
- 19 Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 20 Skrócony skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
- 21 Skrócony skonsolidowany bilans
- 22 Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 23 Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
- 24 Noty do skróconego skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/2014	04-06/2014	01-06/2013 korekta	04-06/2013 korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele		30.976.604	18.231.440	34.162.161	20.338.556
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		4.926.417	2.582.699	4.139.829	1.899.966
Przychody ze sprzedaży Development & Services		802.154	428.191	1.193.394	486.090
Przychody ze sprzedaży		36.705.176	21.242.330	39.495.384	22.724.613
Koszty działalności – hotele		(20.615.251)	(10.904.589)	(23.468.261)	(13.852.749)
Koszty działalności – Investment Properties		(2.714.240)	(1.157.336)	(2.340.340)	(1.204.080)
Koszty – Development & Services		(862.704)	(580.708)	(2.189.461)	(500.567)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży 5.1.		(24.192.195)	(12.642.633)	(27.998.062)	(15.557.396)
Wynik brutto ze sprzedaży		12.512.980	8.599.697	11.497.322	7.167.217
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		7.588.295	7.588.295	1.667.700	27.700
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(7.552.522)	(7.552.522)	(81.812)	–
Wynik ze sprzedaży nieruchomości 5.2.		35.773	35.773	1.585.888	27.700
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		–	–	1.108.291	48.468
Pozostałe przychody operacyjne		295.392	135.746	94.367	83
Pozostałe przychody operacyjne		295.392	135.746	1.202.658	48.551
Koszty zarządu 5.3.		(5.172.061)	(3.026.905)	(6.196.108)	(1.720.053)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych (EBITDA)		7.672.085	5.744.312	8.089.760	5.523.415
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(6.127.830)	(2.993.509)	(6.170.218)	(2.670.858)
Odpisy aktualizacyjne		(1.219.496)	(397.987)	(1.467.316)	(1.496.088)
Zwiększenia wartości		345.854	493	4.785.750	4.245.809
Wynik wyceny pozycji Nieruchomości inwestycyjne		(2.067.582)	(2.937.582)	–	–
Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości 5.4.		(9.069.054)	(6.328.585)	(2.851.783)	78.863
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		(1.396.970)	(584.273)	5.237.977	5.602.278
Przychody z działalności finansowej	5.5.	1.508.388	201.042	51.176	(999.136)
Koszty działalności finansowej	5.6.	(11.176.817)	(5.954.694)	(12.117.295)	(6.391.386)
Zmiany kursowe	5.7.	(870.182)	2.245.900	(359.805)	(1.344.753)
Wynik z joint ventures (at equity) netto		(197.140)	766.412	(108.371)	783.655
Wynik z działalności finansowej		(10.735.752)	(2.741.340)	(12.534.295)	(7.951.619)
Wynik brutto		(12.132.721)	(3.325.613)	(7.296.318)	(2.349.341)
Podatek dochodowy		(145.355)	(127.820)	(74.165)	154.628
Podatek dochodowy odroczone		1.458.151	1.867.903	(869.663)	(219.633)
Podatki		1.312.795	1.740.084	(943.828)	(65.006)
Wynik netto okresu		(10.819.926)	(1.585.529)	(8.240.147)	(2.414.347)
Zysk netto okresu przypadający:					
- właścicielom jednostki dominującej		(8.316.810)	(1.746.643)	(6.122.625)	(1.337.982)
- udziałom nieuprawniającym do kontroli		(2.503.116)	161.113	(2.117.522)	(1.076.365)
		(10.819.926)	(1.585.529)	(8.240.147)	(2.414.347)
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,15)	(0,03)	(0,11)	(0,02)
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,15)	(0,03)	(0,11)	(0,02)

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/2014	04-06/2014	01-06/2013 korekta	04-06/2013 korekta
Wynik netto okresu		(10.819.926)	(1.585.529)	(8.240.147)	(2.414.347)
Różnice kursowe		(271.286)	85.361	(752.869)	(510.550)
Wycena Cashflow Hedges		–	–	77.298	–
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		749.989	750.365	–	–
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach 5.8.		(171.129)	(213.511)	(19.021)	(5.843)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)		307.574	622.214	(694.592)	(516.394)
Pozostałe przychody i koszty		307.574	622.214	(694.592)	(516.394)
Całościowy wynik netto okresu		(10.512.352)	(963.315)	(8.934.739)	(2.930.741)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:					
- właścicielom jednostki dominującej		(8.016.238)	(770.375)	(6.671.718)	(1.668.947)
- udziałom nieuprawniającym do kontroli		(2.496.114)	(192.940)	(2.263.020)	(1.261.794)
		(10.512.352)	(963.315)	(8.934.739)	(2.930.741)

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 czerwca 2014 – niebadany

w EUR	Nota	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2013 korekta	01.01.2013 korekta
AKTYWA					
Rzeczowe aktywa trwałe	6.1.	275.812.564	281.817.062	291.971.795	301.098.642
Nieruchomości inwestycyjne	6.2.	72.916.676	73.050.000	115.831.696	115.132.993
Wartość firmy (goodwill)	6.3.	921.266	921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		20.425	51.120	129.222	123.556
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	6.3.	36.097.324	36.817.967	32.189.623	32.197.638
Pozostałe aktywa finansowe		10.563.770	11.140.781	13.715.194	11.077.694
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		249.502	26.745	3.052.188	4.026.294
Aktywa trwałe		396.581.527	403.824.941	457.810.984	464.578.082
Zapasy		896.294	1.031.669	3.894.704	2.269.859
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.4.	7.311.958	10.428.553	8.988.663	11.096.618
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	6.5.	7.164.154	8.607.000	9.115.621	7.279.433
Pozostałe aktywa finansowe		–	241.126	249	2
Środki pieniężne	6.6.	6.254.720	6.521.254	8.538.725	8.166.831
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	6.7.	67.000.000	75.370.942	27.530.892	24.838.793
Aktywa obrotowe		88.627.125	102.200.544	58.068.854	53.651.536
SUMA AKTYWÓW		485.208.652	506.025.485	515.879.838	518.229.619
PASYWA					
Kapitał podstawowy		54.000.000	54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitał zapasowy		17.550.336	17.050.636	17.050.636	17.131.207
Niepodzielony wynik finansowy		8.186.819	16.503.629	7.387.771	13.510.396
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		3.195.308	2.894.736	2.918.016	3.467.108
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		82.631.076	90.147.614	81.055.036	87.807.324
Udziały nieuprawniające do kontroli		(3.935.968)	(1.439.854)	(7.567.614)	(5.304.593)
Kapitał własny		78.695.108	88.707.760	73.487.422	82.502.731
Obligacje zamienne	6.8.	12.763.733	8.028.095	4.858.796	15.396.167
Pozostałe obligacje	6.8.	21.283.901	17.119.545	14.459.271	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	6.8.	294.486.495	287.962.927	264.727.522	264.873.419
Pochodne instrumenty finansowe	6.9.	1.463.286	2.828.115	1.137.762	–
Pozostałe zobowiązania		8.783.612	9.098.559	10.889.199	5.895.187
Rezerwy		1.955.286	1.891.289	4.492.548	4.431.127
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		11.608.648	12.672.913	12.082.974	12.168.395
Bierne rozliczenia międzyokresowe		1.750.405	2.019.698	–	–
Zobowiązania długoterminowe		354.095.365	341.621.140	312.648.072	302.764.295
Obligacje zamienne	6.8.	–	2.980.156	6.039.494	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	6.8.	37.291.590	51.366.583	76.259.050	88.826.071
Pochodne instrumenty finansowe		–	549.595	1.678.087	1.280.393
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6.10.	13.928.740	14.674.728	23.829.836	27.849.434
Rezerwy		584.312	704.836	1.330.068	1.214.476
Podatek dochodowy		74.951	63.063	99.848	143.457
Bierne rozliczenia międzyokresowe		538.586	538.586	–	–
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		–	4.819.037	20.507.961	13.648.761
Zobowiązania krótkoterminowe		52.418.179	75.696.585	129.744.343	132.962.592
Zobowiązania		406.513.544	417.317.725	442.392.416	435.726.887
SUMA PASYWÓW		485.208.652	506.025.485	515.879.838	518.229.619

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/2014	04-06/2014	01-06/2013 korekta	04-06/2013 korekta
Wpływy					
z hoteli i opłat czynszowych		36.404.329	19.658.816	41.126.913	21.738.561
z projektów w zakresie nieruchomości		858.451	329.421	544.360	412.590
z odsetek		30.450	8.956	39.675	17.283
Wpływy z działalności operacyjnej		37.293.231	19.997.194	41.710.949	22.168.435
Wydatki					
projekty w zakresie nieruchomości		(509.079)	(189.195)	(2.647.390)	(649.764)
zużycie materiałów i usług		(15.989.012)	(8.746.392)	(19.375.454)	(10.391.729)
świadczenia pracownicze		(9.625.496)	(5.063.129)	(10.981.396)	(5.686.564)
pozostałe koszty zarządu		(4.361.795)	(1.985.477)	(4.676.152)	(1.909.159)
podatek dochodowy		(132.871)	(135.839)	(114.956)	(110.222)
Wydatki na działalność operacyjną		(30.618.255)	(16.120.032)	(37.795.348)	(18.747.438)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		6.674.976	3.877.162	3.915.601	3.420.997
Wpływy					
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		2.750.565	2.750.565	5.784.200	27.700
pomniejszone o wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		(66.659)	(66.659)	-	-
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji					
sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach		2.734.063	112.501	1.972.793	-
dywidendy od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		98.814	98.814	-	-
z pozostałych aktywów finansowych		241.127	-	-	-
z wpływów zwrotnych z joint ventures		1.273.492	1.241.911	-	202.500
Wpływy z działalności inwestycyjnej		7.031.401	4.137.132	7.756.993	230.200
Wydatki na					
nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1.301.237)	(672.884)	(3.215.014)	774.476
nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(1.564.217)	(704.129)	(46.225)	40.601
nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		(124)	(124)	(1.836.189)	(1.736.189)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		-	-	(40.355)	(36.352)
pozostałe aktywa finansowe		269.456	(470)	(700.000)	(700.000)
joint ventures		-	-	(576.568)	-
Wydatki z tytułu inwestycji		(2.596.123)	(1.377.607)	(6.414.350)	(1.657.464)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		4.435.279	2.759.525	1.342.642	(1.427.264)
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)					
		9.164.606	7.000.000	19.705.368	5.067.268
Wykup obligacji zamiennych					
		(2.976.545)	(2.976.545)	(9.426.243)	(3.160.556)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów					
		1.321.900	678.206	37.442.131	657.718
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów					
		(8.315.271)	(3.883.328)	(44.401.561)	(465.017)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu pożyczek i kredytów)					
		(8.493.998)	(5.810.788)	(8.465.969)	(4.937.406)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)					
		(1.375.815)	(431.108)	(717.226)	(338.187)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe					
		(562.735)	(562.735)	1.137.762	1.137.762
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(11.237.858)	(5.986.297)	(4.725.737)	(2.038.418)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		(127.604)	650.390	532.506	(44.685)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych					
		(235.259)	(9.279)	(253.735)	(167.465)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia					
		6.617.583	5.613.609	8.390.943	8.881.864
Stan środków pieniężnych na koniec okresu		6.254.720	6.254.720	8.669.715	8.669.715
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:					
Środki pieniężne Grupy		6.254.720	6.254.720	8.538.725	8.538.725
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		-	-	130.989	130.989
		6.254.720	6.254.720	8.669.715	8.669.715

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

na dzień 30 czerwca 2014 – niebadane

w EUR	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej					Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Wynik niepodzielony	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 1 stycznia 2013	54.000.000	17.131.207	17.229.025	(301.387)	3.467.108	91.525.953	(663.977)	90.861.977
Zmiana metod rachunkowości	-	-	(3.718.629)	-	-	(3.718.629)	(4.640.617)	(8.359.246)
Stan na dzień 1 stycznia 2013								
korekta	54.000.000	17.131.207	13.510.396	(301.387)	3.467.108	87.807.324	(5.304.594)	82.502.731
Kapitał własny z obligacji zamiennej	-	(80.571)	-	-	-	(80.571)	-	(80.571)
Całościowy wynik netto okresu	-	-	(6.122.625)	-	(549.093)	(6.671.718)	(2.263.020)	(8.934.738)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	-	-	(6.122.625)	-	-	(6.122.625)	(2.117.522)	(8.240.147)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	-	-	-	-	(549.093)	(549.093)	(145.498)	(694.591)
Stan na dzień 30 czerwca 2013	54.000.000	17.050.636	7.387.771	(301.387)	2.918.016	81.055.036	(7.567.614)	73.487.422
Stan na dzień 1 stycznia 2014	54.000.000	17.050.636	19.842.379	(301.387)	2.894.736	93.486.364	(1.110.316)	92.376.049
Zmiana metod rachunkowości	-	-	(3.338.751)	-	-	(3.338.751)	(329.538)	(3.668.289)
Stan na dzień 1 stycznia 2014								
korekta	54.000.000	17.050.636	16.503.629	(301.387)	2.894.736	90.147.614	(1.439.854)	88.707.760
Kapitał własny z obligacji zamiennej	-	499.700	-	-	-	499.700	-	499.700
Całościowy wynik netto okresu	-	-	(8.316.810)	-	300.572	(8.016.238)	(2.496.114)	(10.512.352)
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	-	-	(8.316.810)	-	-	(8.316.810)	(2.503.116)	(10.819.926)
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	-	-	-	-	300.572	300.572	7.002	307.574
Stan na dzień 30 czerwca 2014	54.000.000	17.550.336	8.186.819	(301.387)	3.195.308	82.631.076	(3.935.968)	78.695.108

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w 1.000 EUR)

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 – niebadane

Dane za rok 2013 zostały częściowo skorygowane.

	Hotele		Investment Properties	
	2014	2013	2014	2013
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	52.335	54.689	5.289	4.513
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(403)	(584)	(23)	(24)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(36.693)	(39.280)	(2.866)	(2.497)
Wynik brutto ze sprzedaży	15.239	14.826	2.400	1.992
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-
Zmiana stanu	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-	-	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych	(439)	(531)	-	-
Pozostałe koszty zarządu	(3.316)	(3.354)	-	(130)
Segment EBITDA	11.484	10.941	2.400	1.862
Odpisy amortyzacyjne planowe	(8.634)	(8.653)	-	-
Odpisy aktualizacyjne	(349)	(1.456)	(870)	-
Zwiększenia wartości	482	4.800	-	-
Zysk z wyceny	-	-	-	-
Strata z wyceny	-	-	(257)	-
Segment EBIT	2.982	5.632	1.273	1.862
Przychody z działalności finansowej	5	18	21	47
Koszty działalności finansowej	(6.828)	(7.304)	(1.182)	(1.383)
Zmiany kursowe	(745)	(2.036)	-	-
Wynik z joint ventures	-	-	-	-
Podatek dochodowy	(2)	(6)	-	-
Podatek dochodowy odroczoney	432	(17)	1.018	(937)
Segment wynik netto okresu	(4.157)	(3.713)	1.130	(411)

	Hotele		Investment Properties	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
SEGMENT – BILANS				
Segment aktywa	380.654	394.906	84.284	85.346
Segment kapitał własny	23.059	27.831	45.854	46.031
Segment zobowiązania	357.594	367.075	38.430	39.315

Development & Services		Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem	
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
981	1.195	58.605	60.397	(21.900)	(20.902)	36.705	39.495
426	608	-	-	-	-	-	-
(949)	(2.189)	(40.508)	(43.966)	16.316	15.968	(24.192)	(27.998)
458	(387)	18.097	16.431	(5.584)	(4.934)	12.513	11.497
36	1.635	36	1.635	-	(49)	36	1.586
-	1.108	-	1.108	-	-	-	1.108
295	94	295	94	-	-	295	94
(44)	(18)	(44)	(18)	1	12	(44)	(6)
(1.794)	(2.316)	(2.233)	(2.847)	128	72	(2.105)	(2.775)
(1.408)	(1.151)	(4.724)	(4.635)	1.701	1.220	(3.023)	(3.415)
(2.457)	(1.034)	11.426	11.769	(3.754)	(3.679)	7.672	8.090
(93)	(55)	(8.728)	(8.708)	2.600	2.538	(6.128)	(6.170)
-	(11)	(1.219)	(1.467)	-	-	(1.219)	(1.467)
50	211	531	5.012	(186)	(226)	346	4.786
24	-	24	-	-	-	24	-
(1.994)	-	(2.251)	-	160	-	(2.091)	-
(4.472)	(889)	(217)	6.605	(1.180)	(1.367)	(1.397)	5.238
1.486	23	1.592	88	(4)	(37)	1.508	51
(4.924)	(5.083)	(12.933)	(13.770)	1.757	1.652	(11.177)	(12.117)
(125)	1.676	(870)	(360)	-	-	(870)	(360)
371	224	371	224	(568)	(333)	(197)	(108)
(143)	(68)	(145)	(74)	-	-	(145)	(74)
14	-	1.463	(954)	(5)	84	1.458	(870)
(7.793)	(4.116)	(10.820)	(8.240)	-	-	(10.820)	(8.240)

Development & Services		Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Grupa razem	
30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
108.603	114.266	573.541	594.518	(88.332)	(78.639)	485.209	515.880
22.159	27.168	91.073	101.031	(12.378)	(27.543)	78.695	73.487
86.444	87.098	482.468	493.488	(75.955)	(51.095)	406.514	442.392

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w 1.000 EUR)

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 – niebadane

Dane za rok 2013 zostały częściowo skorygowane.

	Segment razem		Rozliczenie przejściowe		Suma częściowa Grupa	
	1 stycznia – 30 czerwca		1 stycznia – 30 czerwca		1 stycznia – 30 czerwca	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
SEGMENT HOTELE RACHUNEK WYNIKÓW						
Przychody ze sprzedaży – hotele	52.221	54.601	(21.358)	(20.527)	30.863	34.073
Koszty materiałów	(20.169)	(21.500)	9.254	8.934	(10.914)	(12.566)
Koszty świadczeń pracowniczych	(12.222)	(13.142)	5.012	4.996	(7.210)	(8.146)
Gross Operating Profit (GOP)	19.831	19.958	(7.092)	(6.597)	12.739	13.362
Przychody after GOP	113	89	–	–	113	89
Managementfee	(2.712)	(2.881)	1.109	1.150	(1.602)	(1.730)
Różnice kursowe	236	251	2	(11)	238	240
Property Costs	(1.826)	(2.008)	699	742	(1.127)	(1.266)
Net Operating Profit (NOP)	15.643	15.410	(5.282)	(4.716)	10.361	10.694
Pozostałe koszty after NOP	(1.119)	(1.621)	195	132	(924)	(1.489)
Dzierżawa/wynajem	(2.637)	(2.264)	1.538	1.027	(1.100)	(1.236)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(8.634)	(8.653)	2.597	2.538	(6.037)	(6.115)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	(349)	–	–	–	(349)	–
Pozostałe odpisy aktualizacyjne	–	(1.456)	–	–	–	(1.456)
Zwiększenia wartości	482	4.800	(186)	(226)	296	4.574
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu Hotele	3.385	6.216	(1.138)	(1.244)	2.247	4.971
pomniejszony o przychody ze sprzedaży między segmentami	(403)	(584)	403	584	–	–
SegmentEBIT	2.982	5.632	(735)	(660)	2.247	4.971

Wskaźniki operacyjne w segmencie Hotele:

Pracownicy Hotele	1.482	1.615	(362)	(377)	1.120	1.238
Pokoje razem	3.486	3.680	(1.051)	(1.051)	2.435	2.629
Pokoje dostępne	3.482	3.677	(1.055)	(1.054)	2.427	2.623
Pokoje sprzedane	2.167	2.266	(718)	(711)	1.449	1.555
Obłożenie	62 %	62 %	-3 %	-2 %	60 %	59 %
REVPAR (w EUR)	51	50	(10)	(10)	42	41

Zestawienie NOP (geograficznie):

• Czechy	3.218	3.853	(119)	(49)	3.098	3.804
• Polska	5.767	5.482	(2.187)	(1.972)	3.580	3.510
• Rumunia	313	292	–	–	313	292
• Rosja	3.370	3.088	–	–	3.370	3.088
• Niemcy	1.574	1.525	(1.574)	(1.525)	–	–
• Francja	1.401	1.170	(1.401)	(1.170)	–	–

NOTY DO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO OKRESOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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 30 czerwca 2014 zostało w dniu 28 sierpnia 2014 zatwierdzone przez Zarząd do publikacji.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 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.

Skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2014 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Z dniem 1.1.2014 wszedł w życie pakiet konsolidacyjny. Zawiera on nowe wersje standardów IAS 27 i 28, brak IAS 31 oraz nowe standardy IFRS 10, 11 i 12. Najistotniejsze zmiany (brak konsolidacji proporcjonalnej w przypadku joint ventures) Warimpex wprowadził już w sprawozdaniach finansowych za ubiegłe lata. Zastosowanie IFRS 10 prowadzi ponadto do zmiany podmiotów włączonych do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wpływ tej zmiany metod rachunkowości został szczegółowo przedstawiony w pkt. 5.2.

Poza tym zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2014 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2013.

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. Sprawozdanie z działalności segmentów prezentuje informacje dotyczące przychodów i wyników oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 wzgl. na dzień 30 czerwca 2014.

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

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013 korekta
<i>Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:</i>		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(12.721.873)	(14.302.895)
Koszty świadczeń pracowniczych	(7.011.566)	(8.146.023)
Inne koszty	(881.813)	(1.019.343)
	(20.615.251)	(23.468.261)
<i>Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:</i>		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(874.748)	(1.172.356)
Koszty świadczeń pracowniczych	(579.617)	(332.492)
Inne koszty	(1.259.875)	(835.491)
	(2.714.240)	(2.340.340)
<i>Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:</i>		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(311.072)	(415.051)
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(267.278)
Pozostałe usługi	(551.632)	(1.507.132)
	(862.704)	(2.189.461)

5.2. Wynik ze sprzedaży nieruchomości / zmiany w składzie Grupy

W II kwartale 2014 sprzedano inwestorowi spółkę operacyjną Hotelu Savoy w Pradze. W wyniku ze sprzedaży nieruchomości zawarta jest ta transakcja oraz korekta ceny kupna z ubiegłego roku.

Ponadto skład Grupy uległ zmianie w związku z zastosowaniem IFRS 10. Ze względu na fakt, że ujmowany dotychczas at equity podmiot, w którym Spółka posiada udziały, został zdominowany przez Warimpex zgodnie z definicją zawartą w IFRS 10, będzie on teraz podlegał pełnej konsolidacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Rok obrotowy bezpośrednio poprzedzający pierwsze zastosowanie tych przepisów, został skorygowany z datą wsteczną.

Poniżej przedstawiono skutki tej zmiany dla (okresowego) skonsolidowanego sprawozdania finansowego w roku 2013.

Wpływ na skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat:

	01-06/2013 poprzednie	Korekta IFRS 10	01-06/2013 nowe
Przychody ze sprzedaży – hotele	29.397.288	4.764.872	34.162.161
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties	770.641	3.369.188	4.139.829
Przychody ze sprzedaży Development & Services	1.193.394	–	1.193.394
Przychody ze sprzedaży	31.361.323	8.134.060	39.495.384
Koszty działalności – hotele	(19.635.741)	(3.832.520)	(23.468.261)
Koszty działalności – Investment Properties	(392.852)	(1.947.488)	(2.340.340)
Koszty – Development & Services	(2.189.461)	–	(2.189.461)
Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży	(22.218.054)	(5.780.008)	(27.998.062)
Wynik brutto ze sprzedaży	9.143.269	2.354.052	11.497.322
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	1.667.700	–	1.667.700
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą	(81.812)	–	(81.812)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	1.585.888	–	1.585.888
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	1.108.291	–	1.108.291
Pozostałe przychody operacyjne	94.367	–	94.367
Pozostałe przychody operacyjne	1.202.658	–	1.202.658
Koszty zarządu	(5.627.994)	(568.114)	(6.196.108)
EBITDA	6.303.822	1.785.938	8.089.760
Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(5.114.169)	(1.056.048)	(6.170.218)
Odpisy aktualizacyjne od środków trwałych	(1.467.316)	–	(1.467.316)
Zwiększenie wartości środków trwałych	4.785.750	–	4.785.750
Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości	(1.795.735)	(1.056.048)	(2.851.783)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)	4.508.087	729.890	5.237.977
Przychody z działalności finansowej	25.458	25.718	51.176
Koszty działalności finansowej	(8.876.756)	(3.240.538)	(12.117.295)
Zmiany kursowe	(359.805)	–	(359.805)
Wynik z joint ventures (at equity) netto	(589.366)	480.995	(108.371)
Wynik z działalności finansowej	(9.800.470)	(2.733.825)	(12.534.295)
Wynik brutto	(5.292.383)	(2.003.935)	(7.296.318)
Podatek dochodowy	(74.165)	–	(74.165)
Podatek dochodowy odroczony	72.036	(941.699)	(869.663)
Podatki	(2.129)	(941.699)	(943.828)
Wynik netto okresu	(5.294.512)	(2.945.635)	(8.240.147)
Zysk netto okresu przypadający:			
- właścicielom jednostki dominującej	(5.605.723)	(516.901)	(6.122.625)
- udziałom nieuprawniającym do kontroli	311.211	(2.428.733)	(2.117.522)
	(5.294.512)	(2.945.635)	(8.240.147)
Pozostałe przychody i koszty	(694.592)	–	(694.592)
Całościowy wynik netto okresu	(5.989.104)	(2.945.635)	(8.934.739)

Wpływ na skrócony skonsolidowany bilans:

	31.12.2013 poprzednie	Korekta IFRS 10	31.12.2013 nowe	01.01.2013 poprzednie	Korekta IFRS 10	01.01.2013 nowe
AKTYWA						
Rzeczowe aktywa trwałe	239.272.521	42.544.540	281.817.062	256.568.642	44.530.000	301.098.642
Nieruchomości inwestycyjne	18.823.000	54.227.000	73.050.000	16.032.993	99.100.000	115.132.993
Wartość firmy (goodwill)	921.266	-	921.266	921.266	-	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	51.120	-	51.120	123.556	-	123.556
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	98.002.756	(61.184.789)	36.817.967	86.037.098	(53.839.460)	32.197.638
Pozostałe aktywa finansowe	11.140.781	-	11.140.781	11.077.694	-	11.077.694
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	26.745	-	26.745	481.603	3.544.691	4.026.294
Aktywa trwałe	368.238.189	35.586.752	403.824.941	371.242.852	93.335.231	464.578.082
Zapasy	699.585	332.084	1.031.669	1.958.116	311.743	2.269.859
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8.588.826	1.839.727	10.428.553	5.835.074	5.261.543	11.096.618
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	8.607.000	-	8.607.000	7.279.433	-	7.279.433
Pozostałe aktywa finansowe	241.126	-	241.126	2	-	2
Środki pieniężne	4.852.149	1.669.105	6.521.254	7.144.968	1.021.863	8.166.831
Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży	7.500.942	67.870.000	75.370.942	24.838.793	-	24.838.793
Aktywa obrotowe	30.489.628	71.710.916	102.200.544	47.056.386	6.595.150	53.651.536
SUMA AKTYWÓW	398.727.817	107.297.668	506.025.485	418.299.238	99.930.380	518.229.619
PASYWA						
Kapitał podstawowy	54.000.000	-	54.000.000	54.000.000	-	54.000.000
Kapitał zapasowy	17.050.636	-	17.050.636	17.131.207	-	17.131.207
Niepodzielony wynik finansowy	19.842.379	(3.338.751)	16.503.629	17.229.025	(3.718.629)	13.510.396
Akcje własne	(301.387)	-	(301.387)	(301.387)	-	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe	2.894.736	-	2.894.736	3.467.108	-	3.467.108
Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej kapitał własny	93.486.364	(3.338.751)	90.147.614	91.525.953	(3.718.629)	87.807.324
Udziały nieuprawniające do kontroli	(1.110.316)	(329.538)	(1.439.854)	(663.977)	(4.640.617)	(5.304.593)
Kapitał własny	92.376.049	(3.668.289)	88.707.760	90.861.977	(8.359.246)	82.502.731
Obligacje zamienne	8.028.095	-	8.028.095	15.396.167	-	15.396.167
Pozostałe obligacje	17.119.545	-	17.119.545	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	186.079.980	101.882.947	287.962.927	172.506.498	92.366.920	264.873.419
Pochodne instrumenty finansowe	2.828.115	-	2.828.115	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	4.052.598	5.045.961	9.098.559	773.731	5.121.456	5.895.187
Rezerwy	1.891.289	-	1.891.289	4.431.127	-	4.431.127
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	11.369.544	1.303.369	12.672.913	12.168.395	-	12.168.395
Bierne rozliczenia międzyokresowe	2.019.698	-	2.019.698	-	-	-
Zobowiązania długoterminowe	233.388.863	108.232.277	341.621.140	205.275.919	97.488.376	302.764.295
Obligacje zamienne	2.980.156	-	2.980.156	-	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	50.375.414	991.169	51.366.583	80.771.904	8.054.167	88.826.071
Pochodne instrumenty finansowe	549.595	-	549.595	1.280.393	-	1.280.393
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13.137.148	1.537.580	14.674.728	25.145.363	2.704.071	27.849.434
Rezerwy	499.905	204.931	704.836	1.171.465	43.011	1.214.476
Podatek dochodowy	63.063	-	63.063	143.457	-	143.457
Bierne rozliczenia międzyokresowe	538.586	-	538.586	-	-	-
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami przeznaczonymi do zbycia	4.819.037	-	4.819.037	13.648.761	-	13.648.761
Zobowiązania krótkoterminowe	72.962.905	2.733.680	75.696.585	122.161.343	10.801.250	132.962.592
Zobowiązania	306.351.769	110.965.956	417.317.725	327.437.261	108.289.626	435.726.887
SUMA PASYWÓW	398.727.817	107.297.668	506.025.485	418.299.238	99.930.380	518.229.619

Wpływ na skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych:

	01-06/2013 poprzednie	Korekta IFRS 10	01-06/2013 nowe
Wpływy			
z hoteli i opłat czynszowych	30.707.613	10.419.300	41.126.913
z projektów w zakresie nieruchomości	544.360	–	544.360
z odsetek	13.957	25.718	39.675
Wpływy z działalności operacyjnej	31.265.930	10.445.018	41.710.949
Wydatki			
projekty w zakresie nieruchomości	(2.647.390)	–	(2.647.390)
zużycie materiałów i usług	(12.946.199)	(6.429.255)	(19.375.454)
świadczenia pracownicze	(9.485.293)	(1.496.104)	(10.981.396)
pozostałe koszty zarządu	(4.402.253)	(273.899)	(4.676.152)
podatek dochodowy	(114.956)	–	(114.956)
Wydatki na działalność operacyjną	(29.596.090)	(8.199.258)	(37.795.348)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1.669.840	2.245.761	3.915.601
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.784.200	–	5.784.200
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	1.972.793	–	1.972.793
Wpływy z działalności inwestycyjnej	7.756.993	–	7.756.993
Wydatki na			
nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(3.239.696)	24.682	(3.215.014)
nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(46.225)	–	(46.225)
nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(1.836.189)	–	(1.836.189)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych	(40.355)	–	(40.355)
pozostałe aktywa finansowe	(700.000)	–	(700.000)
joint ventures	(576.568)	–	(576.568)
Wydatki z tytułu inwestycji	(6.439.033)	24.682	(6.414.350)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1.317.960	24.682	1.342.642
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)	19.705.368	–	19.705.368
Wykup przedterminowy obligacji zamiennych	(9.426.243)	–	(9.426.243)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	37.442.131	–	37.442.131
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	(44.260.933)	(140.627)	(44.401.561)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu pożyczek i kredytów)	(6.818.088)	(1.647.880)	(8.465.969)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)	(717.226)	–	(717.226)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe	1.137.762	–	1.137.762
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2.937.230)	(1.788.508)	(4.725.738)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych	50.570	481.935	532.505
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(178.648)	(75.087)	(253.735)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia	7.369.080	1.021.863	8.390.943
Stan środków pieniężnych na koniec okresu	7.241.003	1.428.712	8.669.715
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:			
Środki pieniężne Grupy	7.110.013	1.428.712	8.538.725
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	130.989	–	130.989
	7.241.003	1.428.712	8.669.715

5.3. Koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013
		korekta
<i>Pozycje:</i>		
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.104.999)	(2.775.292)
Pozostałe koszty zarządu	(3.067.062)	(3.420.816)
	(5.172.061)	(6.196.108)

Noty do poszczególnych pozycji kosztów zarządu zawarte są w pkt. 5.3.1. i 5.3.2.

5.3.1. Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013
		korekta
<i>Pozycje:</i>		
Wynagrodzenia	(7.626.172)	(8.622.159)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(1.153.120)	(1.442.174)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(265.108)	(329.257)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(4.639)	(3.144)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(532.360)	(476.921)
Zmiany rezerw i koszty zw. z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(38.739)	(83.689)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(42.515)	(29.848)
Zmiana funduszu socjalnego	(33.530)	(533.894)
	(9.696.182)	(11.521.085)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	7.591.183	8.745.793
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(2.104.999)	(2.775.292)

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2014 wyniosło 1 185 osób (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 316 osób).

5.3.2. Pozostałe koszty zarządu

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013
		korekta
<i>Pozycje:</i>		
Koszty doradztwa prawnego	(237.524)	(305.118)
Koszty administracyjne	(1.599.686)	(1.264.934)
Reklama	(178.749)	(133.130)
Podatek naliczony nieodliczalny	(513.393)	(216.661)
Czynsz dzierżawny „andel’s Kraków“ i inne czynsze	(1.099.822)	(1.236.472)
Property Costs	(1.189.860)	(1.540.002)
Inne koszty zarządu	(534.562)	(638.417)
	(5.353.597)	(5.334.733)
minus koszty zarządu przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	2.286.535	1.913.917
Pozostałe koszty zarządu	(3.067.062)	(3.420.816)

5.4. Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(6.127.830)	(6.170.218)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(349.496)	(10.826)
Odpisy aktualizacyjne z wyceny IFRS 5	(870.000)	(1.456.490)
Zwiększenie wartości środków trwałych	345.854	4.785.750
Zyski z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	23.763	–
Straty z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(2.091.345)	–
	(9.069.054)	(2.851.783)

Straty z wyceny i odpisy aktualizacyjne dotyczą głównie nieruchomości biurowych i projektów deweloperskich w Rosji.

5.5. Przychody z działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	40.450	39.675
Pozostałe	–	11.501
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	1.467.938	–
	1.508.388	51.176

Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych wynikają z wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych w związku z wyemitowanymi obligacjami zamiennymi.

5.6. Koszty działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(7.176.131)	(7.349.564)
Odsetki od obligacji i obligacji zamiennych	(1.510.708)	(1.277.357)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(1.482.118)	(1.759.014)
Pozostałe koszty działalności finansowej	(541.385)	(1.252.874)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(115.311)	(474.746)
Zrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(13.140)	–
Pozostałe	(338.023)	(3.739)
	(11.176.817)	(12.117.295)

5.7. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
z obligacji (zamiennych) w PLN	135.973	414.625
z kredytów w CHF	(343.448)	1.399.242
z kredytów w EUR w jednostkach zależnych	(662.707)	(2.173.672)
	(870.182)	(359.805)

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.

5.8. Podatek dochodowy od pozostałych pozycji wyniku

	1 stycznia do 30 czerwca	
	2014	2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Różnice kursowe	16.368	(4.334)
Wycena Cashflow Hedges	-	(14.687)
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)	(187.497)	-
Podatek od pozostałych pozycji wyniku		
(do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	(171.129)	(19.021)
Suma podatku dochodowego w pozostałych przychodach i kosztach	(171.129)	(19.021)

[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 korekta
<i>Zmiana:</i>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	239.272.521	256.568.642
Zmiana metod rachunkowości	42.544.540	44.530.000
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia skorygowana	281.817.062	301.098.642
Zwiększenia	1.081.547	3.295.533
Zmniejszenia	–	(23.195)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	–	(8.031.230)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(6.097.135)	(6.135.553)
Koszty związane z utratą wartości	(349.496)	(10.826)
Zwiększenia wartości	345.854	4.785.750
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(985.267)	(3.007.327)
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	275.812.564	291.971.795

6.2. Nieruchomości inwestycyjne

	2014	2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	18.823.000	16.032.993
Zmiana metod rachunkowości	54.227.000	99.100.000
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia skorygowana	73.050.000	115.132.993
Zapłacone zaliczki (por. pkt. 8.1.)	770.000	–
Nakłady inwestycyjne	641.032	698.703
Ujęte w aktywach odsetki w ramach finansowania budowy	529.158	–
Wynik z wyceny netto	(2.067.582)	–
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(5.931)	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	72.916.676	115.831.696

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
Zmiana metod rachunkowości	(61.184.789)	(53.839.460)
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia skorygowana	36.817.967	32.197.638
Wypłata(+) / spłata(-) pożyczek	(1.273.492)	576.568
Wykorzystanie rezerw zw. z joint ventures	–	(476.212)
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	370.528	224.222
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(567.669)	(332.593)
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	749.989	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	36.097.324	32.189.623

Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku dotyczą dotowania kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny.

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

	30.06.2014	31.12.2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	3.099.428	3.838.950
Należności wobec organów skarbowych	150.022	809.418
Należności z tytułu sprzedaży	–	2.733.062
Zapłacone zaliczki	2.386.427	1.080.797
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	1.291.384	1.253.451
Należności wobec joint ventures	–	38.197
Należności wobec podmiotów powiązanych	5.362	–
Rozliczenia międzyokresowe	379.335	674.678
	7.311.958	10.428.553

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.

	30.06.2014	30.06.2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Środki pieniężne w kasie	394.053	114.663
Środki pieniężne w banku	5.860.667	8.156.136
Pozostałe	–	267.927
	6.254.720	8.538.725

6.7. Aktywa trwałe (grupy do zbycia), przeznaczone do sprzedaży

Na dzień bilansowy w pozycji tej wykazano wyłącznie nieruchomości biurowe przeznaczone do sprzedaży.

6.8. 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
<i>Zmiana 2013 skorygowana:</i>					
Stan na dzień 1 stycznia	246.426.942	31.872.973	15.396.167	68.805.532	362.501.613
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	36.585.659	800.533	19.705.368	177.642	57.269.201
Spłata	(39.570.794)	(3.359.675)	(9.356.674)	(1.471.091)	(53.758.235)
Zmiany kursowe i inne	87.038	–	(387.301)	631.815	331.552
Stan na dzień 30 czerwca	243.528.844	29.313.830	25.357.561	68.143.897	366.344.133
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>46.337.201</i>	<i>28.033.768</i>	<i>6.039.494</i>	<i>1.888.081</i>	<i>82.298.543</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>197.191.644</i>	<i>1.280.063</i>	<i>19.318.067</i>	<i>66.255.816</i>	<i>284.045.589</i>
<i>Zmiana 2014:</i>					
Stan na dzień 1 stycznia skorygowany	241.762.954	22.777.590	28.127.796	74.788.966	367.457.306
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	140.593	740.831	9.164.606	(556.360)	9.489.670
Spłata	(5.208.986)	(3.244.683)	(2.976.545)	(868.971)	(12.299.186)
Zmiany kursowe i inne	(198.054)	–	(268.223)	1.644.206	1.177.928
Stan na dzień 30 czerwca	236.496.507	20.273.737	34.047.634	75.007.841	365.825.719
<i>w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)</i>	<i>25.012.072</i>	<i>8.885.708</i>	<i>–</i>	<i>3.393.810</i>	<i>37.291.590</i>
<i>w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)</i>	<i>211.484.435</i>	<i>11.388.029</i>	<i>34.047.634</i>	<i>71.614.031</i>	<i>328.534.129</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).

W kwietniu 2014 r. została wyemitowana obligacja o wartości nominalnej 2 mln EUR. Oprocentowanie wynosi 6,9% z płatnościami półrocznymi. Okres wykupu ustalono na 1,5 roku, przy czym Warimpexowi przysługuje opcja kupna.

W maju 2014 r. wykupione zostały obligacje zamienne wyemitowane w maju 2011 z trzyletnim okresem wykupu.

W czerwcu 2014 wyemitowano obligację zamienną o wartości nominalnej 5 mln EUR. Oprocentowanie wynosi 4% z płatnościami półrocznymi. Cena realizacji wynosi 1,80 EUR / akcję. Okres wykupu wynosi 3 lata.

6.9. Pochodne instrumenty finansowe

Zmniejszenie długoterminowych pochodnych zobowiązań finansowych wynika ze zmian wartości godziwej.

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

	30.06.2014	31.12.2013 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.981.450	4.066.967
Zobowiązania wobec joint ventures	445.282	502.223
Zobowiązania wobec osób i podmiotów powiązanych	4.558.136	4.754.048
Pozostałe zobowiązania	5.008.349	4.020.043
Otrzymane kaucje	221.334	233.161
Otrzymane zaliczki	714.189	1.098.286
	13.928.740	14.674.728

[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	Aktywa – klasy	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2014	Wartość godziwa 30.06.2014	Wartość bilansowa 31.12.2013 korekta	Wartość godziwa 31.12.2013 korekta
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		10.297.893	10.297.893	10.874.905	10.874.905
	Aktywa niefinansowe		386.283.634		392.950.036	
	Aktywa trwałe razem		396.581.527		403.824.941	
LaR	Należności		4.460.721	4.460.721	8.104.786	8.104.786
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		6.254.720	6.254.720	6.521.254	6.521.254
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3	7.164.154	7.164.154	8.607.000	8.607.000
	Niefinansowe aktywa obrotowe		70.747.530		78.967.504	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		88.627.125		102.200.544	
	Suma aktywów		485.208.652		506.025.485	

Kategoria wyceny wg IAS 39	Pasywa – klasy	IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 30.06.2014	Wartość godziwa 30.06.2014	Wartość bilansowa 31.12.2013 korekta	Wartość godziwa 31.12.2013 korekta
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	(14.711.901)	(15.420.712)	(8.028.095)	(8.781.045)
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	(19.335.733)	(19.576.543)	(17.119.545)	(17.331.816)
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(217.124.726)	(237.622.049)	(215.373.513)	(124.386.600)
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(77.361.769)	(80.756.067)	(72.589.414)	(75.263.743)
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(8.783.612)	(8.783.612)	(9.098.559)	(9.098.559)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawo do zamiany	3	(1.249.901)	(1.249.901)	(2.730.042)	(2.730.042)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	(213.385)	(213.385)	(98.073)	(98.073)
FL	Rezerwa na świadczenia emerytalne		(284.903)	(284.903)	(261.660)	(261.660)
	Niefinansowe zobowiązania długoterminowe		(15.029.436)		(16.322.239)	
	Zobowiązania długoterminowe razem		(354.095.365)		(341.621.140)	
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	–	–	(2.980.156)	(2.986.928)
FL	Zobowiązania		(10.376.546)	(10.376.546)	(11.556.700)	(10.777.586)
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(12.711.416)	(12.906.335)	(17.750.595)	(17.008.222)
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(24.580.174)	(24.864.996)	(33.615.988)	(33.447.758)
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe	3	–	–	(549.595)	(549.595)
	Niefinansowe zobowiązania krótkoterminowe		(4.750.043)		(9.243.551)	
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		(52.418.179)		(75.696.585)	
	Zobowiązania razem		(406.513.544)		(417.317.725)	

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
Zwiększenia	124
Zmniejszenia	(1.442.971)
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	1.914.424
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	5.700.868

Wynik z wyceny dotyczy głównie 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	przepływy pieniężne
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	metoda dochodowa	wahania, kursy akcji
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	metoda dochodowa	wykres struktury oprocentowania

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.

Poziom	Klasy	Istotne dane wejściowe	Dane ilościowe
3	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	przepływy pieniężne	b.d.
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	wahania	30 %
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	wykres struktury oprocentowania	b.d.

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 %	557
	Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	- 5 %	(557)
3	<i>Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany:</i>		
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	(250)
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	226
3	<i>Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe</i>		
	wykres struktury oprocentowania	+ 0,5 pp	135

[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. 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 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 – 30 czerwca	436.167	448.402

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 – 30 czerwca	(1.011.204)	(1.540.298)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli 1 stycznia – 30 czerwca	(694.108)	(434.474)

8.2.3. Transakcje z joint ventures (JV)

	2014	2013
Przychody z transakcji z joint ventures 1 stycznia – 30 czerwca 2014	375.528	226.722
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 30 czerwca 2014	(4.320.282)	(4.251.346)

8.3. Zdarzenia po dniu bilansowym

W okresie między dniem bilansowym i dniem publikacji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zaszły żadne istotne zdarzenia.

Wiedeń, dnia 28 sierpnia 2014 r.



Franz Jurkowitzsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitzsch
Członek Zarządu



Florian Petrowsky
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy oraz że sprawozdanie zarządu z działalności za I półrocze przedstawia możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy w odniesieniu do najważniejszych zdarzeń w pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz ich wpływu na skrócone skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe, jak również w odniesieniu do istotnych ryzyk i zagrożeń w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz do podlegających ujawnieniu istotnych transakcji z podmiotami i osobami powiązanymi.



Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Zakres kompetencji:

Strategia, Investor Relations i komunikacja w organizacji



Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość
zarządzanie finansami i sprawy personalne



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:

Organizacja i sprawy prawne
zarządzanie transakcjami



Florian Petrowsky

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane,
zarządzanie informacjami i IT

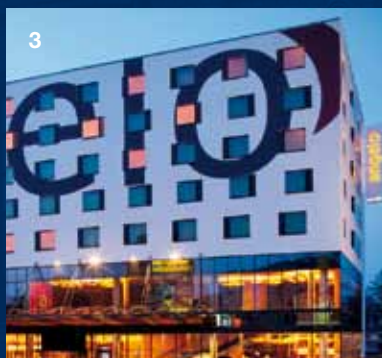
WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



1



2



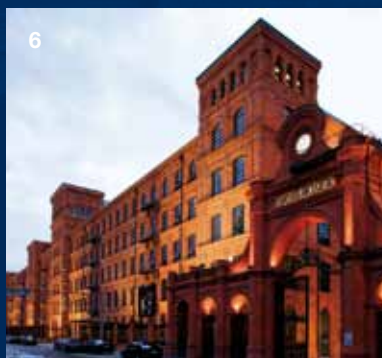
3



4



5



6



7

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

29 sierpnia 2014
28 listopada 2014

Publikacja I półrocze 2014
Publikacja I-III kwartał 2014