



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w EUR		1-3/2010	Zmiana	1-3/2009
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		17.395	31 %	13.254
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		2.957	102 %	1.461
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>20.351</i>	<i>38 %</i>	<i>14.715</i>
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		3.112	–	–
EBITDA		4.287	–	-3.840
EBIT		2.910	–	-7.316
Wynik netto okresu		-656	–	-10.276
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		1.894	117 %	872
Suma bilansowa		605.345	-7 %	649.495
Kapitał własny		58.140	-54 %	126.287
Ø Akcje w okresie	w szt.	39.599.999	10 %	36.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,02	–	-0,28
Ilość hoteli		21	+3	18
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.425	+509	2.916
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	-1	6
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.603	+194	1.409
		31.12.2009*	Zmiana	31.12.2008
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	571,9	-14 %	666,7
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	148,9	-51 %	301,9
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,8	-55 %	8,4
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	2,18	74 %	1,25

* na dzień 31.03.2010 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Od samego początku drugiego półrocza 2009 odczuwalna była poprawa sytuacji na rynku hotelarskim. W pierwszym kwartale 2010 roku wyraża się ona ponad 30 % wzrostem przychodów ze sprzedaży oraz wyraźnie dodatnim wynikiem EBIT i EBITDA.

Wzrost obrotów wynika w głównej mierze z przychodów ze sprzedaży nowo otwartych w roku 2009 hoteli w Berlinie i Łodzi, które doskonale rozpoczęły działalność. W I kwartale udało nam się również na niemal wszystkich rynkach zanotować stabilizację w zakresie obłożenia hoteli i cen pokoi. Szczególnie pomyślnie rozwijały się rynki w Polsce, Niemczech i we Francji. Nasz najważniejszy rynek – Polska – w roku 2009 był jedynym krajem w regionie CEE, wykazującym dodatni wzrost PKB. Sektor hotelarski w Polsce charakteryzuje silny popyt wewnętrzny – połowa naszych gości w Polsce pochodzi z rynku krajowego. Dzięki temu spadek transakcji międzynarodowych na rynku polskim nie miał tak silnego wpływu, jak to miało i częściowo do dzisiaj ma miejsce na przykład w Czechach. Właśnie tam, jak również w Rumunii, podobna poprawa sytuacji potrwa znacznie dłużej.

W segmencie „Development & Assetmanagement“ – rozwój i sprzedaż nieruchomości – w pierwszym kwartale udało się zgodnie z terminem zakończyć i otworzyć czterogwiazdkowy designerski Hotel angelo w polskim mieście Katowice. Po Pradze, Bukareszcie, Monachium, Pilźnie i Jekaterynburgu to już szósty hotel marki angelo i pierwszy taki w Polsce. W obszarze rozwoju nowych projektów koncentrujemy się obecnie na ukończeniu Hotelu Crowne Plaza w Airportcity St. Petersburg oraz na rozpoczęciu budowy biurowca Le Palais w Warszawie oraz pierwszych hoteli ekonomicznych w polskich miastach Wrocław, Zielona Góra i Bydgoszcz. Pierwsze hotele święcącej sukcesy marki hotelowej Campanile firmy Louvre mają zostać otwarte w roku 2011 i 2012. Kolejne hotele ekonomiczne w Polsce i na Węgrzech znajdują się w fazie planowania.

Po niemal całkowitym zamarcu rynku transakcyjnego w ubiegłym roku, również w tym obszarze powoli rozpoczyna się ruch, chociaż zasadniczo nie doszło jeszcze do zawarcia większych transakcji. W lutym 2010 roku sprzedaliśmy na dobrych warunkach część projektu deweloperskiego Palais Hansen w Wiedniu, pozostawiając sobie udział w wysokości ok. 10 %.

W pierwszym kwartale ustabilizowały się także rynki finansowe. Udało nam się podpisać umowę na finansowanie projektu hotelu ekonomicznego w Budapeszcie. W porównaniu kwartalnym zmniejszyły się zobowiązania krótkoterminowe o 55,7 mln EUR, a zobowiązania długoterminowe wzrosły w związku z tym oraz z ukończeniem projektów o 71,0 mln EUR.

Po okresie sprawozdawczym, pod koniec kwietnia, zdecydowaliśmy się na kolejne podwyższenie kapitału na podstawie upoważnienia udzielonego w październiku 2009 roku. Ponieważ planowanie sprzedaży nieruchomości wciąż jest trudne, chcemy zabezpieczyć środki finansowe na kontynuację naszej strategii rozwojowej poprzez podwyższenie kapitału. Przychód z emisji 14,4 milionów nowych akcji w wysokości 26 mln EUR zostanie w 50 % przeznaczony na realizację aktualnych projektów w St. Petersburgu i Warszawie oraz hoteli ekonomicznych. Pozostałe 50 % zostanie przeznaczone na refinansowanie zaciągniętych kredytów krótkoterminowych oraz na spłatę zobowiązań. Wraz z refinansowaniem zobowiązań krótkoterminowych prowadzi to do znacznej poprawy struktury finansów. Podwyższenie kapitału umocniło przede wszystkim również bazę akcjonariuszy i doprowadziło do wyraźnego zwiększenia drobnego akcjonariatu do 45 procent.

Podsumowując pierwszy kwartał 2010 roku możemy stwierdzić, że stanowił on dobry start w nowy rok, a teraz pracujemy z całą mocą nad tym, aby te pozytywne zmiany odnosiły skutki w przyszłości.



Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

- 02/2010 Sprzedaż 16,69 % udziałów w projekcie deweloperskim Palais Hansen, Wiedeń
- 03/2010 Otwarcie Hotelu angelo w Katowicach (203 pokoje)
- 05/2010 Pomyślne podwyższenie kapitału o 14 400 001 sztuk akcji

INVESTOR RELATIONS

W pierwszym kwartale 2010 wyraźnie zmniejszyły się wahania akcji, a ich kurs się ustabilizował. Po zanotowaniu wartości 2,18 EUR na koniec roku kurs zamknięcia na dzień 31 marca 2010 wyniósł 2,14 EUR.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2010 Warimpex uczestniczył już w konferencjach inwestorów w Kitzbühel, Zürs i Paryżu. W ramach podwyższenia kapitału odbyły się spotkania z inwestorami w Wiedniu, Monachium, Zurychu, Budapeszcie, Warszawie, Helsinkach, Tallinie i Londynie.

Na dzień 31 marca 2010 kapitał akcyjny Spółki wynosił 39.599.999 EUR i był podzielony na 39.599.99 akcji jednostkowych na okaziciela. Uchwałą z dnia 21 kwietnia 2010 Warimpex, korzystając z upoważnienia udzielonego w dniu 16 października 2009, zdecydował się na podwyższenie kapitału akcyjnego do wysokości 54.000.000 EUR w drodze emisji 14.400.001 sztuk nowych akcji (zachowując ustawowe prawo poboru akcjonariuszy). Podwyższenie kapitału stało się skuteczne z dniem 13 maja 2010. Kurs emisji nowych akcji wyniósł 2,00 EUR , zaś przychód netto 26 mln EUR.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) poprawił nieznacznie w kwietniu 2010 (World Economic Database) swoje prognozy gospodarcze na 2010 rok, w porównaniu z październikiem 2009. Prognozy na rok 2009 zostały ponownie skorygowane w górę. W strefie Euro zakładana jest kontrakcja gospodarki -4,1 % (prognoza z października 2009: -4,2 %) na rok 2009, na 2010 zakłada się wzrost w wysokości 1,0 % (0,3 %). Zakładany wzrost gospodarczy dla krajów regionu CEE w roku 2009 wynosi -3,7 % (-5,0 %), przy czym MFW zakłada dla Europy Środkowej i Wschodniej już w 2010 roku znacznie wyższy wzrost w wysokości 2,7 % (1,8 %). Za rok 2011 oczekuje się nawet wzrostu w wysokości 3,4 % (3,8 %). Oczekiwane wzrosty dla poszczególnych gospodarek krajowych, np. Polski, w roku 2009 wynoszą 1,7 %, a w 2010 r. 2,7 %. Również w Rosji po kontrakcji 7,9 % w 2009, w roku 2010 zakładany jest ponownie wyraźny wzrost w wysokości 4,0 %.

RYNKI

POLSKA

Zasób: 7 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada 50 % udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i 25% w czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie. W Krakowie Warimpex od września 2009 jest dzierżawcą hotelu czterogwiazdkowego plus marki andel's oraz właścicielem trzygwiazdkowego Hotelu Chopin. 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 oraz pole golfowe z 27 dołkami.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło wyraźnie w I kwartale do 76 % (Q1 2009: 68 %), udało się także utrzymać średnią cenę pokoju. W Hotelu Sobieski obłożenie było nieznacznie mniejsze niż w roku ubiegłym (2010: 46 %, Q1 2009: 48 %), udało się jednak podwyższyć średnią cenę pokoju. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 47 % do 49 %, średnia cena pokoju została jednak lekko obniżona. W Hotelu andel's w Krakowie utrzymano obłożenie (2010: 53 %, Q1 2009: 54 %), a także średnią cenę pokoju. Hotel andel's w Łodzi – pierwszy czterogwiazdkowy hotel w tym mieście – uzyskał w I kwartale 2010 obłożenie na poziomie 49 % – doskonały start dla nowego hotelu. Dobrze rozpoczęły się także transakcje w ramach imprez konferencyjnych w tym hotelu. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 19 % (Q1 2009: 19 %). W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardzo uzależnione od sezonu.

Oprócz wspomnianych hoteli Warimpex posiada poprzez joint venture udziały w biurowcach Sobieski Office oraz Parkur Tower w Warszawie.

Realizacje: 2 biurowce, 1 centrum handlowe

W Warszawie Warimpex jest właścicielem jednego z nielicznych budynków historycznych. Pierwotnie nieruchomość miała zostać przebudowana na pięciogwiazdkowy luksusowy Hotel Le Palais. We wrześniu 2008 wydane zostało pozwolenie na budowę. Ponieważ w międzyczasie w roku 2008 wzrosły ceny najmu powierzchni biurowych w Central Business District, zdecydowano się ostatecznie na realizację biurowca zamiast hotelu. Pod koniec 2009 roku złożono wniosek o pozwolenie na budowę, a jego wydanie oczekiwane jest na koniec pierwszego półrocza 2010.

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. Trwają prace nad projektem. W Białymstoku Warimpex pracuje nad realizacją centrum handlowego.

CZECHY

Zasób: 7 hoteli

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

W kwartale sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 36 % wzgl. w 42 % (Q1 2009 31 % wzgl. 42 %), średnie ceny pokoi były zaś po raz pierwszy od kilku kwartałów stabilne. Segment 5-gwiazdkowy w dalszym ciągu rozwijał się bardzo słabo, obłożenie wyniosło od 22 % do 32 % (Q1 2009: 27 % i 35 %). W porównaniu z I kwartałem roku ubiegłego średnie ceny pokoi wciąż spadały. W okresie sprawozdawczym Warimpex rozpoczął planowanie w zakresie przeznaczenia jednego z 5-gwiazdkowych hoteli na apartamenty, ponieważ nie można raczej zakładać, aby na praskim rynku w tym segmencie hoteli sytuacja szybko się poprawiła. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 72 % (Q1 2009: 78 %). Średnia cena pokoju została jednak nieco podwyższona. W Hotelu angelo w Pilźnie obłożenie wyraźnie wzrosło z 20 % do 33 %.

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

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

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w ok. 75 %. Biurowiec Sajka z ok. 600 m² powierzchni do wynajęcia jest obecnie wykorzystywany dla potrzeb Grupy. Obecnie odbywa się modernizacja wzgl. redevelopment obu wież kompleksu biurowego Erzsebet. Na początku maja 2009 całkowicie wyremontowana wieża „B” została przekazana najemcy i jest wynajęta w 100 %. W związku z wieżą „A” odbywają się obecnie negocjacje w zakresie wynajmu, planuje się także jej modernizację i wynajem.

RUMUNIA

Zasób: 1 hotel

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował wg designu angelo, obłożenie wyniosło w I kwartale 2010 roku 34 % (Q1 2009: 31 %), co oznacza raczej słaby wynik.

NIEMCY

Zasób: 2 hotele

W Niemczech Warimpex jest obecnie właścicielem połowy udziałów w hotelach angelo w Monachium i andel's w Berlinie.

W Hotelu angelo w Monachium obłożenie wyniosło 69 % (Q1 2009: 59 %), średnia cena pokoju także wzrosła o ok. 10 %. Na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas Hotel andel's. Obłożenie w I kwartale 2010 wyniosło 57 %.

W drugiej fazie budowy na terenie angelo Monachium planowana jest rozbudowa hotelu. Ponadto w sąsiedztwie Hotelu andel's w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego. Prace związane z planowaniem obu projektów są w toku.

FRANCJA

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli w roku 2010 wyniosło 49 % wzgl. 41 % (Q1 2009: 47 % wzgl. 32 %).

AUSTRIA

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group oraz PORR Solutions Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii zostanie otwarty w roku 2012. Późną jesienią 2009 udało się znaleźć renomowanego dzierżawcę i firmę prowadzącą dla Palais Hansen. Jest nim podmiot prowadzący luksusowe hotele Kempinski. W lutym 2010 Warimpex zredukował swój udział w tym projekcie z 26,57 % do 9,88 %.

ROSJA

Zasób: 2 hotele

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel zostanie włączony do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w ramach konsolidacji pełnej. Również w Jekaterynburgu Warimpex zrealizował kolejny projekt lotniskowy. W związku z rozbudową portu lotniczego w III kwartale 2009 otwarto Hotel angelo, przyłączony bezpośrednio do nowych terminali. Istniejący Hotel Liner w I kwartale zrealizował swój budżet, natomiast obłożenie w Hotelu angelo było bardzo niskie.

Realizacje: 1 hotel, biura lotniskowe

W chwili obecnej w St. Petersburgu budowane jest Airportcity. W pierwszej fazie powstanie tam czterogwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa Intercont) oraz biurowiec o łącznej powierzchni 39.000 m². Ukończenie hotelu planowane jest na początek 2011 roku, zaś biurowca na 2011/2012.

HOTELE EKONOMICZNE

Realizacje: 7 hoteli

W marcu 2007 Warimpex zawarł z Louvre Hotels strategiczne joint venture w celu wspólnej realizacji hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej. Na początku roku 2009 Louvre przeniósł swój udział finansowy w tym przedsięwzięciu joint venture na Starwood Capital Group, właściciela Louvre, ale w dalszym ciągu będzie partnerem w pracach nad rozwojem hoteli, przede wszystkim zaś zajmie się ich prowadzeniem i będzie działał jako franczyzodawca (dla marek Première Classe i Campanile). Jego celem jest rozwój odnoszących sukcesy marek hotelowych Louvre Hotels – Campanile i Première Classe – także na rynkach krajowych Warimpexu.

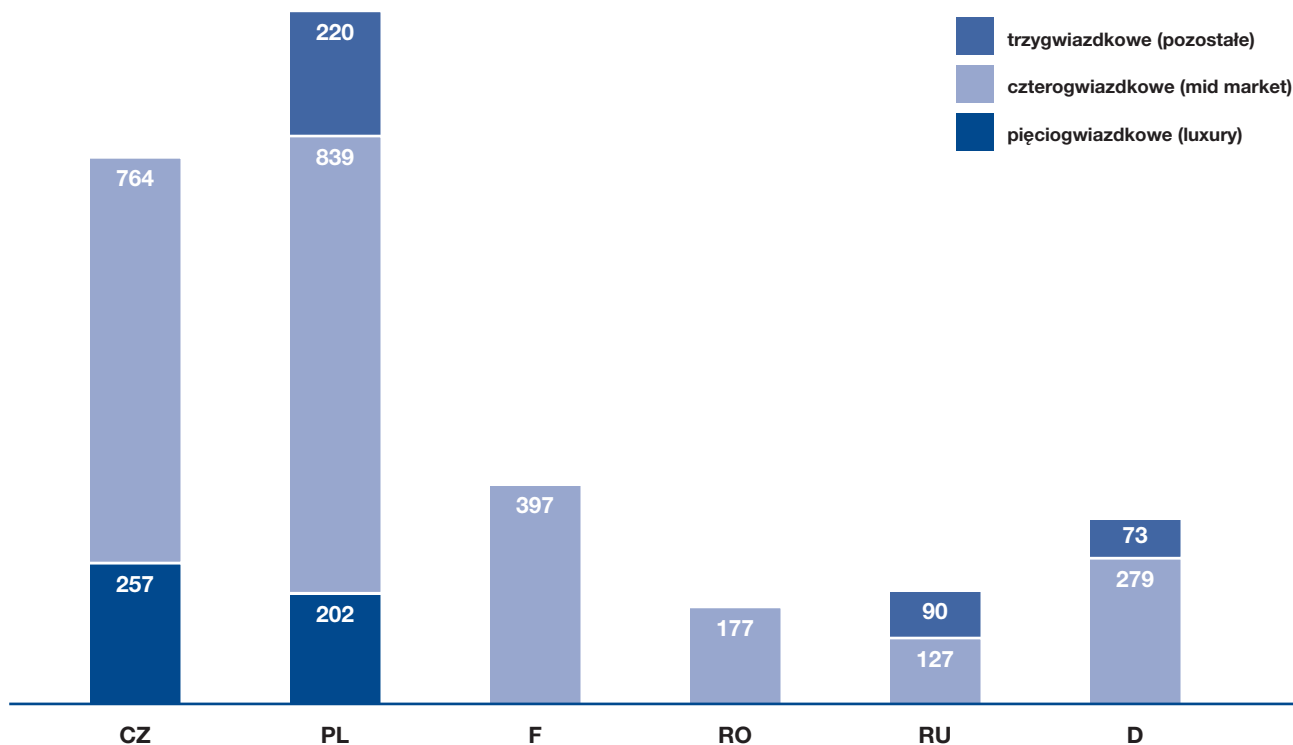
Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte pod koniec 2011 wzgl. na początku 2012 roku w Zielonej Górze, a potem we Wrocławiu i Bydgoszczy. Ukończenie hoteli w Budapeszcie i Katowicach planowane jest na koniec 2012 roku. Dokonano już zakupu odpowiednich gruntów i wydane zostały pierwsze pozwolenia na budowę. W kwietniu 2010 udało się zabezpieczyć finansowanie hotelu w Budapeszcie.

Warimpex i Starwood Capital Group prowadzą w tej chwili negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Debreczyn i Miskolc. Trwają również konkretne rozmowy na temat zakupu kolejnych działek w Krakowie i Gdańsku. W Czechach w centrum zainteresowania partnerów joint venture są Praga, Brno i Ostrava oraz Bratysława i Koszyce na Słowacji.

W ramach joint venture z Louvre Hotels realizowane są obecnie następujące projekty:

- Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Campanile, Wrocław (152 pokoje)
- Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Campanile, Katowice (100 pokoi)
- Première Classe, Wrocław (136 pokoi)
- Première Classe, Katowice (100 pokoi)

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.03.2010



W porównaniu z 31 marca 2009 ilość pokoi wzrosła z 2.616 o 509 do 3.425 (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31 marca 2010. Jest to efektem otwarcia Hotelu andel's w Łodzi oraz obu Hoteli angelo w Jekaterynburgu i Katowicach.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

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

Przychody ze sprzedaży

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży wzrosły wyraźnie o 38 % z 14,7 mln EUR do 20,4 mln EUR. Przychody hoteli wzrosły w porównaniu z pierwszymi trzema miesiącami 2009 roku z 13,3 mln EUR do 17,4 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części przychody ze sprzedaży uzyskane przez nowo otwarte w roku 2009 hotele w Berlinie i Łodzi, które zanotowały doskonały start na rynku, jak również wyższe obroty w Monachium, Warszawie i Paryżu. Przychody z tytułu wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 1,5 mln EUR do 3,0 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej w wysokości 0,7 mln EUR pozostały na niezmiennym poziomie, to wskutek rozliczenia rampy podjazdowej, której budowa stanowiła element ceny kupna nieruchomości w Łodzi, zanotowano jednorazowy przychód w subsegmencie Development.

Sytuacja w zakresie wyniku

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

W I kwartale 2010 Warimpex sprzedał 16,69 % udziałów w projekcie deweloperskim Palais Hansen w Wiedniu za kwotę 7,3 mln EUR. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 3,1 mln EUR. Warimpex w dalszym ciągu posiada 9,88 % udziałów w tym projekcie. W porównywalnym kwartale 2009 nie dokonano żadnej transakcji sprzedaży.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) zwiększył się wyraźnie w stosunku do I kwartału ubiegłego roku z -3,8 mln EUR do 4,3 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł z -7,3 mln EUR do 2,9 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej spadł z -2,6 mln EUR do -5,5 mln EUR.

Podczas gdy koszty z tytułu odsetek w trakcie budowy ujmowane są po stronie aktywów, odsetki od chwili ukończenia nieruchomości księgowane są jako koszt. Wyraźnie niższy EURIBOR wpłynął znacząco pozytywnie na koszty działalności finansowej z tytułu kredytów w koncie bieżącym i kredytów projektowych, jednak w związku z trzema nowo otwartymi hotelami wzrosły koszty z tytułu odsetek.

Wynik netto okresu

Wynik netto za I kwartał wzrósł znacząco z -10,3 mln EUR do -0,7 mln EUR.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły również wyraźnie z 0,9 mln EUR do 1,9 mln EUR.

PERSPEKTYWY

W fazie budowy znajduje się obecnie następujący projekt nieruchomościowy:

- Airportcity, St. Petersburg,
Businesspark z powierzchnią biurową 39.000 m² (planowane otwarcie biurowca: 2011/2012;
i Hotelem Crowne Plaza z 300 pokojami planowane otwarcie hotelu: początek 2011)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- rewitalizacja kompleksu biurowego Erzsebet wieża „A”
- biura Le Palais, Warszawa
- biurowiec, Kraków
- rozbudowa hotelu, Monachium
- Palais Hansen, Wiedeń
- Shopping Center, Białystok

W ramach joint venture z Louvre Hotels realizowane są obecnie następujące projekty:

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra
- Campanile, Wrocław
- Campanile, Bydgoszcz
- Première Classe, Wrocław
- Campanile, Katowice
- Première Classe, Katowice

Wiedeń, dnia 26 maja 2010



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



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

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

2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

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

3) angelo Hotel**, Katowice**

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



4) angelo Designhotel, Monachium

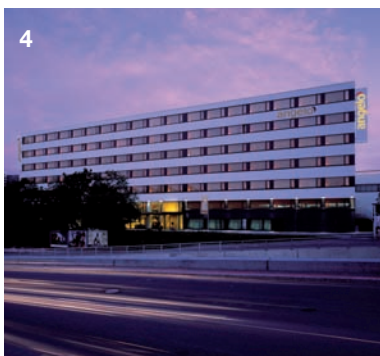
D-81677, München–, Leuchtenbergring 20
146 pokoi (otwarty w maju 2008)

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

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

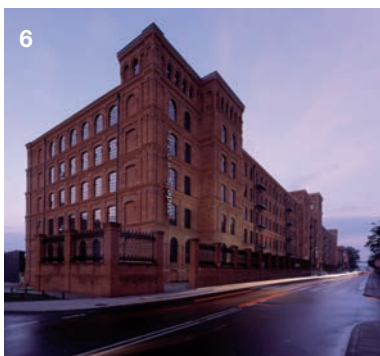
6) andel's Hotel**, Łódź**

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



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

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



SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY NA DZIEŃ 31 MARCA 2010

- 13 Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 14 Skonsolidowany bilans
- 16 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 17 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

- 18 Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadany

w EUR	Nota	1 stycznia do 31 marca	
		2010	2009
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		17.394.631	13.254.117
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		2.956.627	1.460.608
		20.351.258	14.714.725
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	[05]	7.250.000	–
Wartość bilansowa sprzedanych grup/y do zbycia		(4.137.736)	–
		3.112.264	–
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		(1.339.870)	–
Pozostałe przychody operacyjne	[06]	1.220.884	260.809
		(118.985)	260.809
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(9.837.367)	(7.760.681)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(65.379)	(643.074)
Koszty świadczeń pracowniczych	[07]	(6.761.126)	(5.963.591)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(4.879.492)	(3.475.564)
Zwiększenie zmniejszonych wartości		3.502.239	–
Pozostałe koszty operacyjne	[08]	(2.393.861)	(4.448.633)
		(20.434.986)	(22.291.542)
Wynik na działalności operacyjnej		2.909.551	(7.316.007)
Przychody z działalności finansowej	[09]	531.353	1.132.175
Koszty działalności finansowej	[09]	(6.052.984)	(3.743.893)
Wynik brutto		(2.612.081)	(9.927.725)
Podatek dochodowy bieżący	[10]	(23.102)	(1.694)
Podatek dochodowy odroczony	[10]	1.978.989	(346.746)
Wynik netto okresu		(656.195)	(10.276.165)
Różnice kursowe		(1.210.279)	(9.257.157)
Zysk/strata hedging		(158.361)	230.418
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		11.993	83.978
Razem przychody i koszty okresu		(2.012.842)	(19.218.925)
Zysk netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(725.748)	(10.180.254)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		69.554	(95.911)
		(656.195)	(10.276.165)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(1.496.803)	(15.990.713)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(516.039)	(3.228.212)
		(2.012.842)	(19.218.925)
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego			
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,02)	(0,28)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2010

		31.3.2010	31.12.2009	31.3.2009
	Nota	niebadany	badany	niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[11]	458.833.722	457.740.434	496.553.942
Nieruchomości inwestycyjne	[12]	43.679.518	42.885.519	42.412.271
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	2.350.892
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		358.778	397.799	3.138.529
Jednostki stowarzyszone	[05]	5.475.202	9.337.412	9.379.429
Pozostałe aktywa finansowe		70.351.465	67.421.539	51.836.177
Podatek odroczony		688.572	1.112.352	4.055.876
		<u>580.308.523</u>	<u>579.816.321</u>	<u>609.727.116</u>
Aktywa obrotowe				
Zapasy		1.582.082	3.013.257	1.504.215
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		9.981.742	16.025.579	18.511.559
Pozostałe aktywa finansowe	[15]	40.756	84.241	512.773
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13.431.438	11.933.442	19.239.186
		<u>25.036.019</u>	<u>31.056.519</u>	<u>39.767.732</u>
SUMA AKTYWÓW		<u>605.344.542</u>	<u>610.872.840</u>	<u>649.494.848</u>

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2010

		31.3.2010	31.12.2009	31.3.2009
	Nota	niebadany	badany	niebadany
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy		39.599.999	39.599.999	36.000.000
Kapitał zapasowy		59.627.010	59.627.010	55.576.939
Niepodzielony wynik finansowy		(40.930.466)	(40.204.719)	31.300.658
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(291.019)
Pozostałe kapitały rezerwowe	[11]	2.609.748	3.380.802	2.472.501
		60.604.904	62.101.706	125.059.079
Udziały mniejszościowe	[11]	(2.465.139)	(1.949.100)	1.228.029
Kapitał własny ogółem		58.139.764	60.152.606	126.287.107
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[13]	449.317.236	418.559.227	378.341.766
Rezerwy		3.360.936	3.353.547	4.070.975
Pozostałe zobowiązania	[14]	13.904.621	1.256.038	1.103.354
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		13.744.603	16.159.365	21.189.377
		480.327.396	439.328.176	404.705.472
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		17.050.846	35.525.278	16.987.724
Kredyty i pożyczki	[13]	44.109.300	70.552.125	99.837.944
Pochodne instrumenty finansowe	[15]	625.567	467.205	5.162
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		83.681	180.992	933.446
Rezerwy		5.007.989	4.666.457	737.992
		66.877.382	111.392.058	118.502.268
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		605.344.542	610.872.840	649.494.848

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadany

w EUR	Nota	1 stycznia do 31 marca	
		2010	2009
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		21.384.364	15.768.425
z projektów w zakresie nieruchomości		92.080	758.180
z odsetek		37.337	698.716
		21.513.781	17.225.321
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(897.585)	(511.038)
zużycie materiałów i usług		(10.600.574)	(7.355.789)
świadczenia pracownicze		(6.610.014)	(6.005.144)
pozostałe koszty operacyjne		(1.428.163)	(2.446.259)
podatek dochodowy		(83.656)	(34.811)
		(19.619.992)	(16.353.041)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		1.893.789	872.280
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		952.470	39.478
Wydatki na nabycie środków trwałych	[11]	(3.646.168)	(39.924.485)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(834.302)	(4.487.522)
Wydatki na nabycie oprogramowania		1.389	(12.417)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(1.998.719)	(2.964.375)
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		(439.382)	(294.307)
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych	[05]	(256.100)	(156.015)
		(6.220.812)	(47.799.642)
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	[05]	7.250.000	–
Zapłata ceny kupna jednostek gospodarczych z poprzednich okresów		(95.705)	–
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[13]	33.761.119	39.495.014
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[13]	(32.310.649)	(3.114.159)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(3.001.151)	(3.834.824)
Wpływy/wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe	[09]	(2.651)	1.603.000
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(1.553.332)	34.149.031
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.273.940	(12.778.332)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		224.056	(1.094.830)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		11.933.442	33.112.348
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		13.431.438	19.239.186

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2010	39.599.999	59.627.010	(40.204.719)	(301.387)	3.380.802	62.101.706	(1.949.100)	60.152.606
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(725.748)	–	(771.054)	(1.496.802)	(516.039)	(2.012.841)
Stan na dzień 31 marca 2010	39.599.999	59.627.010	(40.930.466)	(301.387)	2.609.748	60.604.904	(2.465.139)	58.139.764

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2009 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2009	36.000.000	55.576.939	41.480.912	(291.019)	8.282.960	141.049.742	4.456.241	145.506.033
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(10.180.254)	–	(5.810.459)	(15.990.713)	(3.228.212)	(19.218.925)
Stan na dzień 31 marca 2009	36.000.000	55.576.939	31.300.658	(291.019)	2.472.501	125.059.079	1.228.029	126.287.108

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

[01] Informacje ogólne

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.03.2010 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 26.05.2010 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w nocie [04] „Działalność segmentów“.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31.03.2010 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 31.12.2009.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31.03.2010 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.03.2010 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2009.

W zakresie zmian w IFRS obowiązujących od 1 stycznia 2010 oraz ich skutków odsyłamy do szczegółowych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2009.

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 (wartość firmy oraz wycena nieruchomości gruntowych i budynków w ramach pierwszego włączenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego) w okresowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub zwiększenia wartości.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

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

[04] Segmenty operacyjne

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadane

w EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset Management		Razem	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	17.394.631	13.254.117	2.956.627	1.460.608	20.351.258	14.714.725
Wynik segmentu	96.612	(4.595.388)	2.812.939	(2.720.619)	2.909.551	(7.316.007)
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz wartościami niematerialnymi i prawnymi	3.213.186	32.947.820	1.284.940	5.229.817	4.498.126	38.177.637
• finansowe aktywa trwałe	–	–	2.547.005	4.317.016	2.547.005	4.317.016
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(4.644.185)	(3.353.080)	(235.307)	(122.484)	(4.879.492)	(3.475.564)
• zwiększenie zmniejszonych wartości	3.263.202	–	239.038	–	3.502.239	–
Cash Flow z działalności operacyjnej	3.152.073	485.752	(1.258.284)	386.528	1.893.789	872.280
Aktywa	467.987.647	511.596.806	137.356.895	137.898.042	605.344.542	649.494.848
Zobowiązania brutto	(466.762.135)	(433.884.175)	(80.442.643)	(89.323.566)	(547.204.777)	(523.207.741)
Finansowanie w ramach Grupy	47.306.688	36.865.644	(47.306.688)	(36.865.644)	–	–
Zobowiązania netto	(419.455.447)	(397.018.531)	(127.749.331)	(126.189.210)	(547.204.777)	(523.207.741)
Ø Zatrudnienie	1.520	1.323	83	86	1.603	1.409

Wynik segmentu „Hotels & Resorts“ w porównaniu z rokiem poprzednim

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	3.259.451	3.329.759	13.119.689	8.941.457	998.862	954.803
Koszty materiałów	(1.723.388)	(1.604.387)	(6.144.862)	(4.597.477)	(361.587)	(357.232)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.167.889)	(1.277.222)	(4.221.598)	(3.149.500)	(344.976)	(350.604)
Gross Operating Profit	368.174	448.149	2.753.229	1.194.480	292.300	246.967
<i>Employees Hotel</i>	<i>269</i>	<i>325</i>	<i>1.088</i>	<i>831</i>	<i>152</i>	<i>150</i>
Dostępne pokoje						
Razem	661	670	3.986	3.131	370	378
w tym dostępne	661	670	3.935	3.129	344	368
Udział joint venture	(202)	(206)	(1.236)	(931)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(102)	(263)	–	–
Pokoje dostępne Grupa	459	463	2.598	1.935	344	368
Pokoje sprzedane	227	226	1.108	772	215	178
Średnie obłożenie	49 %	49 %	43 %	40 %	63 %	48 %
Managementfee	(164.716)	(165.817)	(618.491)	(342.246)	(53.145)	(29.934)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(576.537)	(50.774)	(28.799)	(27.036)
Różnice kursowe	46.853	(119.746)	688.661	(150.312)	139.934	(72.444)
Property Costs	(90.402)	(74.008)	(63.937)	(380.863)	(16.498)	(23.518)
Net Operating Profit	159.909	88.578	2.182.924	270.285	333.793	94.036
Pozostałe przychody after GOP	–	–	(7.974)	550	24.603	27.549
Pozostałe koszty after GOP	(28.581)	(88.430)	(640.808)	(342.231)	(26.164)	(36.942)
Koszty Pre-Opening	–	–	(373.210)	(390.975)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(938.440)	(946.544)	(3.504.924)	(2.149.084)	(202.513)	(212.684)
Zwiększenia wartości	281.291	–	2.270.723	–	711.188	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(525.821)	(946.395)	(73.270)	(2.611.455)	840.908	(128.042)
Suma operating Hotels					241.817	(3.685.892)
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					(145.205)	(909.496)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					96.612	(4.595.388)

w tym przychody ze sprzedaży

• Czechy	1.061.321	1.384.684	3.762.975	3.879.419	–	–
• Polska	2.198.130	1.945.074	3.354.743	1.749.029	606.375	634.614
• Francja	–	–	2.495.931	2.169.576	–	–
• Rumunia	–	–	468.019	496.486	–	–
• Niemcy	–	–	2.768.132	647.497	–	–
• Rosja	–	–	261.915	–	417.091	347.737
	3.259.451	3.329.759	13.111.715	8.942.007	1.023.465	982.351

w tym GOP

• Czechy	(401.618)	(243.925)	938.913	1.020.217	–	–
• Polska	769.792	692.074	949.839	124.379	138.170	157.668
• Francja	–	–	262.720	19.468	–	–
• Rumänien	–	–	66.661	52.386	–	–
• Niemcy	–	–	640.628	(21.971)	–	–
• Rosja	–	–	(105.532)	–	154.130	89.299
	368.174	448.149	2.753.229	1.194.480	292.300	246.967

w tym wynik z działalności operacyjnej

• Czechy	(698.530)	(855.402)	151.043	(548.710)	–	–
• Polska	172.710	(90.993)	70.853	(430.002)	4.821	(207.409)
• Francja	–	–	(448.908)	(805.393)	–	–
• Rumunia	–	–	(45.444)	(106.731)	–	–
• Niemcy	–	–	372.167	(720.619)	–	–
• Rosja	–	–	(172.980)	–	836.087	79.367
	(525.821)	(946.395)	(73.270)	(2.611.455)	840.908	(128.042)

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels&Resorts“

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wpływy	3.326.012	3.535.063	15.399.464	9.445.468	952.321	952.926
Przychody z tytułu odsetek	4.129	7.057	10.785	13.401	–	–
Koszty materiałów	(1.784.406)	(1.553.712)	(7.608.814)	(4.868.883)	(293.798)	(427.883)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.196.273)	(1.374.679)	(4.139.289)	(3.206.788)	(368.769)	(373.021)
Pozostałe wypływy	(154.252)	(155.635)	(888.637)	(1.317.987)	68.106	(27.893)
Podatek dochodowy	–	–	(55.501)	(33.107)	–	–
	195.211	458.095	2.718.008	32.104	357.861	124.129
w tym w						
• Czechy	(303.115)	(54.749)	323.764	477.710	–	–
• Polska	498.326	512.844	2.473.979	(80.499)	234.377	9.057
• Francja	–	–	(53.260)	(65.870)	–	–
• Rumunia	–	–	(203.219)	(86.226)	–	–
• Niemcy	–	–	(1.147)	(213.010)	–	–
• Rosja	–	–	177.892	–	123.484	115.072
	195.211	458.095	2.718.008	32.104	357.861	124.129

Suma operating Hotels**3.271.080****614.328**

pomniejszona o wypływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania

(119.007)

(128.576)

Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej**3.152.073****485.752**

Wynik segmentu „Development & Asset-Management“ – w porównaniu z rokiem poprzednim

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadany

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	713.823	755.094	1.679.734	264.001	563.070	441.513
Zmiana stanu	–	–	(1.339.870)	–	–	–
Sprzedaż udziałów	–	–	3.112.264	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	220.861	260.509	–	–
Koszty materiałów	(190.216)	(264.097)	(112.706)	(67.563)	(451.054)	(321.241)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(27.917)	(86.988)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(564)	(6.023)	(827.103)	(973.883)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(174.582)	(100.441)	(33.440)	2.570	(27.285)	(24.613)
Zwiększenie zmniejszonych wartości	110.125	–	114.194	–	14.718	–
Pozostałe koszty operacyjne	(37.958)	(107.978)	(462.243)	(2.531.916)	(30.913)	40.437
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	420.627	276.554	2.323.776	(3.133.270)	68.535	136.097
w tym w						
• Czechy	–	–	(13.854)	(65.989)	–	–
• Polska	173.736	221.841	364.975	157.940	68.535	136.097
• Niemcy	36.036	5.624	(2.956)	(4.906)	–	–
• Francja	–	–	(40.583)	(40.898)	–	–
• Austria	–	–	1.972.990	(3.129.311)	–	–
• Węgry	210.855	49.090	(16.564)	(11.391)	–	–
• pozostałe	–	–	59.769	(38.716)	–	–
	420.627	276.554	2.323.776	(3.133.270)	68.535	136.097

Przepływy pieniężne segmentu „Development & Asset-Management” – w porównaniu z rokiem poprzednim

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2010 – niebadane

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wpływy wynajem	640.854	704.101	360.022	767.954	705.691	378.440
Wpływy Development	–	–	92.080	758.180	–	–
Przychody z tytułu odsetek	875	23.293	21.546	636.401	1	1
Wypływy Development	2.888	6.299	(92.558)	(310.700)	–	–
Koszty materiałów	(208.617)	(168.419)	(104.940)	(24.711)	(599.848)	(321.619)
Koszty świadczeń pracowniczych	(468)	(6.034)	(834.474)	(982.062)	–	–
Pozostałe wypływy	(219.605)	(85.116)	(991.551)	(942.380)	(2.392)	(45.465)
Podatek dochodowy	1.786	(10)	(29.573)	(1.626)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	217.714	474.114	(1.579.449)	(98.943)	103.451	11.357
w tym w						
• Czechy	–	–	(1.711)	5.253	–	–
• Polska	77.363	318.811	74.149	598.342	103.451	11.357
• Niemcy	36.036	7.207	(2.810)	432.558	–	–
• Austria	–	–	(1.516.960)	(914.242)	–	–
• Francja	–	–	(77.374)	(191.685)	–	–
• Węgry	101.427	141.797	(20.160)	(35.730)	–	–
• pozostałe	2.888	6.299	(34.584)	6.561	–	–
	217.714	474.114	(1.579.449)	(98.943)	103.451	11.357

[05] Sprzedaż udziałów w jednostkach stowarzyszonych

W I kwartale 2010 Spółka sprzedała 16,69 % z 26,57 % udziałów w spółce „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH” za kwotę 7,25 mln na rzecz wspólnwestora. Udział Spółki w inwestycji wynosi obecnie 9,88 %.

Wartości bilansowe wszystkich jednostek stowarzyszonych przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco:

w EUR	na dzień	
	31.03.2010	31.03.2009
wartość netto na dzień 1 stycznia	9.337.412	9.189.951
podwyższenie dotacje kapitałowe/pożyczki	256.100	156.015
rozliczone/skapitalizowane odsetki	19.426	33.464
zmniejszenia	(4.137.736)	–
Wartość netto na dzień 31 marca	5.475.202	9.379.429)

[06] Pozostałe przychody operacyjne

Pozycja ta zawiera dodatnie różnice kursowe w wysokości 1 mln Euro, powstałe głównie w ramach zarządzania środkami pieniężnymi RUB/EUR. Kurs wymiany RUB/Euro zmienił się od 1 stycznia z wartości 43,3883 na 39,7028 w dniu 31 marca. Ponadto pozycja ta obejmuje sprzedaż nieruchomości rozwojowej w Warszawie.

[07] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w I kwartale 2010 wyniosło 1 603 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 409) osób.

Średnia liczba zatrudnionych wzrosła w porównaniu z porównywalnym okresem roku poprzedniego o 14 %, podczas gdy średnia ilość pokoi wzrosła o ok. 23 %.

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2010	2009
Wynagrodzenia	(5.121.788)	(4.291.480)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(1.147.895)	(1.103.204)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(172.117)	(163.214)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(17.581)	(109.129)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(281.351)	(292.820)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(16.837)	–
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(3.557)	(3.744)
	(6.761.126)	(5.963.591)

[08] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2010	2009
Koszty Pre-Opening	(373.210)	(390.975)
Koszty doradztwa prawnego	(151.269)	(254.522)
Koszty administracyjne ogółem	(176.447)	(362.149)
Reklama	(144.046)	(129.490)
Podatek naliczony nieodliczalny	(56.418)	(100.474)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(605.336)	(77.809)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(25.000)	–
Property Costs	(641.219)	(399.214)
Pozostałe	(220.916)	(2.733.999)
	(2.393.861)	(4.448.633)

[09] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2010	2009
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	24.408	130.001
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	487.518	513.996
Odsetki od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	19.426	33.464
Dodatnie różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami, denominowanymi w CHF	–	244.714
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	–	210.000
	531.353	1.132.175
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek*)	(4.623.234)	(3.549.144)
Odsetki od pożyczek od joint ventures*)	(388.200)	(166.983)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(21.143)	(12.657)
	(5.032.577)	(3.728.785)
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	2.639	(4.892)
Odsetki od pochodnych instrumentów finansowych	(46.291)	–
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	(852.399)	–
Koszt pozyskania kapitału	(124.356)	(165.465)
Zyski/Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży oraz pochodnych instrumentów finansowych	–	155.249
	(6.052.984)	(3.743.893)

[10] Podatek dochodowy

Przejsie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za I kwartał 2010 w wysokości 25 % (2009: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2010	2009
Wynik brutto	(2.612.081)	(9.927.725)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	653.020	2.481.931
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(247.532)	(201.486)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	–	(498.302)
± różnice stałe	(452.037)	(973.346)
± niewykazane różnice przejściowe	(750.429)	(659.935)
± wykorzystanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	1.919.466	31.631
± efekt różnic kursowych	833.399	(528.934)
	1.955.886	(348.440)

[11] Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują grunty i prawa z nimi zrównane, budynki wraz z aktywami w budowie oraz wyposażenie przedsiębiorstwa.

	na dzień	
	31.3.2010	31.3.2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	457.740.434	474.141.885
Nakłady inwestycyjne	3.613.472	34.915.599
Zmiana z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“	26.835	–
Zmniejszenia	(268.821)	(39.177)
Odpisy amortyzacyjne	(4.667.243)	(3.344.480)
Zwiększenie zmniejszonych wartości	3.392.114	–
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.003.068)	(9.119.885)
Wartość netto na dzień 31 marca	458.833.722	496.553.942

Przepływy pieniężne z inwestycji dotyczą głównie następujących projektów:	31.03.2010	31.03.2009
Postęp projektu „Airportcity St. Petersburg“	(323.595)	(1.062.498)
Hotel andel's Łódź	(2.269.752)	(10.814.291)
Hotel angelo Katowice	(2.802.121)	(2.073.472)
Angelo Jekaterynburg (zwrot VAT)	2.349.700	(14.834.624)
Hotel andel's Berlin	–	(6.334.310)
Hotel Magic Circus	–	(2.536.047)
Nabycie nieruchomości gruntowych	–	(1.054.905)
	(3.045.767)	(38.710.147)
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	(600.401)	(1.214.338)
	(3.646.168)	(39.924.485)

[12] Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty i prawa z nimi zrównane oraz budynki wraz z aktywami w budowie (aktywa w budowie wykazano w porównywalnym okresie poprzedniego roku w pozycji środków trwałych).

	na dzień	
	31.3.2010	31.3.2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	42.885.519	39.255.823
Nakłady inwestycyjne	886.043	3.249.620
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	(26.835)	–
Odpisy amortyzacyjne	(174.582)	(100.441)
Zwiększenie zmniejszonych wartości	110.125	–
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(753)	7.269
Wartość netto na dzień 31 marca	43.679.517	42.412.271
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	713.823	763.719
Koszty eksploatacyjne	(190.216)	(264.097)
	523.606	499.622

[13] Zmiany w zobowiązaniach finansowych

	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2010	70.552.125	418.559.227	489.111.353
Nowe zobowiązania	4.179.200	29.581.920	33.761.119
Splata	(32.086.248)	(224.401)	(32.310.649)
Rozliczenia międzyokresowe odsetek	1.464.316	495.596	1.959.912
Różnice kursowe	(94)	904.894	904.800
Stan na dzień 31 marca 2010	44.109.300	449.317.236	493.426.536
Por. stan na dzień 31 marca 2009	99.837.944	378.341.766	478.179.711

Szczegóły dot. przyporządkowania kredytów do poszczególnych projektów:

	Stan na 01.01.2009	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 31.03.2010
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty Spółki z konsolidacji pełnej						
Hotel andel's Lodz	50.000.000	–	712.500	–	–	50.712.500
Hotel Diplomat	31.911.820	–	–	(719.642)	4.689	31.196.867
Hotel angelo Jekaterynburg	38.694.379	–	–	(1.144.377)	–	37.550.002
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	12.000.000	–	207.300	(1.000.000)	–	11.207.300
Hotel Palace	13.524.500	–	–	–	–	13.524.500
Hotel Chopin	11.388.959	–	–	(327.552)	–	11.061.407
Hotel angelo Praga	11.853.742	–	–	–	–	11.853.742
Biurowiec Erszebet	11.832.175	–	73.579	(122.000)	–	11.783.753
Hotel Amber Baltic	7.302.156	–	–	(179.131)	238.320	7.361.344
Hotel Savoy	6.664.662	–	–	(216.346)	–	6.448.316
Hotel Le Palais	6.461.657	–	–	1.000	–	6.462.657
Ciepłownia gazowa Warszawa	300.572	–	–	(51.753)	17.497	266.316
Gazociąg Warszawa	183.477	–	–	(16.935)	11.147	177.690
Hotel Dvorak	19.747.057	–	–	(12.274)	–	19.734.783
	221.865.154	–	993.379	(3.789.009)	271.653	219.341.176
Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej						
Hotel InterContinental 50 %	30.014.155	–	–	(312.500)	8.423	29.710.078
Hotel Dream Castle 50 %	18.307.675	–	–	(236.513)	–	18.071.162
Hotel andel's Berlin 50 %	34.250.000	–	470.938	–	–	34.720.938
Hotel HolidayInn Paryż 50 %	9.854.375	–	–	(50.000)	–	9.804.375
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.681.430	–	–	(528)	–	15.680.902
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	8.146.963	–	–	(20.438)	1.308	8.127.833
Biurowiec Parkur Tower 50 %	5.393.906	–	–	(53.249)	–	5.340.657
Hotel angelo Katowice 50 %	7.492.402	2.660.598	–	–	–	10.153.000
Hotel Angelo Pilzno 50 %	6.460.768	–	–	–	2.400	6.463.168
	357.466.829	2.660.598	1.464.316	(4.462.237)	283.783	357.413.289
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	49.863.817	92.660	–	(27.289.404)	31	22.667.103
Długoterminowe kredyty obrotowe	27.550.113	29.180.302	–	(224.401)	614.079	57.120.094
Krótkoterminowe pożyczki	819.641	–	–	(334.607)	(124)	484.910
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	40.401.793	1.827.560	469.762	–	–	42.699.116
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	8.888.737	–	–	–	–	8.888.737
Pożyczki nieoprocentowane	2.450.995	–	–	–	–	2.450.995
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.669.429	–	25.834	–	7.031	1.702.293
	131.644.524	31.100.522	495.596	(27.848.411)	621.016	136.013.247
Razem zobowiązania finansowe	489.111.353	33.761.119	1.959.912	(32.310.649)	904.800	493.426.536

[14] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	31.3.2010	na dzień 31.12.2009	31.3.2009
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	4.244.105	5.237.907	5.735.108
Należności wobec organów skarbowych	1.825.383	7.054.041	2.849.928
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	270.000	488.500	8.000.000
Zapłacone zaliczki	821.470	396.928	600.702
Pozostałe należności i aktywa	1.055.381	1.395.351	322.000
Należności wobec jednostek stowarzyszonych	130.997	122.379	–
Należności wobec joint ventures	215.324	195.835	128.010
Należności wobec osób powiązanych	719	712	1.243
Rozliczenia międzyokresowe	1.418.364	1.133.925	874.568
	9.981.742	16.025.579	18.511.559
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10.321.826	14.940.602	8.751.538
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź“ *)	–	12.453.281	–
Zobowiązania wobec joint ventures	647.959	642.459	510.585
Zobowiązania wobec osób powiązanych	1.058.585	966.239	885.549
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	237.500	1.966.590	2.500.000
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	3.785.901	3.654.211	3.016.001
Otrzymane zaliczki	999.074	901.896	1.324.051
	17.050.846	35.525.278	16.987.724

*) Z tytułu ukończenia Hotelu „andel's Łódź“ nieuregulowane są jeszcze rozliczenia w wysokości 12,5 mln Euro wobec generalnego wykonawcy. Dostawca usług budowlanych przedłużył termin spłaty zobowiązania do 30 czerwca 2011; dzięki temu pod koniec I kwartału 2010 wykazano je jako zobowiązanie długoterminowe.

[15] Pochodne instrumenty finansowe

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 31.03.2010 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	31.3.2010	31.3.2009
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	zakończony	6.955.744
Wartość godziwa na dzień 31 marca	–	(5.162)
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	11.061.407	11.875.805
Wartość godziwa na dzień 31 marca	(625.567)	497.842
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	11.853.742	10.172.498
Wartość godziwa na dzień 31 marca	40.602	–
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	8.127.833	8.183.126
Wartość godziwa na dzień 31 marca	154	14.932

[16] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,21 mln Euro (w roku poprzednim 0,23 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 0,7 mln Euro (w roku poprzednim 0,42 mln Euro).

[17] Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 11 maja 2010 Spółka dokonała podwyższenia kapitału o 14 400 001 sztuk nowych akcji zwykłych na okaziciela (akcji jednostkowych) w cenie emisji i oferty dla posiadaczy prawa poboru w wysokości 2,00 Euro. Kapitał akcyjny Spółki po podwyższeniu wynosi 54 mln Euro. Wszystkie akcje uprawniają w pełni do dywidendy za rok obrotowy 2009 i kolejne lata.

[18] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w zakresie innych zobowiązań, spraw sądowych i zobowiązań warunkowych, opisanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2009.

Wiedeń, dnia 26 maja 2010



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

angelo Hotel**, Katowice**

PL-40-086 Katowice

ul. Sokolska 24

otwarty w marcu 2010

203 pokoje



Kalendarium

27 maja 2010	Publikacja I kwartał 2010
2 czerwca 2010	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
31 sierpnia 2010	Publikacja I półrocze 2010
30 listopada 2010	Publikacja I-III kwartał 2010