



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w tys. EUR		1–9/2010	Zmiana	1–9/2009
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		69.627	20 %	58.071
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		5.590	35 %	4.149
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>75.217</i>	<i>21 %</i>	<i>62.219</i>
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		3.270	43 %	2.288
EBITDA		15.431	528 %	2.457
EBIT		19.309	–	-76.721
Wynik netto okresu		4.768	–	-98.194
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		11.492	98 %	5.790
Suma bilansowa		615.438	4 %	591.253
Kapitał własny		88.174	93 %	45.594
Ø Akcje w okresie	w szt.	47.051.147	31 %	35.967.750
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	0,11	–	-2,63
Ilość hoteli		21	1	20
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.421	99	3.322
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	–	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.654	165	1.489
		30.06.2010	Zmiana	31.12.2009
Gross Asset Value (GAV)*	w mln EUR	579,2	4 %	557,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	178,5	52 %	117,6
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,3	–	3,3
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku		1,83	-7 %	1,96

*na dzień 30.09.2010 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Trzeci kwartał 2010 jest bezpośrednim nawiązaniem do pierwszego półrocza 2010: zanotowaliśmy kontynuację w zakresie poprawy wskaźników obłożenia naszych hoteli oraz stabilizacji cen pokoi. Tendencja ta opiera się na wyraźnie korzystniejszych warunkach rynkowych z jednej strony i dobrej jakości naszych nieruchomości z drugiej strony, a jej wyrazem są zadowalające wyniki kwartalne. Po osiągnięciu dodatnich wyników już w pierwszym półroczu 2010, w pierwszych trzech kwartałach 2010 przychody ze sprzedaży wzrosły o 21 %. Biorąc pod uwagę osobno III kwartał – w branży hotelarskiej tradycyjnie dobry – przyniósł on przychody ze sprzedaży wyższe o 15 % oraz wynik EBITDA wyższy o 44 %.

Na rynkach środkowo- i wschodnioeuropejskich istnieją jednak w dalszym ciągu duże różnice. Rumunia i Czechy podnoszą się po kryzysie na dość niskim poziomie, natomiast Polska, Niemcy i Francja notują wciąż silniejsze pozytywne impulsy. Spośród naszych istniejących nieruchomości pragnę szczególnie wyróżnić kilka z naszych najnowszych projektów na tych rynkach, które znacznie przekroczyły pokładane w nich oczekiwania: Hotel angelo Monachium (2008), Hotel andel's Berlin (2009), Hotel andel's Łódź (2009) i Hotel angelo Katowice (2010). Wszystkie te hotele mają za sobą doskonały start na rynku i ostatnio zwiększyły wskaźniki obłożenia oraz ceny pokoi. Potwierdza to naszą strategię inwestowania na rynkach środkowo- i wschodnioeuropejskich oraz również fakt, że nasze marki angelo i andel's okazały się trafieniem z doskonałym wyczuciem czasu. Sukcesy te są przede wszystkim również motywacją do stojących przed nami kolejnych zadań.

Dla naszych bieżących i planowanych projektów rozwojowych odbieramy ponadto pozytywne sygnały z rynków finansowych. Dla Airportcity w St. Petersburgu udało nam się niedawno – po okresie sprawozdawczym – w październiku wynegocjować umowę kredytową z polskim konsorcjum banków na 60 mln Euro. W ten sposób nic już nie stoi na przeszkodzie planowemu ukończeniu 4-gwiazdkowego Hotelu Crowne Plaza na koniec 2011 roku oraz biurowców o łącznej powierzchni użytkowej 21.000 m² w 2011 roku. Wszystkie obiekty w stanie surowym zostały już ukończone, w hotelu pozostały do wykonania prace wykończeniowe wewnątrz. Szczególnie w związku z ostatnimi wyraźnie lepszymi prognozami wzrostu dla Rosji możemy więc cieszyć się na kolejne otwarcie hotelu.

W związku z ponownym otwieraniem się rynków finansowych zdecydowaliśmy się na rozpoczęcie programu emisji dłużnych papierów wartościowych. Plany obejmują emisję w ciągu najbliższych 3 lat papierów dłużnych głównie dla polskich inwestorów instytucjonalnych o wartości do 300 mln PLN wzgl. 75 mln EUR w transzach. Pozyskany w ten sposób kapitał chcemy przeznaczyć na refinansowanie kredytów wzgl. na ukończenie naszych projektów rozwojowych.

W kilku nowych projektach prace budowlane zostały już rozpoczęte lub rozpoczną się wkrótce: Należy tu wymienić w szczególności Palais Hansen w Wiedniu, biurowiec Le Palais w Warszawie oraz realizację hoteli ekonomicznych, najpierw w Polsce i na Węgrzech. W Wiedniu w lipcu 2010 r. została zawarta umowa z uznaną międzynarodową firmą Kempinski zajmującą się prowadzeniem hoteli, a we wrześniu rozpoczęły się roboty budowlane – otwarcie planowane jest na koniec 2012 roku. Pozwolenie na budowę biurowca Le Palais w Warszawie wydano w lipcu 2010, a prace budowlane mają się zacząć jeszcze tej jesieni. Również w projekcie hoteli ekonomicznych we współpracy ze Starwood Capital wzgl. Louvre Hotels dokonano już symbolicznego wbicia łopaty. Rozpoczęły oba hotele marek Campanile i Première Classe we Wrocławiu na początku listopada. Ukończenie jest planowane już na grudzień 2011.

Jesteśmy przekonani, że zapoczątkowany wzrost będziemy kontynuować także w IV kwartale. Opierając się na ponownie dobrych wynikach kwartalnych, chcemy teraz zdynamizować nasze nowe projekty. Rok 2011 winien być rokiem wzrostu dla naszej Grupy. W nadchodzącym roku oczekujemy także kontynuacji wzrostu obrotów i przychodów.



Franz Jurkowsch

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
- 06/2010 Podpisanie umowy dzierżawy z firmą Kempinski na Palais Hansen, Wiedeń
- 06/2010 Wydanie pozwolenia na budowę dla biurowca Le Palais, Warszawa
- 09/2010 Rozpoczęcie prac budowlanych przy Palais Hansen, Wiedeń
- 10/2010 Zabezpieczenie finansowania dla Airportcity St. Petersburg
- 11/2010 Symboliczne wbicia łopaty pod budowę hoteli ekonomicznych Campanile i Première Classe, Wrocław

INVESTOR RELATIONS

Po 2,18 EUR na koniec roku w połowie kwietnia kurs osiągnął wartość 2,50 EUR. W połowie maja wyemitowano 14 400 001 akcji po 2,00 EUR, po emisji kurs spadł na krótko do 1,80 EUR, po czym ponownie wyraźnie wzrósł w III kwartale. Kurs zamknięcia na dzień 30 września 2010 wyniósł 2,29 EUR.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2010 Warimpex uczestniczył 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. W III kwartale Warimpex brał udział w konferencjach inwestorów w Warszawie i we Frankfurcie.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 30 września 2010

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) poprawił ponownie w październiku 2010 (World Economic Outlook) swoje prognozy gospodarcze w porównaniu z lipcem 2010. Na 2009 rok potwierdzono kontrakcję gospodarki w Unii Europejskiej w wysokości -4,1 %, na 2010 rok zakłada się wzrost 1,7 % (1,0 %, wartość porównywalna lipiec 2010), a na 2011 wzrost 1,7 % (1,3 %). Dla krajów regionu CEE w roku 2009 potwierdzono kurczenie się gospodarki o -3,6 %, przy czym MFW zakłada dla Europy Środkowej i Wschodniej już w 2010 roku znacznie wyższy wzrost w wysokości 3,7 % (3,2 %). Za rok 2011 oczekuje się wzrostu w wysokości 3,1 % (3,4 %). Dla pojedynczych gospodarek narodowych, np. w Polsce, za rok 2009 potwierdzono wzrost w wysokości 1,7 %; na rok 2010 zakłada się wzrost 3,4 % (2,7 %), a na 2011 rok wzrost 3,7 %. Również w Rosji po kontrakcji 7,9 % w 2009, w roku 2010 zakładany jest ponownie wyraźny wzrost w wysokości 4,0 % (4,3 %), w 2011 przewiduje się wzrost 4,3 %.

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 pierwszych trzech kwartałach 2010 do 78 % (1-9 2009: 71 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro. W Hotelu Sobieski obłożenie było nieznacznie większe niż w roku ubiegłym (1-9 2010: 59 %, 1-9 2009: 57 %), wzrosła lekko średnia cena pokoju w Euro. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 65 % do 67 %, średnia cena pokoju została jednak lekko obniżona. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie także wzrosło (1-9 2010: 73 %, 1-9 2009: 69 %), średnia cena pokoju lekko spadła. Hotel andel's w Łodzi – pierwszy czterogwiazdkowy hotel w tym mieście – uzyskał w pierwszych trzech kwartałach 2010 obłożenie na poziomie 50 % – 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 45 % (1-9 2009: 44 %). 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 wzrosły ceny najmu powierzchni biurowych w Central Business District, zdecydowano się ostatecznie na realizację biurowca zamiast hotelu. W lipcu 2010 roku zostało wydane pozwolenie na budowę biurowca. Budowa ma się rozpocząć jeszcze w 2010 roku.

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. Pozwolenie na budowę wydano także w lipcu 2010. 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 uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach.

W okresie sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 56 % wzgl. w 63 % (1-9 2009 50 % wzgl. 67 %), średnie ceny pokoi były w dalszym ciągu stabilne, a w sierpniu i we wrześniu udało się je nawet lekko podwyższyć. W segmencie pięciogwiazdkowym w III kwartale znacznie wzrosły przede wszystkim wskaźniki obłożenia, które wyniosły za pierwszych 9 miesięcy od 45 % do 65 % (1-9 2009: 33 % i 52 %). W porównaniu z 3 kwartałami roku ubiegłego średnie ceny pokoi wciąż spadały. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 75 % (1-9 2009: 76 %). Średnia cena pokoju pozostała niezmienną. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło wyraźnie z 35 % do 48 %, średnia cena pokoju lekko spadła.

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17.000 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 pierwszych 9 miesiącach 2010 roku 50 % (1-9 2009: 37 %), a więc raczej niewiele, przy czym w III kwartale zanotowano wzrost obłożenia.

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 77 % (1-9 2009: 71 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 30 %. Na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas Hotel andel's. Obłożenie wyniosło w pierwszych trzech kwartałach 2010 roku zadowalające 64 %.

W drugiej fazie budowy na terenie Hotelu 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 73 % wzgl. 65 % (1-9 2009: 70 % wzgl. 55 %).

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. W lipcu 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 %. Prace budowlane rozpoczęły się na początku września 2010.

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 pierwszych 3 kwartałach zanotował obłożenie 95 %, natomiast obłożenie w znacznie droższym Hotelu angelo było wciąż bardzo niskie i wyniosło 14 %. W III kwartale widoczna była jednak pozytywna tendencja.

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 2011 rok, zaś biurowca na 2011/12. Pod koniec października udało się zabezpieczyć finansowanie dla tego projektu, podpisując umowę kredytową na 60 mln EUR.

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 we Wrocławiu, a potem w Bydgoszczy i Zielonej Górze. Rozpoczęcie budowy tych hoteli ma nastąpić w IV kwartale 2010 roku wzgl. w I kwartale 2011. 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.

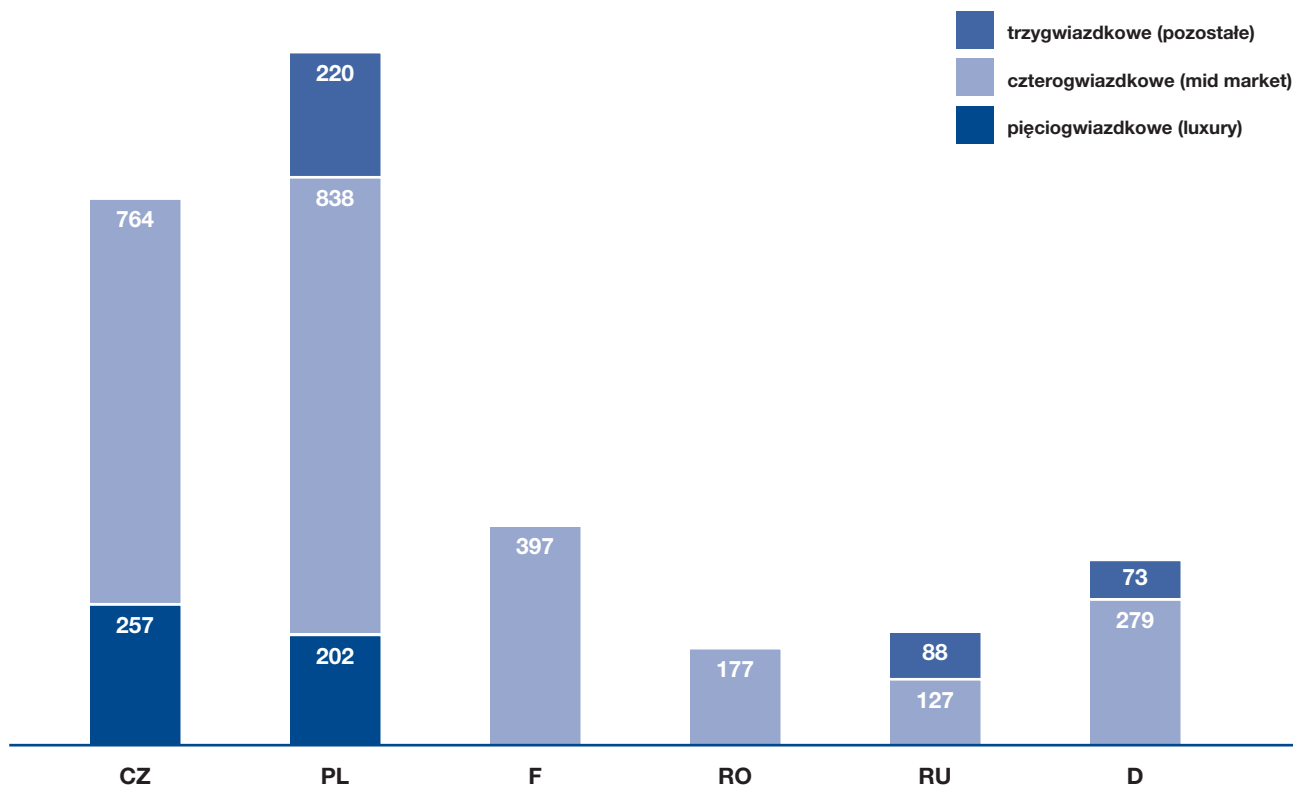
W ramach joint venture z Louvre Hotels realizowane są obecnie następujące projekty:

- Hotel Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Hotel Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Hotel Campanile, Wrocław (152 pokoje)
- Hotel Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Hotel Campanile, Katowice (100 pokoi)
- Hotel Première Classe, Wrocław (136 pokoi)
- Hotel Première Classe, Katowice (90 pokoi)

Ponadto w pierwszym półroczu 2010 udało się zabezpieczyć opcją dwie działki w centralnym położeniu, w drugim i trzecim co do wielkości czeskich miastach Ostrava i Brno, pod realizację dwóch hoteli Campanile i jednego Première Classe, w sumie 350 pokoi.

Poza tym Warimpex i Starwood Capital Group prowadzą w tej chwili negocjacje dotyczące rozwoju kolejnego hotelu ekonomicznego w Pradze. Trwają również konkretne rozmowy na temat zakupu kolejnych działek w Krakowie i Gdańsku w Polsce oraz w Koszycach na Słowacji. Kolejne plany hoteli koncentrują się obecnie na Bratysławie na Słowacji oraz na węgierskim mieście Miskolc.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.09.2010



W porównaniu z 30.09.2009 ilość pokoi wzrosła z 3.322 o 99 do 3.421 (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 30.09.2010. Jest to efektem otwarcia Hotelu angelo w Katowicach.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

Pierwsze 9 miesięcy 2010 charakteryzowała normalizacja w branży hotelarskiej. Wskaźniki obłożenia wzrosły w odniesieniu do całego portfolio, a ceny pokoi się ustabilizowały.

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 za to żadnym określonym cyklom.

Przychody ze sprzedaży

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży wzrosły wyraźnie o 21 % z 62,2 mln EUR do 75,2 mln EUR. Przychody hoteli wzrosły w porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami 2009 roku z 58,1 mln EUR do 69,6 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części przychody ze sprzedaży uzyskane przez nowo otwarte w roku 2009 i 2010 hotele w Berlinie, Łodzi i Katowicach, które zanotowały doskonały start na rynku oraz wyższe obroty głównie w Paryżu i w Warszawie. Przychody z tytułu wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 4,1 mln EUR do 5,6 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej spadły przede wszystkim w związku ze sprzedażą jednej nieruchomości biurowej w połowie 2009 roku o 17 %, to wskutek rozliczenia rampy podjazdowej, której budowa stanowiła element ceny kupna nieruchomości w Łodzi, zanotowano jednorazowy przychód w subsegmencie Development.

Analiza segmentów działalności*

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

Grupa Warimpex zdefiniowała podstawowe segmenty działalności „Hotels & Resorts” oraz „Development & Asset Management”. Segment „Hotels & Resorts” oznacza hotele wzgl. pokoje hotelowe posiadane przez Grupę w trakcie roku obrotowego. W obszarze „Development & Asset Management” należy rozróżnić wynik z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Hotels & Resorts

w tys. EUR	1-9/2010	1-9/2009
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	69.627	58.071
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.469	3.041
GOP przypadający na Grupę	17.343	13.503

Segment Development & Asset Management

w tys. EUR	1-9/2010	1-9/2009
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	5.590	4.149
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	3.270	2.288
Segment EBITDA	1.621	-7.878

Sytuacja w zakresie wyniku

W I półroczu 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 I półroczu 2009 sprzedano biurowiec Csalogany w Budapeszcie. Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 2,3 mln Euro.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) zwiększył się wyraźnie w stosunku do okresu sprawozdawczego ubiegłego roku z 2,5 mln EUR do 15,4 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wzrósł z -76,7 mln EUR do 19,3 mln EUR.

Na dzień 30.06.2009 i 30.06.2010 dokonano wyceny wszystkich nieruchomości przez międzynarodowego zewnętrznego rzeczoznawcę. Podstawą wyceny w czerwcu 2009 były trudne warunki rynkowe przede wszystkim w segmencie transakcyjnym. W sumie musieliśmy zanotować w czerwcu 2009 roku 87,5 mln Euro zmniejszenia wartości, ponieważ wartość godziwa na dzień bilansowy była niższa od wartości księgowych. Od tego czasu udało się wycofać część nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych. Planowe odpisy amortyzacyjne dokonywane są niezależnie od tego. Na dzień 30.09.2010 nie dokonano zewnętrznej wyceny.

Wynik netto okresu

Wynik netto wzrósł znacząco z -98,2 mln EUR do 4,8 mln EUR.

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej podwoiły się z 5,8 mln EUR do 11,5 mln EUR.

PERSPEKTYWY

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark z powierzchnią biurową 39.000 m² i hotelem Crowne Plaza z 300 pokojami (planowane otwarcie biurowca: 2011/2012; planowane otwarcie hotelu: 2011)
- Palais Hansen Hotel Kempinski, Wiedeń (planowane otwarcie pod koniec 2012)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- biurowiec Le Palais, Warszawa
- rewitalizacja kompleksu biurowego Erzsebet wieża „A”, Budapeszt
- biurowiec, Kraków
- rozbudowa Hotelu angelo, Monachium
- centrum handlowe, Białystok

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

- Hotel Campanile, Wrocław (w budowie, planowane otwarcie pod koniec 2011)
- Hotel Première Classe, Wrocław (w budowie, planowane otwarcie pod koniec 2011)
- Hotel Campanile, Budapeszt
- Hotel Campanile, Zielona Góra
- Hotel Campanile, Bydgoszcz
- Hotel Campanile, Katowice
- Hotel Première Classe, Katowice

Wiedeń, dnia 17 listopada 2010



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ **30 WRZEŚNIA 2010**

05	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
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

w EUR

	Nota	01-09/10 niebadany	07-09/10 niebadany	01-09/09 niebadany	07-09/09 niebadany
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		69.627.297	27.034.722	58.070.809	23.182.451
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		5.589.905	1.063.770	4.148.556	1.258.710
		<u>75.217.202</u>	<u>28.098.492</u>	<u>62.219.365</u>	<u>24.441.161</u>
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia i aktywów trwałych					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		7.702.121	(45.000)	6.800.000	–
Wartość bilansowa sprzedanych grup do zbycia i aktywów trwałych		(4.432.145)	(1.574)	(4.512.344)	–
	[05]	<u>3.269.976</u>	<u>(46.574)</u>	<u>2.287.656</u>	<u>–</u>
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		(1.341.454)	–	132.510	132.510
Pozostałe przychody operacyjne		1.256.620	95.962	393.333	63.545
		<u>(84.834)</u>	<u>95.962</u>	<u>525.843</u>	<u>196.055</u>
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(33.770.205)	(12.208.736)	(28.994.322)	(11.118.362)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(128.584)	(42.294)	(874.905)	(348.731)
Koszty świadczeń pracowniczych	[06]	(22.107.816)	(7.525.138)	(20.203.604)	(7.009.844)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	[07]	(14.157.011)	(4.396.711)	(11.714.982)	(6.356.591)
Odpisy aktualizacyjne	[07]	(364.460)	(241.103)	(67.635.211)	(1.976.248)
Zwiększenia wartości	[07]	18.400.116	4.297.214	1.580.683	11.622.496
Pozostałe koszty operacyjne	[08]	(6.964.894)	(2.138.068)	(12.412.440)	(1.828.300)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy		–	–	(90.177)	–
Odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości firmy		–	–	(1.409.069)	(1.409.069)
		<u>(59.092.854)</u>	<u>(22.254.836)</u>	<u>(141.754.028)</u>	<u>(18.727.649)</u>
Wynik na działalności operacyjnej		19.309.490	5.893.044	(76.721.164)	5.909.567
Wynik jednostek stowarzyszonych		–	–	(6.690.887)	–
Przychody z działalności finansowej	[09]	2.266.261	560.929	2.317.732	463.769
Koszty działalności finansowej	[09]	(18.229.030)	(5.073.965)	(20.734.854)	(5.132.480)
Wynik brutto		3.346.721	1.380.007	(101.829.172)	1.240.856
Podatek dochodowy bieżący	[10]	(1.226.726)	(62.044)	(1.075.388)	(1.071.126)
Podatek dochodowy odroczony	[10]	2.647.805	(279.227)	4.710.478	202.778
Wynik netto okresu		4.767.800	1.038.736	(98.194.082)	372.508
Różnice kursowe		(2.386.293)	4.156	(2.042.960)	(814.873)
Zysk/strata hedging		(279.275)	(8.951)	(782.934)	(139.866)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		80.328	8.838	208.618	39.661
Razem przychody i koszty okresu		<u>2.182.560</u>	<u>1.042.779</u>	<u>(100.811.358)</u>	<u>(542.570)</u>
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		4.946.631	1.258.759	(94.556.909)	(109.123)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(178.831)	(220.023)	(3.637.173)	481.631
		<u>4.767.800</u>	<u>1.038.736</u>	<u>(98.194.082)</u>	<u>372.508</u>
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		3.261.073	1.288.012	(96.478.544)	(451.465)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(1.078.513)	(245.233)	(4.332.814)	(91.105)
		<u>2.182.560</u>	<u>1.042.779</u>	<u>(100.811.358)</u>	<u>(542.570)</u>
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[11]	0,11	0,03	(2,63)	(0,00)
rozwodniony, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[11]	0,10	0,03	(2,63)	(0,00)

SKONSOLIDOWANY BILANS

w EUR	Nota	30.09.2010 niebadany	31.12.2009 badany	30.09.2009 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[12]	467.212.173	457.740.434	445.352.606
Nieruchomości inwestycyjne	[13]	47.888.752	42.885.519	44.140.688
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	941.823
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		280.978	397.799	179.871
Jednostki stowarzyszone	[05]	5.876.356	9.337.412	2.735.625
Pozostałe aktywa finansowe	[14]	70.240.412	67.421.539	58.607.094
Podatek odroczony		717.943	1.112.352	1.989.844
		593.137.879	579.816.321	553.947.552
Aktywa obrotowe				
Zapasy		1.943.367	3.013.257	1.805.607
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[16]	10.055.949	16.025.579	20.138.797
Pozostałe aktywa finansowe	[17]	27.026	84.241	16.624
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10.274.177	11.933.442	15.344.909
		22.300.519	31.056.519	37.305.937
SUMA AKTYWÓW		615.438.398	610.872.840	591.253.490

SKONSOLIDOWANY BILANS

w EUR	Nota	30.09.2010 niebadany	31.12.2009 badany	30.09.2009 niebadany
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy	[11]	54.000.000	39.599.999	36.000.000
Kapitał zapasowy		71.065.681	59.627.010	55.576.939
Niepodzielony wynik finansowy		(35.258.088)	(40.204.719)	(48.242.229)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(291.019)
Pozostałe kapitały rezerwowe		1.695.244	3.380.802	2.426.741
		91.201.450	62.101.706	45.470.433
<i>Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki</i>		(3.027.613)	(1.949.100)	123.427
Kapitał własny ogółem		88.173.838	60.152.606	45.593.859
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[15]	413.729.112	418.559.227	396.958.121
Rezerwy		3.501.244	3.353.547	4.341.670
Pozostałe zobowiązania		1.252.984	1.256.038	1.068.284
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		13.036.822	16.159.365	12.965.564
		431.520.163	439.328.176	415.333.640
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[16]	22.741.930	35.525.278	34.893.503
Kredyty i pożyczki	[15]	70.058.474	70.552.125	90.028.152
Pochodne instrumenty finansowe	[17]	1.272.080	467.205	515.739
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		49.771	180.992	969.022
Rezerwy		1.622.143	4.666.457	3.919.575
		95.744.398	111.392.058	130.325.990
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		615.438.398	610.872.840	591.253.490

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

w EUR	Nota	1.1.–30.9.2010	1.1.–30.9.2009
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		72.322.262	60.384.886
z projektów w zakresie nieruchomości		1.901.246	2.318.689
z odsetek		106.960	812.544
		74.330.468	63.516.118
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(623.948)	(1.002.891)
zużycie materiałów i usług		(34.741.208)	(28.467.299)
świadczenia pracownicze		(21.679.560)	(20.049.035)
pozostałe koszty operacyjne		(5.600.276)	(7.305.188)
podatek dochodowy		(193.913)	(901.880)
		(62.838.904)	(57.726.294)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		11.491.563	5.789.824
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych	[05]	980.148	27.031.585
Wydatki na nabycie środków trwałych	[12]	(16.618.386)	(70.810.385)
		(15.638.238)	(43.778.800)
Wydatki na nabycie/rozbudowę „nieruchomości inwestycyjnych“	(3.351.079)	(11.208.732)	
Wydatki na nabycie oprogramowania		(3.340)	(1.195)
Pozostałe aktywa finansowe:			
wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(3.264.870)	(5.692.457)
pozostałe		(642.101)	(1.780.670)
wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		(410.562)	(156.015)
		(4.317.533)	(7.629.142)
		(23.310.190)	(62.617.869)
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych			
Zmiany konsolidacyjne			
wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		7.000.356	2.600.000
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	(52.778)
	[05]	7.000.356	2.547.222
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		(95.705)	–
		6.904.651	2.547.222
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych		(16.405.540)	(60.070.647)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian kapitału	[11]	25.557.162	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[15]	9.091.936	96.030.600
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[15]	(18.975.168)	(48.193.850)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(12.704.117)	(12.923.920)
Wpływy/wydatki z/na finansowe transakcje pochodne		(4.787)	1.607.851
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		2.965.025	36.520.681
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1.948.951)	(17.760.142)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		289.687	(7.296)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		11.933.442	33.112.348
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		10.274.177	15.344.910

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 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
Podwyższenie kapitału	14.400.001	14.400.001	–	–	–	28.800.002	–	28.800.002
Koszty pozyskania kapitału	–	(3.948.440)	–	–	–	(3.948.440)	–	(3.948.440)
(odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału		987.110	–	–	–	987.110	–	987.110
Wynik netto okresu	–	–	4.946.631	–	–	4.946.631	(178.831)	4.767.800
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(1.685.558)	(1.685.558)	(899.682)	(2.585.240)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	4.946.631	–	(1.685.558)	3.261.073	(1.078.513)	2.182.560
Stan na dzień 30.09.2010	54.000.000	71.065.681	(35.258.088)	(301.387)	1.695.244	91.201.450	(3.027.613)	88.173.838

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 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	141.049.792	4.456.241	145.506.033
Aktualizacja wyceny nieruchomości i budynków		–	4.833.769	–	(4.833.769)	–	–	–
(odroczone) podatki z tytułu aktualizacji wyceny	–	–	–	–	918.416	918.416	–	918.416
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	(19.230)	(19.230)	–	(19.230)
Wynik netto okresu	–	–	(94.556.909)	–	–	(94.556.909)	(3.637.173)	(98.194.082)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(1.921.635)	(1.921.635)	(695.641)	(2.617.276)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(89.723.141)	–	(5.856.218)	(95.579.359)	(4.332.814)	(99.912.173)
Stan na dzień 30.09.2009	36.000.000	55.576.939	(48.242.229)	(291.019)	2.426.741	45.470.433	123.427	45.593.859

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 30.09.2010 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 30.08.2010 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 30.09.2010 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.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30.09.2010 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2009.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30.09.2010 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

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 30 września – niebadane

in EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset Management		Razem w Euro	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	69.627.297	58.070.809	5.589.905	4.148.556	75.217.202	62.219.365
Wynik segmentu	15.828.955	(69.111.226)	3.480.535	(7.609.939)	19.309.490	(76.721.165)
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	8.515.004	74.010.912	4.859.002	10.497.098	13.374.007	84.508.010
• finansowe aktywa trwałe	–	–	9.427.386	25.158.732	9.427.386	25.158.732
Połączenia jednostek gospodarczych						
i inne zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(3.992.995)	–	(3.992.995)
	8.515.004	74.010.912	14.286.388	31.662.835	22.801.393	105.673.747
Odpisy amortyzacyjne						
• Odpisy amortyzacyjne	(13.529.345)	(11.136.586)	(627.666)	(578.396)	(14.157.011)	(11.714.982)
• Odpisy aktualizacyjne	(359.460)	(74.663.139)	(5.000)	(734.637)	(364.460)	(75.397.776)
• Zwiększenia wartości	15.907.676	7.762.565	2.492.440	1.580.683	18.400.116	9.343.248
Cash Flow z działalności operacyjnej	11.592.360	6.958.913	(100.797)	(1.169.088)	11.491.563	5.789.825
Aktywa	473.087.698	467.168.116	142.350.700	124.085.373	615.438.398	591.253.489
Zobowiązania brutto	(464.779.248)	(478.775.454)	(62.485.312)	(66.884.176)	(527.264.561)	(545.659.630)
Finansowanie w ramach Grupy	57.264.814	59.219.584	(57.264.814)	(59.219.584)	–	–
Zobowiązania netto	(407.514.434)	(419.555.869)	(119.750.126)	(126.103.761)	(527.264.561)	(545.659.630)
Ø Zatrudnienie	1.571	1.404	83	85	1.654	1.489

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

za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	11.812.276	11.337.265	53.293.760	42.257.379	4.452.532	4.476.165
Koszty materiałów	(5.702.440)	(5.364.393)	(21.450.233)	(17.614.819)	(1.172.426)	(1.289.510)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.572.214)	(3.759.955)	(13.347.637)	(11.082.101)	(1.093.463)	(1.143.353)
Gross Operating Profit	2.537.622	2.212.916	18.495.890	13.560.459	2.186.643	2.043.302
<i>Employees Hotel</i>	<i>267</i>	<i>314</i>	<i>1.131</i>	<i>946</i>	<i>162</i>	<i>136</i>
Dostępne pokoje						
Razem	661	661	3.986	3.572	370	370
w tym dostępne	658	660	3.893	3.463	357	311
Udział joint venture	(202)	(202)	(1.210)	(1.063)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(26)	(129)	–	–
Pokoje dostępne Grupa	456	458	2.656	2.272	357	311
Pokoje sprzedane	296	262	1.539	1.261	278	210
Średnie obłożenie	65 %	57 %	58 %	55 %	78 %	68 %
Managementfee	(593.236)	(587.196)	(2.777.672)	(2.161.195)	(317.113)	(231.495)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(1.718.582)	(191.373)	(87.115)	(82.155)
Różnice kursowe	63.162	147.803	426.721	371.430	(113.208)	14.455
Property Costs	(271.614)	(254.543)	(401.691)	(1.234.407)	(86.664)	(105.456)
Net Operating Profit	1.735.934	1.518.980	14.024.666	10.344.914	1.582.543	1.638.652
Pozostałe przychody after GOP	–	–	(2.358)	–	71.086	–
Pozostałe koszty after GOP	(203.532)	(182.156)	(2.741.423)	(2.458.360)	(133.294)	(155.960)
Koszty Pre-Opening	–	–	(207.061)	(955.757)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(2.709.518)	(2.832.533)	(8.912.147)	(7.418.542)	(1.906.973)	(885.511)
Odpisy aktualizacyjne	–	(6.055.170)	(359.460)	(65.696.955)	–	(1.080.996)
Zwiększenia wartości	926.446	–	9.693.078	7.762.565	3.063.115	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(250.671)	(7.550.879)	11.495.295	(58.422.135)	2.676.478	(483.815)
Suma operating Hotels					13.921.103	(66.456.829)
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					1.907.852	(824.379)
pomniejszona o odpis aktualizacyjny z tytułu utraty wartości hoteli w budowie					–	(1.830.018)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					15.828.955	(69.111.226)

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	5.174.784	5.443.418	15.174.545	15.356.584	–	–
• Polska	6.637.493	5.893.847	13.548.119	9.479.118	2.973.550	3.058.133
• Francja	–	–	12.548.881	10.892.519	–	–
• Niemcy	–	–	8.990.000	4.938.873	–	–
• Rosja	–	–	1.390.690	–	1.550.069	1.418.032
• Rumunia	–	–	1.639.167	1.590.285	–	–
	11.812.276	11.337.265	53.291.402	42.257.379	4.523.618	4.476.165
w tym GOP						
• Czechy	170.473	162.469	5.513.051	5.821.928	–	–
• Polen	2.367.149	2.050.448	5.676.509	3.782.857	1.378.686	1.355.934
• Francja	–	–	4.064.401	2.842.482	–	–
• Niemcy	–	–	2.744.278	758.099	–	–
• Rosja	–	–	78.802	–	807.957	687.368
• Rumunia	–	–	418.849	355.093	–	–
	2.537.622	2.212.916	18.495.890	13.560.459	2.186.643	2.043.302
w tym wynik z działalności operacyjnej						
• Czechy	(451.296)	(7.537.835)	2.679.509	(19.655.012)	–	–
• Polska	200.625	(13.044)	4.970.738	(10.639.887)	444.230	309.283
• Francja	–	–	1.449.099	(835.880)	–	–
• Niemcy	–	–	2.879.868	(6.631.478)	–	–
• Rosja	–	–	(962.998)	(15.288.085)	2.232.248	(788.875)
• Rumunia	–	–	479.078	(5.371.794)	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	(4.222)
	(250.671)	(7.550.879)	11.495.295	(58.422.135)	2.676.478	(483.815)

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels&Resorts“ w porównaniu z rokiem poprzednim
za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wpływy	11.496.940	11.492.381	52.061.811	40.937.472	4.597.836	3.803.559
Przychody z tytułu odsetek	18.329	13.700	(1.743)	37.666	–	146
Koszty materiałów	(5.868.552)	(5.976.793)	(25.342.629)	(19.541.188)	(1.540.017)	(1.492.235)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.695.494)	(3.937.937)	(13.689.142)	(11.640.159)	(1.204.880)	(1.119.635)
Pozostałe wpływy	(360.021)	(485.889)	(4.008.213)	(3.147.911)	(187.456)	(288.075)
Podatek dochodowy	–	–	(230.303)	(892.096)	–	–
	1.591.202	1.105.461	8.789.780	5.753.785	1.665.483	903.760
w tym w						
• Czechy	(125.176)	(349.115)	3.133.215	2.502.694	–	–
• Polska	1.716.378	1.454.576	1.899.518	1.925.280	861.553	807.788
• Francja	–	–	2.533.819	432.265	–	–
• Niemcy	–	–	1.931.621	1.617.103	–	–
• Rosja	–	–	(739.523)	(332.364)	803.930	95.973
• pozostałe	–	–	31.131	(391.194)	–	–
	1.591.202	1.105.461	8.789.780	5.753.785	1.665.483	903.760
Suma operating Hotels					12.046.465	7.763.006
pomniejszona o wpływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(454.105)	(804.093)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					11.592.360	6.958.913

Wynik segmentu „Development & Asset-Management“ – w porównaniu z rokiem poprzednim
za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadany

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	2.068.740	2.489.587	2.601.439	979.139	919.726	679.830
Zmiana stanu	–	–	(1.341.454)	132.510	–	–
Sprzedaż udziałów & likwidacja ujemnych wartości firmy, pomniejszone o odpisy aktualizacyjne	–	–	3.269.976	788.409	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	476.497	255.228	–	–
Koszty materiałów	(594.098)	(756.692)	(294.310)	(277.074)	(865.452)	(672.774)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(104.068)	(567.950)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.620)	(8.456)	(3.245.856)	(3.258.330)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	1.298.306	889.915	597.129	(582.708)	(35.661)	(39.558)
Pozostałe koszty operacyjne	(55.945)	(301.121)	(1.183.643)	(7.370.525)	(29.170)	10.632
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	2.715.383	2.313.233	775.709	(9.901.301)	(10.557)	(21.870)
w tym w						
• Czechy	–	–	(11.864)	(177.837)	–	–
• Polska	535.199	278.727	1.076.372	(1.416.390)	(10.557)	(21.870)
• Niemcy	1.778.285	159.026	(15.701)	(47.479)	–	–
• Francja	–	–	375.447	(110.341)	–	–
• Austria	–	1.409.069	(886.612)	(7.795.410)	–	–
• Węgry	401.900	1.875.479	(159.034)	(388.661)	–	–
• pozostałe	–	(1.409.069)	397.102	34.817	–	–
	2.715.383	2.313.233	775.709	(9.901.301)	(10.557)	(21.870)

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

za okres od 1 stycznia do 30 września – niebadane

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wpływy wynajem	2.104.829	2.160.362	1.004.739	1.266.734	1.056.107	743.818
Wpływy Development	–	–	1.901.246	2.568.689	–	–
Przychody z tytułu odsetek	3.925	25.938	86.447	716.710	2	9
Wypływy Development	(35.832)	5.283	(356.615)	(749.560)	–	–
Koszty materiałów	(621.990)	(565.709)	(357.939)	(190.604)	(1.007.890)	(701.437)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.300)	(8.558)	(2.912.237)	(3.152.164)	–	–
Pozostałe wypływy	(10.006)	(343.653)	(2.912.237)	(2.906.262)	(30.354)	(29.107)
Podatek dochodowy	(539)	(11)	37.331	(9.564)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	1.439.087	1.273.650	(1.557.748)	(2.456.021)	17.864	13.283
Wpływy z tytułu sprzedaży grup do zbycia			7.000.356	2.600.000		
Przepływy pieniężne przed inwestycjami i finansowaniem			5.442.608	143.979		
w tym w						
• Czechy	–	–	(21.668)	(73.934)	–	–
• Polska	790.306	626.929	1.571.236	(331.594)	17.864	13.283
• Niemcy	102.610	163.776	(15.416)	96.365	–	–
• Austria	–	–	(3.507.280)	(1.677.741)	–	–
• Francja	–	–	185.931	(222.615)	–	–
• Węgry	582.002	477.663	(180.284)	(369.774)	–	–
• pozostałe	(35.832)	5.283	409.734	123.272	–	–
	1.439.087	1.273.650	(1.557.748)	(2.456.021)	17.864	13.283

[05] Przychody ze sprzedaży grup do zbycia i aktywów trwałych**5a) 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 %. Na dzień bilansowy nie uiszczono jeszcze 0,5 mln Euro z ceny kupna.

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

na dzień

in EUR	2010	2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	9.337.412	9.189.950
Podwyższenie dotacje kapitałowe/pożyczki	410.562	74.119
Rozliczone/skapitalizowane odsetki	61.474	80.548
Odpisy aktualizacyjne	–	(6.690.887)
Zmniejszenia	(3.933.091)	–
Wartość netto na 30 września	5.876.356	2.653.729

5b) Sprzedaż aktywów trwałych

Ponadto w okresie sprawozdawczym sprzedano działkę pod projekt rozwojowy w Warszawie za kwotę 0,5 mln Euro. Przychód ze sprzedaży wynosi 0,2 mln Euro; przepływy pieniężne ze sprzedaży aktywów trwałych obejmują oprócz sprzedaży tej działki także wpływy z tytułu należności z ceny kupna za sprzedany w roku ubiegłym Hotel „andel's Kraków“.

[06] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

w EUR	2010	2009
Wynagrodzenia	(16.709.237)	(14.779.123)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(3.650.574)	(3.511.417)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(569.096)	(543.505)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(122.698)	(117.576)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(900.298)	(839.201)
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(57.132)	(212.436)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(32.911)	(85.725)
	(22.041.948)	(20.088.983)
Zmiana funduszu socjalnego	(65.868)	(114.621)
	(22.107.816)	(20.203.604)

Średnie zatrudnienie w okresie sprawozdawczym od stycznia do września wyniosło 1 654 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.489) osób.

Średnia liczba zatrudnionych wzrosła w porównaniu z porównywalnym okresem roku poprzedniego o 11 %, podczas gdy średnia ilość pokoi wzrosła o ok. 14 %.

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 963.060,– Euro (w roku poprzednim 761.648,– Euro). Ujęte w nich bonusy wynoszą 0,26 mln Euro (w roku poprzednim 0,– Euro).

[07] Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2010 uzyskano opinie z CBRE w zakresie wyceny dla wszystkich nieruchomości. Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym. Zgodnie z IFRS dla wszystkich aktywów, w przypadku których test na utratę wartości wykazał potrzebę jej obniżenia, obniżono wartość do niższej wartości godziwej na dzień wyceny. Zwiększenia wartości dotyczą odpisów aktualizacyjnych dokonanych w roku ubiegłym. Odpowiednie wartości godziwe nieruchomości mogły zostać podwyższone ze względu na lepsze wyniki w porównaniu z 31 grudnia 2009. Wartości firmy zmniejszone odpisami aktualizacyjnymi nie zostały jednak ponownie podwyższone. Na dzień 30.09.2010 nieruchomości nie poddano wycenie. Pozycja ta przedstawia się następująco:

	Pozostałe wartości niematerialne i prawne		Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa w budowie		Nieruchomości inwestycyjne		RAZEM	
	01-09/10	01-09/09	01-09/10	01-09/09	01-09/10	01-09/09	01-09/10	01-09/09
Odpisy amortyzacyjne	(120.155)	(74.074)	(13.619.560)	(11.168.200)	(417.296)	(472.707)	(14.157.011)	(11.714.982)
Odpisy aktualizacyjne	–	(2.965.899)	(364.460)	(70.816.478)	–	(1.615.400)	(364.460)	(75.397.777)
Zwiększenia wartości	–	–	16.679.513	7.762.565	1.720.602	1.580.683	18.400.116	9.343.248
	(120.155)	(3.039.973)	2.695.493	(74.222.113)	1.303.306	(507.425)	3.878.645	(77.769.510)

[08] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	2010	2009
Koszty Pre-Opening	(207.061)	(1.000.757)
Koszty doradztwa prawnego	(562.344)	(981.139)
Podatek naliczony nieodliczalny	(256.873)	(275.744)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(1.805.697)	(273.528)
Property Costs	(2.130.456)	(1.252.060)
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	3.216	145.890
Koszty administracyjne ogółem	(1.313.668)	(1.897.476)
Reklama	(398.375)	(401.382)
Koszty związane z udzielonymi gwarancjami	–	(5.030.377)
Opłata z tytułu zakończenia farchyzy Holiday Inn (Francja)	–	(1.250.000)
Pozostałe	(293.636)	(195.867)
	(6.964.894)	(12.412.440)

[09] Wynik z działalności finansowej

w EUR	2010	2009
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	73.477	243.499
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	61.474	80.548
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	1.947.995	1.640.626
	<u>2.082.946</u>	<u>1.964.672</u>
Dodatkowo różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami, denominowanymi w CHF	–	143.060
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	183.315	210.000
	<u>2.266.261</u>	<u>2.317.732</u>
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(13.360.590)	(12.403.378)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(66.831)	(36.803)
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(776.923)	(857.972)
Odsetki z tytułu odroczenia terminu płatności ceny kupna z rozliczenia budowy andel's Łódź	(814.199)	–
Zdyskontowanie pożyczek	–	(6.538.430)
	<u>(15.018.543)</u>	<u>(19.836.582)</u>
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	(62.003)	(237.646)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(82.882)	(144.581)
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	(2.637.607)	–
Koszt pozyskania kapitału	(427.995)	(671.294)
Zyski/Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży oraz pochodnych instrumentów finansowych	–	155.249
	<u>(18.229.030)</u>	<u>(20.734.854)</u>

[10] Podatek dochodowy

Przejdzie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za okres sprawozdawczy w wysokości 25 % (2009: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	2010	2009
Wynik brutto	3.346.721	(101.829.172)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(836.680)	25.457.293
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	49.692	(5.240.987)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	–	(2.320.288)
± różnice stałe	23.298	(121.992)
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	1.639.792	(13.811.581)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	39.835	50.661
± efekt ujemnych wartości firmy	–	(373.674)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	53.062	–
± efekt różnic kursowych	452.079	(4.341)
	<u>1.421.079</u>	<u>3.635.090</u>
w tym bieżący podatek dochodowy	(1.226.726)	(1.075.388)
w tym zmiana odroczonego rozliczenia podatkowego	2.647.805	4.710.478
Efektywna stawka podatkowa	-42,46 %	3,57 %

[11] Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 54.000.000 (w roku poprzednim 36 mln) sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej. W dniu 11.05.2010 Spółka dokonała podwyższenia kapitału o 14 000 001 sztuk nowych akcji jednostkowych na okaziciela z prawem głosu. Kurs emisji wyniósł 2,00 Euro/szt.

Na dzień bilansowy Spółka posiada 66.500 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 4,53 Euro/akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1.01.2010 do 30.09.2010 wynosi 47.051.147 sztuk (okres porównywalny w roku poprzednim 35.967.750 sztuk).

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Akcje jednostkowe 1 stycznia do 11 maja	39.599.999	36.000.000
Akcje jednostkowe 12 maja do 30 września	54.000.000	36.000.000
minus akcje własne	(66.500)	(64.500)
średnia ważona liczba akcji zwykłych	47.051.147	35.967.750
Efekt rozwodnienia: Opcja nabycia akcji	68.571	–
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia	47.119.718	35.967.750

Przy kalkulacji zysku przypadającego na jedną akcję założono dla roku poprzedniego ilość 36 mln sztuk akcji; w pierwszych trzech kwartałach 2010 ujęto w kalkulacji akcje wyemitowane w wyniku podwyższenia kapitału w proporcji czasowej i odjęto akcje własne.

Przepływy pieniężne ze zmian w kapitale wynoszą:

Emisja 14.000.001 sztuk nowych akcji/kurs emisji 2,00	28.800.002
Koszty związane z podwyższeniem kapitału	(3.948.440)
w tym nieodnoszące skutku na przepływy pieniężne wartości Stock Option (nota punkt 17)	705.600
	25.557.162

[12] Rzeczowe aktywa trwałe

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

w EUR	2010	2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	457.740.434	474.141.885
Nakłady inwestycyjne	9.524.977	75.107.400
Zmiana z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:	146.818	–
Zmniejszenia	(662.802)	(27.912.019)
Odpisy amortyzacyjne	(13.619.560)	(11.168.200)
Odpisy aktualizacyjne	(364.460)	(70.816.478)
Zwiększenia wartości	16.679.513	7.762.565
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2.232.747)	(1.762.546)
Wartość netto na 30 września	467.212.173	445.352.606
<i>w tym w budowie</i>	<i>15.419.148</i>	<i>12.107.166</i>
<i>Odsetki w ramach finansowania budowy zawarte w nakładach inwestycyjnych</i>	<i>554.072</i>	<i>2.722.507</i>

Przepływy pieniężne z inwestycji dotyczą głównie następujących projektów:	2010	2009
Postęp projektu „Airportcity St.Peterburg“	(2.896.813)	(3.674.230)
Hotel andel's Łódź	(8.044.892)	(22.142.722)
Hotel angelo Katowice	(3.395.968)	(3.771.873)
angelo Jekaterynburg (zwrot VAT)	1.021.304	(25.921.175)
Hotel andel's Berlin	–	(8.887.455)
Hotel Magic Circus	–	(2.096.043)
Nabycie nieruchomości gruntowych	–	(1.538.730)
	(13.316.370)	(68.032.229)
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	(3.302.017)	(2.778.156)
	(16.618.386)	(70.810.385)

[13] Nieruchomości inwestycyjne

„Nieruchomości inwestycyjne“ obejmują grunty i prawa z nimi zrównane, budynki wraz z aktywami w budowie oraz wyposażenie przedsiębiorstwa.

w EUR	2010	2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	42.885.519	39.255.823
Zmiany konsolidacyjne	–	(3.992.995)
Nakłady inwestycyjne	3.845.690	9.384.241
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	(146.818)	–
Odpisy amortyzacyjne	(417.296)	(472.707)
Odpisy aktualizacyjne	–	(1.615.400)
Zwiększenia wartości	1.720.602	1.580.683
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.054	1.044
Wartość netto na 30 września	47.888.752	44.140.688
<i>w tym w budowie</i>	<i>24.657.939</i>	<i>19.531.566</i>
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	2.094.020	2.512.737
Koszty eksploatacyjne	(594.098)	(756.692)
	1.499.922	1.756.045

[14] Pozostałe aktywa finansowe

	2010	31.12.2009	2009
Udzielone pożyczki	10.082.799	10.072.799	6.492.866
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	15.131	15.131	15.131
Pożyczki dla joint ventures*)	54.357.452	49.152.575	43.813.600
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	3.005.500	6.042.600	6.042.600
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	1.475.012	1.475.012	1.215.996
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1.304.518	663.422	1.026.901
	70.240.412	67.421.539	58.607.094

*) Pożyczki na rzecz joint ventures zostały szczegółowo przedstawione w pkt. [18].

[15] Oprocentowane pożyczki i kredyty

	Stan na 30.09.2009	Stan na 01.01.2010	Nowe zobowiązania	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 30.09.2010	w tym do zapłaty do 1 roku
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty							
<i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>							
Hotel Diplomat	32.598.004	31.911.820	–	(1.236.225)	9.379	30.684.973	2.884.510
Hotel Palace	13.862.500	13.524.500	–	–	–	13.524.500	2.063.000
Hotel Chopin	11.553.677	11.388.959	–	(514.490)	3.293	10.877.762	705.764
Hotel angelo Praga	9.860.498	11.853.742	–	(450.141)	–	11.403.600	771.302
Hotel Amber Baltic	7.077.376	7.302.156	–	(1.153.660)	804.005	6.952.501	579.375
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	12.207.300	12.000.000	–	(792.700)	–	11.207.300	–
Hotel angelo Jekaterynburg	38.868.308	38.694.379	–	(1.401.407)	–	37.292.972	1.300.003
Hotel Savoy	6.878.715	6.664.662	–	(653.837)	–	6.010.825	875.681
Hotel andel's Łódź	50.390.755	50.000.000	–	–	712.500	50.712.500	1.100.000
Biurowiec Erszebet	12.048.484	11.832.175	–	(71.605)	–	11.760.569	4.057.702
Hotel Le Palais	6.672.955	6.461.657	–	–	2.000	6.463.657	6.463.657
Hotel Dvorak	20.856.663	19.747.057	–	(428.540)	2.760	19.321.278	393.429
Gazociąg Warszawa	190.689	183.477	–	(44.036)	(1.379)	138.062	58.728
Ciepłownia gazowa Warszawa	317.736	300.572	–	(66.490)	(1.155)	232.927	232.927
Biurowiec Sajka Utca	33.246	–	–	–	–	–	–
	223.416.906	221.865.154	–	(6.813.132)	1.531.403	216.583.425	21.486.078
<i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>							
Hotel InterContinental 50 %	30.264.155	30.014.155	–	(937.500)	8.423	29.085.078	1.250.000
Hotel Dream Castle 50 %	18.284.307	18.307.675	–	(827.014)	–	17.480.661	277.050
Hotel HolidayInn Paryż 50 %	9.876.875	9.854.375	–	(150.000)	2.500	9.706.875	247.760
Hotel andel's Berlin	33.952.055	34.250.000	–	–	467.550	34.717.550	750.000
Hotel angelo Monachium 50 %	15.680.994	15.681.430	–	(537)	–	15.680.893	–
Hotel angelo Pilzno 50 %	6.709.200	6.460.768	–	(75.000)	4.800	6.390.568	190.400
Hotel angelo Katowice 50 %	6.472.049	7.492.402	2.736.917	–	–	10.229.320	–
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	8.151.292	8.146.963	–	(192.933)	–	7.954.030	88.103
Biurowiec Parkur Tower 50 %	5.444.947	5.393.906	–	(160.441)	–	5.233.465	2.058.107
	358.252.780	357.466.829	2.736.917	(9.156.557)	2.014.676	353.061.864	26.347.498
b) Pozostałe pożyczki							
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	77.103.600	49.863.817	942.171	(7.342.378)	31	43.463.640	43.463.640
Długoterminowe kredyty obrotowe	–	27.550.113	2.434.598	(1.361.967)	1.843.367	30.466.110	–
Krótkoterminowe pożyczki	598.945	819.641	–	(572.305)	–	247.336	247.336
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	39.166.459	40.401.793	2.887.328	(541.959)	702.358	43.449.520	–
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	8.592.839	8.888.737	5.000	–	–	8.893.737	–
Pożyczki nieoprocentowane	2.450.995	2.450.995	–	–	–	2.450.995	–
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	820.656	1.669.429	85.921	–	(966)	1.754.384	–
	128.733.493	131.644.524	6.355.019	(9.818.610)	2.544.790	130.725.722	43.710.976
Razem	486.986.273	489.111.353	9.091.936	(18.975.168)	4.559.466	483.787.587	70.058.474

Na dzień bilansowy 30 września 2010 skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości 70 mln Euro. W kolejnych 12 miesiącach konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych w długoterminowe.

Jeśli w tym okresie nie dojdzie do żadnych transakcji zbycia obiektów lub projektów, konieczne będzie zaciągnięcie nowych kredytów. W związku z tym jedną z możliwości finansowania jest także emisja dłużnych papierów wartościowych.

[16] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	2010	31.12.2009	2009
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	6.840.095	5.237.907	7.695.521
Należności wobec organów skarbowych	735.811	7.054.041	9.601.231
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	122.500	488.500	488.500
Zapłacone zaliczki	338.377	396.928	778.971
Pozostałe należności i aktywa	1.069.435	1.395.351	447.171
Należności wobec jednostek stowarzyszonych	4.644	122.379	–
Należności wobec joint ventures	144.084	195.835	130.244
Należności wobec osób powiązanych	631	712	1.401
Rozliczenia międzyokresowe	800.371	1.133.925	995.758
	10.055.949	16.025.579	20.138.797
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7.781.237	14.940.602	25.912.178
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	8.239.071	12.453.281	–
Zobowiązania wobec joint ventures	654.636	642.459	582.086
Zobowiązania wobec osób powiązanych	1.611.586	966.239	698.220
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	237.500	1.966.590	2.242.777
Pozostałe zobowiązania	3.544.315	3.654.211	3.714.937
Otrzymane zaliczki	673.584	901.896	1.743.305
	22.741.930	35.525.278	34.893.503

[17] Pochodne instrumenty finansowe

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 30.09.2010 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	2010	2009
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	zakończony	6.672.955
Wartość godziwa na 30 września	–	(228)
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	11.403.600	11.853.742
Wartość godziwa na 30 września	27.026	–
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.877.762	11.553.677
Wartość godziwa na 30 września	(746.480)	(515.511)
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	zakończony	8.151.292
Wartość godziwa na 30 września	–	16.624

Ponadto Spółka wykazuje na dzień bilansowy otwartą opcję (IFRS 2) o następujących parametrach:

Wskutek podwyższenia kapitału z dnia 11 maja 2010 spółce Wiener Städtische Versicherung AG w zamian za przejęcie gwarancji subskrypcji akcji przyznano prawo do nabycia w okresie 24 miesięcy od zakończenia podwyższenia kapitału 1.440.000 sztuk akcji w cenie 2,00 EUR/akcję lub do żądania odprawy gotówkowej w wysokości różnicy między kursem zamknięcia akcji Warimpexu na dzień przed dniem realizacji oraz ceną 2,00 EUR/akcję.

Kurs akcji (wartość bazowa)	2,291 Euro
Cena realizacji	2,00 Euro
Odsetki bez ryzyka	0,5 %
Przewidywane wahania	40,0 %
Okres obowiązywania opcji	14.05.2012
Najwcześniejszy możliwy termin realizacji	15.05.2010
Przewidywana dywidenda	brak
Wartość na dzień 30.09.2010	(525.600)
Wartość na dzień zamknięcia wyniosła	(705.600)

[18] Transakcje z osobami i przedsiębiorstwami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,70 mln Euro (w roku poprzednim 0,76 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 3,31 mln Euro (w roku poprzednim 2,64 mln Euro).

W ramach opcji Wiener Städtischen Versicherung AG przedstawionej w notach do sprawozdania finansowego w pkt [17] akcjonariusze Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung złożyli bezpłatnie gwarancję spełnienia świadczenia na rzecz Wiener Städtischen Versicherung AG.

Joint Ventures

W okresie sprawozdawczym dokonano następujących transakcji z joint ventures:

w EUR	2010	2009
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług	164.244	71.864
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures		
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures	1.947.995	1.640.626
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures*)	(776.923)	(857.972)

Koszty z tytułu odsetek od pożyczek od partnerów joint venture dotyczące aktywów w budowie, ujmowane są w aktywach bez skutku dla wyniku, natomiast skompensowane odsetki od pożyczek wypłaconych na rzecz joint venture są zawsze ujmowane w bilansie z odniesieniem na wynik.

	Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco:				z drugiej strony znajdują się pożyczki od partnerów joint venture:			
	Stan	Stan	Zmiana	Stan	Stan	Stan	Zmiana	Stan
	30.09.2009	01.01.2010		30.09.2010	30.09.2009	1.1.2010		30.09.2010
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	10.416.724	10.492.737	(34.031)	10.458.706	(10.463.250)	(10.542.134)	19.498	(10.522.636)
Bürohaus Leuchtenbergering GmbH & Co. Besitz KG	2.412.762	2.412.762	–	2.412.762	(2.364.984)	(2.364.984)	–	(2.364.984)
GF Ramba Sp.z.o.o.	954.824	852.819	(87.423)	765.396	(952.856)	(869.236)	86.866	(782.370)
Louvre Warimpex								
Investment Holding S.a.r.l.	3.208.075	3.751.606	292.138	4.043.744	(3.265.543)	(3.756.759)	(291.997)	(4.048.756)
Melica Sp.z.o.o.	867.410	879.869	38.916	918.785	(878.571)	(879.869)	(38.916)	(918.785)
Avielen OAO	12.739.321	16.872.929	3.478.689	20.351.618	(8.068.754)	(7.866.702)	(1.632.216)	(9.498.918)
UBX II (France) s.a.r.l.	50.870	52.587	(52.992)	(405)	(50.000)	(50.000)	50.000	–
Hotel Paris II S.a.r.l.	127.647	176.467	49.943	226.409	(133.026)	(383.026)	150.000	(233.026)
UBX Katowice Sp.z.o.o.	1.593.763	1.996.475	684.625	2.681.100	(1.588.899)	(1.994.910)	(686.122)	(2.681.032)
UBX 3 s.r.o.	6.394	6.488	15.226	21.714	(6.627)	(6.703)	(17.396)	(24.099)
UBX Plzen s.r.o.	2.374.502	2.409.326	385.441	2.794.768	(2.356.372)	(2.472.213)	(254.366)	(2.726.580)
UBX Development s.a.r.l.	–	–	–	–	–	–	–	–
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	8.166.289	8.260.323	404.341	8.664.664	(8.143.724)	(8.228.927)	(403.316)	(8.632.243)
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	570.291	614.506	18.643	633.149	(569.584)	(613.346)	(18.569)	(631.914)
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	321.491	370.421	11.238	381.659	(321.106)	(369.719)	(11.193)	(380.912)
Hotelinvestments s.a.r.l.	3.238	3.261	122	3.383	(3.163)	(3.265)	–	(3.265)
	43.813.600	49.152.575	5.204.877	54.357.452	(39.166.459)	(40.401.793)	(3.047.727)	(43.449.520)

[19] Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym Spółka zdecydowała się na rozpoczęcie programu emisji dłużnych papierów wartościowych. Plany obejmują emisję w ciągu najbliższych 3 lat papierów dłużnych dla polskich inwestorów instytucjonalnych o wartości do 300 mln PLN (ok. 75 mln EUR). Papiery dłużne mają znaleźć się na rynku w Polsce w kilku transzach.

W Pradze sprzedano budynek towarzyszący Hotelu Savoy za kwotę 35 mln KCS, tj. ok. 1,4 mln Euro.

[20] 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 17 listopada 2010



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu

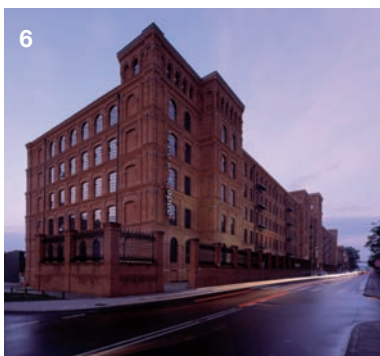
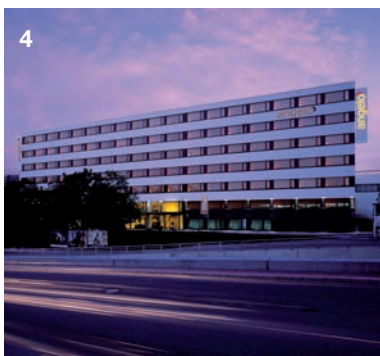


Christian Fojtl
Członek Zarządu



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–, Leuchtenberggring 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 czerwcu 2009)

7) angelo Airporthotel****,

Jekaterynburg-Kolcowo

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

Kalendarium

17 listopada 2010	Publikacja I-III kwartał 2010
29 marca 2011	Publikacja raportu za rok 2010
27 maja 2011	Publikacja I kwartał 2011
7 czerwca 2011	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
30 sierpnia 2011	Publikacja I półrocze 2011
29 listopada 2011	Publikacja I-III kwartał 2011