



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1-3/2011	Zmiana	1-3/2010
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		19.650	13 %	17.395
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		1.441	-51 %	2.957
Przychody ze sprzedaży razem		21.091	4 %	20.351
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		1.924	-38 %	3.112
EBITDA		2.352	-45 %	4.287
EBIT		-254	–	2.910
Wynik netto okresu		-3.007	–	-656
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		1.663	-12 %	1.894
Suma bilansowa		599.135	-1 %	605.345
Kapitał własny		85.307	47 %	58.140
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	36 %	39.599.999
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,05	–	-0,02
Ilość hoteli		21	0	21
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.367	-58	3.425
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	0	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.577	-26	1.603
		31.12.2010*	Zmiana	31.12.2009
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	589,7	3 %	571,9
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	187,4	26 %	148,9
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,5	-8 %	3,8
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku		2,68	23 %	2,18

*na dzień 31.03.2011 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwszy kwartał 2011 był ogólnie dobrym startem w nowy rok. Kontynuacja odprężenia sytuacji rynkowej była zauważalna w wielu dziedzinach. Poza zwiększającym się otwarciem rynków finansowych i powolną poprawą sytuacji na rynkach transakcyjnych można to było zaobserwować w szczególności po znaczącym ożywieniu turystyki biznesowej i podróźnej. Przychody ze sprzedaży w hotelach wzrosły łącznie o 13 % do 19,7 mln EUR. Wzrost ten wynika w dużej mierze z wyraźnie wyższych przychodów ze sprzedaży w Jekaterynburgu, Łodzi, Katowicach i Paryżu. Główne rynki Warimpexu rozwijały się wciąż jeszcze w sposób zróżnicowany. Przychody wzrosły głównie w Niemczech, Polsce i we Francji, podczas gdy rynek czeski w dalszym ciągu rozwija się wolniej. Mimo to w I kwartale udało się na niemal wszystkich rynkach zanotować stabilizację obłożenia hoteli i również wzrost cen pokoi. Nasze najnowsze projekty hotelarskie marek angelo (Monachium, Katowice) i andel's (Berlin, Łódź) również rozwijały się pozytywnie, potwierdzając trend wzrostowy.

W I kwartale rozwój ten odzwierciedlał się głównie we wzroście przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w segmencie „Hotels & Resorts“ z 1,8 mln EUR do 2,3 mln EUR. Cieszy to tym bardziej, że pierwszy kwartał w branży hotelarskiej jako uzależniony od sezonu jest zazwyczaj najsłabszy pod względem przychodów w całym roku.

Rynki finansowe po bardzo restrykcyjnej fazie otwierają się coraz szerzej. W związku z tym po okresie sprawozdawczym pod koniec kwietnia i pod koniec maja wyemitowaliśmy na warszawskiej GPW obligacje zamienne o łącznej wartości 66,3 mln PLN (równowartość ok. 16,8 mln EUR). Krok ten dał nam interesujące możliwości w zakresie finansowania na przyszłość. Przychody z emisji mają być przeznaczone na optymalizację obecnej struktury finansowania. Ponadto mają zapewnić firmie Warimpex elastyczność finansową, aby mogła wykorzystać możliwości inwestycyjne pojawiające się na bieżąco na rynku i sfinansować przyszłe projekty rozwojowe. Szczególnie dumni jesteśmy z faktu, że Warimpex jest pierwszym podmiotem zagranicznym aktywnym na rynku obligacji na warszawskiej giełdzie.

W celu optymalnego wykorzystania tej dynamiki także w przyszłości na zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęto uchwałę o możliwości podwyższenia kapitału w okresie kolejnych pięciu lat o łączną kwotę 5,4 mln EUR. W bieżącym roku obrotowym nie będziemy jednak korzystać z tej możliwości.

Rynki transakcyjne również stopniowo się rozwijają. W marcu 2011 udało nam się zakończyć sprzedaż 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski w Warszawie, a jeszcze w tym roku oczekujemy dalszych transakcji sprzedaży. Mimo to wciąż nie udało się osiągnąć poziomu z okresu przed kryzysem. Dla Warimpexu widoczne jest to w niższym udziale transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku całociowym, który mimo dużo wyższych wyników z działalności operacyjnej, doprowadził do spadku wartości EBIT.

Nasze aktualne projekty deweloperskie, przede wszystkim pomyślny rozwój hoteli ekonomicznych we współpracy ze Starwood Capital wzgl. Louvre Hotels, w dalszym ciągu rozwijają się zgodnie z planem. Obok rozpoczęcia budowy pierwszych hoteli ekonomicznych marek Campanile i Première Classe w centrum polskiego miasta Wrocław, które mają być ukończone już w I kwartale 2012 roku, kolejnych pięć projektów – Zielona Góra, Bydgoszcz i Katowice w Polsce oraz Budapeszt na Węgrzech – znajduje się w fazie zaawansowanego planowania. Także na rosnącym rynku rosyjskim nic nie stoi na przeszkodzie ukończeniu 4-gwiazdkowego Hotelu Crowne Plaza na koniec 2011 roku oraz nowoczesnych biurów w Airportcity St. Petersburg – prace postępują zgodnie z harmonogramem.

Pierwszy kwartał 2011 roku przyniósł więc Warimpexowi wiele nowych możliwości i pozytywnych zmian. Teraz musimy jedynie utrzymać ten rozmach w kolejnych kwartałach, które tradycyjnie przynoszą większe przychody i dalej go rozwijać.



Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

- 03/2011 Sprzedaż 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski, Warszawa
- 04-05/2011 Pomyślna emisja obligacji zamiennych o wartości 66,3 mln PLN wzgl. 16,8 mln EUR na warszawskiej GPW.

INVESTOR RELATIONS

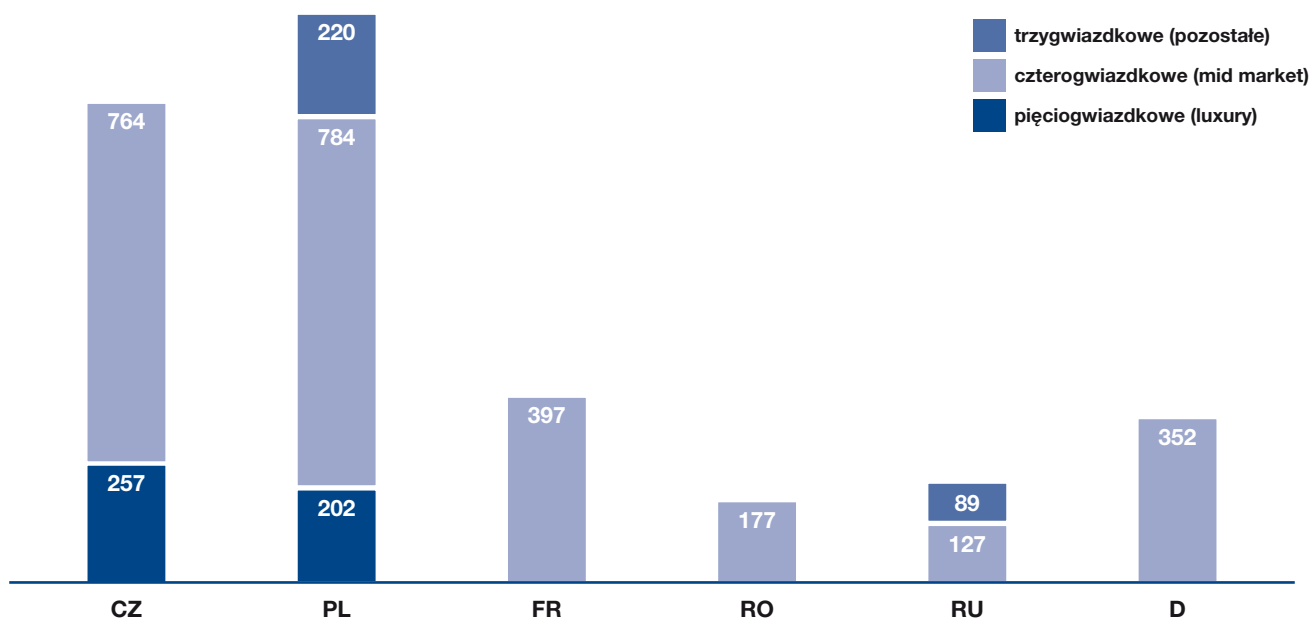
Po 2,68 EUR wzgl. 10,17 PLN na koniec roku 2010 kurs akcji w I kwartale 2011 był stabilny. Kurs zamknięcia na dzień 31 marca 2011 wyniósł 10,10 PLN wzgl. 2,54 EUR.

Pod koniec kwietnia i pod koniec maja dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości 66,3 mln PLN (równowartość ok. 16,8 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250.000 PLN (ok. 63.500 EUR) z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 8,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych.

Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN (ok. 3,25 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 5.179.827 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2011 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Kitzbühel, Zürs, Warszawie i Londynie.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.03.2011



W porównaniu z 31 marca 2010 ilość pokoi zmniejszyła się z 3.425 o 58 do 3.367 (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31 marca 2011. Jest to efektem sprzedaży udziałów w Hotelu Sobieski.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) poprawił nieznacznie w kwietniu 2011 (World Economic Database) swoje prognozy gospodarcze na 2011 rok, w porównaniu z październikiem 2010. Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 1,7 % (prognoza z października 2010: 1,7 %) na rok 2010, na 2011 zakłada się wzrost w wysokości 1,6 % (1,5 %). Dla obszaru CEE wzrost gospodarczy ma wynieść 4,2 % (3,7 %) w roku 2010. Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego dla Europy Środkowej i Wschodniej na rok 2011 została również znacznie podwyższona z 3,1 % do 3,7 %. Oczekiwane wzrosty dla poszczególnych gospodarek krajowych, np. Polski, w roku 2010 wynoszą 3,8 %, a w 2011 r. 3,6 %. Również w Rosji po kontrakcji 7,9 % w 2009, w roku 2010 zakładany jest ponownie wyraźny wzrost w wysokości 4,0 % i 4,8 % w roku 2011.

RYNKI

POLSKA

Zasób: 7 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada 50 % udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i 12,5 % w czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie. Pod koniec marca Warimpex sprzedał na rzecz właściciela większościowego 12,5 % udział w Hotelu Sobieski, zmniejszając swój udział z 25 % do 12,5 %.

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.

Obłożenie Hotelu InterContinental nie zmieniło się w I kwartale, pozostając na poziomie 75 % (Q1 2010: 76 %), jednak średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. W Hotelu Sobieski obłożenie było znacznie większe niż w roku ubiegłym (Q1 2011: 57 %, Q1 2010: 46 %), średnia cena pokoju w Euro spadła jednak o ok. 10 %. Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 49 % do 32 %, średnia cena pokoju została podwyższona o ok. 10 %. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie nieznacznie spadło (Q1 2011: 49 %, Q1 2010: 53 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie w Hotelu andel's Łódź wyniosło w I kwartale 2011 roku 52 % (Q1 2011: 49 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 22 % (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 sprzedał pod koniec 2010 roku spółkę projektową, dokonującą przebudowy jednego z nielicznych budynków historycznych na nowoczesny biurowiec. Jako deweloper Warimpex zobowiązał się do ukończenia nieruchomości w ramach kontraktu budowlanego. Budowa rozpoczęła się w styczniu 2011, ukończenie jest planowane na koniec 2012.

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

W kwartale sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 31 % wzgl. w 47 % (Q1 2010: 36 % wzgl. 42 %), średnie ceny pokoi w obu hotelach wzrosły. Segment 5-gwiazdkowy w dalszym ciągu rozwijał się bardzo słabo, obłożenie wyniosło od 28 % do 30 % (Q1 2010: od 22 % do 32 %). W porównaniu z I kwartałem roku ubiegłego średnie ceny pokoi wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 73 % (Q1 2010: 72 %). Średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. W Hotelu angelo w Pilźnie obłożenie w I kwartale 2011 wyniosło 29 % (Q1 2010: 33 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną.

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 całkowicie wynajęty. Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia został wynajęty w I kwartale 2011 w 70 %.

Z obu wież kompleksu biurowego Erzsebet wieża „B” została całkowicie wyremontowana i w maju 2009 przekazana najemcy. W kwartale sprawozdawczym była wynajęta w 100 %. Dla wieży „A” poszukiwany jest w tej chwili najemca, 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 według designu angelo, obłożenie wyniosło w I kwartale 2011 roku 39 % (Q1 2010: 34 %). Udało się utrzymać średnią cenę pokoju.

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 73 % (Q1 2010: 69 %), średnia cena pokoju także wzrosła o ok. 10 %. W Berlinie obłożenie wyniosło w I kwartale 2011 52 % (Q1 2010: 57 %). Średnia cena pokoju pozostała niezmienną.

Realizacje: 1 hotel, 1 centrum konferencyjne

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 I kwartale 2011 wyniosło 62 % wzgl. 48 % (Q1 2010: 49 % wzgl. 41 %) i było zadowalające. Średnie ceny pokoi w obu hotelach nieznacznie spadły.

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 ma być otwarty pod koniec roku 2012. Udało się znaleźć renomowanego dzierżawcę i firmę prowadzącą dla Palais Hansen. Jest nim podmiot prowadzący 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 i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Istniejący Hotel Liner w 2010 roku zanotował wysokie obłożenie, natomiast obłożenie w znacznie droższym Hotelu angelo było niższe, jednak mimo to znacznie przewyższało wskaźniki z ubiegłego roku (Q1 2011: 29 %; Q1 2010: 9 %).

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 IV kwartał 2011 roku. Przylegający biurowiec z 21.000 m² powierzchni ma być ukończony także w IV kwartale 2011, pozostałe 18.000 m² powierzchni będzie oddawane od 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 w I kwartale 2012 we Wrocławiu, następnie w Bydgoszczy i Zielonej Górze. Rozpoczęcie budowy tych hoteli nastąpiło w IV kwartale 2010 roku wzgl. nastąpi w II kwartale 2011. Ukończenie hoteli w Katowicach i Budapeszcie planowane jest na koniec 2012 i połowę 2013 roku. Dokonano już zakupu odpowiednich gruntów i wydane zostały pozwolenia na budowę w Budapeszcie. Latem 2010 udało się zabezpieczyć finansowanie hotelu w Budapeszcie.

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

W fazie budowy:

- Hotel Campanile, Wrocław (152 pokoje, planowane otwarcie I kwartał 2012)
- Hotel Première Classe, Wrocław (136 pokoi, planowane otwarcie I kwartał 2012)

W fazie rozwoju:

- Hotel Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Hotel Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Hotel Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Hotel Campanile, Katowice (105 pokoi)
- Hotel Campanile, Ostrava (112 pokoi)
- Hotel Première Classe, Katowice (90 pokoi)
- Hotel Première Classe, Ostrava (100 pokoi)

Ponadto w II półroczu 2010 zabezpieczono opcją kolejną działkę w centralnym położeniu w drugim co do wielkości czeskim mieście Brno na realizację Hotelu Campanile ze 136 pokojami.

Warimpex i Starwood Capital Group prowadzą również konkretne rozmowy na temat zakupu kolejnych działek w Warszawie i Gdańsku w Polsce oraz w Koszycach na Słowacji. W centrum zainteresowania w zakresie planowania kolejnych hoteli znajdują się obecnie takie lokalizacje, jak Praga w Czechach oraz słowacka stolica Bratysława.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

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

Przychody ze sprzedaży

Przychody Grupy ze sprzedaży wzrosły o 4 % do 21,1 mln EUR. Przychody hoteli wzrosły w porównaniu z pierwszymi trzema miesiącami 2010 roku o 13 % z 17,4 mln EUR do 19,7 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części znacznie wyższe obroty w Jekaterynburgu, Łodzi, Katowicach i Paryżu. Przychody z tytułu wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich spadły z 3,0 mln EUR do 1,4 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej w wysokości 0,7 mln EUR pozostały na niezmiennym poziomie, to w I kwartale ubiegłego roku wskutek rozliczenia rampy podjazdowej, której budowa stanowiła element ceny kupna nieruchomości w Łodzi, zanotowano jednorazowy przychód w subsegmencie Development. Przychody w subsegmencie spadły więc z 1,7 mln EUR do 0,4 mln EUR.

Sytuacja w zakresie wyniku

Warimpex wycenia swój majątek 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 2011 Warimpex sprzedał 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski w Warszawie na rzecz właściciela większościowego. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 1,5 mln EUR. Warimpex posiada w dalszym ciągu 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski.

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.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 4,3 mln Euro do 2,4 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł również z 2,9 mln Euro do -0,3 mln Euro. Powodem spadku jest niższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej wzrósł z -5,5 mln EUR do -3,1 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto I kwartału wyniósł -3,0 mln EUR (Q1 2010: -0,7 mln EUR).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły z 1,9 mln EUR do 1,7 mln EUR. Przepływy operacyjne w segmencie Hotels & Resorts wzrosły o 28 % z 1,8 mln EUR do 2,3 mln EUR, ale w I kwartale ubiegłego roku w związku z rozliczeniem rampy podjazdowej, której budowa stanowiła część ceny kupna nieruchomości w Łodzi, wystąpił jednorazowy wpływ środków pieniężnych w subsegmencie Development w wysokości 1,3 mln EUR.

PERSPEKTYWY

Siedem projektów nieruchomościowych – nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych – znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty hotelowe:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark z powierzchnią biurową 40.000 m² i międzynarodowym hotelem z 300 pokojami (planowane otwarcie hotelu i fazy 1a IV kwartał 2011, fazy 1b od 2012)
- Biura Le Palais, Warszawa (planowane otwarcie koniec 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wiedeń (planowane otwarcie koniec 2012)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- rewitalizacja kompleksu biurowego Erzsebet wieża „A”
- Biurowiec, Kraków
- Hotel/biurowiec, Monachium
- Shopping Center, Białystok

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

W fazie budowy:

- Hotel Campanile, Wrocław (152 pokoje, planowane otwarcie I kwartał 2012)
- Hotel Première Classe, Wrocław (136 pokoi, planowane otwarcie I kwartał 2012)

W fazie rozwoju:

- Hotel Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Hotel Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Hotel Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Hotel Campanile, Katowice (100 pokoi)
- Hotel Campanile, Ostrava (112 pokoi)
- Hotel Première Classe, Katowice (100 pokoi)
- Hotel Première Classe, Ostrava (100 pokoi)

Wiedeń, dnia 27 maja 2011



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)



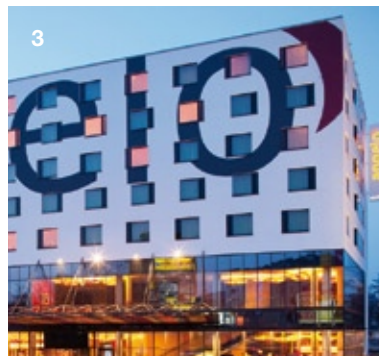
2) Hotel InterContinental*****, Warszawa

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)

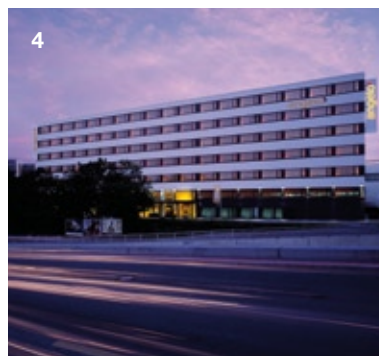


4) angelo Designhotel, Monachium

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

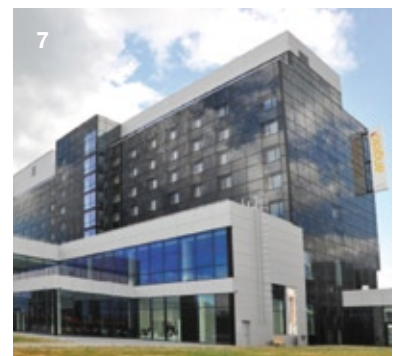
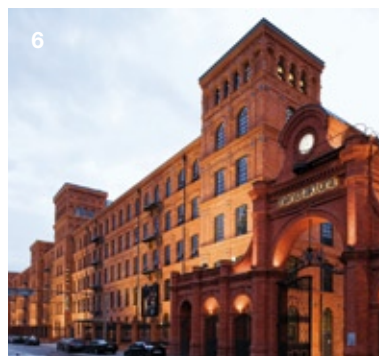
PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi (otwarty w czerwcu 2009)



7) angelo Airporthotel*****,

Jekaterynburg-Kolcowo

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



SKONSOLIDOWANY RAPORT OKRESOWY NA DZIEŃ **31 MARCA 2011**

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

- 17 Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego



SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 – niebadany

w EUR	Nota	2011	2010
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		19.649.851	17.394.631
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		1.441.079	2.956.627
		21.090.930	20.351.258
Przychody ze sprzedaży nieruchomości			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		3.124.424	7.250.000
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(1.200.676)	(4.137.736)
	[05]	1.923.748	3.112.264
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		–	(1.339.870)
Pozostałe przychody operacyjne		530	1.220.884
		530	(118.985)
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(10.851.912)	(9.837.367)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(132.380)	(65.379)
Koszty świadczeń pracowniczych	[06]	(7.196.013)	(6.761.126)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(4.794.362)	(4.879.492)
Zwiększenie zmniejszenia wartości		2.188.595	3.502.239
Pozostałe koszty operacyjne	[07]	(2.483.309)	(2.393.861)
		(23.269.381)	(20.434.986)
Wynik na działalności operacyjnej		(254.172)	2.909.551
Przychody z działalności finansowej	[08]	1.798.998	531.353
Koszty działalności finansowej	[08]	(4.947.704)	(6.052.984)
Wynik brutto		(3.402.878)	(2.612.081)
Podatek dochodowy bieżący	[09]	9.201	(23.102)
Podatek dochodowy odroczony	[09]	386.876	1.978.989
Wynik netto okresu		(3.006.800)	(656.195)
Różnice kursowe		(200.930)	(1.210.279)
Wartość godziwa wycena papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		(1.446)	–
Zysk/strata hedging		202.485	(158.361)
(Odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(36.246)	11.993
Całościowy wynik netto okresu		(3.042.938)	(2.012.842)
Wynik netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(2.786.957)	(725.748)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(219.843)	69.554
		(3.006.800)	(656.195)
Całościowy wynik netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(3.167.275)	(1.496.803)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		124.337	(516.039)
		(3.042.938)	(2.012.842)
Wynik na jedną akcję:			
podstawowy, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,05)	(0,02)
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,05)	(0,02)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2011

w EUR	Nota	31.03.2011 niebadany	31.12.2010 badany	31.03.2010 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[10]	452.748.938	461.928.351	458.833.722
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	53.319.452	55.021.114	43.679.518
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		205.019	236.051	358.778
Jednostki stowarzyszone		–	–	5.475.202
Pozostałe aktywa finansowe		62.217.483	62.552.132	70.351.465
Podatek odroczony		1.750.917	1.578.047	688.572
		571.163.076	582.236.961	580.308.523
Aktywa obrotowe				
Zapasy		1.397.360	1.696.136	1.582.082
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[13]	10.301.655	8.855.363	9.981.742
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[05]	5.476.499	3.366.870	–
Pozostałe aktywa finansowe	[14]	44.108	42.093	40.756
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		10.752.450	10.793.875	13.431.438
		27.972.073	24.754.336	25.036.019
SUMA AKTYWÓW		599.135.148	606.991.297	605.344.542
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy		54.000.000	54.000.000	39.599.999
Kapitał zapasowy		70.921.626	70.921.626	59.627.010
Niepodzielony wynik finansowy		(37.737.381)	(34.950.425)	(40.930.466)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		2.249.660	2.629.978	2.609.748
		89.132.519	92.299.794	60.604.904
<i>Udziały mniejszościowe</i>		(3.825.152)	(3.949.489)	(2.465.139)
Kapitał własny ogółem		85.307.367	88.350.304	58.139.764
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[12]	394.619.454	392.804.699	449.317.236
Rezerwy		3.336.806	3.457.155	3.360.936
Pozostałe zobowiązania	[13]	9.412.712	9.497.605	13.904.621
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		13.219.371	14.017.512	13.744.603
		420.588.343	419.776.971	480.327.396
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[13]	14.543.044	14.621.701	17.050.846
Kredyty i pożyczki	[12]	75.945.030	81.154.377	44.109.300
Pochodne instrumenty finansowe	[14]	1.223.540	1.591.624	625.567
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		203.713	199.590	83.681
Rezerwy		1.324.113	1.296.730	5.007.989
		93.239.438	98.864.022	66.877.382
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		599.135.148	606.991.297	605.344.542

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 – niebadany

w EUR	Nota	2011	2010
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		22.412.004	21.384.364
z projektów w zakresie nieruchomości		377.680	92.080
z odsetek		10.629	37.337
		22.800.313	21.513.781
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(180.361)	(897.585)
zużycie materiałów i usług		(10.454.035)	(10.600.574)
świadczenia pracownicze		(7.251.404)	(6.610.014)
pozostałe koszty operacyjne		(3.252.850)	(1.428.163)
podatek dochodowy		1.036	(83.656)
		(21.137.615)	(19.619.992)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		1.662.698	1.893.789
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		2.553	952.470
Wydatki na nabycie środków trwałych	[10]	(2.244.588)	(3.646.168)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(1.976.945)	(834.302)
Wydatki na nabycie oprogramowania		(6.198)	1.389
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(83.426)	(1.998.719)
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		21.493	(439.382)
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		–	(256.100)
		(4.287.111)	(6.220.812)
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych			
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	[05]	927.074	7.250.000
Wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	[05]	(646.415)	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów		282.060	(95.705)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		562.719	7.154.295
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[12]	12.795.160	33.761.119
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[12]	(7.736.849)	(32.310.649)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(2.744.957)	(3.001.151)
Wpływy/wydatki z/na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[05]	(357.938)	–
Wpływy/wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe		–	(2.651)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		1.955.417	(1.553.332)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(106.277)	1.273.940
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		64.853	224.056
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		10.793.875	11.933.442
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		10.752.450	13.431.438

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2011 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszo- ściowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2011	54.000.000	70.921.626	(34.950.425)	(301.387)	2.629.978	92.299.794	(3.949.489)	88.350.304
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–	–	–
Wynik netto okresu	–	–	(2.786.956)	–	–	(2.786.956)	(219.843)	(3.006.799)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(380.318)	(380.318)	344.181	(36.137)
Wynik całościowy netto okresu	–	–	(2.786.956)	–	(380.318)	(3.167.275)	124.337	(3.042.937)
Stan na dzień 31 marca 2011	54.000.000	70.921.626	(37.737.381)	(301.387)	2.249.660	89.132.519	(3.825.152)	85.307.367

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 mniejszo- ściowe	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
Wynik netto okresu	–	–	(725.748)	–	–	(725.748)	69.554	(656.194)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(771.054)	(771.054)	(585.593)	(1.356.647)
Wynik całościowy netto 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

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO OKRESOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

[01] Informacje ogólne

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

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2011 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 27 maja 2011 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 marca 2011 zostało sporządzone zgodnie z IAS 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak roczne sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2010.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2011 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2011 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2010.

W zakresie zmian w IFRS obowiązujących od 1 stycznia 2011 oraz ich skutków odsyłamy do szczegółowych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2010.

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 2011 – niebadane

w EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset-Management		Razem w Euro	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	19.649.851	17.394.631	1.441.079	2.956.627	21.090.930	20.351.258
Wynik segmentu	(1.471.672)	96.612	1.217.499	2.812.939	(254.172)	2.909.551
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz z wartościami niematerialnymi i prawnymi	1.719.436	3.213.186	1.913.279	1.284.940	3.632.715	4.498.126
• finansowe aktywa trwałe	–	–	1.226.470	2.547.005	1.226.470	2.547.005
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(4.600.259)	(4.644.185)	(194.103)	(235.307)	(4.794.362)	(4.879.492)
• zwiększenie zmniejszenia wartości	1.946.066	3.263.202	242.529	239.038	2.188.595	3.502.239
Cash Flow z działalności operacyjnej	2.339.056	1.837.629	(676.358)	56.160	1.662.698	1.893.789
Aktywa	462.568.282	469.302.091	136.566.866	136.042.451	599.135.148	605.344.542
Zobowiązania brutto	(448.918.035)	(466.762.135)	(64.909.746)	(80.442.643)	(513.827.781)	(547.204.777)
Finansowanie w ramach Grupy	55.560.752	47.306.688	(55.560.752)	(47.306.688)	–	–
Zobowiązania netto	(393.357.284)	(419.455.447)	(120.470.498)	(127.749.331)	(513.827.781)	(547.204.777)
Ø Zatrudnienie	1.516	1.520	61	83	1.577	1.603

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	3.512.275	3.259.451	15.141.860	13.119.689	954.127	998.862
Koszty materiałów	(1.911.858)	(1.723.388)	(7.113.427)	(6.144.862)	(325.969)	(361.587)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.261.495)	(1.167.889)	(4.455.569)	(4.221.598)	(368.469)	(344.976)
Gross Operating Profit	338.922	368.174	3.572.864	2.753.229	259.689	292.300
<i>Employees Hotel</i>	267	269	1.105	1.088	130	152
Dostępne pokoje						
Razem	661	661	3.986	3.986	370	370
w tym dostępne	660	661	3.967	3.935	367	344
Udział joint venture	(202)	(202)	(1.237)	(1.236)	–	–
Czynnik czasu	–	–	–	(102)	–	–
Pokoje dostępne Grupa	458	459	2.730	2.598	367	344
Pokoje sprzedane	231	227	1.235	1.108	212	215
Średnie obłożenie	51 %	49 %	45 %	43 %	58 %	63 %
Managementfee	(183.583)	(164.716)	(724.396)	(618.491)	(67.560)	(53.145)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(575.513)	(576.537)	(20.477)	(28.799)
Różnice kursowe	103.547	46.853	(65.622)	688.661	6.180	139.934
Property Costs	(99.162)	(90.402)	(801.095)	(577.985)	(21.752)	(16.498)
Net Operating Profit	159.725	159.909	1.406.239	1.668.876	156.080	333.793
Pozostałe przychody after GOP	–	–	884	(7.974)	40.704	24.603
Pozostałe koszty after GOP	(106.942)	(28.581)	(346.183)	(126.760)	(59.296)	(26.164)
Koszty Pre-Opening	–	–	–	(373.210)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(902.998)	(938.440)	(3.035.613)	(3.504.924)	(661.648)	(202.513)
Zwiększenia wartości	294.978	281.291	905.367	2.270.723	745.721	711.188
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(555.237)	(525.821)	(1.069.306)	(73.270)	221.561	840.908
Suma operating Hotels: Suma pośrednia I					(1.402.982)	241.817
w tym odpisy amortyzacyjne					(2.654.193)	(1.382.675)
w tym różnice kursowe					44.106	875.448
Suma operating Hotels suma pośrednia II					1.207.105	749.045
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					(68.689)	(145.205)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					(1.471.672)	96.612

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	1.044.652	1.061.321	3.971.814	3.762.975	–	–
• Polska	2.467.623	2.198.130	4.153.486	3.354.743	461.160	606.375
• Francja	–	–	2.802.248	2.495.931	–	–
• Rumunia	–	–	505.512	468.019	–	–
• Niemcy	–	–	2.875.526	2.768.132	–	–
• Rosja	–	–	834.158	261.915	533.672	417.091
	3.512.275	3.259.451	15.142.744	13.111.715	994.832	1.023.465
w tym GOP						
• Czechy	(547.538)	(401.618)	936.918	938.913	–	–
• Polska	886.461	769.792	1.382.389	949.839	58.597	138.170
• Francja	–	–	282.726	262.720	–	–
• Rumunia	–	–	129.125	66.661	–	–
• Niemcy	–	–	590.915	640.628	–	–
• Rosja	–	–	250.791	(105.532)	201.092	154.130
	338.922	368.174	3.572.864	2.753.229	259.689	292.300
w tym wynik z działalności operacyjnej						
• Czechy	(810.784)	(698.530)	127.749	151.043	–	–
• Polska	255.547	172.710	(304.264)	70.853	(182.896)	4.821
• Francja	–	–	(418.386)	(448.908)	–	–
• Rumunia	–	–	(1.587)	(45.444)	–	–
• Niemcy	–	–	(292.106)	372.167	–	–
• Rosja	–	–	(180.713)	(172.980)	404.457	836.087
	(555.237)	(525.821)	(1.069.306)	(73.270)	221.561	840.908

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels&Resorts“

za okres od 1 stycznia do 31 marca – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Wpływy	3.784.240	3.326.012	16.298.230	14.085.020	1.132.566	952.321
Przychody z tytułu odsetek	3.193	4.129	1.609	10.785	–	–
Koszty materiałów	(1.859.131)	(1.784.406)	(7.976.815)	(7.608.814)	(162.865)	(293.798)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.281.251)	(1.196.273)	(4.556.289)	(4.139.289)	(404.424)	(368.769)
Pozostałe wpływy	(61.507)	(154.252)	(2.494.682)	(888.637)	(22.873)	68.106
Podatek dochodowy	–	–	–	(55.501)	1.036	–
	585.544	195.211	1.272.053	1.403.564	543.440	357.861
<i>w tym w</i>						
• Czechy	(343.452)	(303.115)	612.619	323.764	–	–
• Polska	928.997	498.326	43.858	1.159.535	181.688	234.377
• Francja	–	–	423.629	(53.260)	–	–
• Rumunia	–	–	(186.963)	(203.219)	–	–
• Niemcy	–	–	544.786	(1.147)	–	–
• Rosja	–	–	(165.875)	177.892	361.752	123.484
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
	585.544	195.211	1.272.053	1.403.564	543.440	357.861
Suma operating Hotels					2.401.037	1.956.636
pomniejszona o wpływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(61.981)	(119.007)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					2.339.056	1.837.629

Wynik segmentu „Development & Asset-Management” – w porównaniu z rokiem poprzednim
za okres od 1 stycznia do 31 marca – niebadany

w EUR	Asset-Management		Development		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	738.494	713.823	408.988	1.679.734	293.598	563.070
Zmiana stanu	–	–	–	(1.339.870)	–	–
Sprzedaż nieruchomości	–	–	1.923.748	3.112.264	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	–	220.861	–	–
Koszty materiałów	(160.947)	(190.216)	(120.962)	(112.706)	(236.209)	(451.054)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(123.558)	(27.917)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(564)	(873.980)	(827.103)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(169.470)	(174.582)	(12.518)	(33.440)	(12.114)	(27.285)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	97.820	110.125	144.709	114.194	–	14.718
Pozostałe koszty operacyjne	(57.049)	(37.958)	(609.397)	(462.243)	(13.653)	(30.913)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	448.847	420.627	737.030	2.323.776	31.622	68.535
w tym w						
• Czechy	–	–	(7.825)	(13.854)	–	–
• Polska	145.170	173.736	84.296	364.975	31.622	68.535
• Niemcy	51.285	36.036	(4.987)	(2.956)	–	–
• Francja	–	–	(13.054)	(40.583)	–	–
• Austria	–	–	661.932	1.972.990	–	–
• Węgry	252.392	210.855	–	(16.564)	–	–
• pozostałe	–	–	16.668	59.769	–	–
	448.847	420.627	737.030	2.323.776	31.622	68.535

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

za okres od 1 stycznia do 31 marca – niebadane

w EUR	Asset-Management		Development		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Wpływy wynajem	598.733	640.854	295.739	1.674.466	302.497	705.691
Wpływy Development	–	–	377.680	92.080	–	–
Przychody z tytułu odsetek	2.341	875	3.484	21.546	1	1
Wypływy Development	103	2.888	(227.809)	(92.558)	–	–
Koszty materiałów	(81.611)	(208.617)	(135.857)	(104.940)	(237.757)	(599.848)
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(468)	(896.598)	(834.474)	–	–
Pozostałe wypływy	(144.776)	(219.605)	(519.372)	(991.551)	(13.156)	(2.392)
Podatek dochodowy	–	1.786	–	(29.573)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	374.790	217.714	(1.102.732)	(265.005)	51.584	103.451
w tym w						
• Czechy	–	–	(38.320)	(1.711)	–	–
• Polska	43.169	77.363	(100.005)	1.388.594	51.584	103.451
• Niemcy	52.868	36.036	(7.020)	(2.810)	–	–
• Austria	–	–	(872.646)	(1.516.960)	–	–
• Francja	–	–	(98.658)	(77.374)	–	–
• Węgry	278.650	101.427	–	(20.160)	–	–
• pozostałe	103	2.888	13.917	(34.584)	–	–
	374.790	217.714	(1.102.732)	(265.005)	51.584	103.451

[05] Sprzedaż udziałów

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 31 marca 2011 sprzedano 12,5 % z 25 % spółki „Europa Hawk S.a.r.l.”, będącej jedynym właścicielem spółek „Melica Sp. z o.o.” (właściciel nieruchomości „Sobieski”) i „Hotel Jan Sobieski II Sp.z.o.o.” (prowadzącej Hotel Sobieski).

Cena kupna wyniosła 2,2 mln Euro i wpłynęła w dniu 3 kwietnia 2011. Spółki podlegające dotychczas konsolidacji proporcjonalnej zostały ostatecznie wyłączone z konsolidacji; pozostały udział 12,5 % został przeniesiony do pozycji „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży”.

Ponadto w lutym 2011 roku sprzedano udziały w „Golf Amber Baltic Sp. z o.o.” za cenę 0,5 mln PLN oraz pozostałe 10 % w spółce „Prozna Properties Sp. z o.o.” sprzedanej w roku 2010.

Wszystkie transakcje sprzedaży oraz związane z nimi wyłączenie z konsolidacji mają następujący wpływ na okresowe sprawozdanie finansowe:

	Sobieski	Golf	Prozna	Razem
Rzeczowe aktywa trwałe	(8.604.832)	(118.296)	–	(8.723.128)
Nieruchomości inwestycyjne	(3.021.854)	–	–	(3.021.854)
Pożyczka Warimpex	(945.399)	–	–	(945.399)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(78.646)	–	–	(78.646)
Zapasy, pozostałe należności krótkoterminowe	(287.679)	(68.106)	–	(355.786)
Przeniesienie do innej pozycji pozostałych 12,5 % Sobieski (AfL)	2.200.000	–	–	2.200.000
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	–	–	(446.862)	(446.862)
Fundusze finansowe	(639.586)	(6.829)	–	(646.415)
	(11.377.996)	(193.231)	(446.862)	(12.018.089)
Kredyty & pożyczki długoterminowe	9.186.958	–	–	9.186.958
Kredyty & pożyczki krótkoterminowe	346.124	–	–	346.124
Fundusz socjalny i pozostałe rezerwy długoterminowe	118.802	–	–	118.802
Rezerwa na podatek odroczony	699.027	–	–	699.027
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	325.335	141.167	–	466.502
	10.676.246	141.167	–	10.817.413
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych spółek	(701.750)	(52.064)	(446.862)	(1.200.676)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	2.200.000	74.424	850.000	3.124.424
Przychody netto z tytułu sprzedaży nieruchomości	1.498.250	22.359	403.138	1.923.748

Przepływy pieniężne

Wpływy z tytułu sprzedaży lub wypływ środków pieniężnych w związku ze sprzedażą udziałów przedstawiają się następująco:

	Sobieski	Golf	Prozna	Razem
Uzgodnione wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	2.200.000	74.424	850.000	3.124.424
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(639.586)	(6.829)	–	(646.415)
Pomniejszenie o niezapłacone należności z tytułu ceny kupna na dzień 31.03.2011	(2.200.000)	–	–	(2.200.000)
	(639.586)	67.595	850.000	278.009

Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży przedstawiały się w okresie sprawozdawczym następująco:

	Stan 01.01.2011	Zwiększenia	Sprzedaż & Zmiana pozycji	± Fair Value	Stan 31.03.2011
„Roundabout Sp.zo.o.“	10.188	3.721	–	(1.446)	12.463
„Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“	2.909.820	354.217	–	–	3.264.037
„Prozna Properties Sp.z.o.o.“	446.862	–	(446.862)	–	–
„Europa Hawk S.a.r.l.“ (Hotel & Biurowiec Sobieski)	–	–	2.200.000	–	2.200.000
	3.366.870	357.938	1.753.138	(1.446)	5.476.499

[06] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w I kwartale 2011 wyniosło 1.577 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.603) osób.

Średnia liczba zatrudnionych spadła w porównaniu z porównywalnym okresem roku poprzedniego o 2 %, podczas gdy średnia ilość pokoi wzrosła o ok. 5 %.

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2011	2010
Wynagrodzenia	(5.443.712)	(5.121.788)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(1.199.996)	(1.147.895)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(185.720)	(172.117)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(17.986)	(17.581)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(260.621)	(281.351)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	–	(16.837)
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(87.979)	(3.557)
	(7.196.013)	(6.761.126)

[07] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2011	2010
Koszty Pre-Opening	–	(373.210)
Koszty doradztwa prawnego	(367.225)	(151.269)
Koszty administracyjne ogółem	(348.793)	(176.447)
Reklama	(91.896)	(144.046)
Podatek naliczony nieodliczalny	(74.350)	(56.418)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(595.990)	(605.336)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	–	(25.000)
Property Costs	(877.021)	(641.219)
Pozostałe	(128.033)	(220.916)
	(2.483.309)	(2.393.861)

[08] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2011	2010
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	19.029	24.408
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	549.215	487.519
Odsetki od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	–	19.426
Dodatnie różnice kursowe w związku z oprocentowanymi kredytami, denominowanymi w CHF	1.063.139	–
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	167.615	–
	<u>1.798.998</u>	<u>531.353</u>
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(4.519.285)	(4.623.234)
Odsetki od zobowiązań długoterminowych	(56.728)	–
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(229.064)	(388.200)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(23.637)	(21.143)
	<u>(4.828.713)</u>	<u>(5.032.577)</u>
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	–	2.639
Odsetki od pochodnych instrumentów finansowych	–	(46.291)
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	–	(852.399)
Koszt pozyskania kapitału	(118.990)	(124.356)
	<u>(4.947.704)</u>	<u>(6.052.984)</u>

[09] Podatek dochodowy

Przejęcie między kosztem podatku dochodowego i obowiązującą stawką podatkową Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za I kwartał 2011 w wysokości 25 % (2010: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	2011	2010
Wynik brutto	(3.402.878)	(2.612.081)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	850.719	653.020
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(236.843)	(247.532)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	501.094	–
± różnice stałe	26.307	(452.037)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(37.379)	(750.429)
± aktywowanie niewykazanych dotychczas różnic przejściowych	9.096	1.919.466
± efekt zmian bez wpływu na wynik	(38.472)	(30.089)
± efekt różnic kursowych	(678.444)	863.488
	<u>396.078</u>	<u>1.955.887</u>

[10] Rzeczowe aktywa trwałe

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

w EUR	na dzień	
	31.03.2011	31.03.2010
Wartość netto na dzień 1 stycznia	461.928.351	457.740.434
Nakłady inwestycyjne	1.740.124	3.613.472
Zmiana z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“	495.000	26.835
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski“	(8.723.128)	–
Zmniejszenia	–	(268.821)
Odpisy amortyzacyjne	(4.568.826)	(4.667.243)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	2.071.493	3.392.114
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(194.076)	(1.003.068)
Wartość netto na dzień 31 marca	452.748.938	458.833.722
w tym aktywa w budowie	31.776.011	35.301.240

„Inwestycje“ oraz przepływy pieniężne z „Wydatków na nabycie rzeczowych aktywów trwałych“ dotyczą głównie projektu „Airportcity St. Petersburg“ oraz płatności zobowiązań z tytułu ceny kupna w związku z budową Hotelu „andel’s Łódź“.

[11] 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).

w EUR	na dzień	
	31.03.2011	31.03.2010
Wartość netto na dzień 1 stycznia	55.021.114	42.885.519
Nakłady inwestycyjne	1.886.842	886.043
Zmiana pozycji „Rzeczowych aktywów trwałych“	(495.000)	(26.835)
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski“	(3.021.854)	–
Odpisy amortyzacyjne	(169.470)	(174.582)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	97.820	110.125
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	(753)
Wartość netto na dzień 31 marca	53.319.452	43.679.518
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	754.560	713.823
Koszty eksploatacyjne	(160.947)	(190.216)
	593.613	523.606
w tym aktywa w budowie	44.933.254	34.586.781

„Inwestycje“ oraz przepływy pieniężne z „Wydatków na nabycie nieruchomości inwestycyjnych“ dotyczą głównie projektu „Airportcity St. Petersburg“.

[12] Zmiany w zobowiązaniach finansowych

	Krótkoterminowe	Długoterminowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2011	81.154.377	392.804.699	473.959.076
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski“	(346.124)	(9.186.958)	(9.533.083)
Nowe zobowiązania	1.003.046	11.792.113	12.795.160
Splata	(6.778.237)	(958.611)	(7.736.849)
Rozliczenia międzyokresowe odsetek	910.968	1.234.050	2.145.018
Różnice kursowe & pozostałe zmiany	1.000	(1.065.839)	(1.064.839)
Stan na dzień 31 marca 2011	75.945.030	394.619.454	470.564.484
<i>Por. stan na dzień 31 marca 2010</i>	<i>44.109.300</i>	<i>449.317.236</i>	<i>493.426.536</i>

Szczegóły dot. przyporządkowania kredytów do poszczególnych projektów:

	Stan na 01.01.2011	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek	Splata	Zmiany konsoli- dacyjne	Pozostałe zmiany	Stan na 31.03.2011
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty							
<i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>							
Hotel andel's Łódź	50.000.000	–	712.500	–	–	–	50.712.500
Hotel Diplomat	29.065.368	–	–	–	–	–	29.065.368
Hotel angelo Jekaterynburg	37.312.100	–	165.844	–	–	–	37.477.944
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000.000	–	96.250	–	–	–	11.096.250
Hotel Palace	13.524.500	–	138.626	–	–	–	13.663.126
Hotel Chopin	10.694.351	–	–	–	–	1.646	10.695.998
Hotel angelo Praga	11.251.598	–	–	–	–	–	11.251.598
Biurowiec Erszebet	11.638.441	–	–	(27.692)	–	–	11.610.749
Hotel Amber Baltic	7.387.866	–	–	–	–	(284.608)	7.103.258
Hotel Savoy	5.276.245	–	36.274	–	–	–	5.312.519
Hotel Le Palais	6.465.657	–	69.896	–	–	1.000	6.536.553
Gazociąg Warszawa	130.095	–	–	(14.353)	–	(1.581)	114.161
Hotel Dvorak	19.155.710	–	–	(100.000)	–	2.760	19.058.471
	212.901.931	–	1.219.391	(142.045)	–	(280.782)	213.698.495
<i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>							
Hotel InterContinental 50 %	28.797.847	–	–	(312.500)	–	–	28.485.347
Hotel Dream Castle 50 %	17.338.565	–	–	(186.462)	–	–	17.152.102
Hotel andel's Berlin 50 %	33.725.000	–	463.719	–	–	–	34.188.719
Hotel Magic Circus Paryż 50%	9.656.875	–	–	(75.000)	–	–	9.581.875
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.680.851	132	–	–	–	–	15.680.983
Hotel & Biurowiec Sobieski 25%	8.001.413	–	–	(64.725)	(7.936.689)	–	–
Biurowiec Parkur Tower 50%	5.172.876	–	–	(56.487)	–	–	5.116.389
Hotel angelo Katowice 50 %	10.157.823	–	21.359	–	–	–	10.179.181
Airportcity St.Petersburg 50 % ¹⁾	4.825.177	6.429.769	–	(4.825.177)	–	–	6.429.769
Część koncernu Louvre 50%	1.596.794	16.753	–	–	–	–	1.613.547
Hotel angelo Pilzno 50%	6.297.381	–	2.400	–	–	–	6.299.781
	354.152.532	6.446.654	1.706.868	(5.662.395)	(7.936.689)	(280.782)	348.426.188

b) Pozostałe pożyczki

Krótkoterminowe kredyty obrotowe	49.721.571	402.421	–	(1.758.919)	–	–	48.365.073
Długoterminowe kredyty obrotowe	20.976.915	–	291.460	(148.106)	–	(778.531)	20.341.738
Krótkoterminowe pożyczki	253.137	601.356	–	(167.428)	–	–	687.065
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	35.690.602	5.319.738	138.629	–	(945.399)	–	40.203.571
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	9.049.924	–	–	–	–	–	9.049.924
Pożyczki nieoprocentowane	2.450.995	–	–	–	(650.995)	–	1.800.000
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.663.401	24.990	3.654	–	–	(1.119)	1.690.926
	<u>119.806.545</u>	<u>6.348.506</u>	<u>433.743</u>	<u>(2.074.453)</u>	<u>(1.596.394)</u>	<u>(779.651)</u>	<u>122.138.296</u>
Razem zobowiązania finansowe	473.959.076	12.795.160	2.140.612	(7.736.849)	(9.533.083)	(1.060.432)	470.564.484

¹ Bridgeloan na projekt „Airportcity St.Petersburg” została spłacona w okresie sprawozdawczym; po przeciwnej stronie kredytu projektowego przydzielonego na dzień bilansowy znajduje się zastawiony depozyt w wys. 3,5 mln Euro.

[13] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	31.03.2011	na dzień 31.12.2010	31.03.2010
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	3.825.216	5.098.273	4.244.104
Należności wobec organów skarbowych	1.252.378	729.446	1.825.383
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	2.727.886	814.172	270.000
Zapłacone zaliczki	313.463	224.322	821.470
Pozostałe należności i aktywa	1.075.492	924.409	1.055.381
Należności wobec jednostek stowarzyszonych	3.515	3.890	130.997
Należności wobec joint ventures	204.576	232.854	215.324
Należności wobec osób powiązanych	–	750	719
Rozliczenia międzyokresowe	899.129	827.247	1.418.364
	10.301.655	8.855.363	9.981.742

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7.833.895	7.846.234	10.321.826
Zobowiązania wobec joint ventures	625.493	687.881	647.959
Zobowiązania wobec osób powiązanych	1.659.828	1.571.463	1.058.585
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	237.500	237.500	237.500
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	3.051.613	3.446.598	3.785.901
Otrzymane zaliczki	1.134.715	832.024	999.074
	14.543.044	14.621.701	17.050.846

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – długoterminowe

Zobowiązanie z tytułu ceny kupna Hotel „andel's Łódź“ *)	8.098.955	8.149.039	12.630.735
Korekta ceny kupna Hotel „andel's Berlin“	774.564	774.564	638.387
Otrzymane kaucje	525.774	560.583	613.637
Pozostałe	13.418	13.418	21.862
	9.412.712	9.497.604	13.904.621

*) Termin zapłaty nieuregulowanej kwoty z tytułu ukończenia Hotelu „andel's Łódź” został przedłużony przez generalnego wykonawcę do dnia 30 czerwca 2012; wobec tego na koniec I kwartału 2011 została ona wykazana jako zobowiązanie długoterminowe.

[14] Pochodne instrumenty finansowe**14a) Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami**

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 31 marca 2011 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	31.03.2011	31.03.2010
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.695.998	11.061.407
Wartość godziwa na dzień 31 marca	(345.140)	(625.567)
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	11.251.598	11.853.742
Wartość godziwa na dzień 31 marca	44.108	40.602
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i>		
(w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	sprzedana	8.127.833
Wartość godziwa na dzień 31 marca	–	154

14b) Pozostałe finansowe transakcje pochodne

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 odpłaty gotówkowej w wysokości różnicy między kursem zamknięcia akcji Warimpexu na dzień przed dniem realizacji oraz ceną 2,00 EUR/akcję.

Wahania kursów akcji uwzględnione przy określaniu wartości rynkowej opcji wynikają głównie z wahań historycznych.

Spółka wykazuje na dzień 31 marca 2011 otwartą opcję (IFRS 2) o następujących parametrach:

Kurs akcji (wartość bazowa)	2,54 Euro
Cena realizacji	2,00 Euro
Odsetki bez ryzyka	1,1 %
Przewidywane wahania	30,0 %
Okres obowiązywania opcji	14.05.2012
Najwcześniejszy możliwy termin realizacji	15.05.2010
Przewidywana dywidenda	brak
Wartość na dzień 31.03.2011 (wykazana w pochodnych instrumentach finansowych)	(878.400)
Wartość na chwilę zamknięcia transakcji wyniosła	(705.600)
Wewnętrzna wartość zobowiązań na dzień 31.03.2011	(777.600)

[15] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,25 mln Euro (w roku poprzednim 0,21 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 0,7 mln Euro (w roku poprzednim 0,8 mln Euro).

[16] Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 20 kwietnia 2011 za zgodą Rady Nadzorczej Spółka podjęła uchwałę o niepublicznej emisji obligacji zamiennych. Tym samym Zarząd skorzystał z upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 31.05.2007.

W dniu 29 kwietnia 2011 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości 66,3 mln PLN (równowartość ok. 16,8 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250.000 PLN (ok. 63.500 EUR) z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 8,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych (act/365).

Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN (ok. 3,25 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 5.179.827 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

[17] 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 grudnia 2010.

Wiedeń, dnia 27 maja 2011



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Kalendarium

27 maja 2011	Publikacja I kwartał 2011
30 sierpnia 2011	Publikacja I półrocze 2011
29 listopada 2011	Publikacja I-III kwartał 2011