



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w tys. EUR		1-9/2011	Zmiana	1-9/2010
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		76.816	10 %	69.627
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		4.208	-25 %	5.590
Przychody ze sprzedaży razem		81.025	8 %	75.217
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		2.620	-20 %	3.270
EBITDA		17.744	15 %	15.431
EBIT		12.579	-35 %	19.309
Wynik netto okresu		-2.812	–	4.768
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		13.534	18 %	11.492
Suma bilansowa		618.628	1 %	615.438
Kapitał własny		85.574	-3 %	88.174
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	15 %	47.051.147
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,05	–	0,11
Ilość hoteli		20	-1	21
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.313	-108	3.421
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		4	-1	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.593	-61	1.654
		30.06.2011	Zmiana	30.06.2010
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	599,5	4 %	579,2
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	190,2	6 %	178,5
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,52	6 %	3,31
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku		2,05	12 %	1,83

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W trzecim kwartale 2011 r. po fazie poprawy ponownie mamy do czynienia z wyraźnym pogorszeniem sytuacji gospodarczej, przede wszystkim na rynkach finansowych. Warimpex nadal jednak umacnia swoją pozycję na rynku mimo tych ostatnio notowanych niepewności. Cieszymy się przede wszystkim z pozytywnego rozwoju segmentu operacyjnego działalności hoteli oraz dalszego wzrostu turystyki biznesowej i podróźnej w tym kwartale. Ten rozwój znajduje swoje odzwierciedlenie również w danych liczbowych: przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu do pierwszych trzech kwartałów 2010 r. o 10 % do 76,8 mln EUR. Wzrost ten wynika w dużej mierze z przychodów ze sprzedaży uzyskanych przez nasze ostatnio otwarte hotele w Jekaterynburgu, Łodzi, Katowicach i Berlinie, które zdołały utrzymać dobrą pozycję na rynku również w pierwszej połowie drugiego półrocza, tradycyjnie przynosząc większe przychody z turystyki.

Podstawowe rynki Warimpexu wykazały w trzecim kwartale 2011 r. pozytywną stałą tendencję rozwojową. W Polsce obłożenie pozostawało w dużej mierze na stałym poziomie, a ceny pokoi wyraźnie wzrosły. W Niemczech i Francji udało się przede wszystkim zwiększyć obłożenie, szczególnie na rynku francuskim mogliśmy zaobserwować pomyślny rozwój. Średnie ceny pokoi w Niemczech pozostały na stałym poziomie, natomiast we Francji wykazywały lekką tendencję wzrostową. Na rynku czeskim, który przez długi czas charakteryzował się stosunkowo powolną poprawą, zaobserwowaliśmy w ostatnim kwartale dalszy rozwój pozytywnych tendencji. Wyraźnie większe były wskaźniki obłożenia, a średnie ceny pokoi wzrosły nawet o 10 %. Rozwijający się rynek rosyjski również zanotował w zakończonym kwartale wyraźny wzrost – obłożenie było większe w stosunku do poprzedniego porównywalnego okresu.

Ten pozytywny rozwój uwidocznił się szczególnie w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej, które wskutek dobrej ogólnej sytuacji hoteli wzrosły o 18 % do 13,5 mln EUR. Również EBITDA, wskaźnik najistotniejszy dla spółki deweloperskiej, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny, wzrósł w porównaniu z porównywalnym okresem roku 2010 o 15 %. Wskaźnik EBIT, który osiągnął 12,6 mln EUR, jest w dalszym ciągu wyraźnie pozytywny. W III kwartale 2011 przychody ze sprzedaży wzrosły o 6 %, a EBITDA o 35 % do 8,4 EUR.

W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2011 r. na rynkach transakcyjnych można było zaobserwować wyraźne ożywienie. Poprzez sprzedaż 25 %-owego udziału w Hotelu Sobieski w Warszawie zaznaczyliśmy wyraźnie swoją obecność na tych rynkach. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 2,3 mln EUR. Kilka kolejnych transakcji jest obecnie negocjowanych, w końcowej fazie negocjacji znajduje się sprzedaż udziału w projekcie rozwojowym, ich zakończenie oczekiwane jest w najbliższych dniach.

Nasze inne projekty deweloperskie rozwijają się planowo. Szczególnie chciałbym podkreślić oczekiwane pod koniec tego roku zakończenie pierwszego etapu budowy Airportcity St. Petersburg. Otwarcie Soft-Opening czterogwiazdkowego hotelu Crowne Plaza (Grupa InterContinental) oraz sąsiadującego biurowca o powierzchni 21 000 m² nastąpi już w grudniu 2011 r. Pozostałe 18.000 m² powierzchni będzie wykończane w zależności od popytu najemców pod koniec 2012 r.

W pierwszych trzech kwartałach 2011 r. Warimpex utrzymał dobrą pozycję i wysyłał pozytywne impulsy dla coraz bardziej kompleksowego środowiska rynkowego. W tej chwili należy opierać się na dotychczasowych sukcesach i przede wszystkim utrzymać rozmach na rynkach transakcyjnych do ostatniego kwartału 2011 r. Naszym zamiarem jest optymalnie wykorzystanie ostatniego kwartału tego roku, który tradycyjnie jest okresem przynoszącym większe przychody.



Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

- 03–07/2011 Sprzedaż 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski, Warszawa
- 04–05/2011 Pomyślna emisja obligacji zamiennej o wartości 66,3 mln PLN wzgl. 16,8 mln EUR na warszawskiej GPW.
- 07/2011 Sprzedaż pozostałych 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski, Warszawa

INVESTOR RELATIONS

Po 2,68 EUR wzgl. 10,17 PLN na koniec roku 2010 kurs akcji w I kwartale 2011 był stabilny, zaś w II i III kwartale rynek akcji był bardziej zmienny. Kurs zamknięcia na dzień 30 września 2011 wyniósł 1,22 EUR wzgl. 5,36 PLN.

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

Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN. Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 5 179 828 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.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA I PÓŁROCZE

za okres od 1 stycznia do 30 września 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. Od sierpnia niepewność tej prognozy wyraźnie wzrosła, jednak jak dotąd MFW nie opublikował jeszcze żadnych modyfikacji oczekiwań.

RYNKI

POLSKA

Zasób: 6 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada 50 % udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental w Warszawie. W pierwszych dziewięciu miesiącach 2011 roku Warimpex sprzedał swój 25 %-owy udział w Hotelu i kompleksie biurowym Sobieski.

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, pole golfowe z 27 dołkami sprzedano w lutym 2011.

Obłożenie Hotelu InterContinental utrzymywało się w pierwszych trzech kwartałach 2011 na stałym poziomie i wyniosło 77 % (I kw. – III kw. 2010: 78 %), jednak średnia cena pokoju w euro wzrosła o ponad 10 %. Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 67 % do 58 %, średnia cena pokoju w euro utrzymywała się na stałym poziomie. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie nieznacznie spadło (I kw. – III kw. 2011: 69 %, I kw. – III kw. 2010: 73 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. Obłożenie w Hotelu andel's Łódź wyniosło w pierwszych trzech kwartałach 2011 roku 53 % (I kw. – III kw. 2010: 50 %), średnia cena pokoju w euro pozostała niezmienną. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 49 % (I kw. – III kw. 2010: 45 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. 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 50 %-owy udział w biurowcu 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 na początku 2011 roku, 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. Planowana jest sprzedaż tego projektu.

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 pierwszych trzech kwartałach 2011 pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 60 % wzgl. w 69 % (I kw. – III kw. 2010 56 % wzgl. 63 %), średnie ceny pokoi w obu hotelach wzrosły o ok. 10 %. Segment 5-gwiazdkowy po raz pierwszy od marca 2011 rozwijał się pozytywnie, obłożenie wyniosło od 56 % do 62 % (I kw. – III kw. 2010: od 45 % do 62 %). W porównaniu z pierwszymi 3 kwartałami roku ubiegłego średnie ceny pokoi wzrosły przeciętnie o 10 %. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 76 % (I kw. – III kw. 2010: 75 %). Średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. W Hotelu angelo w Pilźnie obłożenie w pierwszych trzech kwartałach 2011 wyniosło 45 % (I kw. – III kw. 2010: 48 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju.

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 okresie sprawozdawczym był on wynajęty 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 trzech kwartałach 2011 roku 40 % (I kw. – III kw. 2010: 40 %). 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 81 % (I kw. – III kw. 2010: 77 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju. W Berlinie obłożenie w pierwszych trzech kwartałach 2011 wyniosło 68 % (I kw. – III kw. 2010: 64 %). Średnia cena pokoju lekko spadła.

Realizacje: 1 rozbudowa hotelu, 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 tych hoteli zwiększyło się w pierwszych trzech kwartałach 2011 i wyniosło 71 % wzgl. 79% (I kw. – III kw. 2010: 65 % wzgl. 73 %) i było zadowalające. Średnie ceny pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosły.

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 zanotował w pierwszych trzech kwartałach 2011 wysokie obłożenie, natomiast obłożenie w znacznie droższym Hotelu angelo było niższe, jednak mimo to znacznie przewyższało wskaźniki z ubiegłego roku (I kw. – III kw. 2011: 32 %; I kw. – III kw. 2010: 16 %).

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 jest planowane na koniec grudnia 2011. Przylegający biurowiec z 21 000 m² powierzchni ma być ukończony także w pod koniec 2011, pozostałe 18 000 m² powierzchni będzie wykończane w zależności od popytu najemców 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).

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

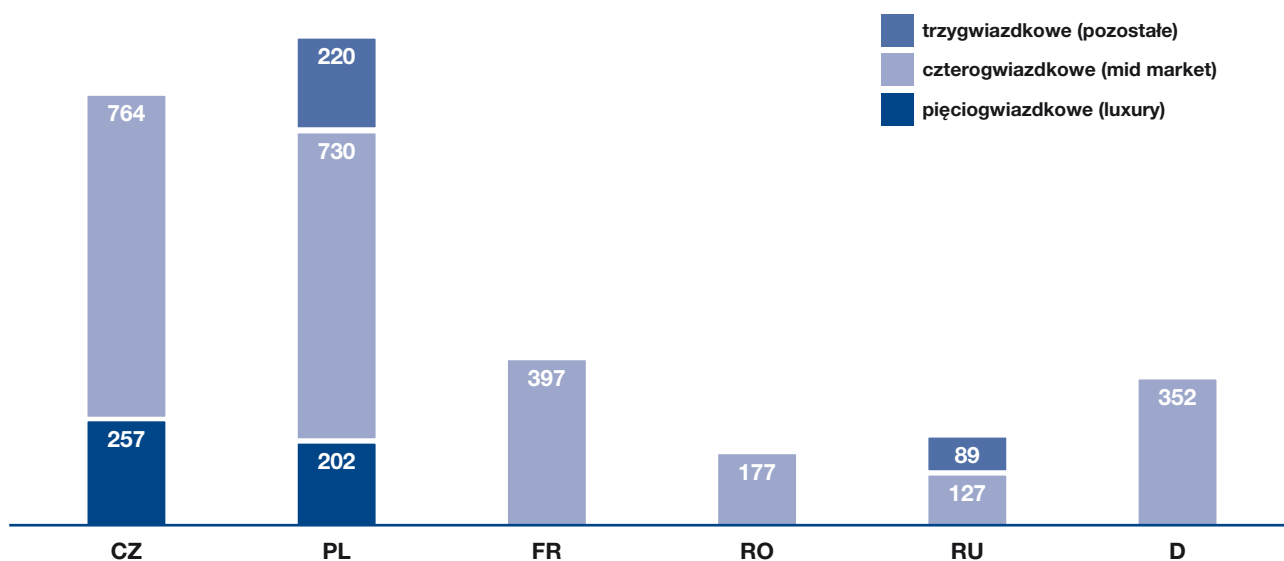
W fazie budowy:

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

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.09.2011



W porównaniu z 30 września 2010 ilość pokoi zmniejszyła się z 3 421 o 108 do 3 313 (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 30 września 2011. Jest to efektem sprzedaży Hotelu Sobieski.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

Pierwsze trzy kwartały 2011 charakteryzowały się wyraźną poprawą sytuacji w segmencie hoteli. Wskaźniki obłożenia i ceny pokoi wzrosły w odniesieniu do całego portfolio.

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 8 % z 75,2 mln EUR do 81,0 mln EUR. Przychody hoteli wzrosły w porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami 2010 roku o 10 % z 69,6 mln EUR do 76,8 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części przychody ze sprzedaży uzyskane przez nowo otwarte w roku 2009 i 2010 hotele w Jekaterynburgu, Berlinie, Łodzi i Katowicach, które otwarto w szczycie kryzysu i które stopniowo umacniały swoją pozycję na rynku. Z reguły nowo otwarty hotel wypracowuje sobie pozycję rynkową i uzyskuje stabilne przychody ze sprzedaży po 1 – 3 latach. Przychody z tytułu wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich spadły z 5,6 mln EUR do 4,2 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej spadły nieznacznie z 2,1 mln EUR do 1,7 mln EUR, 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 2,6 mln EUR do 2,1 mln EUR.

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	1-9/2011	1-9/2010
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	76.816	69.627
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.506	3.469
GOP przypadający na Grupę	20.081	17.343

Segment Development & Asset Management w tys. EUR	1-9/2011	1-9/2010
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	4.208	5.590
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	2.620	3.270
Segment EBITDA	-10	1.621

Sytuacja w zakresie wyniku

W pierwszych dziewięciu miesiącach 2011 roku Warimpex dokonał zbycia swojego 25%-owego udziału w Hotelu Sobieski w Warszawie. Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 2,3 mln Euro.

W pierwszych dziewięciu miesiącach ubiegłego roku 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) zwiększył się w stosunku do okresu sprawozdawczego ubiegłego roku z 15,4 mln EUR do 17,7 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z 19,3 mln EUR do 12,6 mln EUR.

Na rynkach nieruchomości w Europie Wschodniej odnotowano rosnącą stabilizację wartości nieruchomości, we wrześniu 2011 możliwe stało się wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych w wys. 9,1 mln EUR (I kw. – III kw. 2010: 18,4 mln). Planowe odpisy amortyzacyjne dokonywane są niezależnie od tego. Niższe o 9,3 mln EUR zwiększenia wartości są zasadniczą przyczyną mniejszego wyniku netto okresu niż w porównywalnym okresie ubiegłego roku mimo wyższego EBITDA.

Wynik netto okresu

Wynik netto za pierwsze dziewięć miesięcy wyniósł -2,8 mln EUR (I kw. – III kw. 2010: 4,8 mln EUR).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wskutek poprawy sytuacji hoteli o 18 % z 11,5 mln EUR do 13,5 mln EUR.

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W kwestii istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do Noty 16 w skonsolidowanym okresowym sprawozdaniu finansowym.

Perspektywy

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące nieruchomości:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark z powierzchnią biurową 40 000 m² i międzynarodowym hotelem z 300 pokojami (planowane otwarcie hotelu i fazy 1a grudzień 2011, fazy 1b od końca 2012)
- Biura Le Palais, Warszawa (planowane otwarcie koniec 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wiedeń (planowane otwarcie koniec 2012)

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

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

Wiedeń, dnia 29 listopada 2011



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 2011**

- 5** Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
- 13** Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 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 30 września 2011 – niebadany

w EUR	Nota	01–09/11	07–09/11	01–09/10	07–09/10
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		76.816.383	28.403.880	69.627.297	27.034.722
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		4.208.128	1.468.859	5.589.905	1.063.770
		81.024.511	29.872.739	75.217.202	28.098.492
Przychody ze sprzedaży nieruchomości					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		6.078.712	2.954.288	7.702.121	(45.000)
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(3.458.829)	(2.258.153)	(4.432.145)	(1.574)
	[05]	2.619.883	696.135	3.269.976	(46.574)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		–	–	(1.341.454)	–
Pozostałe przychody operacyjne		880.540	880.539	1.256.620	95.962
		880.540	880.539	(84.834)	95.962
Koszty operacyjne					
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(36.107.647)	(12.792.572)	(33.770.205)	(12.208.736)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(1.299.682)	(733.322)	(128.584)	(42.294)
Koszty świadczeń pracowniczych	[06]	(22.536.772)	(7.299.707)	(22.107.816)	(7.525.138)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(13.934.315)	(4.469.496)	(14.157.011)	(4.396.711)
Odpisy aktualizacyjne		(318.776)	(108.209)	(364.460)	(241.103)
Zwiększenia wartości		9.088.655	1.143.802	18.400.116	4.297.214
Pozostałe koszty operacyjne	[07]	(6.837.212)	(2.238.027)	(6.964.894)	(2.138.068)
		(71.945.750)	(26.497.532)	(59.092.854)	(22.254.836)
Wynik na działalności operacyjnej					
		12.579.184	4.951.881	19.309.490	5.893.044
Przychody z działalności finansowej	[08]	4.728.048	2.537.274	2.266.261	560.929
Koszty działalności finansowej	[08]	(20.081.668)	(7.103.733)	(18.229.030)	(5.073.965)
Wynik brutto		(2.774.436)	385.422	3.346.721	1.380.007
Podatek dochodowy bieżący	[09]	(9.228)	1.128	(1.226.726)	(62.044)
Podatek dochodowy odroczony	[09]	(28.395)	(41.714)	2.647.805	(279.227)
Wynik netto okresu		(2.812.059)	344.836	4.767.800	1.038.736
Różnice kursowe					
Różnice kursowe		(334.676)	(355.775)	(2.386.293)	4.156
Wartość godziwa wycena papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		(5.746)	(3.071)	–	–
Zysk/strata hedging		(95.996)	(225.892)	(279.275)	(8.951)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(37.117)	(8.675)	80.328	8.838
Razem przychody i koszty okresu		(3.285.593)	(248.578)	2.182.560	1.042.779
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(2.808.375)	446.969	4.946.631	1.258.759
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(3.684)	(102.133)	(178.831)	(220.023)
		(2.812.059)	344.836	4.767.800	1.038.736
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(4.117.978)	(284.433)	3.261.073	1.288.012
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		832.385	35.855	(1.078.513)	(245.233)
		(3.285.593)	(248.578)	2.182.560	1.042.779
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,05)	0,01	0,11	0,03
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,05)	0,01	0,11	0,03

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 września 2011

w EUR	Nota	30.09.2011 niebadany	31.12.2010 badany	30.09.2010 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[10]	457.949.137	461.928.351	467.212.173
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	64.886.648	55.021.114	47.888.752
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		157.624	236.051	280.978
Jednostki stowarzyszone		–	–	5.876.356
Pozostałe aktywa finansowe		64.862.304	62.552.132	70.240.412
Podatek odroczony		1.893.541	1.578.047	717.943
		590.670.520	582.236.961	593.137.879
Aktywa obrotowe				
Zapasy		1.597.235	1.696.136	1.943.367
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[13]	9.663.642	8.855.363	10.055.949
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[05]	4.001.633	3.366.870	–
Pozostałe aktywa finansowe	[14]	31.020	42.093	27.026
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12.663.575	10.793.875	10.274.177
		27.957.106	24.754.336	22.300.519
SUMA AKTYWÓW		618.627.626	606.991.297	615.438.398
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy		54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitał zapasowy		71.387.604	70.921.626	71.065.681
Niepodzielony wynik finansowy		(37.758.800)	(34.950.425)	(35.258.088)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		1.320.375	2.629.978	1.695.244
		88.647.793	92.299.793	91.201.450
<i>Udziały mniejszościowe</i>		(3.073.753)	(3.949.489)	(3.027.613)
Kapitał własny ogółem		85.574.040	88.350.304	88.173.838
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[12]	401.328.890	392.804.699	413.729.112
Obligacje zamienne	[12]	15.161.551	–	–
Rezerwy		3.470.777	3.457.155	3.501.244
Pozostałe zobowiązania	[13]	1.507.020	9.497.605	1.252.984
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		13.778.137	14.017.512	13.036.822
		435.246.374	419.776.971	431.520.163
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[13]	19.429.473	14.621.701	22.741.930
Kredyty i pożyczki	[12]	75.175.296	81.154.377	70.058.474
Pochodne instrumenty finansowe	[14]	1.971.684	1.591.624	1.272.080
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		76.058	199.590	49.771
Rezerwy		1.154.701	1.296.730	1.622.143
		97.807.212	98.864.022	95.744.398
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		618.627.626	606.991.297	615.438.398

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 – niebadany

w EUR	Nota	01-09/11	07-09/11	01-09/10	07-09/10
Wpływy z działalności operacyjnej					
z hoteli i opłat czynszowych		79.846.723	29.504.705	72.322.262	27.525.363
z projektów w zakresie nieruchomości		1.543.685	684.664	1.901.246	473.015
z odsetek		165.559	126.571	106.960	41.225
		<u>81.555.968</u>	<u>30.315.939</u>	<u>74.330.468</u>	<u>28.039.602</u>
Wydatki na działalność operacyjną					
projekty w zakresie nieruchomości		(1.632.093)	(1.016.377)	(623.948)	(146.683)
zużycie materiałów i usług		(36.045.239)	(13.837.972)	(34.741.208)	(11.290.017)
świadczenia pracownicze		(22.500.295)	(7.448.214)	(21.679.560)	(7.344.575)
pozostałe koszty operacyjne		(7.890.540)	(2.484.280)	(5.600.276)	(2.327.336)
podatek dochodowy		45.782	86.696	(193.913)	(39.948)
		<u>(68.022.384)</u>	<u>(24.700.148)</u>	<u>(62.838.904)</u>	<u>(21.148.561)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		13.533.584	5.615.792	11.491.563	6.891.041
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		11.791	11.791	980.148	10.547
Wydatki na nabycie środków trwałych	[10]	(11.834.251)	(4.051.497)	(16.618.386)	(4.430.356)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(14.063.824)	(3.888.606)	(3.351.079)	(1.183.108)
Wydatki na nabycie oprogramowania	(34.846)	(27.726)	(3.340)	(304)	
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(4.627.628)	(2.658.464)	(3.264.870)	244.675
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe	71.828	345	(642.101)	(221.209)	
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		8.389	8.389	(410.562)	(60.000)
		<u>(30.468.540)</u>	<u>(10.605.768)</u>	<u>(23.310.190)</u>	<u>(5.639.754)</u>
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych					
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	[05]	5.801.756	2.677.333	7.000.356	250.356
Wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	[05]	(646.415)	–	–	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów		292.528	8.366	(95.705)	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		5.447.869	2.685.699	6.904.651	250.356
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Wpływy ze zmian kapitału		–	–	25.557.162	(169.817)
Wpływy z tytułu emisji obligacji zamiennych		15.587.467	–	–	–
Wpływy od akcjonariuszy mniejszościowych		43.351	43.351	–	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[12]	34.254.956	10.606.457	9.091.936	1.252.033
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[12]	(21.146.458)	(2.400.636)	(18.975.168)	(4.347.831)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(14.403.246)	(5.078.456)	(12.704.117)	(4.415.540)
Wpływy/wydatki z/na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[05]	(1.087.371)	(354.046)	–	–
Wpływy/wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe		–	–	(4.787)	(2.748)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		13.248.700	2.816.671	2.965.025	(7.683.904)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.761.613	512.394	(1.948.951)	(6.182.261)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		108.088	(19.231)	289.687	37.148
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		10.793.875	10.752.450	11.933.442	13.431.438
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		12.663.575	11.245.612	10.274.177	7.286.324

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 – 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 2011	54.000.000	70.921.626	(34.950.425)	(301.387)	2.629.978	92.299.793	(3.949.489)	88.350.304
Emisja obligacji zamiennych	–	465.978	–	–	–	465.978	–	465.978
Wpływ od akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	–	43.351	43.351
Wynik netto okresu	–	–	(2.808.375)	–	–	(2.808.375)	(3.684)	(2.812.059)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(1.309.603)	(1.309.604)	836.069	(473.535)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(2.808.375)	–	(1.309.603)	(4.117.979)	832.385	(3.285.593)
Stan na dzień 30 września 2011	54.000.000	71.387.604	(37.758.800)	(301.387)	1.320.375	88.647.793	(3.073.753)	85.574.040

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 (odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	–	(3.948.440)	–	–	–	(3.948.440)	–	(3.948.440)
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 września 2010	54.000.000	71.065.681	(35.258.088)	(301.387)	1.695.244	91.201.450	(3.027.613)	88.173.838

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 30 września 2011 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 29 listopada 2011 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w notcie [04] „Działalność segmentów”.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 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 30 września 2011 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 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 30 września 2011 – niebadane

w EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset Management		Razem w Euro	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	76.816.383	69.627.297	4.208.128	5.589.905	81.024.511	75.217.202
Wynik segmentu	13.083.493	15.828.955	(504.309)	3.480.535	12.579.184	19.309.490
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz z wartościami niematerialnymi i prawnymi	9.304.682	8.515.004	13.903.030	4.859.002	23.207.713	13.374.007
• finansowe aktywa trwałe	3.268	–	9.526.168	9.427.386	9.529.436	9.427.386
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(13.320.380)	(13.529.345)	(613.935)	(627.666)	(13.934.315)	(14.157.011)
• odpisy aktualizacyjne	(10.924)	(359.460)	(307.853)	(5.000)	(318.776)	(364.460)
• zwiększenia wartości	8.660.737	15.907.676	427.918	2.492.440	9.088.655	18.400.116
Cash Flow z działalności operacyjnej	16.218.487	11.592.360	(2.684.903)	(100.797)	13.533.584	11.491.563
Aktywa	471.509.671	473.087.698	147.117.955	142.350.700	618.627.626	615.438.398
Zobowiązania brutto	(444.485.821)	(464.779.248)	(88.567.765)	(62.485.312)	(533.053.586)	(527.264.561)
Finansowanie w ramach Grupy	60.723.253	57.264.814	(60.723.253)	(57.264.814)	–	–
Zobowiązania netto	(383.762.568)	(407.514.434)	(149.291.018)	(119.750.126)	(533.053.586)	(527.264.561)
Ø Zatrudnienie	1.532	1.571	61	83	1.593	1.654

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

za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	13.321.535	11.812.276	59.242.696	53.293.760	4.063.972	4.452.532
Koszty materiałów	(5.970.345)	(5.702.440)	(23.773.212)	(21.450.233)	(1.123.322)	(1.172.426)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.818.753)	(3.572.214)	(13.972.089)	(13.347.637)	(1.028.691)	(1.093.463)
Gross Operating Profit	3.532.436	2.537.622	21.497.395	18.495.890	1.911.959	2.186.643
<i>Employees Hotel</i>	274	267	1.111	1.131	132	162
Dostępne pokoje						
Razem	661	661	3.986	3.986	370	370
w tym dostępne	661	658	3.967	3.893	369	357
Udział joint venture	(202)	(202)	(1.237)	(1.210)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(53)	(26)	–	–
Pokoje dostępne Grupa	459	456	2.678	2.656	369	357
Pokoje sprzedane	307	296	1.600	1.539	280	278
Średnie obłożenie	67 %	65 %	60 %	58 %	76 %	78 %
Managementfee	(720.327)	(593.236)	(3.127.368)	(2.777.672)	(297.801)	(317.113)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(1.710.332)	(1.718.582)	(60.686)	(87.115)
Różnice kursowe	(231.838)	63.162	(4.260)	426.721	(25.569)	(113.208)
Property Costs	(286.349)	(271.614)	(333.357)	(401.691)	(62.958)	(86.664)
Net Operating Profit	2.293.922	1.735.934	16.322.078	14.024.666	1.464.945	1.582.543
Pozostałe przychody after GOP	–	–	55.928	(2.358)	132.253	71.086
Pozostałe koszty after GOP	(272.519)	(203.532)	(1.831.217)	(2.741.423)	(188.330)	(133.294)
Koszty Pre-Opening	–	–	–	(207.061)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(2.729.826)	(2.709.518)	(8.683.205)	(8.912.147)	(1.905.407)	(1.906.973)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	(359.460)	(10.924)	–
Zwiększenia wartości	1.583.317	926.446	3.228.668	9.693.078	3.848.752	3.063.115
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	874.894	(250.671)	9.092.251	11.495.295	3.341.290	2.676.478
Suma operating Hotels: Suma pośrednia I					13.308.435	13.921.103
w tym odpisy amortyzacyjne					(4.668.625)	(205.459)
w tym różnice kursowe					(261.668)	376.675
Suma operating Hotels suma pośrednia II					18.238.728	13.749.887
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					(224.942)	1.907.852
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					13.083.493	15.828.955

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	5.813.329	5.174.784	16.802.659	15.174.545	–	–
• Polska	7.508.206	6.637.493	14.867.432	13.548.119	2.478.769	2.973.550
• Francja	–	–	13.387.256	12.548.881	–	–
• Rumunia	–	–	1.631.994	1.639.167	–	–
• Niemcy	–	–	9.647.982	8.990.000	–	–
• Rosja	–	–	2.961.300	1.390.690	1.717.456	1.550.069
	13.321.535	11.812.276	59.298.624	53.291.402	4.196.225	4.523.618
w tym GOP						
• Czechy	602.052	170.473	6.158.000	5.513.051	–	–
• Polska	2.930.385	2.367.149	6.570.266	5.676.509	1.131.943	1.378.686
• Francja	–	–	4.239.894	4.064.401	–	–
• Rumunia	–	–	476.270	418.849	–	–
• Niemcy	–	–	2.914.262	2.744.278	–	–
• Rosja	–	–	1.138.703	78.802	780.016	807.957
	3.532.436	2.537.622	21.497.395	18.495.890	1.911.959	2.186.643
w tym wynik z działalności operacyjnej						
• Czechy	331.617	(451.296)	4.392.142	2.679.509	–	–
• Polska	543.277	200.625	2.118.554	4.970.738	296.040	444.230
• Francja	–	–	1.674.390	1.449.099	–	–
• Rumunia	–	–	197.174	479.078	–	–
• Niemcy	–	–	374.723	2.879.868	–	–
• Rosja	–	–	335.269	(962.998)	3.045.250	2.232.248
	874.894	(250.671)	9.092.251	11.495.295	3.341.290	2.676.478

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels&Resorts“

za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Wpływy	13.267.888	11.496.940	59.584.233	52.061.811	4.206.646	4.597.836
Przychody z tytułu odsetek	17.145	18.329	14.712	(1.743)	–	–
Koszty materiałów	(5.967.265)	(5.868.552)	(28.165.364)	(25.342.629)	(882.778)	(1.540.017)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.936.847)	(3.695.494)	(14.383.778)	(13.689.142)	(1.139.253)	(1.204.880)
Pozostałe wpływy	(709.423)	(360.021)	(5.278.777)	(4.008.213)	(124.094)	(187.456)
Podatek dochodowy	–	–	37.015	(230.303)	10.604	–
	2.671.499	1.591.202	11.808.041	8.789.780	2.071.125	1.665.483
<i>w tym w</i>						
• Czechy	115.812	(125.176)	4.005.307	3.133.215	–	–
• Polska	2.555.686	1.716.378	2.691.267	1.899.518	1.039.903	861.553
• Francja	–	–	2.309.496	2.533.819	–	–
• Rumunia	–	–	94.147	31.131	–	–
• Niemcy	–	–	2.165.256	1.931.621	–	–
• Rosja	–	–	542.568	(739.523)	1.031.223	803.930
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
	2.671.499	1.591.202	11.808.041	8.789.780	2.071.125	1.665.483
Suma operating Hotels					16.550.665	12.046.465
pomniejszona o wpływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(332.178)	(454.105)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					16.218.487	11.592.360

Wynik segmentu „Development & Asset-Management“ – w porównaniu z rokiem poprzednim za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 – niebadany

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	1.734.869	2.068.740	2.068.984	2.601.439	404.276	919.726
Zmiana stanu	–	–	–	(1.341.454)	–	–
Sprzedaż nieruchomości	–	–	2.619.883	3.269.976	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	–	476.497	–	–
Koszty materiałów	(357.480)	(594.098)	(381.886)	(294.310)	(341.640)	(865.452)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(1.292.564)	(104.068)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(1.620)	(2.914.817)	(3.245.856)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(531.708)	(417.296)	(60.134)	(175.006)	(22.093)	(35.363)
Odpisy aktualizacyjne	(120.000)	(5.000)	(187.853)	–	–	–
Zwiększenia wartości	325.588	1.720.602	102.330	772.135	–	(297)
Pozostałe koszty operacyjne	(116.189)	(55.945)	(1.329.730)	(1.183.643)	(104.147)	(29.170)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	935.081	2.715.383	(1.375.787)	775.709	(63.604)	(10.557)
w tym w						
• Czechy	–	–	(31.942)	(11.864)	–	–
• Polska	197.955	535.199	(109.940)	1.076.372	(63.604)	(10.557)
• Niemcy	154.889	1.778.285	(13.210)	(15.701)	–	–
• Francja	–	–	(107.035)	375.447	–	–
• Austria	–	–	(842.679)	(886.612)	–	–
• Węgry	582.237	401.900	(107.488)	(159.034)	–	–
• pozostałe	–	–	(163.494)	397.102	–	–
	935.081	2.715.383	(1.375.787)	775.709	(63.604)	(10.557)

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

za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 – niebadane

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Wpływy wynajem	1.681.266	2.104.829	638.311	1.004.739	468.380	1.056.107
Wpływy Development	–	–	1.543.685	1.901.246	–	–
Przychody z tytułu odsetek	2.954	3.925	121.263	86.447	9.484	2
Wypływy Development	(8.042)	(35.832)	(1.521.754)	(356.615)	–	–
Koszty materiałów	(327.614)	(621.990)	(360.995)	(357.939)	(341.223)	(1.007.890)
Koszty świadczeń pracowniczych	(352)	(1.300)	(2.842.871)	(2.912.237)	–	–
Pozostałe wypływy	(201.637)	(10.006)	(1.444.099)	(960.719)	(100.786)	(30.354)
Podatek dochodowy	58	(539)	(934)	37.331	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	1.146.634	1.439.087	(3.867.393)	(1.557.748)	35.855	17.864
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	–	–	5.801.756	7.000.356	–	–
Przepływy pieniężne przed inwestycjami i finansowaniem	1.146.634	1.439.087	1.934.363	5.442.608	35.855	17.864
w tym w						
• Czechy	–	–	(66.279)	(21.668)	–	–
• Polska	208.680	790.306	140.557	1.571.236	35.855	17.864
• Niemcy	159.639	102.610	(24.988)	(15.416)	–	–
• Austria	–	–	(3.467.956)	(3.507.280)	–	–
• Francja	–	–	(289.265)	185.931	–	–
• Węgry	786.357	582.002	(120.497)	(180.284)	–	–
• pozostałe	(8.042)	(35.832)	(38.964)	409.734	–	–
	1.146.634	1.439.087	(3.867.393)	(1.557.748)	35.855	17.864

[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 III Sobieski 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”.

28 lipca 2011 sprzedano także pozostałe 12,5 % za kolejne 3 mln Euro. Z ceny kupna na koncie Escrowaccount zdeponowano 0,3 mln Euro do chwili ostatecznego rozliczenia ceny kupna.

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 wyłączenia 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)	–	–	–	–
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	–	–	(446.862)	(446.862)
Fundusze finansowe	(639.586)	(6.829)	–	(646.415)
	(13.577.996)	(193.231)	(446.862)	(14.218.089)
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	(2.901.750)	(52.064)	(446.862)	(3.400.676)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	5.154.288	74.424	850.000	6.078.712
Koszty związane z transakcjami sprzedaży	–	–	(58.153)	(58.153)
Przychody netto z tytułu sprzedaży nieruchomości	2.252.538	22.359	344.985	2.619.883

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	5.154.288	74.424	791.847	6.020.559
wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(639.586)	(6.829)	–	(646.415)
poniższenie o niezapłacone należności				
z tytułu ceny kupna na dzień 30.09.2011	(218.803)	–	–	(218.803)
	4.295.900	67.595	791.847	5.155.341

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

	Stan 01.01.2011	Zwiększenia	Zmiana pozycji	Sprzedaż	Rozl. odsetki	± Fair Value	Stan 30.09.2011
„Roundabout Sp.z.o.o.“	10.188	–	–	8.389	–	(5.746)	12.832
„Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“	2.909.820	1.078.982	–	–	–	–	3.988.802
„Prozna Properties Sp.z.o.o.“	446.862	–	–	–	(446.862)	–	–
	3.366.870	1.078.982	–	8.389	(446.862)	(5.746)	4.001.633

[06] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w okresie objętym sprawozdaniem wyniosło 1.593 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.654) osób.

1 stycznia do 30 września

w EUR

2011

2010

Wynagrodzenia	(16.930.277)	(16.709.237)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(3.761.465)	(3.650.574)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(608.934)	(569.096)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(35.261)	(122.698)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(942.709)	(900.298)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	695	(32.911)
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(180.185)	(57.132)
	(22.458.137)	(22.041.948)
Zmiana funduszu socjalnego	(78.635)	(65.868)
	(22.536.772)	(22.107.816)

[07] Pozostałe koszty operacyjne

1 stycznia do 30 września

w EUR

2011

2010

Koszty Pre-Opening	–	(207.061)
Koszty doradztwa prawnego	(632.559)	(562.344)
Koszty administracyjne ogółem	(1.172.201)	(1.313.668)
Reklama	(269.600)	(398.375)
Podatek naliczony nieodliczalny	(300.593)	(256.873)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(1.771.018)	(1.805.697)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(95.000)	(95.000)
Property Costs*)	(1.942.743)	(2.130.456)
Pozostałe	(653.498)	(195.419)
	(6.837.212)	(6.964.894)

*) Rezerwa na podatek gruntowy za Hotel andel's Berlin, utworzona w roku ubiegłym, została rozwiązana w okresie sprawozdawczym w części odpowiadającej udziałowi Grupy w wys. 310 TEUR, ponieważ ostateczne decyzje o wymiarze podatku określały kwoty niższe.

[08] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2011	2010
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	178.341	73.477
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	1.742.512	1.947.995
Odsetki od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	20.458	–
Odsetki od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	–	61.474
Przychody z transakcji z udziałem instrumentów pochodnych	–	183.315
Dodatnie różnice kursowe dot. obligacji denominowanych w PLN	1.764.336	–
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	1.022.400	–
	4.728.048	2.266.261
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(14.258.291)	(13.360.590)
Odsetki od pozostałych zobowiązań długoterminowych	(412.020)	(814.199)
Odsetki od obligacji	(558.709)	–
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(546.523)	(776.923)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(71.659)	(66.831)
	(15.847.202)	(15.018.543)
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	(1.317.536)	(62.003)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(55.336)	(82.882)
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	(645.858)	(2.637.607)
Koszty pozyskania kapitału (wraz z kosztami emisji obligacji zamiennych)	(2.215.736)	(427.995)
	(20.081.668)	(18.229.030)

[09] Podatek dochodowy

Przejście między kosztem podatku dochodowego i obowiązującą stawką podatkową Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za okres objęty sprawozdaniem w wysokości 25 % (2010: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	2011	2010
Wynik brutto	(2.774.436)	3.346.721
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	693.609	(836.680)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(430.182)	49.692
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	672.220	–
± różnice stałe	(188.542)	23.298
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(425.887)	1.639.792
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	–	39.835
± efekt zmian bez wpływu na wynik	18.239	53.062
± efekt różnic kursowych	(377.080)	452.079
	(37.623)	1.421.079

[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	
	30.09.2011	30.09.2010
Wartość netto na dzień 1 stycznia	461.928.351	457.740.434
Nakłady inwestycyjne	9.584.359	9.524.977
Zmiana z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:	495.000	146.818
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski”	(8.723.128)	–
Zmniejszenia	–	(662.802)
Odpisy amortyzacyjne	(13.231.487)	(13.619.560)
Odpisy aktualizacyjne	(318.776)	(364.460)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	8.705.219	16.679.513
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(490.401)	(2.232.747)
Wartość netto na 30 września	457.949.137	467.212.173
w tym aktywa w budowie	37.922.246	41.730.290

„Inwestycje” oraz przepływy pieniężne z „Wydatków na nabycie środków trwałych” dotyczą głównie projektu „Airportcity St. Petersburg” i „Louvre”.

[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	
	30.09.2011	30.09.2010
Wartość netto na dzień 1 stycznia	55.021.114	42.885.519
Nakłady inwestycyjne	13.588.508	3.845.690
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	(495.000)	(146.818)
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski”	(3.021.854)	–
Odpisy amortyzacyjne	(531.708)	(417.296)
Odpisy aktualizacyjne	–	–
Zwiększenie zmniejszenia wartości	325.588	1.720.602
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	1.054
Wartość netto na 30 września	64.886.648	47.888.752
w tym aktywa w budowie	55.946.464	38.497.136

Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:

Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	1.750.935	2.094.020
Koszty eksploatacyjne	(357.480)	(594.098)
	1.393.456	1.499.922

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

[12] Zobowiązania finansowe

W okresie sprawozdawczym została wyemitowana obligacja zamienna denominowana w PLN w wys. 66,25 mln PLN. Wartość jej poszczególnych części wynosi 250.000,- PLN. Obligacja zamienna jest ważna przez okres trzech lat, a jej termin wykupu to 6 maja 2014. Terminy wypłaty odsetek to 6 listopada i 6 maja każdego roku. W „cenie konwersji” w wys. 12,79 PLN (ok. 3,25 Euro) subskrybenci obligacji mogą ją zamienić na akcje zwykłe spółki na okaziciela.

Szczegóły dot. przyporządkowania kredytów do poszczególnych projektów:

	Stan na 30.09.2010	Stan na 01.01.2011	Nowe zobowiązania	Splata	Zmiany konsoli- dacyjne	Pozostałe zmiany	Stan na 30.09.2011
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty							
<i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>							
Hotel andel's Łódź	50.712.500	50.000.000	-	-	-	154.663	50.154.663
Hotel Diplomat	30.684.973	29.065.368	-	(661.731)	-	28.150	28.431.787
Hotel angelo Jekaterynburg	37.292.972	37.312.100	-	-	-	588.717	37.900.817
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.207.300	11.000.000	-	-	-	190.025	11.190.025
Hotel Palace	13.524.500	13.524.500	-	(345.500)	-	-	13.179.000
Hotel Chopin	10.877.762	10.694.351	-	(351.570)	-	3.293	10.346.074
Hotel angelo Praga	11.403.600	11.251.598	-	(468.970)	-	-	10.782.628
Biurowiec Erszebet	11.760.569	11.638.441	-	(171.357)	-	-	11.467.085
Hotel Amber Baltic	6.952.501	7.387.866	-	(641.513)	-	190.627	6.936.980
Hotel Savoy	6.010.825	5.276.245	-	(441.288)	-	-	4.834.956
Hotel Le Palais	6.463.657	6.465.657	-	(113.760)	-	3.000	6.354.897
Gazociąg Warszawa	138.062	130.095	-	(42.241)	-	(9.733)	78.120
Ciepłownia gazowa Warszawa	232.927	-	-	-	-	-	-
Hotel Dvořák	19.321.278	19.155.710	-	(300.000)	-	2.760	18.861.231
	216.583.425	212.901.931	-	(3.537.930)	-	1.151.502	210.518.264
<i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>							
Hotel InterContinental 50 %	29.085.078	28.797.847	-	(912.231)	-	-	27.885.616
Hotel Dream Castle 50 %	17.480.661	17.338.565	-	(430.872)	-	-	16.907.693
Hotel andel's Berlin 50 %	34.717.550	33.725.000	-	(73.978)	-	-	33.651.022
Hotel Magic Circus Paryż 50 %	9.706.875	9.656.875	-	(225.000)	-	1.875	9.433.750
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.680.893	15.680.851	-	-	-	-	15.680.851
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	7.954.030	8.001.413	-	(64.725)	(7.936.689)	-	-
Biurowiec Parkur Tower 50 %	5.233.465	5.172.876	-	(164.259)	-	-	5.008.616
Hotel angelo Katowice 50 %	10.229.320	10.157.823	-	(44.506)	-	-	10.113.316
Airportcity St.Petersburg 50 % ¹⁾	-	4.825.177	20.293.809	(4.825.177)	-	-	20.293.809
Część concernu Louvre 50 %	-	1.596.794	-	-	-	34.748	1.631.542
Hotel angelo Pilzno 50 %	6.390.568	6.297.381	-	(100.000)	-	74.390	6.271.770
	353.061.864	354.152.532	20.293.809	(10.378.679)	(7.936.689)	1.262.515	357.396.248
b) Pozostałe pożyczki							
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	43.463.640	49.721.571	1.716.049	(11.656.865)	-	-	39.780.755
Długoterminowe kredyty obrotowe	30.466.110	20.976.915	-	1.742.222	-	455.231	23.174.368
Krótkoterminowe pożyczki	247.336	253.137	6.900.000	(253.137)	-	-	6.900.000
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	43.449.520	35.690.602	4.762.195	(250.000)	(945.399)	(2.683.122)	36.574.276
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	8.893.737	9.049.924	5.000	(350.000)	-	-	8.704.924
Pożyczki nieoprocentowane	2.450.995	2.450.995	-	-	(650.995)	-	1.800.000
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.754.384	1.663.401	577.904	-	-	(67.691)	2.173.614
	130.725.722	119.806.545	13.961.147	(10.767.779)	(1.596.394)	(2.295.582)	119.107.937
Obligacje	-	-	16.833.156	-	-	(1.671.605)	15.161.551
Razem zobowiązania finansowe	483.787.587	473.959.076	51.088.112	(21.146.458)	(9.533.083)	(2.704.672)	491.665.736

[13] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	30.09.2011	na dzień 31.12.2010	30.09.2010
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	4.846.622	5.098.273	6.840.095
Należności wobec organów skarbowych	1.727.885	729.446	735.811
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	728.655	814.172	122.500
Zapłacone zaliczki	266.699	224.322	338.377
Pozostałe należności i aktywa	1.173.782	924.409	1.069.435
Należności wobec jednostek stowarzyszonych	1.234	3.890	4.644
Należności wobec joint ventures	326.954	232.854	144.084
Należności wobec osób powiązanych	–	750	631
Rozliczenia międzyokresowe	591.811	827.247	800.371
	9.663.642	8.855.363	10.055.949
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	5.061.337	7.846.234	7.781.237
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	7.536.503	–	8.239.071
Zobowiązania wobec joint ventures	523.902	687.881	654.636
Zobowiązania wobec osób powiązanych*)	2.316.621	1.571.463	1.611.586
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	237.500	237.500	237.500
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	2.808.175	3.438.086	3.544.315
Otrzymane zaliczki	945.435	840.537	673.584
	19.429.473	14.621.701	22.741.930
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – długoterminowe			
Zobowiązanie z tytułu ceny kupna Hotel „andel's Łódź” (zmiana pozycji na krótkoterminową)	–	8.149.039	–
Korekta ceny kupna Hotel „andel's Berlin”	774.564	774.564	638.387
Otrzymane kaucje	725.154	560.583	597.305
Pozostałe	7.301	13.418	17.291
	1.507.019	9.497.604	1.252.984

*) Pozycja zobowiązania wobec osób powiązanych obejmuje niewypłacone bonusy dla członków zarządu za rok 2010 w wys. 260 tys. EUR.

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

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 30 września 2011 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco

	30.09.2011	30.09.2010
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.346.074	10.877.762
Wartość godziwa na 30 września	(643.620)	(746.480)
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.782.628	11.403.600
Wartość godziwa na 30 września	31.020	27.026
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	sprzedana	7.954.030
Wartość godziwa na 30 września	–	–

Pozostałe finansowe transakcje pochodne**14b) Back-Stock-Option**

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 30 września 2011 otwartą opcję (IFRS 2) o następujących parametrach:

Kurs akcji (wartość bazowa)	1,222 Euro	
Cena realizacji	2,00 Euro	
Odsetki bez ryzyka	0,3 %	
Przewidywane wahania	45,0 %	
Okres obowiązywania opcji	14.05.2012	
Najwcześniejszy możliwy termin realizacji	15.05.2010	
Przewidywana dywidenda	brak	
Wartość na dzień 30 września 2011 (wykazana w pochodnych instrumentach finansowych)		(21.600)
Wartość na chwilę zamknięcia transakcji wyniosła		(705.600)
Wewnętrzna wartość zobowiązań na dzień 30.09.2011		1.296.000

14c) Cross Currency Swap

Każdorazowo w dniu 6 listopada i 6 maja (rozpoczynając od 6 listopada 2011, kończąc 6 maja 2014) Spółka otrzyma 8,5 % odsetek od wartości nominalnej 38,2 mln PLN i zapłaci 6,7 % odsetek od wartości nominalnej 9.714.514,21 Euro.

Wartość rynkowa na dzień 30 września 2011 (1.306.463)

[15] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,526 mln Euro (w roku poprzednim 0,491 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 2,195 mln Euro (w roku poprzednim 2 mln Euro).

[16] Zdarzenia po dniu bilansowym

Kilka kolejnych transakcji jest obecnie negocjowanych. W końcowej fazie negocjacji znajduje się sprzedaż udziału w projekcie rozwojowym, ich zakończenie oczekiwane jest w najbliższych dniach.

[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.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jeden z akcjonariuszy wniósł do protokołu sprzeciw oraz skargę o podważenie uchwał.

Wiedeń, dnia 29 listopada 2011



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX

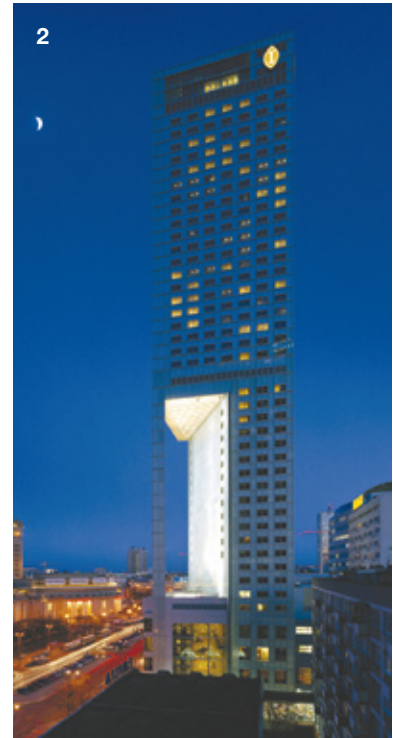
1) Hotel Le Palais***, Praga**

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



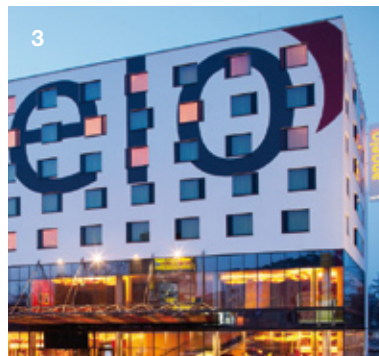
2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

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**S, Berlin**

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



6) andel's Hotel**, Łódź**

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



7) angelo Airporthotel**,**

Jekaterynburg-Kolcowo

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



Kalendarium

29 listopada 2011	Publikacja I-III kwartał 2011
3 kwietnia 2012	Publikacja raportu za rok 2011
8 maja 2012	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
24 maja 2012	Publikacja I kwartał 2012
30 sierpnia 2012	Publikacja I półrocze 2012
28 listopada 2012	Publikacja I-III kwartał 2012