



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR			korekta z datą wsteczną ¹	
	1-3/2012	Zmiana	1-3/2011	
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“	12.238	18 %	10.335	
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“	1.612	49 %	1.085	
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>	<i>13.850</i>	<i>21 %</i>	<i>11.419</i>	
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	319	-79 %	1.521	
EBITDA	932	79 %	522	
EBIT	-1.513	–	-330	
Wynik netto okresu	259	–	-3.007	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	1.086	–	-418	
Suma bilansowa	416.217	7 %	390.392	
Kapitał własny	76.448	10 %	69.811	
Kapitał podstawowy	54.000	–	54.000	
Ø Akcje w okresie	w szt. 54.000.000	–	54.000.000	
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR 0,01	–	-0,05	
Ilość hoteli	21	0	21	
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	3.462	95	3.367	
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych	5	0	5	
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.611	30	1.581	
	31.12.2011 ²	Zmiana	31.12.2010 ²	
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR 605,2	3 %	589,7	
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR 172,6	2 %	169,2	
NNNAV na jedną akcję	w EUR 3,2	3 %	3,1	
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR 0,78	-71 %	2,68	

¹ w zakresie korekty z datą wsteczną odsyłamy do informacji zawartych w Notach na str. 22 oraz w pkt. 2.02 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2011

² na dzień 31.03.2012 i 31.03.2011 nie dokonano zewnętrznej wyceny portfela nieruchomości

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pierwszy kwartał 2012 roku był dla Warimpexu dobrym startem w nowy rok, mimo odnotowania pewnych turbulencji w środowisku gospodarczym. I tak przychody z działalności hoteli wzrosły w stosunku do porównywalnego okresu z ubiegłego roku o 18 % do 12,2 milionów euro. Wzrost ten wynika w dużej mierze z wyraźnie wyższych przychodów ze sprzedaży w Jekaterynburgu, Pradze i Krakowie.

Ogólnie dobra kondycja naszych hoteli znajduje swoje odzwierciedlenie przede wszystkim we wzroście przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej z poziomu -0,4 mln EUR do 1,1 mln EUR. Również EBITDA – jeden z naszych najistotniejszych wskaźników, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny – wzrósł w stosunku do porównywalnego okresu z ubiegłego roku z 0,5 mln EUR do 0,9 mln EUR. Z powodu niższego udziału transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższego zwiększenia odpisanych wartości wynik z działalności operacyjnej (EBIT) spadł z -0,3 mln EUR do -1,5 mln EUR. Ogólnie jednak wynik okresu sprawozdawczego jest dodatni.

Nawet w ujęciu proporcjonalnym przedsięwzięć joint ventures przychody z hoteli są zdecydowanie wyższe niż w roku 2011. Średnia liczba dostępnych pokoi pozostała na niemal takim samym poziomie i wyniosła 3.621, przy czym przychody z działalności hoteli wzrosły z 19,6 mln EUR o 10 % do 21,6 mln EUR. Net Operating Profit wzrósł o 93 % do 4,3 mln EUR. Powodem tej wyraźnie wyższej marży NOP był głównie wzrost cen pokoi i wyższe wskaźniki obłożenia.

Zadowolający trend na rynkach transakcyjnych utrzymuje się także w bieżącym roku. Pod koniec kwartału sprawozdawczego podpisano dokument Head of Terms w sprawie planowanej sprzedaży 50 % udziałów w hotelu InterContinental w Warszawie. Jeszcze w tym roku ma nastąpić zamknięcie transakcji. Zapowiadana cena sprzedaży jest wyższa od wartości księgowej, co pozytywnie wpłynie na naszą sytuację dochodową i płynność w roku obrotowym 2012.

W naszym segmencie Development siedem projektów nieruchomościowych znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju, w tym Le Palais Office w Warszawie, którego otwarcie zaplanowano na koniec roku 2012. W Wiedniu mamy swój udział w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten nasz pierwszy projekt w Austrii ma być otwarty na wiosnę 2013 roku. W zeszłym roku świętowaliśmy otwarcie czterogwiazdkowego hotelu Crowne Plaza i sąsiadującego z nim biurowca w Airportcity w St. Petersburgu. Drugi biurowiec, dysponujący powierzchnią 15.000 m² do wynajęcia, znajduje się obecnie w stanie surowym i może zostać ukończony jeszcze w tym roku w zależności od popytu najemców i finansowania.

Jak już zapowiadaliśmy przy okazji publikacji wyników za rok 2011, chcemy z uwagi na znowu zaostrzającą się sytuację na rynkach finansowych skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw finansowych naszego przedsiębiorstwa, aby spotęgować naszą niezależność od zmiennych warunków rynkowych oraz zająć dobrą pozycję, gdy otworzą się nowe interesujące możliwości rozwojowe. Jestem przekonany, że dzięki dobrym wynikom uzyskanym w pierwszym kwartale 2012 roku odnotujemy pozytywne impulsy również w kolejnych kwartałach, które tradycyjnie są okresem przynoszącym większe dochody.



Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

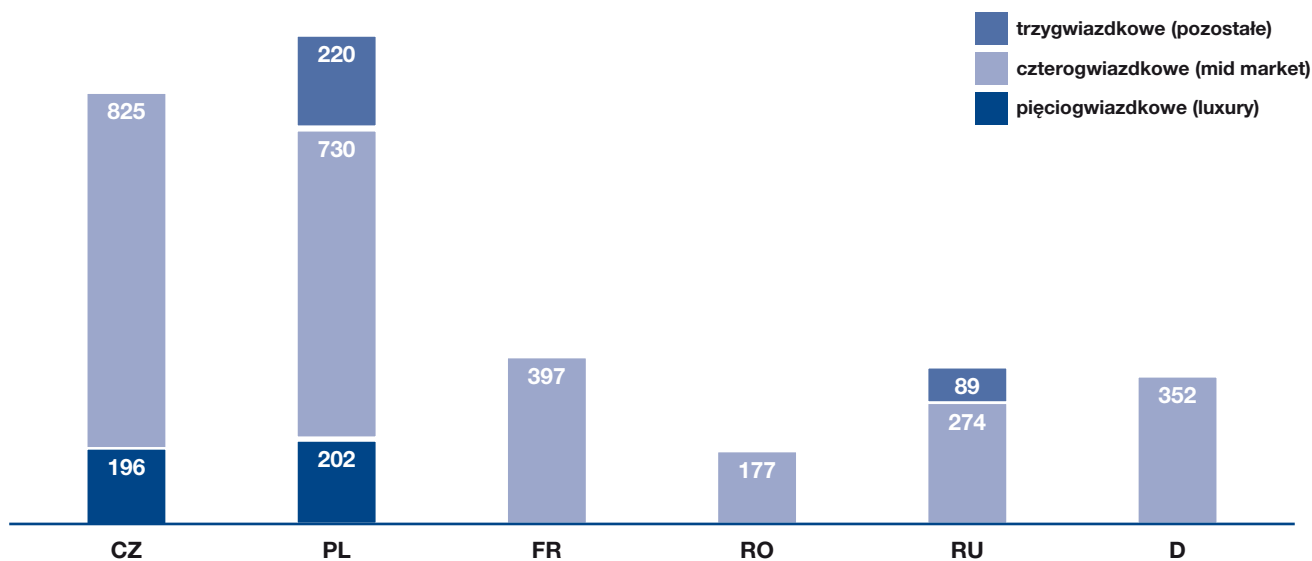
- 04/2012 podpisanie dokumentu Head of Terms dot. zamiaru sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie

INVESTOR RELATIONS

Po 0,78 EUR wzgl. 2,95 PLN na koniec roku 2011 kurs akcji wzrósł w I kwartale 2012. Kurs zamknięcia na dzień 31 marca 2012 wyniósł 4,05 PLN wzgl. 0,97 EUR.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2012 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs i w Warszawie.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.03.2012



W porównaniu rocznym o 95 wzrosła liczba pokoi z 3.367 do 3.462 w związku z otwarciem Hotelu Crowne Plaza w St. Petersburgu pod koniec 2011, skompensowanym sprzedażą Hotelu Sobieski w Warszawie.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

W maju 2012 r. Komisja Europejska częściowo znacznie obniżyła swoje prognozy gospodarcze (European Economic Forecast, Spring 2012) w stosunku do prognoz ogłoszonych jesienią 2011 na lata 2012 i 2013. Zakładana wartość kontrakcji dla strefy Euro na rok 2012 wynosi 0,3 % (prognoza z jesieni 2011: +0,5 %), a na rok 2012 zakładany jest wzrost 1,0 % (1,3 %). Prognoza dla Europy Południowej przewiduje wyraźny spadek gospodarczy, natomiast przewidywania dla Niemiec, Austrii i obszaru CEE są znacznie bardziej pozytywne. Oczekiwane wzrosty dla poszczególnych gospodarek krajowych, np. Polski, w roku 2012 wynoszą 2,7 %, a w 2013 r. 2,6 %. Jest to wzrost 0,2 % w stosunku do opublikowanej Herbst Forecast.

RYNKI

POLSKA

Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa

Warimpex posiada 50 % udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental w Warszawie.

W Krakowie Warimpex od września 2009 jest dzierżawcą hotelu czterogwiazdkowego plus marki andel's oraz właścicielem trzygwiazdkowego Hotelu Chopin. W Łodzi Warimpex otworzył w czerwcu 2009 kolejny Hotel andel's, a w Katowicach w ramach joint venture z UBM dokonano w marcu 2010 otwarcia pierwszego Hotelu angelo w Polsce. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic.

Obłożenie w Hotelu InterContinental spadło do 70 % (1-3 2011: 75 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 55 % (1-3 2011: 52 %), średnia cena pokoju w Euro także wzrosła. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 32 % do 46 %, średnia cena pokoju w Euro nieznacznie spadła. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie także znacznie wzrosło (1-3 2012: 56 %, 1-3 2011: 49 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 25 % (1-3 2011: 22 %), średnia cena pokoju spadła. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardzo uzależnione od sezonu i nieporównywalne z hotelem miejskim.

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 uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach. Pod koniec 2011 roku w Hotelu Savoy zmieniła się spółka zarządzająca, nowym zarządzającym jest Golden Tulip (część Louvre/Starwood Capital Group).

W okresie sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 53 % wzgl. w 50 % (1-3 2011 31 % wzgl. 47 %), średnie ceny pokoi w obu hotelach były niższe, RevPar wyraźnie wzrósł w obu hotelach. W segmencie pięciogwiazdkowym także wzrosły wskaźniki obłożenia, które wyniosły od 27 % do 37 % (1-3 2011: 28 % i 30 %). Średnie ceny pokoi w Euro spadły o ok. 10 % w dwóch z trzech hoteli, RevPar był jednak dodatni we wszystkich trzech obiektach. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 72 % (1-3 2011: 73 %). Udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło wyraźnie z 29 % do 39 %, średnia cena pokoju wzrosła o 7 %.

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

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

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w ok. 100 %. Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest częściowo wynajęty.

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 %. 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 wg designu angelo, obłożenie wyniosło 45 % (1-3 2011: 39 %). Udało się utrzymać średnią cenę pokoju w Euro.

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 72 % (1-3 2011: 73 %). Średnia cena pokoju spadła o 5 %. W Hotelu andel's Berlin obłożenie wyniosło 60 % (1-3 2011: 52 %). Średnia cena pokoju lekko spadła.

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 oraz powierzchnie komercyjne. 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 wyniosło 52 % wzgl. 45 % (1-3 2011: 62 % wzgl. 48 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach wzrosła.

AUSTRIA**Realizacje: 1 hotel z apartamentami**

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung/Vienna Insurance Group oraz PORR Solutions Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii zostanie otwarty wiosną roku 2013. Udało się znaleźć renomowanego dzierżawcę i firmę prowadzącą dla Palais Hansen. Jest nim podmiot prowadzący hotele Kempinski. Prace budowlane rozpoczęły się na początku września 2010.

ROSJA**Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec**

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel angelo Jekaterynburg otwarto w III kwartale 2009, hotel ten jest przyłączony bezpośrednio do nowych terminali. W St. Petersburgu Warimpex posiada 50 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa Intercont) oraz biurowiec z 17.000 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt Airportcity St. Petersburg realizowany jest przez spółkę projektową OAO AVIELEN A.G. w ramach joint venture z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2”. Jest to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Istniejący Hotel Liner w 2011 roku notował w dalszym ciągu zadowalające obłożenie, obłożenie w znacznie droższym Hotelu angelo udało się wyraźnie zwiększyć (1-3 2012: 50 %, 1-3 2011: 29 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 7 %. Nowo otwarty Crowne Plaza w Airportcity St. Petersburg uzyskał obłożenie w wysokości 25 %.

Realizacje: 1 biurowiec

Na terenie Airportcity znajduje się drugi biurowiec w stanie surowym z 15 000 m² powierzchni do wynajęcia. Biurowiec może zostać ukończony w zależności od popytu najemców i finansowania.

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 wzrosły o 21% do 13,9 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszymi trzema miesiącami 2011 o 18 % z 10,3 mln EUR do 12,2 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części znacznie wyższe obroty w Jekaterynburgu, Pradze i Krakowie. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 1,1 mln EUR do 1,6 mln EUR. Powodem wzrostu jest głównie postęp w realizacji budowy projektu biurowca Le Palais w Warszawie.

Analiza segmentów działalności*

(*porównaj szczegółowe wyjaśnienia w pkt [05] „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. Prezentacja w sprawozdaniu z działalności segmentów została dokonana metodą konsolidacji proporcjonalnej.

Segment Hotels & Resorts

w tys. EUR	1-3/2012	1-3/2011
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	21.638	19.608
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.621	3.568
GOP przypadający na Grupę	4.308	2.235

W kwartale sprawozdawczym przychody hoteli były wyraźnie wyższe niż w roku 2011. Średnia liczba dostępnych pokoi pozostała na niemal takim samym poziomie i wyniosła 3.621, przy czym przychody z działalności hoteli wzrosły z 19,6 mln EUR o 10 % do 21,6 mln EUR.

Net Operating Profit (= GOP, Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry” minus koszty wg GOP) wzrósł o 93 % do 4,3 mln EUR. Powodem tej wyraźnie wyższej marży NOP był głównie wzrost cen pokoi i wyższe wskaźniki obłożenia.

Segment Development & Asset Management

w tys. EUR	1-3/2012	1-3/2011
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	1.820	1.441
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	319	1.521
Segment EBITDA	-406	896

W segmencie „Development & Asset Management” przychody ze sprzedaży wzrosły o 26 % z 1,4 mln Euro do 1,8 mln EUR. Przyczyn tego wzrostu należy upatrywać przede wszystkim w sprzedaży odnotowanej w segmencie Development w związku z zamówieniem na wykonanie nieruchomości biurowej Le Palais w Warszawie.

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom.

Sytuacja w zakresie wyniku

Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik. Przychód jest odpowiednio księgowany dopiero przy sprzedaży nieruchomości, a więc wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom. W I kwartale nastąpiła korekta ceny kupna z tytułu sprzedaży udziału w joint venture z Louvre Hotels. Zaksięgowano 0,3 mln EUR przychodu. W porównywalnym 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 w dalszym ciągu posiada 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) wzrósł w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 0,5 mln Euro do 0,9 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z -0,3 mln Euro do -1,5 mln Euro. Powodem spadku jest niższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższe zwiększenia odpisanych wartości (1-3 2012: 0,4 mln EUR, 1-3 2011: 2,0 mln EUR).

Wynik finansowy

Wynik z działalności finansowej wzrósł z -2,9 mln EUR do 1,7 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto I kwartału wyniósł 0,3 mln EUR (Q1 2011: -3,0 mln EUR).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły z -0,4 mln EUR do 1,1 mln EUR.

PERSPEKTYWY

Siedem projektów nieruchomościowych znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty:

- Biura Le Palais, Warszawa (planowane otwarcie koniec 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wiedeń (planowane otwarcie I kwartał 2013)
- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark dodatkowe 15.000 m² powierzchni biurowej

W obecnych zmiennych warunkach rynkowych chcemy w roku 2012 skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw naszego przedsiębiorstwa i na posiadanym stanie nieruchomości, aby zająć dobrą pozycję, gdy otworzą się nowe interesujące możliwości rozwojowe. Koncentrujemy się więc na umocnieniu naszych struktur finansowych oraz na kontynuacji skutecznej działalności naszych nieruchomości.

Wiedeń, dnia 24 maja 2012



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ **31 MARCA 2012**

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

- 14 Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012 – niebadany

w EUR	Nota	korekta z datą wsteczną	
		2012	2011
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		12.238.009	10.334.703
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		1.612.336	1.084.782
		13.850.346	11.419.485
Przychody ze sprzedaży nieruchomości			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		318.738	2.336.907
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		–	(816.298)
	[06]	318.738	1.520.610
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(6.386.387)	(5.845.118)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(812.661)	(118.571)
Koszty świadczeń pracowniczych	[07]	(4.472.114)	(4.408.832)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(2.912.672)	(2.907.769)
Odpisy aktualizacyjne		(6.753)	–
Zwiększenie zmniejszenia wartości		474.915	2.055.500
Pozostałe koszty operacyjne	[08]	(1.566.133)	(2.045.064)
		(15.681.806)	(13.269.853)
Wynik na działalności operacyjnej		(1.512.722)	(329.759)
Przychody z działalności finansowej	[09]	615.324	1.647.153
Koszty działalności finansowej	[09]	(5.488.631)	(3.562.787)
Przychody z joint ventures	[13]	6.567.172	(1.003.284)
Wynik brutto		181.143	(3.248.677)
Podatek dochodowy bieżący	[10]	(184.983)	2.922
Podatek dochodowy odroczony	[10]	262.738	238.955
Wynik netto okresu		258.898	(3.006.800)
Różnice kursowe		(102.068)	(135.487)
Pozostałe przychody z joint ventures		(274.660)	–
Wartość godziwa wycena papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	(1.446)
Zysk/strata hedging		(20.581)	202.485
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		3.883	(38.466)
Razem przychody i koszty okresu		(134.527)	(2.979.714)
Zysk netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		502.600	(2.786.957)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(243.702)	(219.843)
		258.898	(3.006.800)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		142.941	(3.104.051)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(277.469)	124.337
		(134.527)	(2.979.714)
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,01	(0,05)
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,01	(0,05)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 marca 2012

		31.03.2012	31.12.2011	korekta z datą wsteczną 31.03.2011
w EUR	Nota	niebadany		niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[11]	276.036.414	277.149.161	273.355.113
Nieruchomości inwestycyjne	[12]	13.561.141	13.562.844	14.879.873
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		198.420	219.470	271.382
Joint ventures	[13]	98.746.430	92.252.489	74.507.236
Pozostałe aktywa finansowe		9.494.415	9.493.936	8.544.509
Podatek odroczony		361.679	351.654	363.466
		399.319.766	393.950.821	372.842.846
Aktywa obrotowe				
Zapasy		954.822	1.497.460	847.371
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[15]	5.966.208	5.825.035	6.549.632
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		3.988.802	3.988.802	5.476.499
Pozostałe aktywa finansowe	[16]	2.628	6.795	44.108
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5.984.689	7.015.958	4.631.748
		16.897.148	18.334.050	17.549.359
SUMA AKTYWÓW		416.216.914	412.284.871	390.392.205
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	71.387.604	70.921.626
Niepodzielony wynik finansowy		(46.294.714)	(46.797.314)	(56.045.405)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		733.386	1.093.045	2.087.916
		79.524.890	79.381.948	70.662.750
<i>Udziały mniejszościowe</i>		<i>(3.077.074)</i>	<i>(2.800.148)</i>	<i>(3.831.478)</i>
Kapitał własny ogółem		76.447.816	76.581.800	66.831.272
Zobowiązania długoterminowe				
Obligacje zamienne	[14]	15.157.017	13.774.416	–
Kredyty i pożyczki	[14]	227.560.525	212.224.507	213.808.549
Rezerwy		4.078.282	4.017.065	4.464.765
Pozostałe zobowiązania	[15]	611.037	866.610	8.548.119
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		12.129.790	12.386.386	12.708.049
		259.536.651	243.268.983	239.529.483
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[15]	17.086.488	16.385.504	9.350.013
Kredyty i pożyczki	[14]	59.178.466	72.414.075	72.774.747
Pochodne instrumenty finansowe	[16]	1.610.893	2.199.317	1.223.540
Podatek dochodowy		255.377	104.575	220.699
Rezerwy		2.101.223	1.330.616	462.450
		80.232.447	92.434.087	84.031.449
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		416.216.914	412.284.871	390.392.205

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 01 stycznia do 31 marca 2012 – niebadany

w EUR	Nota	2012	korekta z datą wsteczną 2011
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		13.042.183	11.967.534
z projektów w zakresie nieruchomości		854.849	377.680
z odsetek		22.099	4.861
		<u>13.919.132</u>	<u>12.350.075</u>
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(910.648)	(137.241)
zużycie materiałów i usług		(6.020.942)	(5.611.798)
świadczenia pracownicze		(4.379.879)	(4.350.434)
pozostałe koszty operacyjne		(1.470.174)	(2.676.239)
podatek dochodowy		(51.937)	7.210
		<u>(12.833.581)</u>	<u>(12.768.503)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		1.085.551	(418.428)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na nabycie środków trwałych		(1.211.679)	(82.679)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(220.646)	–
Wydatki na nabycie oprogramowania		(618)	287
Wydatki na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	(354.217)
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		(479)	21.493
Wpływy/wydatki z/na joint ventures	[13]	(201.429)	98.817
		<u>(1.634.851)</u>	<u>(316.299)</u>
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych			
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		–	22.359
Wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	45.235
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów	[06]	1.007.366	284.710
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		–	846.279
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		1.007.366	1.198.584
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	333.972	1.320.227
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		543	–
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	(748.202)	(2.243.093)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(1.575.025)	(2.251.012)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(1.988.711)	(3.173.878)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(1.530.645)	(2.710.021)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		499.375	49.724
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		7.015.958	7.292.046
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		5.984.689	4.631.748

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012 – 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 2012	54.000.000	71.387.604	(46.797.314)	(301.387)	1.093.045	79.381.948	(2.800.148)	76.581.800
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	–	543	543
Wynik netto okresu	–	–	502.600	–	–	502.600	(243.702)	258.898
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(359.659)	(359.659)	(33.767)	(393.425)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	502.600	–	(359.659)	142.941	(277.469)	(134.527)
Stan na dzień 31 marca 2012	54.000.000	71.387.604	(46.294.714)	(301.387)	733.386	79.524.890	(3.077.074)	76.447.816

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 mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2011	54.000.000	70.921.626	(53.258.449)	(301.387)	2.405.011	73.766.801	(3.955.815)	69.810.986
Wynik netto okresu	–	–	(2.786.956)	–	–	(2.786.956)	(219.843)	(3.006.799)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(317.095)	(317.095)	344.180	27.086
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(2.786.956)	–	(317.095)	(3.104.051)	124.337	(2.979.714)
Stan na dzień 31 marca 2011	54.000.000	70.921.626	(56.045.405)	(301.387)	2.087.916	70.662.750	(3.831.478)	66.831.272

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 2012 zostało zatwierdzone przez kierownictwo do publikacji w dniu 24 maja 2012. Podstawowa działalność Grupy została opisana w nocie [04] „Działalność segmentów”.

[02] Korekta z datą wsteczną

Grupa zdecydowała na koniec roku 2011 zmienić metodę bilansowania joint ventures z dotychczasowej metody konsolidacji proporcjonalnej na metodę praw własności. W stosunku do lat ubiegłych dokonano korekt z datą wsteczną. W skonsolidowanym okresowym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 marca 2012 również dokonano korekt z datą wsteczną w odniesieniu do porównywalnych danych za rok ubiegły. Szczegółowe informacje znajdują się w także w nocie [05] „Informacje dot. segmentów działalności”.

[03] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2012 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 2011.

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2012 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 marca 2012 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2011.

W zakresie zmian w IFRS obowiązujących od 1 stycznia 2012 oraz ich skutków odsyłamy do szczegółowych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2011.

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.

[04] 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.

[05] Informacje dotyczące segmentów działalności

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2012 – niebadane, (31 marca 2011 skorygowane z datą wsteczną)

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na dwa segmenty operacyjne: „Hotels & Resorts“ i „Development & Assetmanagement“. Dla celów sprawozdawczości w zakresie segmentów jako parametr przyporządkowano daną działalność spółki zależnej oraz regionalną obecność na rynku.

Transakcje między segmentami obejmują rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Rozlicza się w ten sposób częściowe koszty powiększone o marżę zysku. Poniższe tabele prezentują informacje dotyczące przychodów i wyników oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za okres od 1 stycznia 2012 do 31 marca 2012; dane porównawcze za rok ubiegły skorygowano z datą wsteczną.

Różnice wyniku (przejście) w sprawozdaniu z działalności segmentów, gdzie joint ventures ujęto proporcjonalnie, w stosunku do okresowego sprawozdania finansowego, w którym joint ventures wykazano metodą praw własności, wynikają głównie z wyceny rezerw na pożyczki na rzecz joint ventures, które zostały dokonane poprzez bieżące przypisanie wyniku. W I kwartale 2012 w związku z wystawionym na sprzedaż joint ventures „Hotel Intercont Warszawa“ rozwiązano disagio dot. uzyskanej pożyczki w wys. 4.412.776,– Euro. Szczegółowe wyjaśnienia zawarto w nocie [18] dot. zdarzeń po dniu bilansowym.

SEGMENT w 1.000 Euro

	Hotels&Resorts		Development & Assetmanagement	
	2012	2011	2012	2011
WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	21.670	19.650	1.820	1.441
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(388)	(306)	388	306
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	-	319	1.521
Zmiana stanu	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	-	-
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(11.100)	(10.334)	(498)	(518)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-	-	(829)	(124)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.431)	(6.322)	(832)	(874)
Pozostałe koszty operacyjne	(971)	(1.942)	(386)	(550)
Segment EBITDA	3.168	1.052	(406)	896
Odpisy amortyzacyjne planowe	(4.660)	(4.600)	(366)	(194)
Odpisy aktualizacyjne	(13)	-	(7)	-
Zwiększenia wartości	891	1.946	232	243
Wynik netto segmentu z danej działalności	(614)	(1.602)	(548)	945
Przychody z działalności finansowej	1	291	610	1.361
Koszty działalności finansowej	(4.708)	(3.597)	(5.096)	(1.891)
Przychody z joint ventures	-	-	1.202	1.089
Podatek dochodowy	(185)	3	(2)	6
Podatek dochodowy odroczony	2.274	471	2.912	(84)
Segment wynik netto okresu	(3.233)	(4.434)	(921)	1.427
SEGMENT – BILANS				
Nieruchomości i wartość firmy	453.378	442.741	76.482	61.000
Joint ventures	-	-	2.657	(17.136)
Pozostałe aktywa finansowe	12	12	9.483	8.533
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4.797	1.321	8.287	430
Aktywa trwałe	458.186	444.074	96.909	52.827
Zapasy & należności	14.698	8.085	3.448	3.614
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	3	44	3.989	5.476
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.825	7.392	6.353	3.360
Segment aktywa	479.712	459.595	110.699	65.278
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	337.272	333.975	126.516	91.158
Pozostałe zobowiązania & rezerwy	33.719	30.983	14.873	13.411
Segment zobowiązania	370.991	364.958	141.389	104.569
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	22.058	21.215	725	1.197
z projektów w zakresie nieruchomości	-	-	855	378
z odsetek	1	5	22	6
	22.059	21.220	1.603	1.580
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości	57	(29)	(927)	(143)
zużycie materiałów i usług	(8.277)	(9.996)	(368)	(455)
świadczenia pracownicze	(6.372)	(6.355)	(819)	(897)
pozostałe koszty operacyjne	(4.526)	(2.722)	898	(553)
podatek dochodowy	(10)	7	6	7
Segment:				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2.931	2.125	392	(460)
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(3.929)	(2.326)	(1.131)	4.126
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(3.277)	(2.461)	(265)	(455)
Segment: Zmiana netto stanu				
środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(4.275)	(2.662)	(1.004)	3.211
Ø Zatrudnienie	1.544	1.509	66	72

Segment razem na dzień 31 marca		Przejsie Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
23.490	21.091	(9.639)	(9.671)	13.850	11.419
-	-	-	-	-	-
319	1.521	-	-	319	1.521
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
(11.598)	(10.852)	5.211	5.007	(6.386)	(5.845)
(829)	(124)	17	5	(813)	(119)
(7.263)	(7.196)	2.791	2.787	(4.472)	(4.409)
(1.357)	(2.492)	(209)	447	(1.566)	(2.045)
2.761	1.948	(1.829)	(1.426)	932	523
(5.026)	(4.794)	2.114	1.887	(2.913)	(2.908)
(20)	-	13	-	(7)	-
1.123	2.189	(648)	(133)	475	2.056
(1.162)	(657)	(351)	328	(1.513)	(330)
610	1.653	5	(6)	615	1.647
(9.804)	(5.487)	4.315	1.925	(5.489)	(3.563)
1.202	1.089	5.365	(2.092)	6.567	(1.003)
(187)	9	2	(6)	(185)	3
5.186	387	(4.923)	(148)	263	239
(4.154)	(3.007)	4.413	-	259	(3.007)
529.860	503.741	(239.143)	(214.314)	290.717	289.428
2.657	(17.136)	96.090	91.643	98.746	74.507
9.494	8.545	-	-	9.494	8.545
13.084	1.751	(12.722)	(1.387)	362	363
555.095	496.901	(155.776)	(124.058)	399.320	372.843
18.146	11.699	(11.225)	(4.302)	6.921	7.397
3.991	5.521	-	-	3.991	5.521
13.178	10.752	(7.193)	(6.121)	5.985	4.632
590.411	524.873	(174.194)	(134.481)	416.217	390.392
463.787	425.133	(161.891)	(138.550)	301.896	286.583
48.593	44.395	(10.720)	(7.417)	37.873	36.978
512.380	469.527	(172.611)	(145.966)	339.769	323.561
22.784	22.412	(9.742)	(10.444)	13.042	11.968
855	378	-	-	855	378
23	11	(1)	(6)	22	5
23.662	22.800	(9.742)	(10.450)	13.919	12.350
(870)	(172)	(41)	34	(911)	(137)
(8.646)	(10.451)	2.625	4.839	(6.021)	(5.612)
(7.190)	(7.251)	2.810	2.901	(4.380)	(4.350)
(3.628)	(3.275)	2.158	599	(1.470)	(2.676)
(5)	14	(47)	(7)	(52)	7
3.323	1.665	(2.237)	(2.083)	1.086	(418)
(5.060)	1.800	4.432	(917)	(627)	882
(3.542)	(2.916)	1.553	(258)	(1.989)	(3.174)
(5.279)	548	3.748	(3.258)	(1.531)	(2.710)
1.611	1.581	(488)	(457)	1.122	1.124

HOTELS & RESORTS WYNIK PODSEGMENTU w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	3.303	3.512	17.096	15.142	1.238	954
Koszty materiałów	(1.621)	(1.912)	(8.031)	(7.113)	(374)	(326)
Koszty świadczeń pracowniczych	(991)	(1.261)	(4.916)	(4.456)	(330)	(368)
Gross Operating Profit	691	339	4.149	3.573	534	260
<i>Employees Hotel</i>	<i>238</i>	<i>263</i>	<i>1.156</i>	<i>1.087</i>	<i>122</i>	<i>128</i>
<i>Pokoje razem</i>	<i>398</i>	<i>459</i>	<i>2.853</i>	<i>2.739</i>	<i>370</i>	<i>370</i>
<i>Pokoje dostępne</i>	<i>398</i>	<i>458</i>	<i>2.848</i>	<i>2.730</i>	<i>370</i>	<i>367</i>
<i>Pokoje sprzedane</i>	<i>216</i>	<i>231</i>	<i>1.402</i>	<i>1.235</i>	<i>264</i>	<i>212</i>
Średnie obłożenie	54 %	51 %	49 %	45 %	71 %	58 %
Managementfee	(35)	(43)	(811)	(724)	(85)	(68)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(594)	(576)	(19)	(20)
Różnice kursowe	64	104	1.242	(66)	(7)	6
Property Costs	(254)	(239)	(553)	(288)	(15)	(22)
Net Operating Profit	466	160	3.434	1.920	408	156
Przychody after GOP	–	–	4	1	28	41
Pozostałe koszty after GOP	(93)	(107)	(1.042)	(991)	(38)	(59)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(611)	(903)	(3.741)	(3.428)	(308)	(270)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(13)	–	–	–
Zwiększenia wartości	–	295	1.402	1.562	(511)	89
Udział w wyniku operacyjnym						
HOTELS & RESORTS	(237)	(555)	44	(936)	(421)	(43)
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	883	1.045	4.634	3.971	–	–
• Polska	2.421	2.468	4.201	4.156	504	420
• Rumunia	–	–	582	500	–	–
• Rosja	–	–	1.759	834	734	534
• Niemcy	–	–	3.222	2.878	–	–
• Francja	–	–	2.698	2.802	–	–
w tym GOP						
• Czechy	(223)	(548)	1.057	937	–	–
• Polska	914	886	1.331	1.382	129	59
• Rumunia	–	–	190	129	–	–
• Rosja	–	–	488	251	405	201
• Niemcy	–	–	791	591	–	–
• Francja	–	–	291	283	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	(419)	(811)	83	128	–	–
• Polska	182	256	(728)	(422)	(120)	(183)
• Rumunia	–	–	119	(2)	–	–
• Rosja	–	–	1.263	84	(301)	140
• Niemcy	–	–	(137)	(292)	–	–
• Francja	–	–	(556)	(431)	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	21.638	19.608	(9.434)	(9.317)	12.204	10.291
-	-	(10.026)	(9.351)	4.647	4.497	(5.379)	(4.854)
-	-	(6.238)	(6.086)	2.782	2.737	(3.456)	(3.349)
-	-	5.374	4.171	(2.005)	(2.083)	3.369	2.089
		1.516	1.478	(466)	(433)	1.049	1.045
		3.621	3.568	(1.286)	(1.233)	2.335	2.335
		3.616	3.555	(1.284)	(1.229)	2.332	2.327
		1.882	1.678	(678)	(702)	1.204	976
		52 %	47 %	53 %	57 %	52 %	42 %
-	-	(931)	(835)	331	333	(600)	(502)
-	-	(613)	(596)	0	9	(613)	(587)
-	-	1.299	44	(1.314)	(84)	(14)	(40)
-	-	(821)	(549)	1.024	514	202	(35)
-	-	4.308	2.235	(1.965)	(1.310)	2.344	925
-	-	32	42	3	2	34	44
-	(68)	(1.173)	(1.225)	199	277	(974)	(948)
-	-	(4.660)	(4.600)	2.069	1.829	(2.591)	(2.771)
-	-	(13)	-	13	-	-	-
-	-	891	1.946	(515)	(133)	376	1.813
-	(68)	(614)	(1.602)	(196)	665	(811)	(937)
-	-	5.517	5.016	(184)	(131)	5.333	4.885
-	-	7.126	7.044	(2.928)	(3.506)	4.199	3.538
-	-	582	500	-	-	582	500
-	-	2.493	1.368	(403)	-	2.090	1.368
-	-	3.222	2.878	(3.222)	(2.878)	-	-
-	-	2.698	2.802	(2.698)	(2.802)	-	-
-	-	834	389	12	51	845	441
-	-	2.374	2.327	(1.126)	(1.261)	1.248	1.067
-	-	190	129	-	-	190	129
-	-	893	452	191	-	1.085	452
-	-	791	591	(791)	(591)	-	-
-	-	291	283	(291)	(283)	-	-
-	-	(336)	(683)	0	28	(336)	(655)
-	-	(666)	(350)	(178)	(154)	(844)	(504)
-	-	119	(2)	-	-	119	(2)
-	-	961	224	(711)	-	251	224
-	-	(137)	(292)	137	292	-	(0)
-	-	(556)	(431)	556	431	-	-
-	(68)	-	(68)	-	68	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE PODSEGMENTU „HOTELS & RESORTS“						
Wpływy	3.242	3.784	17.576	16.298	1.240	1.133
Przychody z tytułu odsetek	–	3	–	2	–	–
Koszty Development	–	–	57	(86)	–	–
Koszty materiałów	(1.600)	(1.859)	(7.089)	(7.974)	411	(163)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.047)	(1.281)	(4.967)	(4.556)	(357)	(404)
Pozostałe wypływy	(208)	(62)	(4.267)	(2.632)	(52)	(23)
Podatek dochodowy	–	–	32	6	(43)	1
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels & Resorts“	387	586	1.343	1.057	1.200	543
w tym w						
• Czechy	(149)	(343)	757	613	–	–
• Polska	536	929	591	(73)	233	182
• Rumunia	–	–	61	(187)	–	–
• Rosja	–	–	470	(166)	967	362
• Niemcy	–	–	(2.077)	545	–	–
• Francja	–	–	1.542	325	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
STRUKTURA AKTYWÓW PODSEGMENTU „HOTELS & RESORTS“						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa						
trwale, wartość firmy	68.296	78.025	352.680	310.728	27.071	26.753
Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe	446	12	4.362	988	(0)	(0)
Pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe	1.229	1.296	12.696	6.012	777	752
Środki pieniężne	1.534	575	4.313	3.728	976	267
Aktywa podsegmentu	71.504	79.909	374.050	321.456	28.824	27.772
Kredyty i pożyczki	46.763	53.998	279.585	265.511	10.924	11.245
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	–	–	8.568	16.316	1.761	1.193
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.918	1.739	19.782	9.311	1.689	1.273
Zobowiązania podsegmentu	48.681	55.736	307.935	291.138	14.374	13.711
ZMIANY W AKTYWACH TRWAŁYCH „HOTELS & RESORTS“						
Stan na dzień 1 stycznia	68.901	78.521	353.235	320.398	27.110	27.015
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(8.300)	–	(118)
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	495	–	–
Zwiększenia	6	112	2.103	113	733	50
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(611)	(903)	(3.741)	(3.428)	(308)	(270)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(13)	–	(537)	–
Zwiększenia wartości	–	295	1.402	1.562	26	89
Różnice kursowe	–	–	(307)	(113)	48	(13)
Majątek trwały na dzień 31 marca	68.296	78.025	352.680	310.728	27.071	26.753
Zmiany zobowiązań finansowych „HOTELS & RESORTS“						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	46.988	54.064	277.631	270.817	11.208	11.239
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(6.145)	–	–
Nowe zobowiązania	–	–	361	41	–	–
Splata kapitału	(304)	(313)	122	(388)	(286)	0
Kapitalizacja odsetek	79	246	1.272	1.470	2	5
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	–	–	198	(285)	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 31 marca	46.763	53.998	279.585	265.511	10.924	11.245

W budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	22.058	21.215	(9.508)	(10.221)	12.550	10.994
-	-	1	5	1	(3)	1	2
-	57	57	(29)	(57)	28	-	(0)
-	-	(8.277)	(9.996)	2.706	4.870	(5.571)	(5.126)
-	(113)	(6.372)	(6.355)	2.810	2.901	(3.561)	(3.454)
-	(5)	(4.526)	(2.722)	3.633	566	(893)	(2.156)
-	-	(10)	7	(41)	1	(51)	7
-	(61)	2.931	2.125	(455)	(1.858)	2.475	267
-	-	609	270	(61)	(87)	548	182
-	-	1.360	1.038	(1.013)	(962)	347	76
-	-	61	(187)	-	-	61	(187)
-	0	1.437	196	83	(0)	1.519	196
-	(0)	(2.077)	545	2.077	(545)	-	(0)
-	-	1.542	325	(1.542)	(325)	-	-
-	(61)	-	(61)	-	61	-	-
5.331	27.235	453.378	442.741	(185.189)	(174.883)	268.189	267.858
-	333	4.808	1.333	(4.587)	(965)	221	368
-	69	14.701	8.129	(8.700)	(4.105)	6.000	4.024
2	2.822	6.825	7.392	(3.943)	(4.603)	2.882	2.789
5.333	30.458	479.712	459.595	(202.419)	(184.556)	277.293	275.039
-	3.222	337.272	333.975	(135.191)	(128.612)	202.080	205.363
-	315	10.329	17.825	(825)	(1.302)	9.505	16.523
1	836	23.390	13.158	(6.243)	(4.555)	17.147	8.603
1	4.373	370.991	364.958	(142.259)	(134.469)	228.732	230.489
5.331	25.858	454.577	451.793	(185.222)	(182.678)	269.355	269.114
-	-	-	(8.418)	-	8.300	-	(118)
-	-	-	495	-	(495)	-	-
-	1.445	2.842	1.719	(1.814)	(1.773)	1.028	(53)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(4.660)	(4.600)	2.069	1.829	(2.591)	(2.771)
-	-	(550)	-	13	-	(537)	-
-	-	1.428	1.946	(515)	(133)	913	1.813
-	(67)	(259)	(193)	280	67	21	(126)
5.331	27.235	453.378	442.741	(185.189)	(174.883)	268.189	267.858
-	3.205	335.827	339.326	(134.840)	(134.826)	200.987	204.500
-	-	-	(6.145)	-	6.145	-	-
-	17	361	58	(100)	(38)	262	20
-	-	(468)	(701)	(192)	574	(659)	(127)
-	-	1.353	1.721	(60)	(466)	1.293	1.255
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	198	(285)	-	-	198	(285)
-	3.222	337.272	333.975	(135.191)	(128.612)	202.080	205.363

DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT WYNIK PODSEGMENTU w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT		ASSETMANAGEMENT			
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	1.024	409	289	294	506	738
Zmiana stanu	–	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	319	1.521	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(130)	(121)	(205)	(236)	(163)	(161)
Koszty rozwoju projektów	(829)	(124)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(832)	(874)	–	–	–	–
Pozostałe koszty operacyjne	(339)	(597)	0	(14)	(47)	61
Odpisy amortyzacyjne planowe	(15)	(13)	(12)	(12)	(340)	(72)
Odpisy aktualizacyjne	(7)	–	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	7	145	–	–	92	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(802)	346	72	32	48	567
<i>w tym przychody ze sprzedaży</i>						
• Czechy	94	97	–	–	–	–
• Węgry	–	–	–	–	301	383
• Polska	928	259	289	294	193	282
• Niemcy	–	–	–	–	13	73
• Austria	2	54	–	–	–	–
• Luksemburg	–	–	–	–	–	–
<i>w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej</i>						
• Czechy	85	(9)	–	–	–	–
• Węgry	(115)	–	–	–	15	252
• Polska	(8)	84	72	32	37	263
• Rosja	–	28	–	–	–	–
• Niemcy	(17)	(5)	–	–	(4)	51
• Austria	(1.053)	259	–	–	–	–
• Luksemburg	306	(12)	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE PODSEGMENTU						
Wpływy z tytułu wynajmu	214	296	177	302	335	599
Przychody z tytułu odsetek	22	3	0	0	0	2
Wpływy Development	855	378	–	–	–	–
Wypływy Development	(927)	(143)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(121)	(136)	(249)	(238)	2	(82)
Koszty świadczeń pracowniczych	(819)	(897)	–	–	–	–
Pozostałe wpływy	(479)	(506)	(2)	(13)	(300)	(34)
Podatek dochodowy	(0)	–	–	–	6	7
Operacyjne przepływy pieniężne	(1.255)	(1.005)	(75)	52	43	493
<i>w tym w</i>						
• Czechy	72	(39)	–	–	–	–
• Węgry	(111)	–	–	–	(76)	279
• Polska	9	(100)	(75)	52	121	161
• Rosja	–	11	–	–	–	–
• Niemcy	(19)	(7)	–	–	(3)	53
• Austria	(1.185)	(865)	–	–	–	–
• Luksemburg	(22)	(5)	–	–	–	–

w budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	1.820	1.441	(207)	(356)	1.612	1.085
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	319	1.521	-	-	319	1.521
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(498)	(518)	94	37	(404)	(482)
-	-	(829)	(124)	17	5	(813)	(119)
-	-	(832)	(874)	-	-	(832)	(874)
-	-	(386)	(550)	31	(80)	(355)	(630)
-	(98)	(366)	(194)	45	58	(322)	(137)
-	-	(7)	-	-	-	(7)	-
133	98	232	243	(133)	-	99	243
133	(0)	(548)	945	(154)	(337)	(702)	607
-	-	94	97	-	-	94	97
-	-	301	383	-	-	301	383
-	-	1.410	835	(193)	(282)	1.217	552
-	-	13	73	(13)	(73)	-	-
-	-	2	54	(2)	(1)	-	53
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	85	(9)	-	1	85	(8)
-	(0)	(100)	252	-	-	(100)	252
-	-	102	379	(40)	(263)	61	116
133	-	133	28	(133)	(28)	-	-
-	-	(21)	46	21	(46)	-	-
-	-	(1.053)	259	(2)	(1)	(1.054)	258
-	-	306	(12)	-	-	306	(12)
-	-	725	1.197	(234)	(224)	492	973
-	-	22	6	(2)	(3)	21	3
-	-	855	378	-	-	855	378
-	0	(927)	(143)	17	6	(911)	(137)
-	-	(368)	(455)	(82)	(31)	(450)	(486)
-	-	(819)	(897)	-	-	(819)	(897)
1.679	-	898	(553)	(1.475)	33	(577)	(520)
-	-	6	7	(6)	(7)	(0)	-
1.679	0	392	(460)	(1.782)	(225)	(1.390)	(686)
-	-	72	(39)	-	1	72	(38)
-	-	(187)	279	-	-	(187)	279
-	-	56	113	(123)	(161)	(67)	(48)
1.679	0	1.679	11	(1.679)	(11)	-	-
-	-	(21)	46	21	(46)	-	-
-	-	(1.185)	(865)	(2)	(8)	(1.187)	(873)
-	-	(22)	(5)	-	-	(22)	(5)

DEVELOPMENT

ASSETMANAGEMENT

	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
STRUKTURA AKTYWÓW PODSEGMENTU						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa						
trwale, wartość firmy	11.577	9.229	709	754	15.492	16.210
Joint ventures	2.657	(17.136)	–	–	–	–
Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe	9.580	8.533	–	–	54	7
Pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe	4.675	8.738	226	136	105	213
Środki pieniężne	3.088	1.869	48	19	83	21
Aktywa podsegmentu	31.577	11.233	983	909	15.735	16.452
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	88.261	69.323	183	200	12.668	13.135
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.769	8.466	–	–	406	448
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.043	2.805	97	75	358	323
Zobowiązania podsegmentu	99.072	80.594	280	275	13.433	13.907
Zmiany w aktywach trwałych						
Stan na dzień 1 stycznia	11.547	9.061	679	776	15.710	20.104
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	(3.327)
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	(495)
Zwiększenia	68	26	–	–	31	–
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(15)	(13)	(12)	(12)	(340)	(72)
Odpisy aktualizacyjne	(7)	–	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	7	145	–	–	92	–
Różnice kursowe	(24)	9	42	(10)	–	–
Majątek trwały na dzień 31 marca	11.577	9.229	709	754	15.492	16.210
Zmiany zobowiązań finansowych						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	86.133	70.709	115	217	12.532	15.243
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	(1.792)
Nowe zobowiązania	–	1.300	72	–	–	–
Spłata kapitału	(76)	(1.907)	(13)	(14)	(59)	(316)
Kapitalizacja odsetek	1.141	–	–	–	195	–
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	1.062	(779)	9	(3)	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 31 grudnia	88.261	69.323	183	200	12.668	13.135

w budowie		Segment razem na dzień 31 marca		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 marca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
48.704	34.807	76.482	61.000	(53.954)	(39.431)	22.528	21.569
–	–	2.657	(17.136)	96.090	91.643	98.746	74.507
8.136	423	17.770	8.963	(8.136)	(423)	9.635	8.540
2.431	3	7.437	9.091	(2.525)	(197)	4.912	8.894
3.134	1.450	6.353	3.360	(3.250)	(1.518)	3.103	1.842
62.404	36.683	110.699	65.278	28.225	50.075	138.924	115.353
25.405	8.499	126.516	91.158	(26.700)	(9.938)	99.816	81.220
2.339	362	9.514	9.275	(2.199)	(77)	7.314	9.198
861	933	5.360	4.136	(1.453)	(1.482)	3.907	2.654
28.605	9.794	141.389	104.569	(30.352)	(11.497)	111.037	93.072
48.504	32.920	76.440	62.861	(53.943)	(41.412)	22.498	21.449
–	–	–	(3.327)	–	3.327	–	–
–	–	–	(495)	–	495	–	–
200	1.887	299	1.913	(56)	(1.898)	242	15
–	–	–	–	–	–	–	–
–	(98)	(366)	(194)	45	58	(322)	(137)
–	–	(7)	–	–	–	(7)	–
133	98	232	243	(133)	–	99	243
(133)	–	(116)	(1)	133	(0)	18	(1)
48.704	34.807	76.482	61.000	(53.954)	(39.431)	22.528	21.569
24.073	6.894	122.854	93.063	(25.428)	(45.483)	97.426	47.581
–	–	–	(1.792)	–	1.792	–	–
–	6.430	72	7.730	–	(6.430)	72	1.300
1.332	(4.825)	1.184	(7.063)	(1.272)	4.946	(89)	(2.116)
–	–	1.335	–	–	–	1.335	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	1.071	(781)	(0)	35.237	1.071	34.456
25.405	8.499	126.516	91.158	(26.700)	(9.938)	99.816	81.220

[06] Sprzedaż udziałów

Pozycja dotyczy ostatecznego rozliczenia ceny kupna wzgl. zwolnienia utworzonego z ceny kupna rachunku powierniczego w związku ze sprzedanym w grudniu 2011 50 %-owym udziałem w części Grupy „Louvre”. Dokonana później korekta ceny kupna wynosi 1.007.366 Euro.

[07] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Wynagrodzenia	(3.372.826)	(3.341.664)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(680.505)	(660.488)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(136.716)	(132.788)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(6.730)	(13.139)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(231.209)	(172.773)
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(3.268)	(87.979)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(18.267)	–
Zmiana funduszu socjalnego	(22.594)	–
	(4.472.114)	(4.408.832)

Średnie zatrudnienie w I kwartale 2012 wyniosło 1 122 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 124) osoby.

[08] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Koszty doradztwa prawnego	(152.147)	(336.422)
Koszty administracyjne ogółem	(293.358)	(299.707)
Reklama	(86.632)	(91.896)
Podatek naliczony nieodliczalny	(99.227)	(74.350)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(613.185)	(586.586)
Property Costs	(235.189)	(461.934)
Pozostałe	(86.396)	(194.168)
	(1.566.133)	(2.045.064)

[09] Wynik finansowy

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	6.319	13.261
Dodatnie różnice kursowe dot. kredytów w CHF	–	1.063.139
Wynik ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	403.138
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	609.005	167.615
(w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 609 005 Euro)	615.324	1.647.153
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(3.204.708)	(3.378.062)
Odsetki od obligacji zamiennych	(367.584)	–
Odsetki od umowy dot. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel’s Łódź“	(116.408)	(56.728)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(58.833)	(23.637)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(38.624)	–
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	(219.558)	–
Ujemne różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	(906.686)	–
Koszt pozyskania kapitału	(572.063)	(104.360)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(4.167)	–
	(5.488.631)	(3.562.787)

[10] Podatek dochodowy

Przejście między kosztem podatku dochodowego i obowiązującą stawką podatkową Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za I kwartał 2012 w wysokości 25 % (2011: 25 %) przedstawia się następująco:

w EUR	1 stycznia do 31 marca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Wynik brutto	181.143	(3.248.677)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(45.286)	812.169
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(264.369)	(179.578)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	92.738	501.094
± różnice stałe	227.710	95.951
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	147.783	(251.072)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	4.201	8.867
± efekt zmian bez wpływu na wynik	–	(38.472)
± efekt różnic kursowych	(85.022)	(707.082)
	77.755	241.877

[11] Rzeczowe aktywa trwałe

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

w EUR	Stan na dzień korekta z datą wsteczną	
	31.03.2012	31.03.2011
Wartość netto na dzień 1 stycznia	277.149.161	274.451.818
Nakłady inwestycyjne	1.070.285	(37.838)
Sprzedaż	–	(118.296)
Odpisy amortyzacyjne	(2.597.814)	(2.771.635)
Odpisy aktualizacyjne	(543.755)	–
Zwiększenie zmniejszenia wartości	920.310	1.957.680
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	38.226	(126.616)
Wartość netto na dzień 31 marca	276.036.414	273.355.113
w tym aktywa w budowie	3.479.000	4.322.000

[12] Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty i prawa z nimi zrównane i budynki wraz z aktywami w budowie.

w EUR	Stan na dzień korekta z datą wsteczną	
	31.03.2012	31.03.2011
Wartość netto na dzień 1 stycznia	13.562.844	14.893.989
Nakłady inwestycyjne	199.795	–
Odpisy amortyzacyjne	(293.174)	(111.936)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	91.606	97.820
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	71	–
Wartość netto na dzień 31 marca	13.561.141	14.879.873
w tym aktywa w budowie	6.409.142	6.990.559
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	300.515	382.796
Koszty eksploatacyjne	(68.963)	(124.336)
	231.551	258.460

[13] Joint ventures

w EUR	Stan na dzień	
	31.03.2012	korekta z datą wsteczną 31.03.2011
Pozycja bilansowa obejmuje		
Udziały w joint ventures	38.175.620	30.149.244
Przypisane przychody z joint ventures	(23.272.494)	(20.036.630)
Pożyczki dla joint ventures	98.122.496	100.660.939
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(14.279.193)	(36.266.318)
	98.746.430	74.507.236
Zmiany w pozycji bilansowej		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	92.252.489	78.511.087
- Zmniejszenia ujętej wartości udziału wskutek sprzedaży	-	(81.250)
± Przypisane wyniki	1.222.619	(1.140.768)
(w tym przypisany „pozostały wynik” bez wpływu na rachunek wyników)	(274.660)	-
- Zmniejszenia przypisanego wyniku wskutek sprzedaży	-	(1.559.967)
± Pożyczki dla joint ventures	1.403.623	990.065
- Spłata pożyczek wskutek sprzedaży	-	(1.260.532)
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	3.867.699	(951.400)
+ Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne wskutek sprzedaży	-	-
Wartość bilansowa na dzień 31 marca	98.746.430	74.507.236
Przychody z joint ventures		
Przypisane wyniki	1.497.278	(1.140.768)
Skompensowane odsetki od pożyczek	1.202.195	1.088.883
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(1.045.750)	(1.181.094)
Zwiększenia wartości pożyczek	4.913.449	229.695
	6.567.172	(1.003.284)
Przepływy pieniężne z joint ventures		
Zwiększenie pożyczek na rzecz joint ventures	(1.403.623)	(990.065)
w tym rozliczone odsetki	1.202.195	1.088.883
	(201.429)	98.818

[14] Zobowiązania finansowe

Kwoty w 1.000 Euro	Stan na 01.01.2011	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek	Splata	± f/x	Stan na 31.03.2011
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty						
Hotel andel's Łódź	50.000	–	713	–	–	50.713
Hotel Diplomat	29.065	–	–	–	–	29.065
Hotel angelo Jekaterynburg	37.312	–	166	–	–	37.478
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000	–	96	–	–	11.096
Hotel Palace	13.525	–	139	–	–	13.663
Hotel Chopin	10.694	–	2	–	–	10.696
Hotel angelo Praga	11.252	–	–	–	–	11.252
Biurowiec Erszebet	11.638	–	–	(28)	–	11.611
Hotel Amber Baltic	7.388	–	27	(27)	(285)	7.103
Hotel Savoy	5.276	–	36	–	–	5.313
Hotel Le Palais	6.466	–	71	–	–	6.537
Hotel Dvorak	20.956	–	3	(100)	–	20.858
Gazociąg Warszawa	130	–	–	(14)	(2)	114
Nieruchomość deweloperska Louvre, Węgry	–	–	–	–	–	–
	214.702	–	1.251	(169)	(286)	215.498
b) Kredyty obrotowe Holding**)	50.489	402	–	(1.907)	–	48.985
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych	1.663	25	4	–	(1)	1.691
Pożyczki bankowe	20.209	291	–	–	(779)	19.722
Obligacje zamienne	–	–	–	–	–	–
Pozostałe pożyczki	253	601	–	(167)	–	687
	287.317	1.320	1.255	(2.243)	(1.066)	286.583

w tym płatne w terminie		Stan na 01.01.2012	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr.		± f/x	Stan na 31.03.2012	w tym płatne w terminie	
1 roku	> 1 roku			odsetek	Splata			1 roku	> 1 roku
1.813	48.900	48.900	–	700	–	–	49.600	2.050	47.550
2.930	26.136	27.776	–	–	–	–	27.776	2.420	25.355
1.755	35.723	37.730	–	351	–	–	38.081	1.696	36.384
635	10.461	11.000	–	158	–	–	11.158	1.429	9.729
2.754	10.909	13.079	–	–	–	–	13.079	3.701	9.379
728	9.968	10.349	–	2	(286)	–	10.065	672	9.393
628	10.623	10.623	–	–	(161)	–	10.462	651	9.811
3.956	7.655	11.126	–	194	–	–	11.320	4.013	7.307
592	6.511	6.966	–	–	–	64	7.030	639	6.391
895	4.417	4.835	–	–	–	–	4.835	886	3.949
6.537	–	6.336	–	79	–	–	6.415	6.415	–
445	20.414	20.567	–	3	(213)	–	20.357	600	19.757
56	58	78	–	–	(13)	4	69	69	–
–	–	2.871	–	136	–	–	3.007	3.007	–
23.723	191.776	212.235	–	1.623	(673)	69	213.254	28.248	185.007
48.365	620	43.794	–	178	(76)	–	43.896	21.947	21.949
–	1.691	2.863	334	–	–	138	3.336	–	3.336
–	19.722	16.859	–	255	–	155	17.269	–	17.269
–	–	13.774	–	476	–	907	15.157	–	15.157
687	–	8.887	–	97	–	–	8.984	8.984	–
72.775	213.809	298.413	334	2.628	(748)	1.269	301.896	59.178	242.718

[15] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

Stan na dzień

korekta z datą wsteczną

w EUR

31.03.2012**31.03.2011****Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności**

Należności z tytułu dostaw i usług	2.016.177	1.813.563
Należności wobec organów skarbowych	315.568	44.780
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	122.835	2.727.886
Zapłacone zaliczki	885.337	313.463
Pozostałe należności i aktywa	1.866.346	954.643
Należności wobec joint ventures	360.772	352.493
Rozliczenia międzyokresowe	399.173	342.804
	5.966.208	6.549.632

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.856.288	4.904.338
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”*)	7.709.606	–
Zobowiązania wobec joint ventures	16.874	16.515
Zobowiązania wobec osób powiązanych	2.700.611	1.621.360
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	2.792.436	1.929.554
Otrzymane zaliczki	1.010.673	878.246
	17.086.488	9.350.013

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – długoterminowe

Zobowiązanie z tytułu ceny kupna Hotel „andel's Łódź”*)	–	8.098.955
Otrzymane kaucje	602.062	435.746
Pozostałe	8.974	13.418
	611.036	8.548.119

*) Termin zapłaty nieuregulowanej kwoty z tytułu ukończenia Hotelu „andel's Łódź” został przedłużony przez generalnego wykonawcę do dnia 30 czerwca 2012; wobec tego na dzień 31 marca ubiegłego roku została ona wykazana jako zobowiązanie długoterminowe.

[16] Pochodne instrumenty finansowe**16a Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami**

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 31 marca 2012 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

w EUR	Stan na dzień	
	31.03.2012	korekta z datą wsteczną 31.03.2011
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.065.210	10.695.998
Wartość godziwa na dzień 31 marca	(707.122)	(345.140)
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 31 marca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.461.888	11.251.598
Wartość godziwa na dzień 31 marca	2.628	44.108
<i>Cross Currency Swap – obligacja zamienna w PLN (do 7 maja 2014)</i>		
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.		
	(902.332)	–

16b 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 odprawy gotówkowej w wysokości różnicy między kursem zamknięcia akcji Warimpexu na dzień przed dniem realizacji oraz ceną 2,00 EUR/akcję.

(1.440) (878.400)

[17] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,227 mln Euro (w roku poprzednim 0,225 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 0,600 mln Euro (w roku poprzednim 0,502 mln Euro).

[18] Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 23 kwietnia 2012 Spółka podpisała dokument Head of Terms dotyczący sprzedaży jej 50 %-owego udziału w Hotelu InterContinental w Warszawie. Transakcja ma się zakończyć jeszcze w tym roku. Wartość planowanej sprzedaży przewyższa wartość bilansową. Transakcja będzie miała bardzo pozytywny wpływ na wynik i płynność Spółki za rok 2012.

[19] 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 2011.

Wiedeń, dnia 24 maja 2012



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

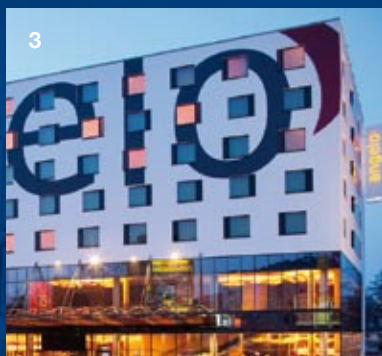
WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



1



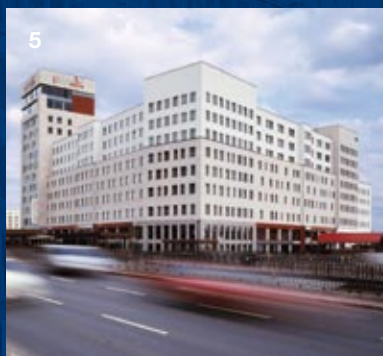
2



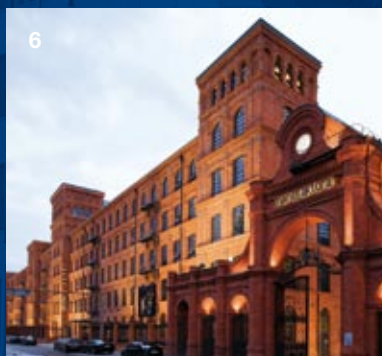
3



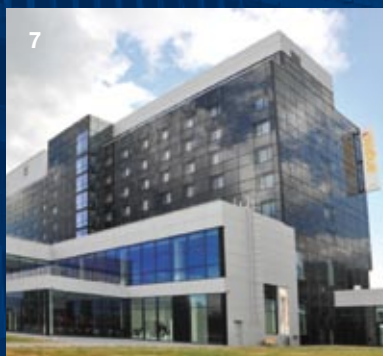
4



5



6



7

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)

Kalendarium

24 maja 2012	Publikacja I kwartał 2012
11 czerwca 2012	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
30 sierpnia 2012	Publikacja I półrocze 2012
28 listopada 2012	Publikacja I-III kwartał 2012

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, www.warimpex.com
Investor Relations: Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com
Zdjęcia: Warimpex