



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1-6/2012	Zmiana	korekta z datą wsteczną ¹ 1-6/2011
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		29.338	9 %	27.031
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		3.920	82 %	2.154
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>33.259</i>	<i>14 %</i>	<i>29.185</i>
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		329	-78 %	1.521
EBITDA		4.785	18 %	4.062
EBIT		2.884	-49 %	5.699
Wynik netto okresu		604	–	-3.157
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		5.514	151 %	2.197
Suma bilansowa		416.812	5 %	398.051
Kapitał własny		77.331	15 %	67.253
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	0,01	–	-0,06
Ilość hoteli		21	0	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.467	100	3.367
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	0	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.627	29	1.598
		30.06.2012	Zmiana	31.12.2011
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	612,0	1 %	605,2
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	175,3	2 %	172,6
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,2	–	3,2
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	0,72	-8 %	0,78

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.

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

W pierwszym półroczu 2012 odczuwalne były wyraźne pozytywne impulsy w segmencie hotelarskim. W pierwszych sześciu miesiącach tego roku przychody hoteli ze sprzedaży były znacznie wyższe niż w roku 2011 – z 27,0 mln Euro wzrosły o 9 % do 29,3 mln Euro. Wskaźniki obłożenia i ceny pokoi wzrastały w całym portfolio.

Dobre wyniki hoteli podlegających pełnej konsolidacji wpłynęły też na wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej z 2,2 mln Euro do 5,5 mln Euro. Wskaźnik EBITDA – jeden z najistotniejszych wskaźników dla firm z branży nieruchomości, który nie podlega zniekształceniom wskutek typowych dla branży procedur wyceny – wzrósł w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 4,1 mln Euro do 4,8 mln Euro. Z powodu niższego udziału transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższego zwiększenia odpisanych wartości wynik z działalności operacyjnej (EBIT) spadł z 5,7 mln Euro do 2,9 mln Euro. Wynik finansowy netto okresu wyniósł 0,6 mln Euro.

Nawet po ujęciu przedsięwzięć joint ventures metodą konsolidacji proporcjonalnej przychody hoteli ze sprzedaży są zdecydowanie wyższe w porównaniu z rokiem 2011 – wzrosły z 48,3 mln Euro o 11 % do 53,5 mln Euro. Net Operating Profit wzrósł o 27 % do 14,6 mln Euro. Powodem tej wyraźnie wyższej marży NOP był głównie wzrost obłożenia i cen pokoi. W Polsce szczególnie pozytywny wpływ na przychody tamtejszych hoteli miały mistrzostwa Europy w piłce nożnej. W Hotelu InterContinental w Warszawie średnia cena pokoju wzrosła nawet o ok. 30 %. Pozytywne wyniki na naszych podstawowych rynkach są także skutkiem wyższych przychodów ze sprzedaży zanotowanych w Jekaterynburgu i Pradze. Pozostałe rynki również spełniły większość pokładanych w nich oczekiwań, uzyskując średnio dodatnie wskaźniki wzrostu. Wskutek otwarcia Crowne Plaza Hotel w St. Petersburgu pod koniec 2011 roku oraz sprzedaży Hotelu Sobieski w Warszawie łączna ilość pokoi wzrosła per saldo o 3 % do 3 467. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły zaś o 11 % do 53,5 mln Euro. Jedynie pięciogwiazdkowe hotele w Pradze w dalszym ciągu osiągały słabe wyniki.

Wraz z poprawą sytuacji w branży hotelarskiej również rynek transakcyjny nieruchomości w regionie CEE najgorsze ma już za sobą. Możliwe do przyjęcia ceny w transakcjach sprzedaży znowu stały się prawdopodobne. Aktualnie pracujemy nad kilkoma transakcjami sprzedaży i w najbliższej przyszłości liczymy na sprzedaż przynajmniej jednej nieruchomości. W kwietniu podpisano wstępne porozumienie dotyczące planowanej sprzedaży 50 % udziałów w Hotelu InterContinental w Warszawie. Zamknięcie transakcji oczekiwane jest jeszcze w tym roku.

Nasze projekty deweloperskie postępują zgodnie z planem: Ukończenie i otwarcie biurowca Le Palais w Warszawie planowane jest na koniec 2012 roku. Nasz pierwszy projekt w Austrii – przebudowa obiektu Palais Hansen przy Wiener Schottenring na ekskluzywną nieruchomość hotelowo-mieszkalną – także postępuje w sposób zadowalający i zostanie otwarty prawdopodobnie wiosną 2013 roku. Na terenie Airportcity St. Petersburg znajduje się jeszcze biurowiec z 15 000 m² powierzchni do wynajęcia w stanie surowym, która zostanie ukończona w zależności od popytu najemców lub sprzedana.

W związku z wahaniami sytuacji na rynku koncentrujemy się na wzmocnieniu podstaw naszej działalności oraz na naszych zasobach nieruchomości. Dlatego też będziemy skupiać się na naszych odnoszących sukcesy głównych markach angelo i andel's i dążyć do sprzedaży biurowców i hoteli wypoczynkowych.



Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

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

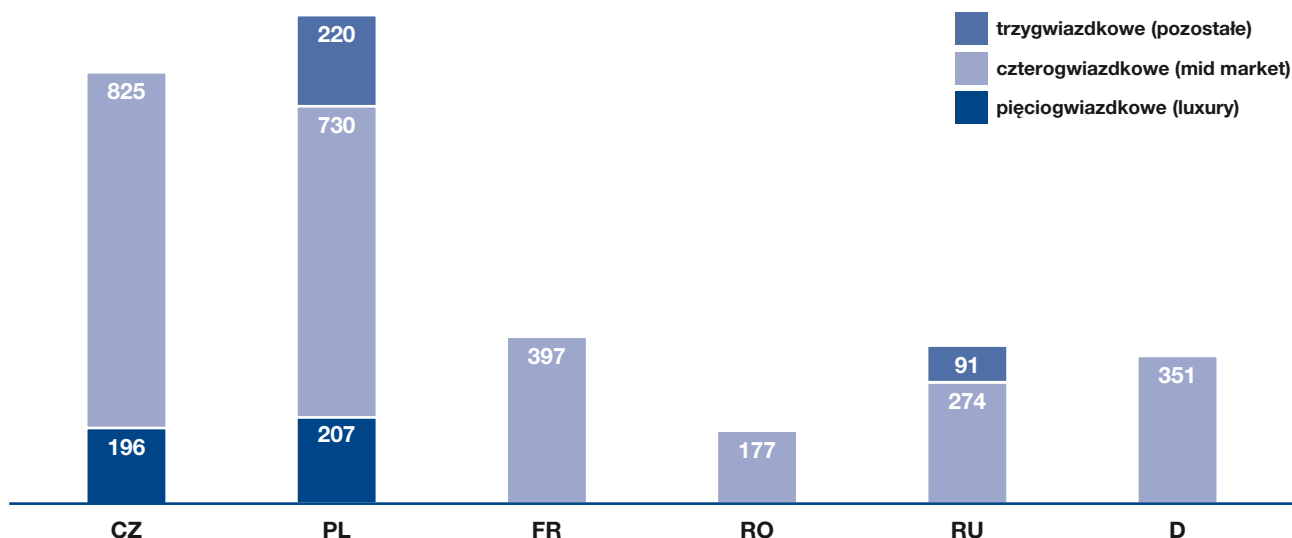
INVESTOR RELATIONS

Po 0,78 EUR wzgl. 2,95 PLN na koniec roku 2011 kurs akcji wzrósł w I kwartale 2012 powyżej 1,00 EUR. W II kwartale kurs akcji spadał w związku ze wzrostem stanu niepewności makroekonomicznej i pod koniec czerwca wykazywał wartość 0,72 EUR wzgl. 3,17 PLN.

Na dzień 30.06.2012 wskaźnik finansowy dot. zadłużenia netto (financial ratio) wyniósł 56 %.

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

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.06.2012



W porównaniu rocznym o 100 wzrosła liczba pokoi z 3 367 do 3 467 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 30 czerwca 2012

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) ograniczył nieznacznie w lipcu 2012 (World Economic Outlook update) swoje prognozy gospodarcze na 2012 rok, w porównaniu z kwietniem 2012. Dla strefy Euro zakładana kontrakcja gospodarki wynosi -0,3 % (prognoza z kwietnia 2012: -0,3 %) na rok 2012, na 2013 zakłada się lekki wzrost w wysokości 0,7 % (0,9 %). Dla obszaru CEE wzrost gospodarczy ma wynieść 1,9 % (1,9 %) w roku 2012. Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego dla Europy Środkowej i Wschodniej na rok 2013 została również nieznacznie obniżona z 2,9 % do 2,8 %. W odniesieniu do poszczególnych gospodarek narodowych, np. Rosji zakładany jest wyraźny wzrost o 4,0 % (4,0 %) w 2012 r. i 3,9 % (4,0 %) w 2013 roku.

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 nieznacznie do 76 % (1-6 2011: 77 %), jednak średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 30 %. Bardzo pozytywne efekty przyniosły mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 57 % (1-6.2011: 55 %), udało się też lekko podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro.

W Hotelu Chopin w Krakowie rozpoczęto termiczną renowację fasady i wyremontowano pozostałe pokoje. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 52 % do 56 %, ale średnia cena pokoju w Euro spadła. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie także wyraźnie wzrosło (1-6.2012: 69 %, 1-6.2011: 62 %), średnia cena pokoju wzrosła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 36 % (1-6.2011: 38 %), średnia cena pokoju lekko 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

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 posiada nieruchomość deweloperską. Planowana jest sprzedaż tego projektu.

CZECHY

Zasób: 7 hoteli

W Pradze Warimpex posiada dwa pięciogwiazdkowe hotele Palace i Le Palais oraz hotele czterogwiazdkowe – Hotel Diplomat, Savoy 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 Diplomat i angelo były obłożone w 65 % wzgl. w 63 % (1-6 2011 50 % wzgl. 62 %), średnie ceny pokoi były niższe. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 48 % (1-6 2011: 48 %). W segmencie pięciogwiazdkowym także wzrosły wskaźniki obłożenia, które wyniosły od 47 % do 58 % (1-6 2011: 49 % i 51 %). Średnie ceny pokoi w Euro spadły nieznacznie w obu hotelach. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 79 % (1-6 2011: 76 %). Średnia cena pokoju pozostała niezmieniona. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło wyraźnie z 41 % do 48 %, średnia cena pokoju także wzrosła.

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” w okresie sprawozdawczym znaleziono najemcę, 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 48 % (1-6 2011: 42 %). Średnia cena pokoju w Euro lekko spadła.

NIEMCY

Zasób: 2 hotele

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

W Hotelu angelo w Monachium obłożenie wyniosło 77 % (1-6.2011: 77 %). Udało się podwyższyć średnią cenę pokoju. W Hotelu andel's Berlin obłożenie wyniosło 67 % (1-6.2011: 62 %). 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 69 % wzgl. 64 % (1-6 2011: 74 % wzgl. 64 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach wzrosła.

AUSTRIA**Realizacje: 1 hotel z apartamentami**

Wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group oraz Strauss & Partner 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. Wiele mieszkań udało się sprzedać jeszcze przed ukończeniem obiektu.

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 Intercontinental Hotel) 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 notował w dalszym ciągu zadowalające obłożenie, natomiast obłożenie w droższym Hotelu angelo udało się znacząco zwiększyć (1-6.2012: 53 %, 1-6.2011: 31 %), średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła. Nowo otwarty Crowne Plaza w Airportcity St. Petersburg uzyskał obłożenie w wysokości 47 %.

Biurowiec jest w tej chwili wynajęty w ok. 15 %. Toczy się negocjacje z wieloma zainteresowanymi najemcami.

Realizacje: 1 biurowiec

Na terenie Airportcity znajduje się drugi biurowiec w stanie surowym z 15 000 m² powierzchni do wynajęcia.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

I półrocze 2012 charakteryzowało 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

Przychody Grupy wzrosły o 14 % do 33,3 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszymi sześcioma miesiącami 2011 o 9 % z 27,0 mln EUR do 29,3 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części znacznie wyższe obroty w Jekaterynburgu i Pradze. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 2,2 mln EUR do 3,9 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	1-6/2012	1-6/2011
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	53.514	48.312
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.621	3.568
GOP przypadający na Grupę	14.574	11.498

Wzrost przychodów hoteli ze sprzedaży był w okresie sprawozdawczym wyraźnie większy niż w roku 2011. W związku z otwarciem Hotelu Crowne Plaza w St. Petersburgu i sprzedażą Hotelu Sobieski w Warszawie średnia ilość dostępnych pokoi wzrosła per saldo o 1 %, a przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły z 48,3 mln EUR o 11 % do 53,5 mln EUR.

Net Operating Profit (= GOP, określony zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry” minus koszty after GOP) wzrósł o 27 % do 14,6 mln EUR. Powodem znacznie wyższej marży NOP były głównie wyższe obłożenie i ceny pokoi.

Segment Development & Asset Management w tys. EUR	1-6/2012	1-6/2011
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	4.345	2.739
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	329	1.521
Segment EBITDA	-1.643	-142

Przychody ze sprzedaży segmentu „Development & Asset Management“ wzrosły o 59 % z 2,7 mln EUR do 4,3 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z przychodów z usług deweloperskich w związku ze zleceniem ukończenia dot. biurowca 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 swoje 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski w Warszawie. Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 1,5 mln Euro.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) wzrósł w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 4,1 mln Euro do 4,8 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z 5,7 mln Euro do 2,9 mln Euro. Powodem spadku jest niższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższe zwiększenia odpisanych wartości (1-6.2012: 4,7 mln EUR, 1-6.2011: 7,4 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej wzrósł z -8,8 mln EUR do -2,0 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto I półrocza wyniósł 0,6 mln EUR (1-6.2011: -3,2 mln EUR).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wyraźnie z 2,2 mln EUR do 5,5 mln EUR.

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

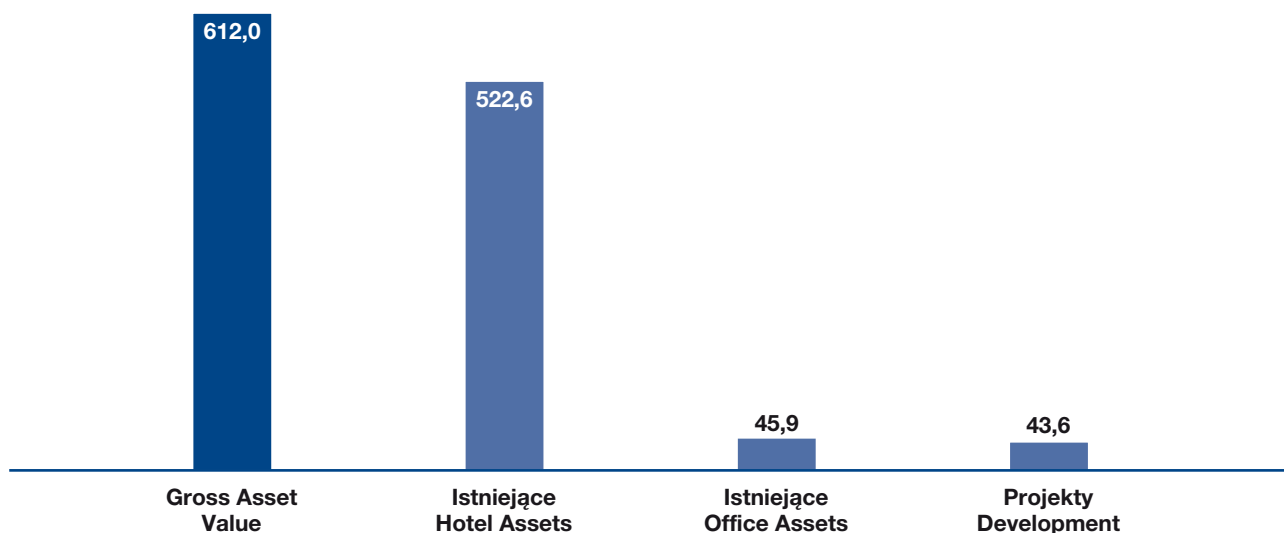
Na dzień 30.06.2012 portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 21 hoteli z 4 887 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 3 467 pokoi) oraz pięć nieruchomości biurowych z ok. 43 000 m² (po korekcie o udziały częściowe 30 000 m²) powierzchni do wynajęcia.

Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex wycenia swoje nieruchomości według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości również nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty rozwojowe są wyceniane dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE).

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami.

Na podstawie Gross Asset Value (= wartość godziwa majątku nieruchomościowego) obliczana jest Net Asset Value (NAV).



Wartość godziwa majątku nieruchomościowego Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 30 czerwca 2012 roku 612,0 mln EUR (na dzień 31 grudnia 2011: 605,2 mln EUR).

Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z 31 grudnia 2011 z 172,6 mln EUR o 2 % do 175,3 mln EUR na dzień bilansowy 30 czerwca 2012.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) przedstawia się następująco:

w mln EUR	6/2012	12/2011
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	79,7	79,4
Wartości firmy	-0,9	-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,3	0,4
Rezerwa na podatek odroczonego	12,6	12,3
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	266,6	268,6
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	306,9	40,3
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	15,2	13,9
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	16,1	0,8
Wartość bilansowa projektów Development	8,2	8,1
Wartość godziwa projektów Development	11,6	3,5
Wartość bilansowa joint ventures	99,3	92,3
Wartość godziwa joint ventures	138,9	39,6
Triple Net Asset Value	175,3	172,6
Ilość akcji	54,0	54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,2	3,2

ISTOTNE RYZYKA I POZOSTAŁE INFORMACJE

(a) Ryzyka operacyjne

W segmencie „Hotels & Resorts” Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższyć to ilość dostępnych łóżek.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym w związku z instrumentami finansowymi oraz istniejące ryzyka związane ze stopami procentowymi, walutowe, kredytowe czy też związane z płynnością względnie pochodne instrumenty finansowe stosowane przez Grupę zostały szczegółowo opisane w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2011 w pkt 25 i 26.

W segmencie „Development & Asset Management” istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

Utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowią istotny aspekt trwałego rozwoju gospodarczego Grupy Warimpex. Dział zarządzania obiektami i budynkami regularnie dostarcza Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

(b) Ryzyka kursowe i finansowe

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, środki pieniężne oraz depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem.

Narażenie Grupy na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych (głównie EURIBOR) dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem. Warimpex stosuje pochodne instrumenty finansowe w celu kontroli ryzyka.

Kryzys na rynkach finansowych, a szczególnie upadek znaczących banków inwestycyjnych oraz upaństwowienie niemałej liczby banków, które rozpoczęło się w połowie września 2008 roku, spowodowały w znaczącym zakresie stan niepewności w gospodarce światowej i branży nieruchomości. Skutki tych zdarzeń doprowadziły do dużej niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W przypadku powtórzenia się tych procesów możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości.

Również rynki nieruchomości mają zdaniem wielu ekspertów najgorsze już za sobą, tzn. minął paraliż panujący na rynkach głównie w końcu 2008 i w I półroczu 2009 roku, a to z pewnością pozytywna oznaka. Możliwe i prawdopodobne stały się więc znowu transakcje sprzedaży po zadowalających cenach. Obecnie przygotowujących jest kilka transakcji sprzedaży. Zakładamy, że w najbliższej przyszłości jedna z nieruchomości zostanie sprzedana. W razie odpowiedniego zapotrzebowania na płynność w krótkim terminie mogą być sprzedane kolejne nieruchomości.

W nadchodzących 12 miesiącach konieczne będzie przedłużenie linii kredytowych, ich spłata, refinansowanie i/lub przekształcenie w kredyty długoterminowe. W związku z tym możliwe formy finansowania to także emisja obligacji, obligacji zamiennej wzgl. podwyższenie kapitału. Jeśli te środki okażą się niewystarczające, dodatkową płynność można uzyskać dzięki sprzedaży projektów.

W zakresie dużych transakcji z osobami powiązanymi – por. informacje zawarte w notach do sprawozdania.

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W kwestii istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do Noty 17 w skonsolidowanym okresowym sprawozdaniu finansowym.

PERSPEKTYWY

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty:

- Biura Le Palais, Warszawa (planowane otwarcie koniec 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wiedeń (planowane otwarcie wiosna 2013)
- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark dodatkowe 15 000 m² powierzchni biurowej

W panujących zmiennych warunkach rynkowych w roku 2012 chcemy skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw naszej działalności oraz na naszych zasobach nieruchomości. Naszą uwagę skupimy więc na umocnieniu struktury finansowania poprzez sprzedaż biurowców i hoteli wypoczynkowych oraz na pomyślnym prowadzeniu działalności naszych podstawowych marek angelo i andel's.

Wiedeń, dnia 30 sierpnia 2012



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 CZERWCA 2012**

05	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności za I półrocze
15	Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
16	Skonsolidowany bilans
17	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
18	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
18	Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego
46	Oświadczenie Zarządu

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/12	04-06/12	01-06/11	04-06/11
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		29.338.451	17.100.441	27.030.953	16.696.250
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		3.920.057	2.307.721	2.153.801	1.069.019
		33.258.508	19.408.162	29.184.754	17.765.269
Przychody ze sprzedaży nieruchomości					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		329.158	10.420	2.274.424	–
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		–	–	(753.814)	–
	[06]	329.158	10.420	1.520.610	–
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(13.181.518)	(6.795.131)	(12.635.255)	(6.790.137)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(2.656.554)	(1.843.893)	(443.128)	(324.557)
Koszty świadczeń pracowniczych	[07]	(9.490.345)	(5.018.231)	(9.671.310)	(5.262.478)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(5.277.527)	(2.364.855)	(5.707.266)	(2.838.062)
Odpisy aktualizacyjne		(1.291.548)	(1.012.542)	(90.567)	(231.608)
Zwiększenie zmniejszenia wartości		4.667.214	3.920.047	7.435.158	5.559.264
Pozostałe koszty operacyjne	[08]	(3.473.787)	(1.907.654)	(3.894.077)	(1.849.013)
		(30.704.065)	(15.022.259)	(25.006.445)	(11.736.591)
Wynik na działalności operacyjnej		2.883.601	4.396.323	5.698.919	6.028.678
Przychody z działalności finansowej	[09]	433.243	35.832	1.393.091	976.693
Koszty działalności finansowej	[09]	(9.552.876)	(4.282.158)	(10.156.778)	(7.824.745)
Przychody z joint ventures	[13]	7.141.397	574.530	(81.097)	922.187
Wynik brutto		905.366	724.527	(3.145.864)	102.813
Podatek dochodowy bieżący	[10]	(38.741)	146.242	(16.198)	(19.119)
Podatek dochodowy odroczony	[10]	(262.402)	(525.140)	5.167	(233.788)
Wynik netto okresu		604.222	345.629	(3.156.895)	(150.095)
Różnice kursowe		337.532	439.600	35.541	171.027
Pozostałe przychody z joint ventures		(142.273)	132.387	–	–
Wartość godziwa wycena papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	–	(2.674)	(1.228)
Zysk/strata hedging		(48.800)	(28.219)	129.896	(72.589)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(1.232)	(5.116)	(29.580)	8.886
Razem przychody i koszty okresu		749.449	884.281	(3.023.713)	(43.998)
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		281.487	(220.809)	(3.255.344)	(468.387)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		322.735	566.437	98.449	318.292
		604.222	345.629	(3.156.895)	(150.095)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		298.843	134.832	(608.250)	(3.863.594)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		450.606	749.449	(3.863.594)	839.882
		749.449	884.281	(3.023.713)	(43.998)
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,01	(0,00)	(0,06)	(0,01)
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,01	(0,00)	(0,06)	(0,01)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 czerwca 2012

		korekta z datą wsteczną		
w EUR	Nota	30.06.2012 niebadany	31.12.2011 badany	30.06.2011 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[11]	275.434.198	277.149.161	276.470.673
Nieruchomości inwestycyjne	[12]	15.187.824	13.562.844	15.086.441
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		177.752	219.470	246.590
Joint ventures	[13]	83.838.779	92.252.489	77.740.218
Pozostałe aktywa finansowe		10.854.301	9.493.936	8.151.554
Podatek odroczony		341.946	351.654	437.928
		386.756.068	393.950.821	379.054.670
Aktywa obrotowe				
Zapasy		985.014	1.497.460	1.050.250
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[15]	4.775.657	5.825.035	5.269.764
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		3.988.802	3.988.802	5.859.876
Pozostałe aktywa finansowe	[16]	–	6.795	27.172
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4.876.138	7.015.958	6.789.131
		14.625.610	18.334.050	18.996.193
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[13]	15.430.777	–	–
SUMA AKTYWÓW		416.812.455	412.284.871	398.050.863
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	71.387.604
Niepodzielony wynik finansowy		(46.515.827)	(46.797.314)	(56.513.793)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		1.110.401	1.093.045	1.796.760
		79.680.792	79.381.948	70.369.185
<i>Udziały mniejszościowe</i>		<i>(2.349.542)</i>	<i>(2.800.148)</i>	<i>(3.115.933)</i>
Kapitał własny ogółem		77.331.249	76.581.800	67.253.252
Zobowiązania długoterminowe				
Obligacje zamienne	[14]	14.732.943	13.774.416	16.389.449
Kredyty i pożyczki	[14]	219.635.642	212.224.507	214.364.024
Rezerwy		4.139.499	4.017.065	4.554.079
Pozostałe zobowiązania	[15]	604.926	866.610	660.249
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		12.640.312	12.386.386	13.007.413
		251.753.322	243.268.983	248.975.215
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[15]	18.106.993	16.385.504	17.340.181
Kredyty i pożyczki	[14]	66.376.306	72.414.075	62.952.417
Pochodne instrumenty finansowe	[16]	1.855.585	2.199.317	1.007.961
Podatek dochodowy		71.898	104.575	133.969
Rezerwy		1.317.101	1.330.616	387.869
		87.727.883	92.434.087	81.822.396
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		416.812.455	412.284.871	398.050.863

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/12	04-06/12	01-06/11	04-06/11
Wpływy z działalności operacyjnej					
z hoteli i opłat czynszowych		29.974.344	16.932.161	28.450.883	16.483.349
z projektów w zakresie nieruchomości		2.619.460	1.764.610	859.022	481.341
z odsetek		55.006	32.906	26.251	21.390
		<u>32.648.809</u>	<u>18.729.677</u>	<u>29.336.155</u>	<u>16.986.080</u>
Wydatki na działalność operacyjną					
projekty w zakresie nieruchomości		(2.169.668)	(1.266.661)	(423.313)	(286.072)
zużycie materiałów i usług		(12.064.215)	(6.043.273)	(12.381.339)	(6.766.612)
świadczenia pracownicze		(9.370.031)	(4.990.151)	(9.448.928)	(5.098.494)
pozostałe koszty operacyjne		(3.434.988)	(1.957.173)	(4.874.371)	(2.194.098)
podatek dochodowy		(95.701)	(43.765)	(11.513)	(25.684)
		<u>(27.134.603)</u>	<u>(14.301.022)</u>	<u>(27.139.463)</u>	<u>(14.370.960)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		5.514.207	4.428.656	2.196.692	2.615.120
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wydatki na nabycie środków trwałych		(1.384.659)	(172.979)	(989.237)	(906.557)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(29.752)	190.894	(159.230)	(159.230)
Wydatki na nabycie oprogramowania		(1.524)	(907)	(423)	(710)
Wydatki na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	–	(728.007)	(373.791)
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		(750.069)	(749.590)	71.483	49.990
Wpływy/wydatki z/na joint ventures	[13]	(17.943)	183.486	(1.868.855)	(1.967.672)
		<u>(2.183.947)</u>	<u>(549.096)</u>	<u>(3.674.269)</u>	<u>(3.357.970)</u>
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych					
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		–	–	2.274.424	2.197.350
Wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	–	(6.829)	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów	[06]	1.017.927	10.560	284.162	2.102
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		–	–	844.682	(1.597)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		1.017.927	10.560	3.396.439	2.197.855
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	1.327.905	993.933	407.327	720.670
Wpływy z tytułu emisji obligacji zamiennych		–	–	15.587.467	15.587.467
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		–	(543)	–	–
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	(2.593.363)	(1.847.922)	(11.563.266)	(11.393.620)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(5.523.115)	(3.945.330)	(6.890.290)	(4.199.401)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(6.788.573)	(4.799.862)	(2.458.762)	715.116
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(2.440.386)	(909.742)	(539.900)	2.170.121
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		300.566	(198.809)	36.985	(12.739)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		7.015.958	5.984.689	7.292.046	4.631.748
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		4.876.138	4.876.138	6.789.131	6.789.131

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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	–	–	–	–	–	–	–	–
Wynik netto okresu	–	–	281.487	–	–	281.487	322.735	604.222
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	17.356	17.356	127.871	145.227
Razem przychody i koszty okresu	–	–	281.487	–	17.356	298.843	450.606	749.449
Stan na dzień 30 czerwca 2012	54.000.000	71.387.604	(46.515.827)	(301.387)	1.110.401	79.680.792	(2.349.542)	77.331.249

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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
Emisja obligacji zamiennych	–	465.978	–	–	–	465.978	–	465.978
Wynik netto okresu	–	–	(3.255.344)	–	–	(3.255.344)	98.449	(3.156.895)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(608.250)	(608.250)	741.433	133.182
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(3.255.344)	–	(608.250)	(3.863.594)	839.882	(3.023.712)
Stan na dzień 30 czerwca 2011	54.000.000	71.387.604	(56.513.793)	(301.387)	1.796.760	70.369.185	(3.115.933)	67.253.252

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 czerwca 2012 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 30 sierpnia 2012 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w nocie [05] „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 skonsolidowanych okresowym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2012 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 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 30 czerwca 2012 – niebadane (30 czerwca 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 pierwsze półrocze (okres 1.01.2012 do 30.06.2012) oraz za drugi kwartał (okres 1.04.2012 do 30.06.2012); 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 rozwiązano disagio dot. uzyskanej pożyczki w wys. 4.412.776,- Euro.

[5.1] Sprawozdanie z działalności segmentów za I półrocze 2012 w porównaniu z 2011

Segmenty w 1.000 Euro	Hotels & Resorts		Development & Asset Management	
	2012	2011	2012	2011
WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	53.605	48.413	4.345	2.739
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(663)	(754)	663	754
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	329	1.521
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(24.064)	(22.541)	(791)	(774)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	(114)	(2.684)	(452)
Koszty świadczeń pracowniczych	(13.523)	(13.083)	(1.895)	(2.154)
Pozostałe koszty operacyjne	(3.598)	(3.577)	(949)	(1.022)
Segment EBITDA	12.420	9.097	(1.644)	(142)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(8.681)	(8.982)	(394)	(444)
Odpisy aktualizacyjne	(1.253)	–	(1.476)	(211)
Zwiększenia wartości	2.949	7.511	1.900	396
Wynik netto segmentu z danej działalności	5.435	7.625	(1.613)	(401)
Przychody z działalności finansowej	7	11	420	1.395
Koszty działalności finansowej	(8.909)	(8.242)	(8.543)	(5.914)
Przychody z joint ventures	–	–	2.522	2.367
Podatek dochodowy	(90)	(16)	(10)	5
Podatek dochodowy odroczony	2.591	(28)	4.380	42
Segment wynik netto okresu	(965)	(650)	(2.844)	(2.507)
SEGMENT – BILANS				
Nieruchomości i wartość firmy	451.441	448.545	78.141	68.836
Joint ventures	–	–	1.674	(5.581)
Pozostałe aktywa finansowe	1.511	12	9.343	8.140
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	5.657	1.156	9.965	474
Aktywa trwałe	458.609	449.713	99.123	71.868
Zapasy & należności	11.856	9.327	1.866	1.287
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	–	27	3.989	5.860
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.037	9.097	3.298	3.073
Segment aktywa	478.502	468.164	108.276	82.089
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	332.865	333.809	126.756	110.977
Pozostałe zobowiązania & rezerwy	32.923	31.280	15.935	12.639
Segment zobowiązania	365.788	365.089	142.691	123.617
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	52.592	48.144	1.692	2.198
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	2.619	859
z odsetek	7	11	88	28
	52.599	48.155	4.399	3.086
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości	22	(188)	(2.197)	(428)
zużycie materiałów i usług	(21.733)	(21.560)	(639)	(647)
świadczenia pracownicze	(13.463)	(13.033)	(1.791)	(2.019)
pozostałe koszty operacyjne	(5.350)	(3.876)	2.122	(1.515)
podatek dochodowy	(97)	(42)	(2)	(1)
Segment:				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.978	9.456	1.892	(1.525)
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(3.544)	(10.102)	(3.074)	(12.985)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(11.517)	(10.500)	(2.140)	21.665
Segment: Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(3.083)	(11.146)	(3.321)	7.155
Ø Zatrudnienie	1.561	1.537	66	61

Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
57.950	51.152	(24.691)	(21.967)	33.259	29.185
–	–	–	–	–	–
329	1.521	–	–	329	1.521
(24.854)	(23.315)	11.673	10.680	(13.182)	(12.635)
(2.684)	(566)	27	123	(2.657)	(443)
(15.417)	(15.237)	5.927	5.566	(9.490)	(9.671)
(4.547)	(4.599)	1.074	705	(3.474)	(3.894)
10.776	8.955	(5.990)	(4.893)	4.785	4.062
(9.075)	(9.426)	3.798	3.719	(5.278)	(5.707)
(2.728)	(211)	1.437	120	(1.292)	(91)
4.849	7.906	(182)	(471)	4.667	7.435
3.822	7.224	(938)	(1.525)	2.884	5.699
427	1.406	6	(13)	433	1.393
(17.452)	(14.156)	7.899	4.000	(9.553)	(10.157)
2.522	2.367	4.619	(2.448)	7.141	(81)
(99)	(10)	61	(6)	(39)	(16)
6.971	13	(7.234)	(8)	(262)	5
(3.809)	(3.157)	4.413	–	604	(3.157)
529.582	517.381	(237.861)	(224.656)	291.721	292.725
1.674	(5.581)	97.595	83.321	99.270	77.740
10.854	8.152	–	–	10.854	8.152
15.622	1.629	(15.280)	(1.191)	342	438
557.733	521.581	(155.546)	(142.526)	402.187	379.055
13.723	10.614	(7.962)	(4.294)	5.761	6.320
3.989	5.887	–	–	3.989	5.887
11.335	12.170	(6.459)	(5.381)	4.876	6.789
586.779	550.252	(169.966)	(152.202)	416.812	398.051
459.620	444.786	(158.875)	(151.081)	300.745	293.706
48.858	43.919	(10.122)	(6.827)	38.736	37.092
508.478	488.705	(168.997)	(157.908)	339.481	330.798
54.284	50.342	(24.310)	(21.891)	29.974	28.451
2.619	859	–	–	2.619	859
95	39	(40)	(13)	55	26
56.998	51.240	(24.349)	(21.904)	32.649	29.336
(2.175)	(616)	5	192	(2.170)	(423)
(22.372)	(22.207)	10.308	9.826	(12.064)	(12.381)
(15.254)	(15.052)	5.884	5.603	(9.370)	(9.449)
(3.228)	(5.391)	(207)	517	(3.435)	(4.874)
(99)	(43)	3	31	(96)	(12)
13.870	7.931	(8.356)	(5.734)	5.514	2.197
(6.617)	(23.087)	5.451	22.809	(1.166)	(278)
(13.657)	11.165	6.868	(13.624)	(6.789)	(2.459)
(6.404)	(3.990)	3.963	3.450	(2.440)	(540)
1.627	1.598	(499)	(463)	1.129	1.135

„Hotels & Resorts“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	9.009	8.709	41.791	37.119	2.715	2.483
Koszty materiałów	(3.573)	(4.008)	(16.548)	(15.272)	(752)	(735)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.081)	(2.554)	(10.282)	(9.248)	(661)	(701)
Gross Operating Profit	3.355	2.147	14.961	12.599	1.301	1.047
<i>Employees Hotel</i>	<i>238</i>	<i>266</i>	<i>1.171</i>	<i>1.100</i>	<i>123</i>	<i>133</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>2.840</i>	<i>2.731</i>	<i>370</i>	<i>369</i>
<i>Pokoje sprzedane</i>	<i>263</i>	<i>285</i>	<i>1.665</i>	<i>1.507</i>	<i>216</i>	<i>259</i>
Średnie obłożenie	66 %	62 %	59 %	55 %	59 %	70 %
Managementfee	(136)	(159)	(2.462)	(1.878)	(181)	(172)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(1.177)	(1.148)	(38)	(41)
Różnice kursowe	104	(27)	(408)	(188)	9	25
Property Costs	(633)	(511)	(96)	(158)	(26)	(37)
Net Operating Profit	2.690	1.450	10.818	9.227	1.066	821
Revenues after GOP	–	–	34	30	57	71
Pozostałe koszty after GOP	(66)	(192)	(2.087)	(2.020)	(92)	(115)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(552)	(1.771)	(7.525)	(6.676)	(604)	(533)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(764)	–	(488)	–
Zwiększenia wartości	–	1.305	2.482	5.353	467	853
Udział w wyniku operacyjnym						
HOTELS & RESORTS	2.072	792	2.959	5.913	405	1.096
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	2.861	3.473	11.762	10.567	–	–
• Polska	6.148	5.236	9.298	9.497	1.355	1.413
• Rumunia	–	–	1.220	1.099	–	–
• Rosja	–	–	4.624	1.843	1.360	1.071
• Niemcy	–	–	6.651	6.203	–	–
• Francja	–	–	8.236	7.909	–	–
w tym GOP						
• Czechy	354	136	3.973	3.839	–	–
• Polska	3.001	2.011	4.066	3.967	577	611
• Rumunia	–	–	435	325	–	–
• Rosja	–	–	1.836	636	725	435
• Niemcy	–	–	2.051	1.653	–	–
• Francja	–	–	2.600	2.180	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	79	231	1.314	3.084	–	–
• Polska	1.993	561	(169)	410	60	84
• Rumunia	–	–	(341)	126	–	–
• Rosja	–	–	1.209	1.625	345	1.012
• Niemcy	–	–	99	169	–	–
• Francja	–	–	846	499	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	53.514	48.312	(24.272)	(21.386)	29.242	26.926
-	-	(20.873)	(20.015)	9.923	9.446	(10.949)	(10.569)
-	-	(13.024)	(12.503)	5.862	5.426	(7.162)	(7.077)
-	-	19.618	15.793	(8.486)	(6.513)	11.131	9.280
-	-	1.532	1.499	(477)	(438)	1.056	1.062
-	-	3.621	3.568	(1.286)	(1.233)	2.335	2.335
-	-	3.607	3.558	(1.287)	(1.229)	2.320	2.329
-	-	2.144	2.050	(804)	(802)	1.339	1.249
-	-	59 %	58 %	63 %	65 %	58 %	54 %
-	-	(2.779)	(2.209)	1.255	864	(1.524)	(1.346)
-	-	(1.215)	(1.189)	0	10	(1.215)	(1.179)
-	-	(295)	(191)	4	16	(291)	(175)
-	-	(754)	(706)	1.133	680	379	(26)
-	-	14.574	11.498	(6.094)	(4.944)	8.480	6.553
-	-	91	101	5	4	96	105
-	(174)	(2.245)	(2.502)	366	577	(1.879)	(1.924)
-	(1)	(8.681)	(8.982)	3.708	3.620	(4.973)	(5.362)
-	-	(1.253)	-	-	-	(1.253)	-
-	-	2.949	7.511	(182)	(471)	2.767	7.040
-	(176)	5.435	7.625	(2.197)	(1.215)	3.238	6.411
-	-	14.623	14.040	(416)	(358)	14.207	13.683
-	-	16.801	16.146	(7.287)	(6.916)	9.514	9.230
-	-	1.220	1.099	-	-	1.220	1.099
-	-	5.984	2.914	(1.682)	-	4.302	2.914
-	-	6.651	6.203	(6.651)	(6.203)	-	-
-	-	8.236	7.909	(8.236)	(7.909)	-	-
-	-	4.327	3.975	(14)	23	4.313	3.998
-	-	7.644	6.589	(3.538)	(2.704)	4.105	3.886
-	-	435	325	-	-	435	325
-	-	2.561	1.071	(283)	-	2.278	1.071
-	-	2.051	1.653	(2.051)	(1.653)	-	-
-	-	2.600	2.180	(2.600)	(2.180)	-	-
-	-	1.393	3.315	4	102	1.396	3.416
-	-	1.884	1.055	(2.113)	(823)	(229)	232
-	-	(341)	126	-	-	(341)	126
-	-	1.554	2.637	857	-	2.412	2.637
-	-	99	169	(99)	(169)	-	-
-	-	846	499	(846)	(499)	-	-
-	(176)	-	(176)	-	176	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy	8.182	8.517	41.838	37.024	2.572	2.602
Przychody z tytułu odsetek	6	9	1	2	–	–
Koszty Development	–	–	22	(122)	–	–
Koszty materiałów	(3.594)	(4.010)	(17.475)	(17.000)	(664)	(550)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.109)	(2.606)	(10.673)	(9.488)	(680)	(778)
Pozostałe wypływy	(198)	(456)	(5.066)	(3.325)	(86)	(58)
Podatek dochodowy	–	–	(54)	(49)	(43)	8
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels & Resorts“	2.287	1.455	8.593	7.042	1.099	1.223
w tym w						
• Czechy	198	(221)	2.836	2.302	–	–
• Polska	2.089	1.676	2.003	1.552	558	513
• Rumunia	–	–	267	(17)	–	–
• Rosja	–	–	537	(153)	540	710
• Niemcy	–	–	1.297	2.069	–	–
• Francja	–	–	1.652	1.290	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU						
Nieruchomości & rzeczowe						
aktywa trwałe, wartość firmy	68.566	78.221	350.327	311.696	27.216	27.305
Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe	137	12	7.032	881	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe	1.710	1.682	9.164	6.886	982	755
Środki pieniężne	2.510	1.303	5.232	5.943	292	338
Aktywa segmentu	72.923	81.218	371.756	325.405	28.490	28.398
Kredyty i pożyczki	46.507	52.557	275.369	268.040	10.988	11.581
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	–	–	8.692	8.544	1.796	1.163
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.011	1.904	19.258	18.141	1.165	1.386
Zobowiązania segmentu	48.518	54.460	303.320	294.724	13.949	14.131
Zmiany w aktywach trwałych						
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	217	166	2.053	407	656	87
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(552)	(1.771)	(7.525)	(6.676)	(604)	(533)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(805)	–	(488)	–
Zwiększenia wartości	–	1.305	2.523	5.353	467	853
Różnice kursowe	–	–	846	19	76	2
Aktywa trwałe na dzień 30 czerwca	68.566	78.221	350.327	311.696	27.216	27.305
Zmiany zobowiązań finansowych						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	46.988	54.064	277.631	275.625	11.208	11.239
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(6.145)	–	–
Nowe zobowiązania	–	–	746	43	–	333
Spłata kapitału	(617)	(1.509)	(1.906)	(1.998)	(223)	–
Kapitalizacja odsetek	135	–	(1.175)	250	3	9
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	–	1	73	265	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 30 czerwca	46.507	52.557	275.369	268.040	10.988	11.581

W budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	52.592	48.144	(23.783)	(21.484)	28.809	26.659
-	-	7	11	1	(9)	8	2
-	(66)	22	(188)	(22)	188	-	-
-	-	(21.733)	(21.560)	10.349	9.832	(11.384)	(11.728)
-	(160)	(13.463)	(13.033)	5.884	5.603	(7.579)	(7.430)
-	(37)	(5.350)	(3.876)	2.526	484	(2.825)	(3.392)
-	(1)	(97)	(42)	2	31	(95)	(11)
-	(264)	11.978	9.456	(5.044)	(5.355)	6.934	4.101
-	-	3.034	2.080	(63)	2	2.970	2.082
-	-	4.651	3.741	(2.505)	(2.248)	2.146	1.493
-	-	267	(17)	-	(13)	267	(31)
-	8	1.077	564	473	(8)	1.551	556
-	-	1.297	2.069	(1.297)	(2.069)	-	-
-	-	1.652	1.290	(1.652)	(1.290)	-	-
-	(272)	-	(272)	-	272	-	-
5.331	31.323	451.441	448.545	(183.925)	(177.655)	267.515	270.891
-	275	7.168	1.168	(5.468)	(798)	1.701	370
-	31	11.856	9.354	(6.852)	(4.065)	5.004	5.289
2	1.513	8.037	9.097	(4.822)	(4.687)	3.215	4.410
5.333	33.143	478.502	468.164	(201.067)	(187.205)	277.436	280.959
-	1.632	332.865	333.809	(131.921)	(130.085)	200.944	203.724
-	317	10.488	10.023	(785)	(1.294)	9.702	8.729
1	(174)	22.435	21.257	(6.194)	(4.323)	16.242	16.934
1	1.774	365.788	365.089	(138.900)	(135.701)	226.888	229.387
5.331	25.858	454.577	451.793	(185.222)	(182.678)	269.355	269.114
-	-	-	(8.418)	-	8.300	-	(118)
-	-	-	495	-	(495)	-	-
-	5.482	2.927	6.142	(1.612)	(5.945)	1.315	197
-	-	-	-	-	-	-	-
-	(1)	(8.681)	(8.982)	3.708	3.620	(4.973)	(5.362)
-	-	(1.294)	-	-	-	(1.294)	-
-	-	2.990	7.511	(182)	(471)	2.808	7.040
-	(16)	922	6	(617)	16	304	21
5.331	31.323	451.441	448.545	(183.925)	(177.655)	267.515	270.891
-	1.597	335.827	342.526	(134.840)	(138.026)	200.987	204.500
-	-	-	(6.145)	-	6.145	-	-
-	35	746	411	(0)	(37)	746	373
-	-	(2.745)	(3.507)	496	1.837	(2.249)	(1.670)
-	-	(1.036)	258	2.423	(4)	1.387	255
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	73	266	-	-	73	266
-	1.632	332.865	333.809	(131.921)	(130.085)	200.944	203.724

„Development & Asset Management“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT		ASSET MANAGEMENT			
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	2.955	1.152	374	364	1.016	1.224
Zmiana stanu	–	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	329	1.521	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	0	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(262)	(258)	(277)	(293)	(252)	(222)
Koszty rozwoju projektów	(2.684)	(452)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.895)	(2.154)	–	–	–	–
Pozostałe koszty operacyjne	(856)	(989)	(14)	(47)	(78)	14
Odpisy amortyzacyjne planowe	(29)	(39)	(23)	(24)	(342)	(403)
Odpisy aktualizacyjne	(39)	(211)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	77	166	–	–	1.823	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(2.403)	(1.265)	60	–	2.166	612
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	186	195	–	–	–	–
• Węgry	–	–	–	–	592	605
• Polska	2.765	897	374	364	389	474
• Niemcy	–	–	–	–	34	144
• Austria	4	59	–	–	–	–
• Luksemburg	–	–	–	–	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	(33)	(25)	–	–	–	–
• Węgry	(115)	(97)	–	–	1.969	141
• Polska	(109)	41	60	–	192	376
• Rosja	–	(4)	–	–	–	–
• Niemcy	(27)	(9)	–	–	6	95
• Austria	(2.426)	(1.151)	–	–	–	–
• Luksemburg	308	(20)	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy z tytułu wynajmu	564	500	290	419	838	1.280
Przychody z tytułu odsetek	48	16	–	9	1	3
Wpływy Development	2.619	859	–	–	–	–
Wypływy Development	(2.197)	(432)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(264)	(222)	(316)	(294)	(59)	(131)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.791)	(2.019)	–	–	–	–
Pozostałe wypływy	(490)	(1.349)	(16)	(46)	(297)	(120)
Podatek dochodowy	(1)	(1)	–	–	(1)	–
Operacyjne przepływy pieniężne	(1.512)	(2.648)	(42)	88	482	1.032
w tym w						
• Czechy	(64)	(40)	–	–	–	–
• Węgry	(111)	(95)	–	–	110	615
• Polska	534	103	(42)	88	363	318
• Rosja	–	(8)	–	–	–	–
• Niemcy	(28)	(16)	–	–	9	98
• Austria	(1.813)	(2.571)	–	–	–	–
• Luksemburg	(32)	(22)	–	–	–	–

w budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	4.345	2.739	(425)	(585)	3.920	2.154
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	329	1.521	-	-	329	1.521
-	-	-	0	-	-	-	0
-	-	(791)	(774)	89	63	(702)	(711)
-	-	(2.684)	(452)	27	9	(2.657)	(443)
-	-	(1.895)	(2.154)	-	-	(1.895)	(2.154)
-	-	(949)	(1.022)	41	(17)	(908)	(1.039)
-	22	(394)	(444)	90	99	(304)	(345)
(1.437)	-	(1.476)	(211)	1.437	120	(39)	(91)
-	230	1.900	396	-	-	1.900	396
(1.437)	252	(1.613)	(401)	1.259	(311)	(355)	(712)
-	-	186	195	-	-	186	195
-	-	592	605	-	-	592	605
-	-	3.529	1.735	(389)	(457)	3.139	1.278
-	-	34	144	(34)	(144)	-	-
-	-	4	59	(2)	16	3	76
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(33)	(25)	-	(0)	(33)	(25)
-	252	1.853	296	-	-	1.853	296
-	-	143	416	(198)	(245)	(55)	171
(1.437)	-	(1.437)	(4)	1.437	4	-	-
-	-	(22)	86	22	(86)	-	-
-	-	(2.426)	(1.151)	(2)	16	(2.427)	(1.134)
-	-	308	(20)	-	-	308	(20)
-	-	1.692	2.198	(526)	(407)	1.166	1.792
39	-	88	28	(41)	(4)	47	24
-	-	2.619	859	-	-	2.619	859
-	4	(2.197)	(428)	27	5	(2.170)	(423)
-	-	(639)	(647)	(41)	(6)	(681)	(654)
-	-	(1.791)	(2.019)	-	-	(1.791)	(2.019)
2.925	-	2.122	(1.515)	(2.733)	33	(610)	(1.482)
-	-	(2)	(1)	1	-	(1)	(1)
2.965	4	1.892	(1.525)	(3.312)	(379)	(1.420)	(1.904)
-	-	(64)	(40)	-	-	(64)	(40)
-	-	(1)	520	-	-	(1)	520
-	-	855	509	(365)	(318)	490	191
2.965	4	2.965	(4)	(2.965)	4	-	-
-	-	(19)	83	19	(83)	-	-
-	-	(1.813)	(2.571)	(2)	17	(1.814)	(2.554)
-	-	(32)	(22)	-	-	(32)	(22)

	DEVELOPMENT		ASSET MANAGEMENT			
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa						
trwale, wartość firmy	11.681	9.185	682	748	17.221	15.882
Joint ventures	1.674	(5.581)	–	–	–	–
Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe	9.437	8.140	–	–	59	80
Pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe	4.431	6.986	139	38	327	123
Środki pieniężne	1.601	2.398	15	39	140	53
Aktywa segmentu	28.823	21.128	837	825	17.747	16.138
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	88.329	78.765	159	187	12.548	16.518
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.823	8.545	–	–	745	618
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5.126	2.226	11	16	524	256
Zobowiązania segmentu	100.278	89.536	170	203	13.816	17.392
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	138	203	1	1	31	3
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(29)	(39)	(23)	(24)	(342)	(403)
Odpisy aktualizacyjne	(39)	(211)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	77	166	–	–	1.823	–
Różnice kursowe	(14)	5	25	(5)	–	–
Aktywa trwałe na dzień 30 czerwca	11.681	9.185	682	748	17.221	15.882
Zmiany zobowiązań finansowych						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	86.133	71.128	115	217	12.532	18.921
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	(1.792)
Nowe zobowiązania	510	20	72	17	–	–
Emisja obligacji zamiennych	–	16.833	–	–	–	–
Spłata kapitału	(317)	(9.424)	(27)	(31)	(120)	(611)
Kapitalizacja odsetek	1.286	231	–	–	135	–
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	716	(24)	(1)	(16)	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 30 czerwca	88.329	78.765	159	187	12.548	16.518

w budowie		Segment razem na dzień 30 czerwca		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 czerwca	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
48.557	43.021	78.141	68.836	(53.935)	(47.001)	24.206	21.834
–	–	1.674	(5.581)	97.595	83.321	99.270	77.740
9.813	394	19.308	8.613	(9.813)	(394)	9.495	8.220
958	–	5.855	7.147	(1.110)	(229)	4.745	6.919
1.542	583	3.298	3.073	(1.637)	(694)	1.661	2.380
60.870	43.998	108.276	82.089	31.100	35.003	139.377	117.092
25.719	15.508	126.756	110.977	(26.954)	(37.385)	99.801	73.592
2.319	362	9.887	9.525	(2.205)	16.357	7.682	25.882
387	616	6.048	3.115	(938)	(1.179)	5.110	1.936
28.426	16.486	142.691	123.617	(30.097)	(22.206)	112.593	101.410
48.504	32.920	76.440	62.861	(53.943)	(41.412)	22.498	21.449
–	–	–	(3.327)	–	3.327	–	–
–	–	–	(495)	–	495	–	–
2.331	9.849	2.501	10.056	(2.360)	(9.630)	140	425
–	–	–	–	–	–	–	–
–	22	(394)	(444)	90	99	(304)	(345)
(1.437)	–	(1.476)	(211)	1.437	120	(39)	(91)
–	230	1.900	396	–	–	1.900	396
(842)	–	(831)	(0)	842	(0)	10	(0)
48.557	43.021	78.141	68.836	(53.935)	(47.001)	24.206	21.834
24.073	4.825	122.854	95.091	(25.428)	(47.511)	97.426	47.581
–	–	–	(1.792)	–	1.792	–	–
–	15.508	582	15.544	–	(15.510)	582	34
–	–	–	16.833	–	(16.833)	–	–
1.646	(4.825)	1.182	(14.891)	(1.526)	4.997	(344)	(9.894)
–	–	1.422	231	–	(231)	1.422	–
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	715	(40)	(0)	35.912	715	35.872
25.719	15.508	126.756	110.977	(26.954)	(37.385)	99.801	73.592

**[5.2] Sprawozdanie z działalności segmentów
za II kwartał 2012 w porównaniu z 2011**

Segmenty w 1.000 Euro

	Hotels & Resorts		Development & Asset Management	
	2012	2011	2012	2011
WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	31.935	28.763	2.525	1.298
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(276)	(448)	276	448
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	10	–
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(12.964)	(12.208)	(292)	(256)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	(7)	(1.855)	(427)
Koszty świadczeń pracowniczych	(7.091)	(6.761)	(1.063)	(1.280)
Pozostałe koszty operacyjne	(2.627)	(1.657)	(563)	(459)
Segment EBITDA	9.253	8.130	(1.238)	(1.124)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(4.021)	(4.420)	(28)	(250)
Odpisy aktualizacyjne	(1.481)	(6)	(1.616)	(345)
Zwiększenia wartości	2.300	5.609	1.816	288
Wynik netto segmentu z danej działalności	6.050	9.313	(1.066)	(1.431)
Przychody z działalności finansowej	6	6	3	977
Koszty działalności finansowej	(4.201)	(4.932)	(3.641)	(4.968)
Przychody z joint ventures	–	–	1.320	1.278
Podatek dochodowy	95	(19)	(8)	(1)
Podatek dochodowy odroczony	318	(499)	1.468	125
Segment wynik netto okresu	2.268	3.869	(1.922)	(4.019)
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	30.534	26.929	966	1.002
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	1.765	481
z odsetek	6	6	65	22
	30.540	26.935	2.796	1.505
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości	(35)	(52)	(1.277)	(384)
zużycie materiałów i usług	(13.450)	(11.561)	(271)	(192)
świadczenia pracownicze	(7.091)	(6.678)	(972)	(1.123)
pozostałe koszty operacyjne	(824)	(1.185)	1.232	(969)
podatek dochodowy	(86)	(56)	(8)	12
Segment:				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9.053	7.403	1.500	(1.150)
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	385	(5.330)	(1.943)	(14.504)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(8.240)	(8.038)	(1.875)	16.890
Segment: Zmiana netto stanu				
środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1.198	(5.966)	(2.318)	1.236
Ø Zatrudnienie	1.574	1.503	30	47

Segment razem za II kwartał		Przejęcie Różnica		Razem II kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
34.460	30.061	(15.052)	(12.296)	19.408	17.765
–	–	–	–	–	–
10	–	–	–	10	–
(13.257)	(12.463)	6.462	5.673	(6.795)	(6.790)
(1.855)	(434)	11	109	(1.844)	(325)
(8.154)	(8.041)	3.136	2.779	(5.018)	(5.262)
(3.190)	(2.116)	1.282	267	(1.908)	(1.849)
8.015	7.006	(4.161)	(3.467)	3.854	3.539
(4.049)	(4.670)	1.684	1.832	(2.365)	(2.838)
(3.097)	(352)	2.085	120	(1.013)	(232)
4.115	5.897	(195)	(338)	3.920	5.559
4.984	7.881	(588)	(1.853)	4.396	6.029
10	984	26	(7)	36	977
(7.841)	(9.900)	3.559	2.075	(4.282)	(7.825)
1.320	1.278	(746)	(355)	575	922
87	(20)	59	0	146	(19)
1.786	(374)	(2.311)	140	(525)	(234)
346	(150)	–	–	346	(150)
31.500	27.930	(14.568)	(11.447)	16.932	16.483
1.765	481	–	–	1.765	481
72	28	(39)	(7)	33	21
33.337	28.440	(14.607)	(11.454)	18.730	16.986
(1.313)	(435)	46	149	(1.267)	(286)
(13.720)	(11.753)	7.677	4.987	(6.043)	(6.767)
(8.063)	(7.801)	3.073	2.702	(4.990)	(5.098)
407	(2.154)	(2.365)	(40)	(1.957)	(2.194)
(94)	(44)	51	18	(44)	(26)
10.554	6.253	(6.125)	(3.638)	4.429	2.615
(1.558)	(19.834)	1.020	18.674	(539)	(1.160)
(10.115)	8.852	5.315	(8.137)	(4.800)	715
(1.119)	(4.730)	210	6.900	(910)	2.170
1.604	1.550	(506)	(411)	1.099	1.139

„Hotels & Resorts“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	5.705	5.197	24.694	21.977	1.477	1.529
Koszty materiałów	(1.951)	(2.097)	(8.517)	(8.158)	(378)	(409)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.090)	(1.292)	(5.365)	(4.793)	(331)	(333)
Gross Operating Profit	2.664	1.808	10.812	9.027	767	787
<i>Employees Hotel</i>	<i>238</i>	<i>268</i>	<i>1.183</i>	<i>1.059</i>	<i>123</i>	<i>138</i>
<i>Pokoje razem</i>	<i>398</i>	<i>459</i>	<i>2.853</i>	<i>2.630</i>	<i>370</i>	<i>370</i>
<i>Pokoje dostępne</i>	<i>397</i>	<i>459</i>	<i>2.831</i>	<i>2.627</i>	<i>369</i>	<i>370</i>
<i>Pokoje sprzedane</i>	<i>310</i>	<i>340</i>	<i>1.922</i>	<i>1.718</i>	<i>235</i>	<i>305</i>
Średnie obłożenie	78 %	74 %	68 %	65 %	64 %	82 %
Managementfee	(102)	(116)	(1.651)	(1.153)	(96)	(105)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(583)	(573)	(19)	(20)
Różnice kursowe	40	(131)	(1.650)	(123)	15	18
Property Costs	(379)	(272)	457	130	(11)	(16)
Net Operating Profit	2.224	1.290	7.385	7.308	657	665
Przychody after GOP	–	–	30	29	29	31
Pozostałe koszty after GOP	26	(85)	(1.045)	(944)	(53)	(56)
Odpisy amortyzacyjne planowe	59	(907)	(3.783)	(2.860)	(297)	(652)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(1.481)	(2)	–	(4)
Zwiększenia wartości	–	1.049	1.810	1.840	490	2.720
Udział w wyniku operacyjnym	2.309	1.347	2.914	5.371	826	2.703
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	1.979	2.429	7.128	6.596	–	–
• Polska	3.727	2.768	5.097	5.341	851	992
• Rumunia	–	–	638	599	–	–
• Rosja	–	–	2.865	1.009	626	537
• Niemcy	–	–	3.428	3.326	–	–
• Francja	–	–	5.538	5.107	–	–
w tym GOP						
• Czechy	577	683	2.916	2.902	–	–
• Polska	2.088	1.125	2.735	2.584	448	553
• Rumunia	–	–	245	196	–	–
• Rosja	–	–	1.348	386	320	234
• Niemcy	–	–	1.259	1.062	–	–
• Francja	–	–	2.309	1.897	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	498	1.041	1.231	2.956	–	–
• Polska	1.811	306	559	832	180	267
• Rumunia	–	–	(460)	128	–	–
• Rosja	–	–	(53)	(23)	646	2.436
• Niemcy	–	–	235	461	–	–
• Francja	–	–	1.402	1.016	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem za II kwartał		Przejsie Różnica		Razem za II kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	31.876	28.703	(14.837)	(12.069)	17.039	16.635
-	-	(10.847)	(10.664)	5.276	4.949	(5.571)	(5.715)
-	-	(6.786)	(6.418)	3.080	2.689	(3.706)	(3.728)
-	-	14.243	11.622	(6.481)	(4.430)	7.762	7.191
	1.545	1.465	(484)	(386)	1.062	1.079	
	3.621	3.459	(1.286)	(1.124)	2.335	2.335	
	3.598	3.455	(1.289)	(1.124)	2.309	2.332	
	2.467	2.363	(926)	(843)	1.541	1.520	
69 %	68 %	72 %	75 %	67 %	65 %		
-	-	(1.848)	(1.374)	924	531	(924)	(843)
-	-	(602)	(593)	-	0	(602)	(593)
-	-	(1.595)	(235)	1.318	100	(277)	(135)
-	-	67	(157)	110	166	177	8
-	-	10.266	9.262	(4.129)	(3.634)	6.136	5.628
-	-	59	59	3	2	61	61
-	(107)	(1.072)	(1.192)	167	215	(904)	(977)
-	(1)	(4.021)	(4.420)	1.639	1.791	(2.382)	(2.630)
-	-	(1.481)	(6)	515	-	(967)	(6)
-	-	2.300	5.609	(195)	(338)	2.104	5.271
-	(108)	6.050	9.313	(2.000)	(1.965)	4.049	7.348
-	-	9.107	9.025	(232)	(227)	8.874	8.798
-	-	9.675	9.102	(4.360)	(3.409)	5.315	5.692
-	-	638	599	-	-	638	599
-	-	3.491	1.546	(1.279)	-	2.212	1.546
-	-	3.428	3.326	(3.428)	(3.326)	-	-
-	-	5.538	5.107	(5.538)	(5.107)	-	-
-	-	3.493	3.585	(25)	(28)	3.467	3.557
-	-	5.270	4.262	(2.413)	(1.443)	2.857	2.819
-	-	245	196	-	-	245	196
-	-	1.668	620	(475)	-	1.193	620
-	-	1.259	1.062	(1.259)	(1.062)	-	-
-	-	2.309	1.897	(2.309)	(1.897)	-	-
-	-	1.729	3.998	4	74	1.732	4.072
-	-	2.550	1.405	(1.935)	(670)	615	735
-	-	(460)	128	-	-	(460)	128
-	-	593	2.413	1.568	-	2.161	2.413
-	-	235	461	(235)	(461)	-	-
-	-	1.402	1.016	(1.402)	(1.016)	-	-
-	(108)	-	(108)	-	108	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy	4.940	4.733	24.262	20.726	1.331	1.469
Przychody z tytułu odsetek	6	6	1	0	–	–
Koszty Development	–	–	(35)	62	–	–
Koszty materiałów	(1.988)	(2.151)	(10.386)	(9.023)	(1.075)	(387)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.062)	(1.325)	(5.706)	(4.932)	(323)	(374)
Pozostałe wypływy	10	(394)	(800)	(715)	(35)	(35)
Podatek dochodowy	–	–	(87)	(62)	0	7
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels & Resorts“	1.906	869	7.249	6.057	(101)	679
<i>w tym w</i>						
• Czechy	346	122	2.079	1.689	–	–
• Polska	1.559	747	1.413	1.625	325	331
• Rumunia	–	–	206	156	–	–
• Rosja	–	–	68	12	(427)	348
• Niemcy	–	–	3.374	1.524	–	–
• Francja	–	–	110	1.051	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem za II kwartał		Przejęcie Różnica		Razem za II kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
–	–	30.534	26.929	(14.276)	(11.263)	16.258	15.665
–	–	6	6	(0)	(6)	6	0
–	(114)	(35)	(52)	35	52	–	–
–	–	(13.450)	(11.561)	7.637	4.962	(5.813)	(6.599)
–	(47)	(7.091)	(6.678)	3.073	2.702	(4.018)	(3.976)
–	(41)	(824)	(1.185)	(1.107)	(47)	(1.931)	(1.232)
–	(1)	(86)	(56)	43	31	(43)	(25)
–	(203)	9.053	7.403	(4.595)	(3.569)	4.459	3.834
–	–	2.425	1.811	(3)	89	2.422	1.900
–	–	3.297	2.703	(1.498)	(1.286)	1.799	1.417
–	–	206	156	–	–	206	156
–	8	(359)	368	391	(8)	31	360
–	–	3.374	1.524	(3.374)	(1.524)	–	–
–	–	110	1.051	(110)	(1.051)	–	–
–	(211)	–	(211)	–	211	–	–

„Development & Asset Management“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT		ASSET MANAGEMENT			
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	1.930	743	86	70	509	485
Zmiana stanu	–	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	10	–	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	0	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(132)	(137)	(72)	(57)	(89)	(62)
Koszty rozwoju projektów	(1.855)	(427)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.063)	(1.280)	–	–	–	–
Pozostałe koszty operacyjne	(517)	(379)	(15)	(33)	(31)	(47)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(14)	(26)	(11)	(12)	(3)	(211)
Odpisy aktualizacyjne	(46)	(225)	–	–	–	(120)
Zwiększenia wartości	84	156	–	–	1.732	132
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(1.601)	(1.576)	(12)	(32)	2.118	177
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	91	99	–	–	–	–
• Węgry	–	–	–	–	292	222
• Polska	1.837	639	86	70	196	192
• Niemcy	–	–	–	–	21	71
• Austria	3	6	–	–	–	–
• Luksemburg	–	–	–	–	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	(119)	(16)	–	–	–	–
• Węgry	0	(97)	–	–	1.953	141
• Polska	(101)	77	(12)	(32)	155	(7)
• Rosja	–	(32)	–	–	–	–
• Niemcy	(11)	(4)	–	–	10	44
• Austria	(1.373)	(1.495)	–	–	–	–
• Luksemburg	2	(8)	–	–	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy z tytułu wynajmu	350	204	113	116	503	681
Przychody z tytułu odsetek	25	12	0	9	1	0
Wpływy Development	1.765	481	–	–	–	–
Wypływy Development	(1.277)	(388)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(144)	(87)	(67)	(56)	(60)	(49)
Koszty świadczeń pracowniczych	(972)	(1.122)	–	–	–	(0)
Pozostałe wpływy	(3)	(829)	(14)	(33)	2	(107)
Podatek dochodowy	(0)	(1)	–	–	(7)	13
Operacyjne przepływy pieniężne	(257)	(1.729)	32	36	439	539
w tym w						
• Czechy	(136)	(0)	–	–	–	–
• Węgry	(0)	(95)	–	–	186	337
• Polska	526	203	32	36	242	157
• Rosja	–	(20)	–	–	–	–
• Niemcy	(9)	(9)	–	–	11	45
• Austria	(627)	(1.791)	–	–	–	–
• Luksemburg	(10)	(17)	–	–	–	–

w budowie		Segment razem za II kwartał		Przejęcie Różnica		Razem za II kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	2.525	1.298	(217)	(229)	2.308	1.069
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	10	-	-	-	10	-
-	-	-	0	-	-	-	0
-	-	(292)	(256)	(5)	26	(297)	(229)
-	-	(1.855)	(427)	11	103	(1.844)	(325)
-	-	(1.063)	(1.280)	-	-	(1.063)	(1.280)
-	-	(563)	(459)	9	50	(554)	(409)
-	-	(28)	(250)	45	42	17	(208)
(1.570)	-	(1.616)	(345)	1.570	120	(46)	(225)
-	-	1.816	288	-	-	1.816	288
(1.570)	-	(1.066)	(1.431)	1.413	112	347	(1.319)
-	-	91	99	-	-	91	99
-	-	292	222	-	-	292	222
-	-	2.118	901	(196)	(175)	1.922	726
-	-	21	71	(21)	(71)	-	-
-	-	3	6	-	17	3	23
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(119)	(16)	-	(1)	(119)	(17)
-	-	1.953	43	-	-	1.953	43
-	-	41	37	(158)	18	(117)	55
(1.570)	-	(1.570)	(32)	1.570	32	-	-
-	-	(1)	40	1	(40)	-	-
-	-	(1.373)	(1.495)	-	102	(1.373)	(1.392)
-	-	2	(8)	-	-	2	(8)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	966	1.002	(292)	(183)	674	818
39	-	65	22	(39)	(1)	27	21
-	-	1.765	481	-	-	1.765	481
-	4	(1.277)	(384)	11	97	(1.267)	(286)
-	-	(271)	(192)	40	24	(231)	(167)
-	-	(972)	(1.123)	-	-	(972)	(1.123)
1.246	-	1.232	(969)	(1.257)	7	(26)	(962)
-	-	(8)	12	7	(13)	(0)	(1)
1.286	4	1.500	(1.150)	(1.530)	(69)	(30)	(1.219)
-	-	(136)	(0)	-	(1)	(136)	(1)
-	-	186	241	-	-	186	241
-	-	800	396	(243)	(157)	557	240
1.286	4	1.286	(16)	(1.286)	16	-	-
-	-	2	37	(2)	(37)	-	-
-	-	(627)	(1.791)	-	110	(627)	(1.681)
-	-	(10)	(17)	-	-	(10)	(17)

[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 1.017.927,- Euro.

[07] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Wynagrodzenia	(7.164.496)	(7.270.116)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(1.432.478)	(1.426.120)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(296.174)	(304.225)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(12.530)	(15.318)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(498.781)	(389.226)
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(8.061)	(176.915)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(32.638)	(36.967)
Zmiana funduszu socjalnego	(45.187)	(52.424)
	(9.490.345)	(9.671.310)

Średnie zatrudnienie w I półroczu 2012 wyniosło 1 129 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1 135) osób.

[08] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Koszty doradztwa prawnego	(198.795)	(230.843)
Koszty administracyjne ogółem	(494.355)	(649.919)
Reklama	(137.555)	(202.695)
Podatek naliczony nieodliczalny	(198.791)	(202.091)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(1.215.102)	(1.179.420)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(110.000)	(95.000)
Property Costs	(481.489)	(833.164)
Pozostałe	(637.699)	(500.946)
	(3.473.787)	(3.894.077)

[09] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	40.711	51.702
Odsetki od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	9.217
Dodatknie różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	–	209.034
Wynik ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	403.138
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	392.531	720.000
(w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 392 531 Euro)	433.243	1.393.091
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(6.468.027)	(6.703.432)
Odsetki od obligacji zamiennych	(817.198)	(231.305)
Odsetki od umowy dot. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel's Łódź“	(347.237)	(299.551)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(117.109)	(45.682)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(77.248)	(36.891)
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	(249.857)	(916.269)
Ujemne różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	(539.541)	–
Koszt pozyskania kapitału	(929.865)	(1.642.495)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(6.795)	(281.153)
	(9.552.876)	(10.156.778)

[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 30 czerwca	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Wynik brutto	905.366	(3.145.864)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(226.341)	786.466
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(209.051)	(47.074)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	71.517	501.094
± różnice stałe	43.483	(196.261)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	1.095.291	(1.069.094)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	(2.095)	(32.087)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	–	(24.680)
± efekt różnic kursowych	(1.073.946)	70.606
	(301.143)	(11.031)

[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	
	30.06.2012	korekta z datą wsteczną 30.06.2011
Wartość netto na dzień 1 stycznia	277.149.161	274.451.818
Nakłady inwestycyjne	1.401.026	377.222
Sprzedaż	–	(118.296)
Odpisy amortyzacyjne	(4.983.414)	(5.376.103)
Odpisy aktualizacyjne	(1.332.538)	(90.567)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	2.884.992	7.205.636
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	314.971	20.963
Wartość netto na dzień 30 czerwca	275.434.198	276.470.673
w tym aktywa w budowie	3.567.000	4.500.000

[12] Nieruchomości inwestycyjne

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

w EUR	Stan na dzień	
	30.06.2012	korekta z datą wsteczną 30.06.2011
Wartość netto na dzień 1 stycznia	13.562.844	14.893.989
Nakłady inwestycyjne	52.637	244.392
Odpisy amortyzacyjne	(250.868)	(281.461)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	1.823.212	229.522
Wartość netto na dzień 30 czerwca	15.187.824	15.086.441
w tym aktywa w budowie	6.261.984	7.323.793
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	592.456	605.108
Koszty eksploatacyjne	(162.794)	(159.660)
	429.662	445.448

[13] Joint Ventures

(włącznie z Intercont Warszawa = dostępne do sprzedaży)

Stan na dzień

korekta z datą wsteczną

w EUR

30.06.2012**30.06.2011****Pozycja bilansowa obejmuje**

Udziały w joint ventures	38.175.620	36.234.244
Przypisane przychody z joint ventures	(25.972.153)	(20.692.364)
Pożyczki dla joint ventures	99.259.153	98.164.397
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(12.193.065)	(35.966.059)
	99.269.556	77.740.218

Zmiany w pozycji bilansowej

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	92.252.489	78.511.087
+ zwiększenie ujętej wartości udziału	–	6.085.000
(w tym zwiększenie z tytułu wkładów rzeczowych)	–	6.085.000
- Zmniejszenia ujętej wartości udziału wskutek sprzedaży	–	(81.250)
± przypisane wyniki	(1.477.041)	(1.796.503)
(w tym przypisany „pozostały wynik” bez wpływu na rachunek wyników)	(142.273)	–
- Zmniejszenia przypisanego wyniku wskutek sprzedaży	–	(1.559.967)
± Pożyczki dla joint ventures	2.540.280	4.235.402
- Spłata pożyczek wskutek sprzedaży	–	(7.002.410)
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	5.953.827	(651.141)
(w tym przeksięgowanie poz. „przypisane wyniki”)	–	(6.085.000)
+ Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne wskutek sprzedaży	–	–
Wartość bilansowa na dzień 30 czerwca	99.269.556	77.740.218

Wynik z joint ventures

Przypisane wyniki	(1.334.768)	(1.796.503)
Skompensowane odsetki od pożyczek	2.522.338	2.366.546
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(691.518)	(1.189.826)
Zwiększenia wartości pożyczek	6.645.345	538.685
	7.141.397	(81.097)

Przepływy pieniężne z joint ventures

Zwiększenie pożyczek na rzecz joint ventures	(2.540.280)	(4.235.402)
w tym rozliczone odsetki	2.522.338	2.366.546
	(17.943)	(1.868.855)

[14] Zobowiązania finansowe

Kwoty w 1.000 Euro	Stan na 01.01.2011	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek		Splata	± f/x	Stan na 30.06.2011
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty							
Hotel andel's Łódź	50.000	–	–	–	–	–	50.000
Hotel Diplomat	29.065	–	–	(362)	–	–	28.703
Hotel angelo Jekaterynburg	37.312	–	240	–	–	–	37.553
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000	–	–	–	–	–	11.000
Hotel Palace	13.525	–	–	(346)	–	–	13.179
Hotel Chopin	10.694	–	3	–	–	–	10.698
Hotel angelo Praga	11.252	–	–	(184)	–	–	11.068
Bürohaus Erszebet	11.638	–	–	(249)	–	–	11.390
Hotel Amber Baltic	7.388	–	–	–	265	–	7.653
Hotel Savoy	5.276	–	–	(441)	–	–	4.835
Hotel Le Palais	6.466	–	–	(114)	1	–	6.353
Hotel Dvořák	20.956	–	6	(224)	–	–	20.738
Gazociąg Warszawa	130	–	–	(31)	(1)	–	99
Nieruchomość Louvre, Węgry	–	–	–	–	–	–	–
	214.702	–	249	(1.949)	265		213.267
b) Kredyty obrotowe Holding	50.489	–	–	(6.158)	–	–	44.331
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych	1.663	407	5	–	(16)	–	2.060
Pożyczki bankowe	20.209	–	–	(3.266)	651	–	17.595
Obligacje zamienne	–	16.833	231	–	(675)	–	16.389
Pozostałe pożyczki	253	–	–	(191)	–	–	63
	287.317	17.240	486	(11.564)	226		293.706

w tym płatne w terminie		Stan na 01.01.2012	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek		± f/x	Stan na 30.06.2012	w tym płatne w terminie	
1 roku	> 1 roku			Splata				1 roku	> 1 roku
1.100	48.900	48.900	–	1.324	–	–	50.224	2.674	47.550
3.244	25.459	27.776	–	–	(708)	–	27.068	2.855	24.212
2.104	35.448	37.730	–	(249)	–	–	37.480	2.331	35.150
635	10.365	11.000	–	174	(600)	–	10.574	845	9.729
3.105	10.075	13.079	–	55	–	–	13.134	4.402	8.733
1.109	9.588	10.349	–	3	(223)	–	10.130	919	9.211
769	10.299	10.623	–	–	(324)	–	10.299	667	9.632
3.817	7.573	11.126	–	135	–	–	11.261	4.069	7.192
638	7.015	6.966	–	–	–	73	7.039	640	6.399
908	3.927	4.835	–	–	–	–	4.835	1.332	3.503
6.353	–	6.336	–	80	–	–	6.416	6.416	–
445	20.293	20.567	–	–	(394)	–	20.172	600	19.572
56	42	78	–	–	(27)	3	54	54	–
–	–	2.871	–	167	–	–	3.038	3.038	–
24.284	188.984	212.235	–	1.689	(2.276)	76	211.724	30.842	180.883
38.606	5.725	43.794	0	184	(317)	–	43.661	26.137	17.524
–	2.060	2.863	818	0	–	(4)	3.677	–	3.677
–	17.595	16.859	–	516	–	177	17.552	–	17.552
–	16.389	13.774	–	419	–	540	14.733	–	14.733
63	–	8.887	510	0	–	–	9.398	9.398	–
62.952	230.753	298.413	1.328	2.809	(2.593)	788	300.745	66.376	234.369

[15] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

w EUR	Stan na dzień	
	30.06.2012	korekta z datą wsteczną 30.06.2011
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		
Należności z tytułu dostaw i usług	2.883.467	2.556.380
Należności wobec organów skarbowych	232.486	116.932
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	122.694	530.010
Zapłacone zaliczki	314.934	238.245
Pozostałe należności i aktywa	483.928	1.094.075
Należności wobec joint ventures	295.611	386.330
Należności wobec innych osób powiązanych	–	5.761
Rozliczenia międzyokresowe	442.535	342.031
	4.775.657	5.269.764
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.166.810	3.739.792
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	7.991.977	8.324.090
Zobowiązania wobec joint ventures	16.874	16.515
Zobowiązania wobec osób powiązanych	3.201.234	2.304.280
w tym Vienna International AG	2.628.951	2.044.124
w tym odroczone bonusy dla Zarządu 2010+2011	572.283	260.155
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	2.880.698	2.261.936
Otrzymane zaliczki	849.400	693.568
	18.106.993	17.340.181
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – długoterminowe		
Otrzymane kaucje	595.951	648.757
Pozostałe	8.974	11.492
	604.925	660.249

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

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień 30 czerwca 2012 występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

w EUR	Stan na dzień	
	30.06.2012	korekta z datą wsteczną 30.06.2011
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.129.902	10.697.644
Wartość godziwa na 30 czerwca	(735.340)	(417.728)

Kredyt Hotel angelo, Praga

Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.299.170	11.067.850
Wartość godziwa na 30 czerwca	–	27.172

Cross Currency Swap – obligacja zamienna w PLN (do 7 maja 2014)

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.

(1.120.245) (266.233)

16b Pozostałe finansowe transakcje pochodne

Pozostałe finansowe transakcje pochodne

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

zakończony (324.000)

[17] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,538 mln Euro (w roku poprzednim 0,526 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 1,524 mln Euro (w roku poprzednim 1,346 mln Euro).

[18] Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne zdarzenia, mające istotny wpływ na sytuację majątkową i wyniki Spółki.

[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 30 sierpnia 2012



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Sporządzony w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości raport finansowy za pierwsze półrocze na dzień 30.06.2012 zgodnie z naszą najlepszą wiedzą prezentuje możliwie wiernie obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz wszystkich podmiotów włączonych do konsolidacji. Raport finansowy za pierwsze półrocze został sporządzony według standardów „IAS 34, Raporty okresowe” zgodnie z IFRS przejętymi w myśl Rozporządzenia 1606/2002/WE.

Sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za I półrocze prezentuje ważne zdarzenia zaistniałe w pierwszych sześciu miesiącach roku obrotowego oraz ich skutki, wyjaśnia duże transakcje z osobami i podmiotami powiązanymi i opisuje istotne ryzyka i zagrożenia, na jakie narażona jest spółka w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego.

Wiedeń, dnia 30 sierpnia 2012



Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Zakres kompetencji:

Strategia, Investor Relations i komunikacja w organizacji



Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość, zarządzanie finansami i sprawy personalne



Christian Fojtl

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:

Zarządzanie informacjami, organizacja i sprawy prawne



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane i IT

WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



1

1) Hotel Le Palais**, Praga**

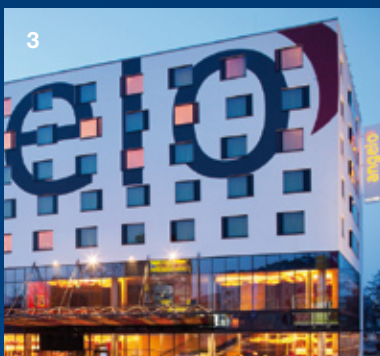
CZ-120 00 Prag 2, U Zvonářky 1
72 pokoje (otwarty w 2002)



2

2) Hotel InterContinental**, Warszawa**

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



3

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)



4

6) andel's Hotel**, Łódź**

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



5

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

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



6



7

Kalendarium

30 sierpnia 2012	Publikacja I półrocze 2012
28 listopada 2012	Publikacja I-III kwartał 2012
25 kwietnia 2013	Publikacja raportu za rok 2012