



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		1-9/2012	Zmiana	korekta z datą wsteczną ¹ 1-9/2011
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		46.502	7 %	43.536
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		7.772	126 %	3.434
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>54.273</i>	<i>16 %</i>	<i>46.970</i>
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		329	-87 %	2.620
EBITDA		9.323	-7 %	10.010
EBIT		5.689	-42 %	9.820
Wynik netto okresu		-701	–	-2.812
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		9.303	36 %	6.842
Suma bilansowa		416.004	3 %	404.556
Kapitał własny		76.165	13 %	67.507
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,02	–	-0,05
Ilość hoteli		21	1	20
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.467	154	3.313
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	1	4
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.632	11	1.621
		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!

Najważniejsze wydarzenie od chwili publikacji wyników za I półrocze miało miejsce dopiero po dniu bilansowym III kwartału: Pomyślne zakończenie negocjacji dotyczących sprzedaży naszego 50 %-owego udziału w Hotelu InterContinental w Warszawie jest ważnym krokiem do największej transakcji w segmencie hotelarskim w historii naszej firmy oraz na rynku polskim. Po koniec października podpisane zostały wstępne umowy sprzedaży ze stroną kupującą - funduszem nieruchomości niemieckiego DekaBank. Cena sprzedaży, która może jeszcze wzrosnąć w zależności od efektów działalności hotelu, przekracza 100 mln Euro, przewyższając tym samym znacznie wartość bilansową. Zawarcie umowy sprzedaży możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych w Polsce. Ostateczne zamknięcie transakcji planowane jest na koniec 2012 roku. Wspólnie z UBM - naszym partnerem joint venture - chcemy zostać najemcami hotelu w równych częściach do roku 2027, zapewniając sobie w ten sposób potencjalne zyski w przyszłości. Zakończenie tej transakcji sukcesem jeszcze w tym roku odniesie szczególnie pozytywne skutki dla naszych wyników za rok 2012.

Ten pomyślny rozwój sytuacji cieszy nas szczególnie, ponieważ pierwsze nieruchomości nabyliśmy już w roku 1997, tworząc podstawę sukcesu tego projektu. Poza tym jest on dowodem na to, że na rynku nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej znowu są możliwe korzystne transakcje

Ale spójrzmy teraz na bieżący okres sprawozdawczy, wykazujący przede wszystkim ciągłość pozytywnych efektów działalności naszych hoteli.

Na niemal wszystkich rynkach udało nam się poprawić wskaźniki obłożenia, a w większości podwyższyć także ceny pokoi. Dzięki temu przychody hoteli podlegających pełnej konsolidacji ze sprzedaży wzrosły z 43,5 mln Euro w pierwszych trzech kwartałach 2011 do 46,5 mln Euro obecnie, czyli o 7 %. Głównym czynnikiem były tu lepsze wyniki hoteli w Jekaterynburgu i Pradze.

Towarzyszył im wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej o 36 % do 9,3 mln Euro. Wskaźniki EBITDA i EBIT zmniejszyły się jednak o 7 wzgl. 42 % do 9,3 wzgl. 5,7 mln Euro. Powodem tego jest niższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższe zwiększenia odpisanych wartości. Efektem tego jest nieznacznie ujemny wynik netto okresu, którego wartość jest jednak mimo wszystko znacznie wyższa niż w okresie porównywalnym roku poprzedniego (Q1-Q3 2012: -0,7 mln Euro, Q1-Q3 2011: -2,8 mln Euro).

Pozytywne są również przychody po ujęciu projektów joint venture metodą konsolidacji proporcjonalnej. Przychody ze sprzedaży wzrosły o 10 % do 84 mln Euro, co spowodowało wzrost Net Operating Profit w związku z wyższym obłożeniem i wyższymi cenami pokoi o 20 % do 24,2 mln Euro.

W obszarze naszych projektów deweloperskich zbliża się otwarcie biurowca Le Palais w Warszawie pod koniec 2012 roku, a przebudowa obiektu Palais Hansen przy Wiener Schottenring na ekskluzywną nieruchomość hotelowo-mieszkalną wchodzi w fazę końcową. Nasz aktualny rosyjski projekt deweloperski, wielofunkcyjny Airportcity St. Petersburg, cieszy się dużym popytem zarówno w odniesieniu do otwartego dopiero pod koniec 2011 roku Hotelu Crowne Plaza, jak również do obu ukończonych wieżowców biurowych. Jeżeli ten trend się utrzyma, nic nie stanie na przeszkodzie wykończeniu trzeciego wieżowca, znajdującego się obecnie w stanie surowym.

W sumie obserwujemy więc powrót koniunktury zarówno na rynku hotelarskim jak i transakcyjnym. Ponadto planujemy jedną lub dwie transakcje sprzedaży nieruchomości, a ja jestem spokojny o dobry wynik finansowy za rok 2012, nie tylko ze względu na sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie.



Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

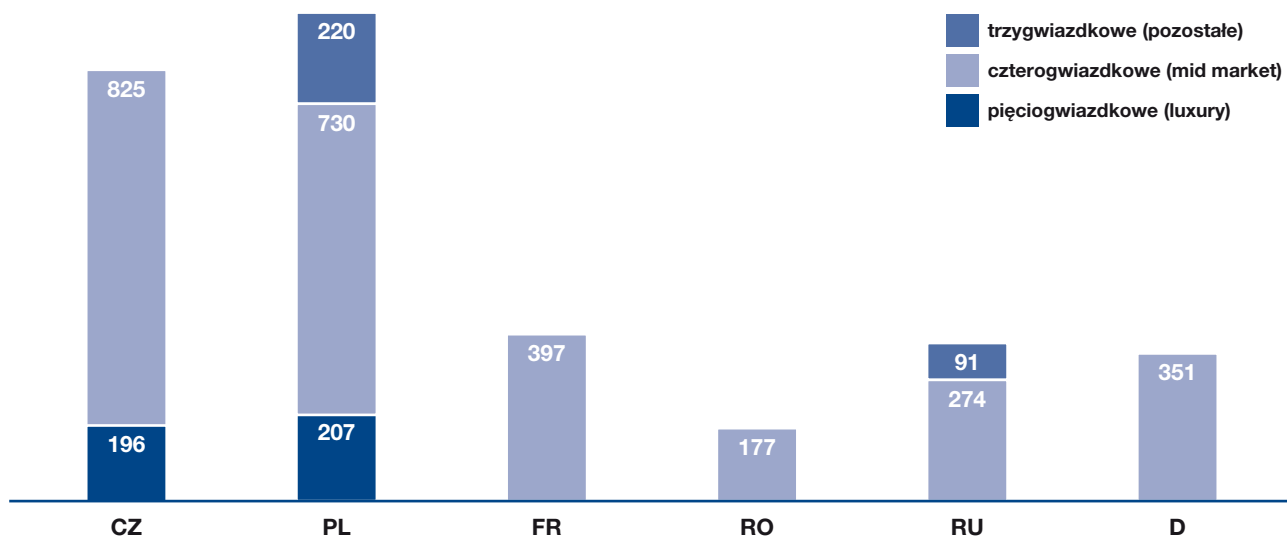
- 04/2012 podpisanie dokumentu Head of Terms dot. zamiaru sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie
- 10/2012 podpisanie wstępnej umowy sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie (po dniu bilansowym)

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. W III kwartale kurs akcji się ustabilizował, zamykając się na koniec września wartością 0,75 EUR wzgl. 3,17 PLN.

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

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.09.2012



W porównaniu rocznym o 154 wzrosła liczba pokoi z 3.313 do 3.467 w związku z otwarciem Hotelu Crowne Plaza w St. Petersburgu pod koniec 2011.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za okres od 1 stycznia do 30 września 2012

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) ograniczył nieznacznie w październiku 2012 (World Economic Outlook database) swoje prognozy gospodarcze na 2012 rok, w porównaniu z lipcem 2012. Dla strefy Euro zakładana kontrakcja gospodarki w 2012 r. wynosi -0,4 % (prognoza z lipca 2012: -0,3 %), na rok 2013 zakłada się niewielki wzrost w wysokości 0,2 % (0,7 %). Wzrost gospodarczy na obszarze CEE ma wynieść w roku bieżącym 2,0 % (1,9 %). Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego dla Europy Środkowej i Wschodniej na rok 2013 została również nieznacznie obniżona z 2,8 % do 2,6 %. W odniesieniu do poszczególnych gospodarek narodowych, np. Rosji, zakładany jest wyraźny wzrost o 3,7 % (4,0 %) w 2012 i 3,8 % (3,9 %) 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 pozostało na poziomie 77 % (1-9 2011: 77 %), jednak średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 20 %. Bardzo pozytywne efekty przyniosły mistrzostwa Europy w piłce nożnej w lipcu 2012. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 56 % (1-9 2011: 53 %), średnia cena pokoju w Euro pozostała niezmienną.

W Hotelu Chopin w Krakowie zakończono termiczną renowację fasady i wyremontowano pozostałe pokoje. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 58 % do 64 %, ale średnia cena pokoju w Euro spadła. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie także wyraźnie wzrosło (1-9 2012: 76 %, 1-9 2011: 69 %), wzrosła także średnia cena pokoju. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 49 % (1-9 2011: 49 %), 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 ww. hoteli Warimpex posiada 50%-owy udział w wieżowcu biurowym Parkur Tower w Warszawie, wynajętym w ok. 90%.

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 obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych Diplomat i angelo wyniosło 72 % wzgl. 70 % (1-9 2011: 60 % wzgl. 69 %), średnie ceny pokoi nieznacznie spadły. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 55 % (1-9 2011: 56 %), średnia cena pokoju lekko spadła. W segmencie pięciogwiazdkowym wskaźniki obłożenia wyniosły od 52 % do 66 % (1-9 2011: 56 % i 62 %). Średnie ceny pokoi w Euro nieznacznie wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 78 % (1-9 2011: 76 %). Średnia cena pokoju wzrosła. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło wyraźnie z 45 % do 51 %, 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 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 była wynajęta w 100 %. Dla wieży „A” w okresie sprawozdawczym znaleziono najemcę, planuje się także jej modernizację i długoterminowy 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 47 % (1-9 2011: 40 %). 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.

Obłożenie w Hotelu angelo w Monachium wyniosło podobnie jak w porównywalnym kwartale poprzedniego roku 81 %. Średnia cena pokoju wzrosła o 10%. W Hotelu andel's Berlin obłożenie wyniosło 71 % (1-9 2011: 68 %). 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 76 % wzgl. 71 % (1-9 2011: 79 % wzgl. 71 %). 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 ma być otwarty wiosną 2013 roku. 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 sprzedano jeszcze przed ukończeniem.

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, przyłączony bezpośrednio do nowych terminali, został otwarty w III kwartale 2009 roku. W Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 otwarto w ramach pierwszej fazy budowy hotel czterogwiazdkowy marki Crowne Plaza (Grupa Intercontinental Hotel) oraz biurowiec z 17.000 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt Airportcity St. Petersburg jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. w ramach przedsięwzięcia joint venture z CA Immo i UBM. Projekt 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, natomiast obłożenie w droższym Hotelu angelo udało się znacząco zwiększyć (1-9 2012: 55 %, 1-9 2011: 32 %), przy czym średnia cena pokoju w Euro pozostała niezmienną. Nowo otwarty Crowne Plaza w Airportcity St. Petersburg uzyskał obłożenie w wysokości 55%.

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

Pierwsze dziewięć miesięcy 2012 roku 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 16% do 54,3 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami 2011 o 7 % z 43,5 mln EUR do 46,5 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części dużo wyższe obroty w Jekaterynburgu i Pradze. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 3,4 mln EUR do 7,8 mln EUR. Powodem wzrostu jest głównie postęp w realizacji budowy biurowca Le Palais Office 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	1–9/2012	1–9/2011
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	84.000	76.628
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.608	3.558
GOP przypadający na Grupę	24.179	20.081

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 średnia ilość dostępnych pokoi wzrosła o 1 %, a przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły z 76,6 mln EUR o 10% do 84,0 mln EUR.

Net Operating Profit (= GOP, określony zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry“ minus koszty after GOP) wzrósł o 20 % do 24,2 mln EUR. Powodem znacznie wyższej marży NOP były głównie wyższe obłożenie i ceny pokoi.

Segment Development & Asset Management w tys. EUR	1–9/2012	1–9/2011
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	8.736	4.208
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	329	2.620
Segment EBITDA	-1.900	215

Przychody segmentu „Development & Asset Management“ ze sprzedaży wzrosły o 108 % z 4,2 mln EUR do 8,7 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. W okresie pierwszych 9 miesięcy 2012 nie dokonano żadnej transakcji sprzedaży nieruchomości, jednakże w czwartym kwartale oczekiwana jest sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie, stanowiąca największą transakcję sprzedaży nieruchomości w historii Warimpexu. Transakcja ta odniesie prawdopodobnie znaczące skutki dla wskaźnika EBITDA segmentu za rok obrotowy 2012.

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) spadł w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 10,0 mln Euro do 9,3 mln Euro, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z 9,8 mln Euro do 5,7 mln Euro. Powodem spadku jest niższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższe zwiększenia odpisanych wartości (1-9 2012: 6,2 mln EUR, 1-9 2011: 8,3 mln EUR).

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej wzrósł z -12,2 mln EUR do -6,3 mln EUR.

Wynik netto okresu

Wynik netto za pierwsze dziewięć miesięcy 2012 wyniósł -0,7 mln EUR (1-9 2011: -2,8 mln EUR).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wyraźnie z 6,8 mln EUR do 9,3 mln EUR.

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W kwestii istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do Noty 18 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 chcemy skoncentrować się na podstawach naszej działalności, na naszych zasobach nieruchomościowych. Naszą uwagę skupiamy więc na umocnieniu struktury finansowania poprzez sprzedaż biurowców, nieruchomości deweloperskich i hoteli wypoczynkowych oraz na pomyślnym prowadzeniu działalności naszych podstawowych marek angelo i andel's.

Wiedeń, dnia 27 listopada 2012



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

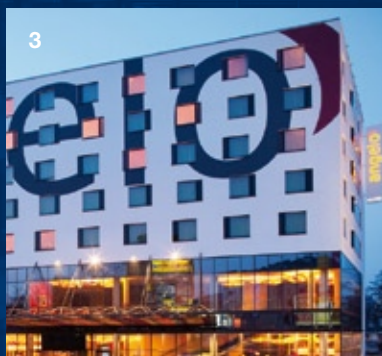
WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



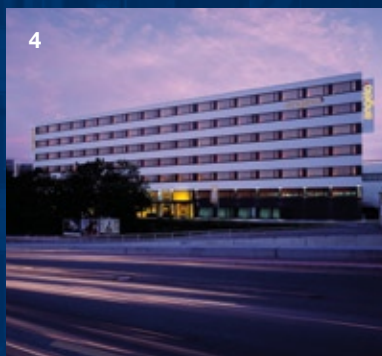
1



2



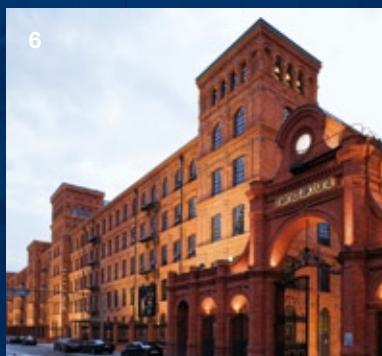
3



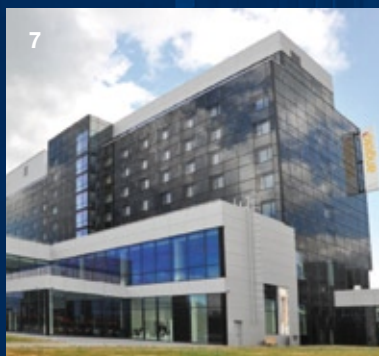
4



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)

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2012

- 05 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
- 13 Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
- 14 Skonsolidowany bilans
- 15 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 16 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

- 16 Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 30 września 2012 – niebadany

w EUR	Nota	01–09/12	07–09/12	korekta z datą wsteczną	
				01–09/11	07–09/11
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		46.501.550	17.163.099	43.536.172	16.505.219
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		7.771.510	3.851.453	3.434.319	1.280.518
		54.273.060	21.014.552	46.970.491	17.785.737
Przychody ze sprzedaży nieruchomości					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		329.158	–	6.078.712	2.954.288
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		–	–	(3.458.829)	(2.258.153)
	[06]	329.158	–	2.619.883	696.135
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					
Zmiana stanu projektów deweloperskich w toku		–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne		–	–	880.540	880.539
		–	–	880.540	880.539
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(20.451.732)	(7.270.214)	(19.751.244)	(7.115.989)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(5.938.331)	(3.281.777)	(1.172.319)	(729.191)
Koszty świadczeń pracowniczych	[07]	(14.035.771)	(4.545.426)	(14.327.563)	(4.656.253)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(8.039.948)	(2.762.421)	(8.315.960)	(2.804.608)
Odpisy aktualizacyjne		(1.828.849)	(1.297.276)	(198.776)	(1.345.821)
Zwiększenie zmniejszenia wartości		6.234.633	2.327.393	8.324.540	2.322.908
Pozostałe koszty operacyjne	[08]	(4.853.529)	(1.379.742)	(5.209.843)	(1.315.766)
		(48.913.527)	(18.209.463)	(40.651.164)	(15.644.720)
Wynik na działalności operacyjnej					
		5.688.691	2.805.089	9.819.749	3.717.692
Przychody z działalności finansowej	[09]	834.705	401.462	2.963.518	1.973.565
Koszty działalności finansowej	[09]	(14.775.441)	(5.222.565)	(15.894.704)	(5.737.927)
Przychody z joint ventures	[13]	7.638.970	497.573	696.527	77.624
Wynik brutto		(613.076)	(1.518.441)	(2.414.910)	730.954
Podatek dochodowy bieżący	[10]	(191.571)	(152.830)	(14.851)	1.346
Podatek dochodowy odroczony	[10]	103.355	365.758	(382.297)	(387.464)
Wynik netto okresu		(701.291)	(1.305.513)	(2.812.058)	344.837
Różnice kursowe		62.960	(274.572)	155.180	119.640
Pozostałe przychody z joint ventures		295.585	437.858	–	–
Wycena wg wartości godziwej papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	–	(5.746)	(3.071)
Zysk/strata hedging		(86.768)	(37.968)	(95.996)	(225.892)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		13.171	14.403	(54.755)	(25.176)
Razem przychody i koszty okresu		(416.344)	(1.165.793)	(2.813.376)	210.337
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(988.822)	(1.270.309)	(2.808.375)	446.969
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		287.531	(35.204)	(3.684)	(102.133)
		(701.291)	(1.305.513)	(2.812.058)	344.837
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(732.585)	(749.449)	(837.386)	(3.645.761)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		316.242	(416.344)	(3.645.761)	832.386
		(416.344)	(1.165.793)	(2.813.376)	210.337
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,05)	0,01
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	(0,02)	(0,02)	(0,02)	(0,05)	0,01

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 września 2012 – niebadany

		korekta z datą wsteczną		
w EUR	Nota	30.09.2012 niebadany	31.12.2011 badany	30.09.2011 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[11]	274.230.387	277.149.161	275.254.132
Nieruchomości inwestycyjne	[12]	15.200.633	13.562.844	15.159.670
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		155.502	219.470	246.161
Joint ventures	[13]	81.109.236	92.252.489	85.918.637
Pozostałe aktywa finansowe		10.844.013	9.493.936	8.496.209
Podatek odroczony		363.800	351.654	351.627
		382.824.839	393.950.821	386.347.702
Aktywa obrotowe				
Zapasy		828.691	1.497.460	960.456
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[15]	6.598.321	5.825.035	6.240.988
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		3.988.802	3.988.802	4.001.633
Pozostałe aktywa finansowe	[16]	40	6.795	31.020
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4.280.524	7.015.958	6.974.005
		15.696.377	18.334.050	18.208.103
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[13]	17.482.349	–	–
SUMA AKTYWÓW		416.003.565	412.284.871	404.555.806
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		(47.786.136)	(46.797.314)	(56.066.824)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		1.349.281	1.093.045	1.567.624
		78.649.363	79.381.948	70.587.018
<i>Udziały mniejszościowe</i>		(2.483.906)	(2.800.148)	(3.080.078)
Kapitał własny ogółem		76.165.456	76.581.800	67.506.940
Zobowiązania długoterminowe				
Obligacje zamienne	[14]	15.783.629	13.774.416	15.161.551
Kredyty i pożyczki	[14]	224.203.014	212.224.507	212.579.685
Rezerwy		4.139.500	4.017.065	4.598.736
Pozostałe zobowiązania	[15]	623.559	866.610	654.318
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		12.282.006	12.386.386	13.331.360
		257.031.707	243.268.983	246.325.650
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[15]	18.853.553	16.385.504	16.371.372
Kredyty i pożyczki	[14]	61.091.136	72.414.075	71.767.316
Pochodne instrumenty finansowe	[16]	1.536.445	2.199.317	1.971.684
Podatek dochodowy		74.530	104.575	129.462
Rezerwy		1.250.737	1.330.616	483.383
		82.806.401	92.434.087	90.723.216
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		416.003.565	412.284.871	404.555.806

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 września 2012 – niebadany

w EUR	Nota	01–09/12	07–09/12	01–09/11	07–09/11
korekta z datą wsteczną					
Wpływy z działalności operacyjnej					
z hoteli i opłat czynszowych		46.972.818	16.998.474	45.531.520	17.080.637
z projektów w zakresie nieruchomości		5.542.575	2.923.116	1.543.685	684.664
z odsetek		110.634	55.628	143.542	117.291
		52.626.027	19.977.218	47.218.747	17.882.591
Wydatki na działalność operacyjną					
projekty w zakresie nieruchomości		(5.803.952)	(3.626.643)	(1.115.024)	(691.735)
zużycie materiałów i usług		(18.456.010)	(6.391.795)	(19.499.223)	(7.117.884)
świadczenia pracownicze		(14.046.317)	(4.676.286)	(14.220.770)	(4.771.842)
pozostałe koszty operacyjne		(4.783.093)	(1.431.986)	(5.625.255)	(749.100)
podatek dochodowy		(233.986)	(138.285)	82.798	92.550
		(43.323.358)	(16.264.996)	(40.377.474)	(13.238.011)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		9.302.669	3.712.222	6.841.273	4.644.581
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wydatki na nabycie środków trwałych		(1.835.864)	(374.965)	(2.468.478)	(1.479.242)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		10.984	40.737	(325.175)	(165.945)
Wydatki na nabycie oprogramowania		(811)	714	(25.285)	(24.862)
Wydatki na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	–	(1.087.371)	(354.046)
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		(750.456)	(387)	69.951	345
Wpływy/wydatki z/na joint ventures	[13]	1.595.458	1.613.401	(9.606.776)	(7.739.798)
		(980.689)	1.279.499	(13.443.134)	(9.763.547)
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych					
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		–	–	5.801.756	2.677.333
Wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	–	(6.829)	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów	[06]	1.017.927	–	292.528	8.366
Wpływy ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		–	–	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		1.017.927	–	6.087.455	2.685.699
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	2.520.698	1.506.954	9.193.953	8.786.626
Wpływy z tytułu emisji obligacji zamiennych		–	–	15.587.467	–
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		–	–	43.351	43.351
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[14]	(4.562.104)	(2.368.820)	(13.705.710)	(1.794.185)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(9.819.329)	(4.210.296)	(10.686.673)	(4.144.642)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(11.860.735)	(5.072.162)	432.388	2.891.150
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów					
		(2.520.828)	(80.441)	(82.018)	457.882
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych					
		(214.606)	(515.173)	(236.023)	(273.008)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu					
		7.015.958	4.876.138	7.292.046	6.789.131
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		4.280.525	4.280.525	6.974.005	6.974.005

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 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	–	–	(988.822)	–	–	(988.822)	287.531	(701.291)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	256.237	256.237	28.711	284.947
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(988.822)	–	256.237	(732.586)	316.242	(416.344)
Stan na dzień 30 września 2012	54.000.000	71.387.604	(47.786.136)	(301.387)	1.349.281	78.649.363	(2.483.906)	76.165.456

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 września 2011 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2011	54.000.000	70.921.626	(53.258.449)	(301.387)	2.405.011	73.766.801	(3.955.815)	69.810.986
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	–	–	–
Emisja obligacji zamiennych	465.978	–	–	–	465.978	43.351	509.329	–
Wynik netto okresu	–	–	(2.808.375)	–	–	(2.808.375)	(3.684)	(2.812.059)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(837.386)	(837.386)	836.070	(1.317)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(2.808.375)	–	(837.386)	(3.645.761)	832.386	(2.813.375)
Stan na dzień 30 września 2011	54.000.000	71.387.604	(56.066.824)	(301.387)	1.567.624	70.587.018	(3.080.078)	67.506.940

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO OKRESOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

[01] Informacje ogólne

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

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2012 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 27 listopada 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 skonsolidowanym okresowym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 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 września 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 września 2012 nie zostało poddane kompletnemu badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 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 września 2012 – niebadane (30 września 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 trzy pierwsze kwartały (okres 01.01.2012 do 30.09.2012) oraz za trzeci kwartał (okres 01.07.2012 do 30.09.2012); 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 trzy kwartały 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	84.213	76.816	8.736	4.208
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(941)	(1.585)	941	1.585
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	329	2.620
Pozostałe przychody operacyjne	–	881	–	–
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(37.538)	(35.027)	(1.088)	(1.081)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	(114)	(5.974)	(1.186)
Koszty świadczeń pracowniczych	(20.297)	(19.622)	(2.812)	(2.915)
Pozostałe koszty operacyjne	(5.420)	(5.405)	(1.091)	(1.432)
Segment-EBITDA	20.958	17.529	(1.900)	215
Odpisy amortyzacyjne planowe	(12.846)	(13.263)	(899)	(614)
Odpisy aktualizacyjne	(2.135)	(11)	(44)	(308)
Zwiększenia wartości	4.553	8.603	1.992	428
Wynik netto segmentu z danej działalności	10.530	12.858	(850)	(279)
Przychody z działalności finansowej	21	32	869	2.954
w tym przychody z tytułu wyceny	(12.961)	(12.805)	(13.125)	(9.014)
Koszty działalności finansowej	(81)	(202)	(1.269)	(1.762)
Przychody z joint ventures	–	–	3.668	3.480
Podatek dochodowy	(215)	(6)	(40)	5
Podatek dochodowy odroczony	2.953	(76)	4.035	39
Segment wynik netto okresu	247	(199)	(6.711)	(4.577)
SEGMENT – BILANS				
Nieruchomości i wartość firmy	449.296	448.018	84.663	28.366
Joint ventures	–	–	1.511	16.256
Pozostałe aktywa finansowe	1.512	11	9.332	(7.939)
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.681	1.272	5.657	598
Aktywa trwałe	454.488	449.301	101.163	37.280
Żapasy & należności	12.785	9.293	1.947	1.968
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	0	31	3.989	4.002
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.535	9.770	2.687	2.893
Segment aktywa	474.808	468.396	109.786	46.143
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	328.315	332.741	129.819	122.351
Pozostałe zobowiązania & rezerwy	34.703	29.193	14.833	13.326
Segment zobowiązania	363.018	361.934	144.652	135.676
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	82.651	77.163	2.737	2.684
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	5.543	1.544
z odsetek	21	32	145	134
	82.672	77.195	8.425	4.361
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości	–	(102)	(5.840)	(1.136)
zużycie materiałów i usług	(35.452)	(35.015)	(767)	(1.030)
świadczenia pracownicze	(20.340)	(19.657)	(2.763)	(2.843)
pozostałe koszty operacyjne	(4.767)	(6.656)	1.393	(1.628)
podatek dochodowy	(223)	47	(19)	(1)
Segment: Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21.890	15.811	428	(2.277)
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(4.230)	(12.280)	(2.356)	(8.957)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(20.025)	(16.016)	(2.763)	25.481
Segment: Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2.365)	(12.485)	(4.692)	14.246
Ø Zatrudnienie	1.573	1.560	60	61

Segment razem na dzień 30 września		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 września	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
92.948	81.025	(38.675)	(34.054)	54.273	46.970
-	-	-	-	-	-
329	2.620	-	-	329	2.620
-	881	-	-	-	881
(38.626)	(36.108)	18.174	16.356	(20.452)	(19.751)
(5.974)	(1.300)	36	127	(5.938)	(1.172)
(23.109)	(22.537)	9.073	8.209	(14.036)	(14.328)
(6.510)	(6.837)	1.657	1.627	(4.854)	(5.210)
19.058	17.744	(9.735)	(7.734)	9.323	10.010
(13.744)	(13.876)	5.704	5.561	(8.040)	(8.316)
(2.178)	(319)	350	120	(1.829)	(199)
6.546	9.031	(311)	(706)	6.235	8.325
9.681	12.579	(3.992)	(2.759)	5.689	9.820
890	2.986	(55)	(22)	835	2.964
(26.086)	(21.819)	11.311	5.924	(14.775)	(15.895)
(1.350)	(1.963)	1.350	1.963	-	-
3.668	3.480	3.971	(2.783)	7.639	697
(254)	(1)	63	(14)	(192)	(15)
6.988	(37)	(6.885)	(345)	103	(382)
(6.464)	(4.775)	5.763	1.963	(701)	(2.812)
533.959	476.383	(243.451)	(184.802)	290.508	291.581
1.511	16.256	97.081	69.662	98.592	85.919
10.844	(7.928)	-	16.424	10.844	8.496
9.338	1.870	(8.974)	(1.518)	364	352
555.651	486.582	(155.344)	(100.234)	400.307	386.348
14.732	11.261	(7.305)	(4.059)	7.427	7.201
3.989	4.033	-	-	3.989	4.033
10.222	12.664	(5.942)	(5.690)	4.281	6.974
584.594	514.539	(168.591)	(109.983)	416.004	404.556
458.134	455.091	(157.056)	(155.583)	301.078	299.509
49.535	42.519	(10.775)	(4.979)	38.760	37.540
507.669	497.611	(167.831)	(160.562)	339.838	337.049
85.388	79.847	(38.415)	(34.315)	46.973	45.532
5.543	1.544	-	-	5.543	1.544
166	166	(55)	(22)	111	144
91.097	81.556	(38.471)	(34.337)	52.626	47.219
(5.840)	(1.238)	36	123	(5.804)	(1.115)
(36.218)	(36.045)	17.762	16.546	(18.456)	(19.499)
(23.104)	(22.500)	9.057	8.280	(14.046)	(14.221)
(3.374)	(8.285)	(1.409)	2.659	(4.783)	(5.625)
(243)	46	9	37	(234)	83
22.318	13.534	(13.015)	(6.692)	9.303	6.841
(6.587)	(21.236)	6.624	13.881	37	(7.356)
(22.788)	9.464	10.927	(9.032)	(11.861)	432
(7.057)	1.762	4.536	(1.844)	(2.521)	(82)
1.632	1.621	(506)	(471)	1.126	1.150

„Hotels & Resorts“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	13.265	13.322	66.286	59.243	4.449	4.064
Koszty materiałów	(5.434)	(5.970)	(25.601)	(23.773)	(1.202)	(1.123)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.098)	(3.819)	(15.454)	(13.972)	(1.015)	(1.029)
Gross Operating Profit	4.733	3.532	25.231	21.497	2.233	1.912
Employees Hotel	236	270	1.184	1.120	125	131
Pokoje razem	398	459	2.853	2.739	370	370
Pokoje dostępne	399	459	2.841	2.731	368	369
Pokoje sprzedane	279	307	1.827	1.629	234	280
Średnie obłożenie	70 %	67 %	64 %	60 %	63 %	76 %
Managementfee	(235)	(273)	(4.239)	(3.127)	(303)	(298)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(1.758)	(1.710)	(58)	(61)
Różnice kursowe	159	(232)	(409)	(4)	84	(26)
Property Costs	(859)	(733)	(284)	(333)	(117)	(63)
Net Operating Profit	3.798	2.294	18.542	16.322	1.839	1.465
Przychody after GOP	–	–	62	56	151	132
Pozostałe koszty after GOP	(119)	(273)	(3.156)	(2.056)	(159)	(188)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(643)	(2.672)	(11.326)	(9.812)	(877)	(776)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(2.135)	–	–	(11)
Zwiększenia wartości	–	1.525	3.962	6.232	591	845
Udział w wyniku operacyjnym	3.036	875	5.949	10.742	1.545	1.466
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	4.758	5.813	18.453	16.749	–	–
• Polska	8.507	7.508	14.509	14.872	2.380	2.347
• Rumunia	–	–	1.832	1.619	–	–
• Rosja	–	–	7.331	2.961	2.069	1.717
• Niemcy	–	–	10.154	9.655	–	–
• Francja	–	–	14.007	13.387	–	–
w tym GOP						
• Czechy	905	602	6.470	6.158	–	–
• Polska	3.827	2.930	6.664	6.570	1.117	1.132
• Rumunia	–	–	658	476	–	–
• Rosja	–	–	2.993	1.139	1.115	780
• Niemcy	–	–	3.404	2.914	–	–
• Francja	–	–	5.043	4.240	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	388	332	2.826	4.392	–	–
• Polska	2.648	543	(40)	2.000	365	296
• Rumunia	–	–	(140)	197	–	–
• Rosja	–	–	374	2.210	1.180	1.170
• Niemcy	–	–	652	375	–	–
• Francja	–	–	2.278	1.567	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	84.000	76.628	(37.718)	(33.287)	46.282	43.341
-	-	(32.238)	(30.867)	15.280	14.323	(16.958)	(16.544)
-	-	(19.566)	(18.820)	8.842	8.021	(10.724)	(10.799)
-	-	32.197	26.942	(13.596)	(10.943)	18.600	15.998
-	-	1.544	1.522	(484)	(445)	1.060	1.077
-	-	3.621	3.568	(1.286)	(1.233)	2.335	2.335
-	-	3.608	3.558	(1.287)	(1.229)	2.321	2.330
-	-	2.340	2.216	(888)	(847)	1.452	1.369
-	-	65 %	62 %	69 %	69 %	63 %	59 %
-	-	(4.778)	(3.699)	2.254	1.482	(2.524)	(2.216)
-	-	(1.815)	(1.771)	0	9	(1.815)	(1.762)
-	-	(165)	(262)	(63)	246	(228)	(16)
-	-	(1.259)	(1.130)	1.786	1.217	527	87
-	-	24.179	20.081	(9.619)	(7.989)	14.559	12.092
-	-	212	188	8	7	220	195
-	(223)	(3.434)	(2.740)	476	801	(2.958)	(1.939)
-	(2)	(12.846)	(13.263)	5.239	5.419	(7.607)	(7.843)
-	-	(2.135)	(11)	350	-	(1.785)	(11)
-	-	4.553	8.603	(311)	(706)	4.242	7.897
-	(225)	10.530	12.858	(3.858)	(2.468)	6.672	10.390
-	-	23.212	22.562	(648)	(579)	22.564	21.983
-	-	25.396	24.727	(10.188)	(9.666)	15.208	15.060
-	-	1.832	1.619	-	-	1.832	1.619
-	-	9.400	4.679	(2.721)	-	6.679	4.679
-	-	10.154	9.655	(10.154)	(9.655)	-	-
-	-	14.007	13.387	(14.007)	(13.387)	-	-
-	-	7.375	6.760	(28)	25	7.348	6.785
-	-	11.608	10.633	(4.609)	(3.814)	6.999	6.819
-	-	658	476	-	-	658	476
-	-	4.108	1.919	(513)	-	3.595	1.919
-	-	3.404	2.914	(3.404)	(2.914)	-	-
-	-	5.043	4.240	(5.043)	(4.240)	-	-
-	1	3.214	4.725	(5)	174	3.209	4.899
-	-	2.973	2.840	(2.781)	(925)	192	1.914
-	-	(140)	197	-	-	(140)	197
-	-	1.554	3.381	1.857	-	3.411	3.381
-	(1)	652	374	(652)	(374)	-	(1)
-	-	2.278	1.567	(2.278)	(1.567)	-	-
-	(226)	-	(226)	-	226	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy	12.713	13.268	66.068	59.688	3.870	4.207
Przychody z tytułu odsetek	6	17	16	15	–	–
Koszty Development	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów	(5.708)	(5.967)	(29.542)	(28.165)	(201)	(883)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.177)	(3.937)	(15.979)	(14.384)	(1.184)	(1.139)
Pozostałe wypływy	(335)	(709)	(4.208)	(5.790)	(224)	(124)
Podatek dochodowy	–	–	(56)	37	(168)	11
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels & Resorts“	3.499	2.671	16.299	11.401	2.092	2.071
w tym w						
• Czechy	547	116	4.522	4.005	–	–
• Polska	2.952	2.556	4.052	2.573	1.186	1.040
• Rumunia	–	–	511	94	–	–
• Rosja	–	–	1.174	543	907	1.031
• Niemcy	–	–	2.514	2.165	–	–
• Francja	–	–	3.526	2.020	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa trwałe, wartość firmy	68.557	77.704	348.172	309.899	27.235	27.200
Pozostałe aktywa trwałe	303	11	4.890	706	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	1.712	1.533	9.826	6.971	1.247	738
Środki pieniężne	1.131	1.372	6.294	6.261	109	291
Aktywa segmentu	71.703	80.621	369.181	323.837	28.590	28.229
Kredyty i pożyczki	46.064	52.254	271.487	267.481	10.764	11.374
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	–	–	8.403	8.878	1.718	1.157
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.240	2.119	20.571	14.970	1.770	1.751
Zobowiązania segmentu	48.303	54.373	300.461	291.329	14.252	14.283
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	299	329	3.104	923	336	189
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(643)	(2.672)	(11.326)	(9.812)	(877)	(776)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(2.135)	–	–	(11)
Zwiększenia wartości	–	1.525	3.962	6.232	591	845
Różnice kursowe	–	–	1.331	(38)	75	56
Aktywa trwałe na dzień 30 września	68.557	77.704	348.172	309.899	27.235	27.200
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	–	–	400	63	–	483
Spłata kapitału	(912)	(1.813)	(5.556)	(3.297)	(449)	(352)
Kapitalizacja odsetek	(12)	–	(1.146)	1.043	5	3
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	–	3	158	191	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 30 września	46.064	52.254	271.487	267.481	10.764	11.374

W budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 30 września	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	82.651	77.163	(37.578)	(33.781)	45.073	43.382
-	-	21	32	0	(17)	22	14
-	(102)	-	(102)	-	102	-	-
-	0	(35.452)	(35.015)	17.804	16.410	(17.648)	(18.605)
-	(197)	(20.340)	(19.657)	8.914	8.280	(11.427)	(11.378)
-	(32)	(4.767)	(6.656)	1.704	2.674	(3.063)	(3.983)
-	(1)	(223)	47	6	37	(218)	84
-	(332)	21.890	15.811	(9.150)	(6.296)	12.740	9.515
-	0	5.068	4.122	(31)	3	5.038	4.124
-	-	8.190	6.169	(3.670)	(2.445)	4.520	3.723
-	-	511	94	-	-	511	94
-	(16)	2.081	1.558	590	16	2.671	1.574
-	(1)	2.514	2.165	(2.514)	(2.165)	-	(1)
-	-	3.526	2.020	(3.526)	(2.020)	-	-
-	(316)	-	(316)	-	316	-	-
5.331	33.215	449.296	448.018	(183.021)	(178.258)	266.275	269.760
-	567	5.192	1.284	(3.472)	(1.002)	1.720	281
-	82	12.785	9.324	(6.610)	(3.744)	6.175	5.580
2	1.845	7.535	9.770	(4.377)	(4.655)	3.159	5.115
5.333	35.709	474.808	468.396	(197.479)	(187.659)	277.329	280.736
-	1.632	328.315	332.741	(130.163)	(129.858)	198.152	202.883
-	300	10.121	10.336	(773)	(1.291)	9.348	9.045
1	18	24.582	18.857	(6.465)	(2.699)	18.117	16.159
1	1.950	363.018	361.934	(137.401)	(133.848)	225.617	228.086
5.331	25.858	454.577	451.793	(185.222)	(182.678)	269.355	269.114
-	-	-	(8.418)	-	8.300	-	(118)
-	-	-	495	-	(495)	-	-
-	7.863	3.739	9.305	(1.789)	(8.602)	1.950	703
-	-	-	-	-	-	-	-
-	(2)	(12.846)	(13.263)	5.239	5.419	(7.607)	(7.843)
-	-	(2.135)	(11)	350	-	(1.785)	(11)
-	-	4.553	8.603	(311)	(706)	4.242	7.897
-	(505)	1.407	(486)	(1.287)	505	120	19
5.331	33.215	449.296	448.018	(183.021)	(178.258)	266.275	269.760
-	1.597	335.827	342.526	(134.840)	(138.026)	200.987	204.500
-	-	-	(6.145)	-	6.145	-	-
-	-	400	546	-	(3)	400	544
-	-	(6.917)	(5.461)	3.048	2.137	(3.869)	(3.324)
-	35	(1.153)	1.081	1.629	(111)	476	970
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	158	194	-	-	158	194
-	1.632	328.315	332.741	(130.163)	(129.858)	198.152	202.883

„Development & Asset Management“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	6.415	2.069	430	404	1.891	1.735
Zmiana stanu	–	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	329	2.620	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	0	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(407)	(382)	(339)	(342)	(342)	(357)
Koszty rozwoju projektów	(5.974)	(1.186)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.668)	(2.915)	–	–	(144)	–
Pozostałe koszty operacyjne	(976)	(1.330)	(20)	(104)	(95)	2
Odpisy amortyzacyjne planowe	(44)	(60)	(36)	(22)	(818)	(134)
Odpisy aktualizacyjne	(44)	(308)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	78	102	–	–	1.915	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(3.293)	(1.389)	35	(64)	2.408	1.245
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	276	288	–	–	–	–
• Węgry	–	–	–	–	887	903
• Polska	6.113	1.698	430	404	587	621
• Niemcy	–	–	–	–	55	211
• Austria	25	83	–	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	363	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	(57)	(32)	–	–	–	–
• Węgry	98	(107)	–	–	2.208	654
• Polska	(243)	(230)	35	(64)	277	436
• Rosja	–	(119)	–	–	(112)	–
• Niemcy	(36)	(13)	–	–	35	155
• Austria	(3.355)	(860)	–	–	–	–
• Luksemburg	301	(27)	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy z tytułu wynajmu	858	534	357	468	1.523	1.681
Przychody z tytułu odsetek	90	121	0	9	54	3
Wpływy Development	5.543	1.544	–	–	–	–
Wypływy Development	(5.840)	(1.128)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(330)	(361)	(364)	(341)	(73)	(328)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.620)	(2.843)	–	–	(144)	(0)
Pozostałe wypływy	(1.581)	(1.444)	(22)	(101)	(268)	(83)
Podatek dochodowy	(16)	(1)	–	–	(3)	0
Operacyjne przepływy pieniężne	(3.897)	(3.578)	(29)	36	1.090	1.273
w tym w						
• Czechy	(88)	(66)	–	–	–	–
• Węgry	(12)	(120)	–	–	425	786
• Polska	(223)	141	(29)	36	355	327
• Rosja	–	41	–	–	272	–
• Niemcy	(34)	(25)	–	–	38	160
• Austria	(3.494)	(3.514)	–	–	–	–
• Luksemburg	(45)	(34)	–	–	–	–

w budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	8.736	4.208	(964)	(774)	7.772	3.434
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	329	2.620	-	-	329	2.620
-	-	-	0	-	-	-	0
-	-	(1.088)	(1.081)	126	109	(962)	(972)
-	-	(5.974)	(1.186)	36	13	(5.938)	(1.172)
-	-	(2.812)	(2.915)	144	-	(2.668)	(2.915)
-	-	(1.091)	(1.432)	60	99	(1.031)	(1.333)
-	(397)	(899)	(614)	466	141	(433)	(473)
-	-	(44)	(308)	-	120	(44)	(188)
-	326	1.992	428	-	-	1.992	428
-	(72)	(850)	(279)	(133)	(291)	(983)	(571)
-	-	276	288	-	-	276	288
-	-	887	903	-	-	887	903
-	-	7.130	2.723	(559)	(596)	6.571	2.128
-	-	55	211	(55)	(211)	-	-
-	-	25	83	13	33	38	115
-	-	363	-	(363)	-	-	-
-	-	(57)	(32)	-	-	(57)	(32)
-	(72)	2.306	475	-	-	2.306	475
-	-	69	143	(259)	(301)	(191)	(159)
-	-	(112)	(119)	112	119	-	-
-	-	(1)	142	1	(142)	-	-
-	-	(3.355)	(860)	13	33	(3.342)	(827)
-	-	301	(27)	-	-	301	(27)
-	-	2.737	2.684	(837)	(534)	1.900	2.149
-	-	145	134	(56)	(5)	89	129
-	-	5.543	1.544	-	-	5.543	1.544
-	(8)	(5.840)	(1.136)	36	21	(5.804)	(1.115)
-	-	(767)	(1.030)	(42)	136	(808)	(894)
-	-	(2.763)	(2.843)	144	-	(2.620)	(2.843)
3.264	-	1.393	(1.628)	(3.113)	(14)	(1.720)	(1.643)
-	-	(19)	(1)	3	(0)	(16)	(1)
3.264	(8)	428	(2.277)	(3.865)	(396)	(3.437)	(2.674)
-	-	(88)	(66)	-	(0)	(88)	(66)
-	-	413	666	-	-	413	666
-	-	102	503	(337)	(314)	(235)	190
3.264	(8)	3.536	33	(3.536)	(33)	-	-
-	-	4	135	(4)	(135)	-	-
-	-	(3.494)	(3.514)	13	85	(3.481)	(3.429)
-	-	(45)	(34)	-	-	(45)	(34)

	DEVELOPMENT		ASSET MANAGEMENT			
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa						
trwale, wartość firmy	11.704	9.182	696	677	65.670	10.415
Joint ventures	1.511	16.256	–	–	–	–
Pozostałe aktywa trwałe	9.429	(7.961)	–	–	5.561	79
Pozostałe aktywa obrotowe	4.661	5.650	140	30	1.134	277
Środki pieniężne	1.063	1.871	6	2	1.618	248
Aktywa segmentu	28.367	24.998	842	709	73.983	11.019
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	91.429	85.466	154	115	34.641	16.476
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.842	8.578	–	–	3.539	611
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.463	2.997	32	21	807	212
Zobowiązania segmentu	101.734	97.041	185	136	38.987	17.299
Zmiany w aktywach trwałych						
Stan na dzień 1 stycznia	11.547	9.061	679	776	15.710	11.344
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	(305)
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	48.753	(495)
Zwiększenia	197	312	2	2	111	5
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(44)	(60)	(36)	(22)	(818)	(134)
Odpisy aktualizacyjne	(44)	(308)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	78	102	–	–	1.915	–
Różnice kursowe	(29)	75	50	(80)	–	–
Aktywa trwałe na dzień 30 września	11.704	9.182	696	677	65.670	10.415
Zmiany zobowiązań finansowych						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	86.133	71.779	115	217	12.532	18.921
Zmiany konsolidacyjne	–	(651)	–	–	–	(1.792)
Nowe zobowiązania	2.051	8.636	70	17	–	–
Emisja obligacji zamiennych	–	16.833	–	–	–	–
Spłata kapitału	(386)	(9.915)	(41)	(42)	(446)	(653)
Kapitalizacja odsetek	2.363	559	–	–	165	–
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	22.124	–
Różnice kursowe	1.269	(1.775)	10	(77)	265	–
Pożyczki i kredyty na dzień 30 września	91.429	85.466	154	115	34.641	16.476

w budowie		Segment razem na dzień 30 września		Przejście Różnica		Razem na dzień 30 września	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
6.593	8.092	84.663	28.366	(60.431)	(6.544)	24.233	21.821
–	–	1.511	16.256	97.081	69.662	98.592	85.919
(0)	540	14.989	(7.342)	(5.502)	15.908	9.488	8.567
(0)	12	5.936	5.969	(695)	(315)	5.241	5.654
–	773	2.687	2.893	(1.565)	(1.035)	1.122	1.859
6.593	9.417	109.786	46.143	28.888	77.676	138.674	123.819
3.595	20.294	129.819	122.351	(26.893)	(40.886)	102.926	81.464
150	362	10.531	9.551	(2.833)	15.150	7.697	24.701
–	544	4.302	3.774	(704)	(977)	3.598	2.797
3.745	21.200	144.652	135.676	(30.430)	(26.714)	114.221	108.963
48.504	6.991	76.440	28.172	(53.943)	(6.723)	22.498	21.449
–	–	–	(305)	–	305	–	–
(48.753)	–	–	(495)	–	495	–	–
1.886	1.173	2.195	1.492	(1.997)	(883)	198	610
–	–	–	–	–	–	–	–
–	(397)	(899)	(614)	466	141	(433)	(473)
–	–	(44)	(308)	–	120	(44)	(188)
–	326	1.992	428	–	–	1.992	428
4.957	–	4.978	(5)	(4.957)	(0)	21	(5)
6.593	8.092	84.663	28.366	(60.431)	(6.544)	24.233	21.821
24.073	4.825	122.854	95.742	(25.428)	(48.162)	97.426	47.581
–	–	–	(2.443)	–	2.443	–	–
–	20.294	2.121	28.946	–	(20.296)	2.121	8.650
–	–	–	16.833	–	(16.833)	–	–
–	(4.825)	(874)	(15.436)	181	5.054	(693)	(10.381)
1.646	–	4.174	559	(1.646)	(559)	2.528	–
(22.124)	–	–	–	–	–	–	–
–	–	1.544	(1.852)	(0)	37.467	1.544	35.615
3.595	20.294	129.819	122.351	(26.893)	(40.886)	102.926	81.464

[5.2] Sprawozdanie z działalności segmentów za trzy kwartały 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	30.607	28.404	4.391	1.469
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(278)	(277)	278	277
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	696
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(13.475)	(12.485)	(297)	(307)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	0	(3.291)	(733)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.774)	(6.539)	(917)	(761)
Pozostałe koszty operacyjne	(1.821)	(1.828)	(142)	(410)
Segment-EBITDA	8.537	8.432	(255)	(46)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(4.165)	(4.476)	(505)	(170)
Odpisy aktualizacyjne	(1.642)	(1.185)	(5)	(161)
Zwiększenia wartości	2.364	2.462	1.528	96
Wynik netto segmentu z danej działalności	5.095	5.233	763	(281)
Przychody z działalności finansowej	14	21	402	1.924
Koszty działalności finansowej	(4.041)	(4.180)	(4.547)	(3.444)
Przychody z joint ventures	–	–	1.145	1.113
Podatek dochodowy	(125)	1	(30)	–
Podatek dochodowy odroczony	362	(39)	(345)	(2)
Segment wynik netto okresu	1.305	1.036	(2.611)	(691)
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	30.059	29.019	1.230	485
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	2.923	685
z odsetek	14	21	57	67
	30.073	29.040	4.209	1.237
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości	–	(36)	(3.636)	(708)
zużycie materiałów i usług	(12.212)	(13.455)	(127)	(383)
świadczenia pracownicze	(6.877)	(6.624)	(972)	(824)
pozostałe koszty operacyjne	(1.021)	(2.643)	(737)	(113)
podatek dochodowy	(127)	87	(17)	–
Segment: Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9.836	6.368	(1.280)	(791)
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(599)	(3.905)	706	(7.188)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(8.508)	(5.140)	(624)	11.167
Segment: Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	729	(2.676)	(1.198)	3.188
Ø Zatrudnienie	1.547	1.534	59	61

Segment razem za III kwartał		Przejsie Różnica		Razem III kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
34.999	29.873	(13.984)	(12.087)	21.015	17.786
-	-	-	-	-	-
-	696	-	-	-	696
(13.771)	(12.793)	6.501	5.677	(7.270)	(7.116)
(3.291)	(733)	9	4	(3.282)	(729)
(7.691)	(7.300)	3.146	2.643	(4.545)	(4.656)
(1.963)	(2.238)	583	922	(1.380)	(1.316)
8.282	8.386	(3.744)	(2.841)	4.537	5.545
(4.669)	(4.646)	1.907	1.842	(2.762)	(2.805)
(1.647)	(1.346)	350	-	(1.297)	(1.346)
3.893	2.558	(1.565)	(235)	2.327	2.323
5.859	4.952	(3.054)	(1.234)	2.805	3.718
417	1.944	(15)	29	401	1.974
(8.588)	(7.624)	3.365	1.886	(5.223)	(5.738)
1.145	1.113	(648)	(336)	498	778
(155)	1	2	0	(153)	1
17	(42)	349	(346)	366	(387)
(1.306)	345	-	-	(1.306)	345
31.288	29.505	(14.290)	(12.424)	16.998	17.081
2.923	685	-	-	2.923	685
71	88	(16)	29	56	117
34.283	30.278	(14.305)	(12.395)	19.977	17.883
(3.636)	(744)	9	53	(3.627)	(692)
(12.340)	(13.838)	5.948	6.720	(6.392)	(7.118)
(7.850)	(7.448)	3.174	2.676	(4.676)	(4.772)
(1.758)	(2.756)	326	2.007	(1.432)	(749)
(144)	87	6	6	(138)	93
8.555	5.577	(4.843)	(933)	3.712	4.645
107	(11.093)	1.173	4.015	1.279	(7.078)
(9.131)	6.028	4.059	(3.137)	(5.072)	2.891
(469)	512	389	(55)	(80)	458
1.606	1.595	(521)	(414)	1.085	1.180

„Hotels & Resorts“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	4.256	4.612	24.496	22.123	1.734	1.581
Koszty materiałów	(1.862)	(1.962)	(9.053)	(8.502)	(450)	(388)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.017)	(1.265)	(5.172)	(4.724)	(353)	(327)
Gross Operating Profit	1.378	1.385	10.270	8.898	931	865
<i>Employees Hotel</i>	232	275	1.157	1.105	129	128
<i>Pokoje razem</i>	398	459	2.853	2.630	370	370
<i>Pokoje dostępne</i>	402	459	6.586	2.624	365	371
<i>Pokoje sprzedane</i>	313	354	4.874	1.812	269	320
Średnie obłożenie	78 %	77 %	74 %	69 %	74 %	86 %
Managementfee	(99)	(114)	(1.778)	(1.250)	(122)	(125)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(581)	(562)	(20)	(20)
Różnice kursowe	55	(205)	(0)	184	76	(50)
Property Costs	(226)	(222)	(188)	(175)	(91)	(26)
Net Operating Profit	1.108	844	7.723	7.095	774	644
Przychody after GOP	–	–	28	26	94	61
Pozostałe koszty after GOP	(53)	(81)	(1.069)	(36)	(67)	(73)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(91)	(1.097)	(3.801)	(2.788)	(273)	(592)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(1.642)	(22)	–	(1.162)
Zwiększenia wartości	–	416	1.752	507	613	1.539
Udział w wyniku operacyjnym	964	83	2.991	4.782	1.140	417
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	1.897	2.340	6.691	6.181	–	–
• Polska	2.359	2.272	5.211	5.375	1.025	934
• Rumunia	–	–	612	520	–	–
• Rosja	–	–	2.707	1.118	709	647
• Niemcy	–	–	3.503	3.451	–	–
• Francja	–	–	5.771	5.478	–	–
w tym GOP						
• Czechy	551	466	2.497	2.319	–	–
• Polska	826	919	2.598	2.604	541	520
• Rumunia	–	–	223	152	–	–
• Rosja	–	–	1.157	502	391	345
• Niemcy	–	–	1.353	1.261	–	–
• Francja	–	–	2.443	2.060	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	309	101	1.512	1.308	–	–
• Polska	655	(18)	128	1.591	306	212
• Rumunia	–	–	201	71	–	–
• Rosja	–	–	(835)	539	835	205
• Niemcy	–	–	553	206	–	–
• Francja	–	–	1.432	1.068	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem za III kwartał		Przejęcie Różnica		Razem za III kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	30.486	28.316	(13.447)	(11.901)	17.039	16.416
-	-	(11.365)	(10.851)	5.356	4.876	(6.009)	(5.975)
-	-	(6.542)	(6.316)	2.981	2.594	(3.562)	(3.722)
-	-	12.579	11.149	(5.110)	(4.430)	7.469	6.719
-	-	1.518	1.508	(499)	(401)	1.019	1.107
-	-	3.621	3.459	(1.286)	(1.124)	2.335	2.335
-	-	7.353	3.454	(1.290)	(1.124)	6.063	2.331
-	-	5.456	2.487	(980)	(880)	4.476	1.607
-	-	74 %	72 %	76 %	78 %	74 %	69 %
-	-	(1.998)	(1.489)	999	618	(1.000)	(871)
-	-	(600)	(582)	-	(0)	(600)	(582)
-	-	130	(71)	(67)	230	63	160
-	-	(505)	(423)	653	537	147	114
-	-	9.605	8.583	(3.526)	(3.045)	6.079	5.539
-	-	121	87	3	2	124	90
-	(49)	(1.189)	(239)	110	224	(1.079)	(14)
-	(1)	(4.165)	(4.476)	1.531	1.800	(2.634)	(2.677)
-	-	(1.642)	(1.185)	350	-	(1.292)	(1.185)
-	-	2.364	2.462	(129)	(235)	2.236	2.227
-	(49)	5.095	5.233	(1.661)	(1.254)	3.434	3.979
-	-	8.588	8.521	(232)	(221)	8.356	8.301
-	-	8.595	8.581	(2.901)	(2.751)	5.694	5.830
-	-	612	520	-	-	612	520
-	-	3.416	1.765	(1.039)	-	2.377	1.765
-	-	3.503	3.451	(3.503)	(3.451)	-	-
-	-	5.771	5.478	(5.771)	(5.478)	-	-
-	-	3.048	2.786	(14)	1	3.035	2.787
-	-	3.965	4.043	(1.071)	(1.110)	2.894	2.933
-	-	223	152	-	-	223	152
-	-	1.547	847	(230)	-	1.317	847
-	-	1.353	1.261	(1.353)	(1.261)	-	-
-	-	2.443	2.060	(2.443)	(2.060)	-	-
-	1	1.821	1.410	(9)	72	1.812	1.482
-	-	1.089	1.785	(668)	(102)	421	1.683
-	-	201	71	-	-	201	71
-	-	(0)	743	1.000	-	1.000	743
-	-	553	206	(553)	(206)	-	(0)
-	-	1.432	1.068	(1.432)	(1.068)	-	-
-	(50)	-	(50)	-	50	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy	4.531	4.751	24.230	22.664	1.298	1.605
Przychody z tytułu odsetek	0	8	14	13	–	–
Koszty Development	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów	(2.114)	(1.957)	(10.561)	(11.165)	462	(332)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.068)	(1.331)	(5.306)	(4.896)	(504)	(361)
Pozostałe wypływy	(137)	(254)	(746)	(2.328)	(138)	(66)
Podatek dochodowy	–	–	(2)	84	(125)	3
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels & Resorts“	1.212	1.216	7.630	4.372	994	849
<i>w tym w</i>						
• Czechy	349	337	1.685	1.704	–	–
• Polska	863	879	2.048	1.021	627	527
• Rumunia	–	–	244	125	–	–
• Rosja	–	–	561	696	366	322
• Niemcy	–	–	1.218	96	–	–
• Francja	–	–	1.874	730	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

W budowie		Segment razem za III kwartał		Przejsie Różnica		Razem za III kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	201
–	–	30.059	29.019	(13.795)	(12.296)	16.264	16.723
–	–	14	21	(0)	(8)	14	13
–	(36)	–	(36)	–	36	–	–
–	–	(12.212)	(13.455)	5.948	6.578	(6.264)	(6.877)
–	(37)	(6.877)	(6.624)	3.030	2.676	(3.848)	(3.948)
–	5	(1.021)	(2.643)	706	2.054	(314)	(589)
–	(0)	(127)	87	4	6	(123)	93
–	(68)	9.836	6.368	(4.107)	(954)	5.729	5.414
–	0	2.034	2.041	33	1	2.067	2.042
–	–	3.539	2.427	(1.165)	(198)	2.373	2.230
–	–	244	125	–	–	244	125
–	(24)	927	993	117	24	1.044	1.018
–	(0)	1.218	96	(1.218)	(96)	–	(0)
–	–	1.874	730	(1.874)	(730)	–	–
–	(44)	–	(44)	–	44	–	–

„Development & Asset Management“ wynik segmentu w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	3.460	917	55	41	876	511
Zmiana stanu	–	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	–	696	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	0	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(145)	(124)	(62)	(49)	(90)	(135)
Koszty rozwoju projektów	(3.291)	(733)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(774)	(761)	–	–	(144)	–
Pozostałe koszty operacyjne	(120)	(340)	(5)	(58)	(16)	(12)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(16)	(21)	(13)	2	(476)	(151)
Odpisy aktualizacyjne	(5)	(161)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	0	–	–	–	1.528	96
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(890)	(527)	(25)	(63)	1.678	309
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	91	93	–	–	–	–
• Węgry	–	–	–	–	294	298
• Polska	3.348	801	55	41	197	147
• Niemcy	–	–	–	–	21	67
• Austria	21	23	–	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	363	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	(24)	(7)	–	–	–	–
• Węgry	213	(10)	–	–	240	189
• Polska	(134)	(271)	(25)	(63)	84	60
• Rosja	–	(115)	–	–	1.324	–
• Niemcy	(9)	(4)	–	–	30	60
• Austria	(929)	(113)	–	–	–	–
• Luksemburg	(7)	(7)	–	–	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy z tytułu wynajmu	294	34	66	50	869	401
Przychody z tytułu odsetek	42	67	0	0	14	0
Wpływy Development	2.923	685	–	–	–	–
Wypływy Development	(3.636)	(696)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(66)	(139)	(48)	(47)	(14)	(197)
Koszty świadczeń pracowniczych	(829)	(824)	–	–	(144)	0
Pozostałe wypływy	(1.099)	(95)	(6)	(55)	29	37
Podatek dochodowy	(15)	–	–	–	(2)	–
Operacyjne przepływy pieniężne	(2.385)	(968)	13	(52)	753	241
w tym w						
• Czechy	(25)	(27)	–	–	–	–
• Węgry	98	(25)	–	–	315	171
• Polska	(758)	37	13	(52)	175	9
• Rosja	–	49	–	–	233	–
• Niemcy	(6)	(9)	–	–	30	61
• Austria	(1.681)	(981)	–	–	–	–
• Luksemburg	(13)	(12)	–	–	–	–

w budowie		Segment razem za III kwartał		Przejęcie Różnica		Razem III kwartał	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	4.391	1.469	(540)	(188)	3.851	1.281
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	696	-	-	-	696
-	-	-	0	-	-	-	0
-	-	(297)	(307)	36	46	(260)	(261)
-	-	(3.291)	(733)	9	4	(3.282)	(729)
-	-	(917)	(761)	144	-	(774)	(761)
-	-	(142)	(410)	19	116	(123)	(294)
-	-	(505)	(170)	376	42	(129)	(128)
-	-	(5)	(161)	-	-	(5)	(161)
-	-	1.528	96	(1.437)	-	92	96
-	-	763	(281)	(1.392)	20	(629)	(261)
-	-	91	93	-	-	91	93
-	-	294	298	-	-	294	298
-	-	3.601	988	(170)	(138)	3.431	850
-	-	21	67	(21)	(67)	-	-
-	-	21	23	14	16	35	40
-	-	363	-	(363)	-	-	-
-	-	(24)	(7)	-	-	(24)	(7)
-	-	453	179	-	-	453	179
-	-	(74)	(274)	(61)	(56)	(136)	(330)
-	-	1.324	(115)	(1.324)	115	-	-
-	-	21	56	(21)	(56)	-	-
-	-	(929)	(113)	14	16	(915)	(96)
-	-	(7)	(7)	-	-	(7)	(7)
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	1.230	485	(495)	(128)	734	358
-	-	57	67	(15)	37	42	105
-	-	2.923	685	-	-	2.923	685
-	(12)	(3.636)	(708)	9	16	(3.627)	(692)
-	-	(127)	(383)	(0)	142	(128)	(240)
-	-	(972)	(824)	144	-	(829)	(824)
339	-	(737)	(113)	(381)	(47)	(1.118)	(160)
-	-	(17)	-	2	-	(15)	-
339	(12)	(1.280)	(791)	(736)	22	(2.017)	(769)
-	-	(25)	(27)	-	(0)	(25)	(27)
-	-	414	146	-	-	414	146
-	-	(569)	(6)	(156)	4	(725)	(2)
339	(12)	571	37	(571)	(37)	-	-
-	-	23	52	(23)	(52)	-	-
-	-	(1.681)	(981)	14	107	(1.667)	(874)
-	-	(13)	(12)	-	-	(13)	(12)

[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

1 stycznia do 30 września

korekta z datą wsteczną

w EUR

2012

2011

Wynagrodzenia	(10.678.087)	(10.767.777)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(2.121.540)	(2.144.281)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(457.526)	(448.277)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(13.170)	(15.569)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(675.989)	(693.534)
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(11.634)	(180.185)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(32.638)	695
Zmiana funduszu socjalnego	(45.187)	(78.635)
	(14.035.771)	(14.327.563)

Średnie zatrudnienie w pierwszych trzech kwartałach 2012 wyniosło 1.126 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.150) osób.

[08] Pozostałe koszty operacyjne 1 stycznia do 30 września

1 stycznia do 30 września

korekta z datą wsteczną

w EUR

2012

2011

Koszty doradztwa prawnego	(406.974)	(579.434)
Koszty administracyjne ogółem	(675.032)	(922.197)
Reklama	(204.924)	(269.600)
Podatek naliczony nieodliczalny	(295.424)	(300.593)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(1.815.469)	(1.761.796)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(110.000)	(95.000)
Ujemne różnice kursowe z wyceny zobowiązań z tytułu dostaw (PORR andel's Łódź)	(340.664)	–
Property Costs	(688.873)	(1.111.237)
Pozostałe	(316.170)	(169.986)
	(4.853.529)	(5.209.843)

[09] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	85.064	156.324
Odsetki od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	20.458
Dodatnie różnice kursowe dot. kredytów w CHF	–	–
Dodatnie różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	–	1.764.336
Wynik ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	749.641	1.022.400
(w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 749 641 Euro)	834.705	2.963.518
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(10.278.337)	(10.661.740)
Odsetki od obligacji zamiennych	(1.210.073)	(558.709)
Odsetki od umowy dot. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel’s Łódź“	(525.127)	(412.020)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(117.109)	(71.659)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(77.248)	(55.336)
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	(254.160)	(645.858)
Ujemne różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	(1.089.020)	–
Koszt pozyskania kapitału	(1.217.613)	(2.171.847)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(6.754)	(1.317.536)
	(14.775.441)	(15.894.704)

[10] Podatek dochodowy

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

w EUR	1 stycznia do 30 września	
	korekta z datą wsteczną	
	2012	2011
Wynik brutto	905.366	(3.145.864)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	153.269	603.728
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(573.594)	(110.503)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	427.948	672.220
± różnice stałe	164.518	(205.950)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	61.941	(852.745)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	(2.497)	–
± efekt zmian bez wpływu na wynik	–	18.239
± efekt różnic kursowych	(319.799)	(522.137)
	(88.216)	(397.148)

[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	
	30.09.2012	korekta z datą wsteczną 30.09.2011
Wartość netto na dzień 1 stycznia	277.149.161	274.451.818
Nakłady inwestycyjne	2.073.700	956.933
Sprzedaż	–	(118.296)
Odpisy amortyzacyjne	(7.624.299)	(7.850.655)
Odpisy aktualizacyjne	(1.828.849)	(198.776)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	4.319.815	7.998.952
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	140.859	14.155
Wartość netto na 30 września	274.230.387	275.254.132
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	
	30.09.2012	korekta z datą wsteczną 30.09.2011
Wartość netto na dzień 1 stycznia	13.562.844	14.893.989
Nakłady inwestycyjne	73.833	330.410
Odpisy amortyzacyjne	(350.862)	(390.317)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	1.914.818	325.588
Wartość netto na 30 września	15.200.633	15.159.670
w tym aktywa w budowie	6.261.989	7.004.171
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	886.780	902.664
Koszty eksploatacyjne	(216.160)	(248.571)
	670.620	654.093

[13] Joint ventures

(włącznie z Intercont Warszawa & Leuchtenbergring = dostępne do sprzedaży)

w EUR	Stan na dzień	
	30.09.2012	korekta z datą wsteczną 30.09.2011
Pozycja bilansowa obejmuje		
Udziały w joint ventures	38.175.620	36.234.244
Przypisane przychody z joint ventures	(27.969.675)	(21.164.061)
Pożyczki dla joint ventures	98.791.058	106.678.503
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(10.405.418)	(35.830.050)
	<u>98.591.586</u>	<u>85.918.637</u>
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	(3.474.562)	(2.268.199)
(w tym przypisany „pozostały wynik“ bez wpływu na rachunek wyników)	295.585	–
– Zmniejszenia przypisanego wyniku wskutek sprzedaży	–	(1.559.967)
± Pożyczki dla joint ventures	2.072.185	13.086.633
– Spłata pożyczek wskutek sprzedaży	–	(7.339.535)
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	7.741.474	(515.132)
(w tym przeksięgowanie poz. „przypisane wyniki“)	–	(6.085.000)
+ Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne wskutek sprzedaży	–	–
Wartość bilansowa na dzień 30 września	<u>98.591.586</u>	<u>85.918.637</u>
Przychody z joint ventures		
przypisane wyniki	(3.770.147)	(2.268.199)
skompensowane odsetki od pożyczek	3.667.643	3.479.858
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(993.970)	(2.034.695)
Zwiększenia wartości pożyczek	8.735.444	1.519.563
	<u>7.638.970</u>	<u>696.527</u>
Przepływy pieniężne z joint ventures		
Zwiększenie pożyczek na rzecz joint ventures	(2.072.185)	(13.086.633)
w tym rozliczone odsetki	3.667.643	3.479.858
	<u>1.595.458</u>	<u>(9.606.775)</u>

[14] Zobowiązania finansowe

Kwoty w 1.000 Euro	Stan na	Nowe zobowiązania	Rozlicz.	Splata	± f/x	Stan na
	01.01.2011		międzyokr. odsetek			30.09.2011
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty						
Hotel andel's Łódź	50.000	–	155	–	–	50.155
Hotel Diplomat	29.065	–	28	(662)	–	28.432
Hotel angelo Jekaterynburg	37.312	–	589	–	–	37.901
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000	–	190	–	–	11.190
Hotel Palace	13.525	–	–	(346)	–	13.179
Hotel Chopin	10.694	–	3	(352)	–	10.346
Hotel angelo Praga	11.252	–	–	(469)	–	10.783
Biurowiec Erszebet	11.638	–	–	(171)	–	11.467
Hotel Amber Baltic	7.388	–	–	(642)	191	6.937
Hotel Savoy	5.276	–	–	(441)	–	4.835
Hotel Le Palais	6.466	–	–	(114)	3	6.355
Hotel Dvořák	20.956	–	6	(300)	–	20.661
Gazociąg Warszawa	130	–	–	(42)	(10)	78
Nieruchomość Louvre, Węgry	–	–	–	–	–	–
	214.702	–	970	(3.539)	184	212.318
b) Kredyty obrotowe Holding						
	50.489	1.716	–	(6.912)	–	45.293
Pożyczki od udziałowców mniejszościowych	1.663	578	(0)	–	(67)	2.174
Pożyczki bankowe	20.209	–	–	(3.003)	455	17.662
Obligacje zamienne	–	16.833	559	–	(2.230)	15.162
Pozostałe pożyczki	253	6.900	–	(253)	–	6.900
	287.317	26.027	1.529	(13.706)	(1.658)	299.509

w tym płatne w terminie		Stan na 01.01.2012	Nowe zobowiązania	Rozlicz. międzyokr. odsetek		± f/x	Stan na 30.09.2012	w tym płatne w terminie	
1 roku	> 1 roku			Splata				1 roku	> 1 roku
1.380	48.775	48.900	–	624	(200)	–	49.324	1.349	47.975
3.247	25.184	27.776	–	–	(709)	–	27.067	2.855	24.212
2.452	35.448	37.730	–	(315)	–	–	37.415	2.250	35.165
635	10.555	11.000	–	174	(809)	–	10.365	635	9.729
3.453	9.727	13.079	–	(15)	–	–	13.064	4.402	8.663
1.109	9.237	10.349	–	5	(449)	–	9.905	474	9.432
769	10.014	10.623	–	–	(488)	–	10.135	667	9.468
3.881	7.586	11.126	–	165	(265)	265	11.291	243	11.047
631	6.306	6.966	–	–	(642)	75	6.399	640	5.759
679	4.156	4.835	–	–	–	–	4.835	1.332	3.503
6.355	–	6.336	–	3	–	–	6.339	6.339	–
445	20.216	20.567	–	–	(573)	–	19.994	600	19.394
51	27	78	–	–	(41)	5	41	41	–
–	–	2.871	–	64	–	–	2.935	2.935	–
25.087	187.232	212.235	–	705	(4.176)	344	209.109	24.763	184.346
39.781	5.513	43.794	279	250	(386)	–	43.937	26.990	16.946
–	2.174	2.863	470	0	–	89	3.422	–	3.422
–	17.662	16.859	1.661	788	–	180	19.488	–	19.488
–	15.162	13.774	–	920	–	1.089	15.784	–	15.784
6.900	–	8.887	110	341	–	–	9.338	9.338	–
71.767	227.741	298.413	2.521	3.004	(4.563)	1.702	301.077	61.091	239.987

[15] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

w EUR	Stan na dzień korekta z datą wsteczną	
	30.09.2012	30.09.2011
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności		
Należności z tytułu dostaw i usług	4.084.699	2.709.845
Należności wobec organów skarbowych	203.459	874.187
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	122.694	728.655
Zapłacone zaliczki	249.306	257.889
Pozostałe należności i aktywa	1.358.708	942.220
Należności wobec joint ventures	171.618	505.805
Rozliczenia międzyokresowe	407.837	222.388
	6.598.321	6.240.988
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.381.850	3.559.607
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	8.457.474	7.536.503
Zobowiązania wobec joint ventures	16.874	16.515
Zobowiązania wobec osób powiązanych	3.477.660	2.435.010
w tym Vienna International AG	2.905.377	2.174.854
w tym odroczone bonusy dla Zarządu 2010+2011	572.283	260.155
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	2.538.110	1.957.833
Otrzymane zaliczki	981.586	865.904
	18.853.553	16.371.372
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – długoterminowe		
Otrzymane kaucje	601.127	647.016
Pozostałe	22.432	7.301
	623.559	654.318

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

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

w EUR	Stan na dzień korekta z datą wsteczną	
	30.09.2012	30.09.2011
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	9.905.404	10.345.644
Wartość godziwa na 30 września	(773.309)	(643.620)
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 września (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.135.021	10.782.628
Wartość godziwa na 30 września	40	31.020

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

(763.136) (1.306.463)

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.

zakończony (21.600)

[17] Transakcje z osobami powiązanymi

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w okresie sprawozdawczym 0,764 mln Euro (w roku poprzednim 0,751 mln Euro). Managementfee rozliczona przez Vienna International AG wyniosła 2,524 mln Euro (w roku poprzednim 2,216 mln Euro).

[18] Zdarzenia po dniu bilansowym

Pod koniec października podpisana została wstępna umowa sprzedaży 50 %-owego udziału w Hotelu InterContinental Warszawa. Zawarcie umowy sprzedaży możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych w Polsce. Ostateczne zamknięcie transakcji planowane jest na koniec 2012 roku.

[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 27 listopada 2012



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Kalendarium

28 listopada 2012	Publikacja I-III kwartał 2012
25 kwietnia 2013	Publikacja raportu za rok 2012
28 maja 2013	Publikacja I kwartał 2013
19 czerwca 2013	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
30 sierpnia 2013	Publikacja I półrocze 2013
28 listopada 2013	Publikacja I-III kwartał 2013