



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w tys. EUR		1-6/2011	Zmiana	1-6/2010
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		48.412	14 %	42.593
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		2.739	-39 %	4.526
Przychody ze sprzedaży razem		51.153	9 %	47.119
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		1.924	-38 %	3.117
EBITDA		9.358	2 %	9.197
EBIT		7.627	-43 %	13.416
Wynik netto okresu		-3.157	–	3.729
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		7.918	72 %	4.601
Suma bilansowa		612.644	-1 %	618.994
Kapitał własny		85.779	-2 %	87.258
Ø Akcje w okresie	w szt.	54.000.000	24 %	43.533.499
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-0,06	–	0,08
Ilość hoteli		21	0	21
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.367	-54	3.421
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	0	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.570	-98	1.668
		30.06.2011	Zmiana	30.06.2010
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	599,5	4 %	579,2
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	190,2	6 %	178,5
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,52	6 %	3,31
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku		2,05	12 %	1,83

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rynek w dużej mierze spełnił nasze oczekiwania w pierwszym półroczu 2011. Rynki finansowe wykazywały w tym kwartale ponownie tendencje do otwarcia, wyraźnie odczuwalna była również dalsza poprawa sytuacji na rynkach transakcyjnych. Największe ożywienie panowało w segmencie operacyjnym działalności hoteli. Poniekąd jest ono wynikiem wzrostu w sektorze turystyki biznesowej i podróźnej. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszymi sześcioma miesiącami roku 2010 o 14 % do 48,4 mln EUR. Wzrost ten wynika w dużej mierze z wyraźnie wyższych obrotów naszych ostatnio otwartych hoteli w Jekaterynburgu, Łodzi, Katowicach i Berlinie, które systematycznie umacniają swoją pozycję na rynku i uzyskują stabilne przychody.

Również w II kwartale 2011 główne rynki Warimpexu prezentowały się w sposób zróżnicowany, jednak wskaźniki obłożenia i ceny pokoi wzrosły w całym portfolio. Sytuacja na rynku w Polsce, w Niemczech i we Francji była w dalszym ciągu zadowalająca. W Polsce średnie ceny pokoi wykazywały tendencję wzrostową, a obłożenie pozostawało na stałym poziomie. W Niemczech i we Francji z kolei obłożenie hoteli w dalszym ciągu rosło, natomiast ceny pokoi pozostały stabilne. Szczególnie pozytywnie prezentował się w okresie sprawozdawczym rynek czeski, który do tej pory charakteryzował się powolną poprawą. Szczególnie segment pięciogwiazdkowy rozwijał się po raz pierwszy od kilku kwartałów pozytywnie, wykazując znaczący wzrost wskaźników obłożenia. W regionie tym wzrosły także średnie ceny pokoi. Rosnący rynek rosyjski również spełnił pokładane w nim oczekiwania, uzyskując wysokie wskaźniki wzrostu.

Ta pozytywna tendencja uwidoczniła się szczególnie w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej, które wskutek wyraźnej poprawy sytuacji hoteli wzrosły o 72 % do 7,9 mln EUR. Również EBITDA – najbardziej znaczący wskaźnik dla spółki deweloperskiej, który nie podlega zniekształceniom wskutek specyficznych dla tej branży metod wyceny, jest wyraźnie dodatni i wzrósł w porównaniu z równoległym okresem roku ubiegłego.

Na rynkach finansowych Warimpex działał aktywnie i odnosił sukcesy przede wszystkim w minionym kwartale. W okresie od końca kwietnia do końca maja 2011 Warimpex wyemitował na Warszawskiej GPW obligację zamienną o łącznej wartości nominalnej 66,3 mln PLN (równowartość ok. 16,8 mln EUR). Krok ten daje nam interesujące możliwości w zakresie finansowania również na przyszłość. Przychody z emisji służą głównie optymalizacji obecnej struktury finansowania, zapewnieniu elastyczności finansowej i sfinansowaniu przyszłych projektów rozwojowych. Szczególnie dumni jesteśmy z faktu, że Warimpex jest pierwszym podmiotem zagranicznym aktywnym na rynku obligacji na warszawskiej giełdzie.

Warimpex zaznaczył wyraźnie pozytywnie swoją obecność także na rynkach transakcyjnych, sprzedając swój 25 %-owy udział w Hotelu Sobieski w Warszawie. Ta pierwsza znacząca transakcja na rynku krajów CEE po okresie globalnego kryzysu finansowego stanowi wyraźny sygnał świadczący o umacnianiu się rynku inwestycyjnego i rosnącej aktywności rynku transakcyjnego w tym regionie. Sprzedaż ta doskonale pasuje do strategii Warimpexu, polegającej na regularnej sprzedaży nieruchomości w celu pozyskiwania kapitału na rozwój nowych projektów.

Pozytywne wiadomości słyhać także na temat naszych innych projektów deweloperskich. Rozwój hoteli ekonomicznych we współpracy ze Starwood Capital wzgl. Louvre Hotels postępuje zgodnie z planem. Dwa hotele ekonomiczne marek Campanile i Première Classe w centrum polskiego Wrocławia są obecnie w budowie i zostaną ukończone już w I kwartale 2012. Nasz aktualny projekt deweloperski w Rosji – Airportcity w St. Petersburgu – również rozwija się pozytywnie. Już w IV kwartale 2011 w pierwszej fazie otwarty zostanie czterogwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental) oraz przylegający biurowiec z 21.000 m² powierzchni. Pozostałe 18.000 m² powierzchni będzie wykończane w zależności od popytu najemców od 2012.

Na dzień 30 czerwca 2011 portfel nieruchomości Warimpexu został wyceniony przez zewnętrznego międzynarodowego rzeczoznawcę CB Richard Ellis (CBRE). Nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne z roku 2009 udało się częściowo wycofać, w związku z odczuwalnym ostatnio ponownie napięciem na rynkach finansowych niestety nie w stopniu oczekiwanym. Fakt ten ma wyraźny wpływ na wynik operacyjny, który mimo wyższego wyniku EBITDA i pozytywnej tendencji w ostatnich miesiącach nie osiągnął jeszcze oczekiwanego poziomu. Wynik NNNAV wzrósł jednak w porównaniu z rokiem poprzednim o 6 %.

W I półroczu 2011 Warimpex wysyłał wyraźne pozytywne impulsy. W szczególności należy wykorzystać ożywienie na rynku transakcyjnym i dokonać kolejnych korzystnych transakcji sprzedaży. Mimo iż obserwowana w ostatnich tygodniach z coraz większym zaniepokojeniem sytuacja na międzynarodowych rynkach finansowych ponownie wyraźnie zaostrzyła warunki, w których działa Warimpex, patrzymy w przyszłość z optymizmem. Realizujemy już w tej chwili bardzo obiecujące projekty i jesteśmy przekonani, że uda nam się optymalnie wykorzystać tradycyjnie dobre w działalności operacyjnej drugie półrocze.



Franz Jurkowitsch

GŁÓWNE TRANSAKCJE I ZADANIA

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

INVESTOR RELATIONS

Po 2,68 EUR wzgl. 10,17 PLN na koniec roku 2010 kurs akcji w I kwartale 2011 był stabilny, zaś w II kwartale rynek akcji był bardziej zmienny. Kurs zamknięcia na dzień 30 czerwca 2011 wyniósł 2,05 EUR wzgl. 8,20 PLN.

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

Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN (ok. 3,25 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 5 179 828 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

Wskaźnik finansowy (financial ratio) na dzień 30.06.2011 wyniósł 67 %.

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

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA I PÓŁROCZE

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011

ŚRODOWISKO GOSPODARCZE

Poniższa analiza dotyczy okresu do dnia bilansowego 30 czerwca 2011. Zmiany, które zaszły na rynkach po tej dacie, nie zostały w niej uwzględnione. Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) poprawił nieznacznie w kwietniu 2011 (World Economic Database) swoje prognozy gospodarcze na 2011 rok, w porównaniu z październikiem 2010. Dla strefy Euro zakładany wzrost gospodarczy wynosi 1,7 % (prognoza z października 2010: 1,7 %) na rok 2010, na 2011 zakłada się wzrost w wysokości 1,6 % (1,5 %). Dla obszaru CEE wzrost gospodarczy ma wynieść 4,2 % (3,7 %) w roku 2010. Prognoza MFW w zakresie wzrostu gospodarczego dla Europy Środkowej i Wschodniej na rok 2011 została również znacznie podwyższona z 3,1 % do 3,7 %. Oczekiwane wzrosty dla poszczególnych gospodarek krajowych, np. Polski, w roku 2010 wynoszą 3,8 %, a w 2011 r. 3,6 %. Również w Rosji po kontrakcji 7,9 % w 2009, w roku 2010 zakładany jest ponownie wyraźny wzrost w wysokości 4,0 % i 4,8 % w roku 2011.

RYNKI

POLSKA

Zasób: 7 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada 50 % udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i 12,5 % w czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie. Pod koniec marca Warimpex sprzedał na rzecz właściciela większościowego 12,5 % udział w Hotelu Sobieski, zmniejszając swój udział z 25 % do 12,5 %. Po dniu bilansowym na koniec lipca 2011 sprzedano pozostałe 12,5 %.

W Krakowie Warimpex od września 2009 jest dzierżawcą hotelu czterogwiazdkowego plus marki andel's oraz właścicielem trzygwiazdkowego Hotelu Chopin. W Łodzi Warimpex otworzył w czerwcu 2009 kolejny Hotel andel's, a w Katowicach w ramach joint venture z UBM dokonano w marcu 2010 otwarcia pierwszego Hotelu angelo w Polsce. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic, pole golfowe z 27 dołkami sprzedano w lutym 2011.

Obłożenie Hotelu InterContinental nie zmieniło się w I półroczu, pozostając na poziomie 77 % (H1 2010: 78 %), udało się jednak podwyższyć średnią cenę pokoju. W Hotelu Sobieski obłożenie było znacznie większe niż w roku ubiegłym (H1 2011: 62 %, H1 2010: 55 %), spadła lekko średnia cena pokoju w Euro. Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 59 % do 52 %, średnia cena pokoju została lekko podwyższona. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie nieznacznie spadło (H1 2011: 62 %, H1 2010: 66 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie w Hotelu andel's Łódź wyniosło w I półroczu 2011 roku 55 % (H1 2010: 51 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 38 % (H1 2010: 32 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardzo uzależnione od sezonu.

Oprócz wspomnianych hoteli Warimpex posiada poprzez joint venture udziały w biurowcach Sobieski Office oraz Parkur Tower w Warszawie.

Realizacje: 2 biurowce, 1 centrum handlowe

W Warszawie Warimpex sprzedał pod koniec 2010 roku spółkę projektową, dokonującą przebudowy jednego z nielicznych budynków historycznych na nowoczesny biurowiec. Jako deweloper Warimpex zobowiązał się do ukończenia nieruchomości w ramach kontraktu budowlanego. Budowa rozpoczęła się na początku 2011 roku, ukończenie jest planowane na koniec 2012.

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. Pozwolenie na budowę wydano w lipcu 2010. W Białymstoku Warimpex pracuje nad realizacją centrum handlowego.

CZECHY

Zasób: 7 hoteli

W Pradze Warimpex posiada trzy pięciogwiazdkowe hotele Palace, Le Palais i Savoy oraz hotele czterogwiazdkowe – Hotel Diplomat i Hotele angelo w Pradze i Pilźnie. Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z IAS/IFRS hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach.

W I półroczu pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 62 % wzgl. w 50 % (H1 2010 54 % wzgl. 49 %), średnie ceny pokoi w obu hotelach wzrosły o ok. 10 %. Segment 5-gwiazdkowy po raz pierwszy od kilku kwartałów rozwijał się pozytywnie, obłożenie wyniosło od 48 % do 51 % (H1 2010: od 37 % do 51 %). W porównaniu z I półroczem roku ubiegłego średnie ceny pokoi także wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 76 % (H1 2010: 74 %). Średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. W Hotelu angelo w Pilźnie obłożenie w I półroczu 2011 wyniosło 41 % (H1 2010: 45 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju.

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

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

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest całkowicie wynajęty. Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia został wynajęty w I kwartale 2011 w 70 %.

Z obu wież kompleksu biurowego Erzsebet wieża „B” została całkowicie wyremontowana i w maju 2009 przekazana najemcy. W okresie sprawozdawczym był on wynajęty w 100 %. Dla wieży „A” poszukiwany jest w tej chwili najemca, planuje się także jej modernizację i wynajem.

RUMUNIA

Zasób: 1 hotel

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował wg designu angelo, obłożenie wyniosło w I półroczu 2011 roku 42 % (H1 2010: 38 %). Udało się utrzymać średnią cenę pokoju.

NIEMCY

Zasób: 2 hotele

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

W Hotelu angelo w Monachium obłożenie wyniosło 77 % (H1 2010: 72 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. W Berlinie obłożenie wyniosło w I półroczu 2011 62 % (H1 2010: 61 %). Średnia cena pokoju pozostała niezmienną.

Realizacje: 1 rozbudowa hotelu, 1 centrum konferencyjne

W drugiej fazie budowy na terenie Hotelu angelo Monachium planowana jest rozbudowa hotelu. Ponadto w sąsiedztwie Hotelu andel's w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego. Prace związane z planowaniem obu projektów są w toku.

FRANCJA**Zasób: 2 hotele**

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli w I półroczu 2011 wyniosło 62 % wzgl. 48 % (H1 2010: 49 % wzgl. 41 %) i było zadowalające. Średnie ceny pokoi spadły nieznacznie w obu hotelach.

AUSTRIA**Realizacje: 1 hotel z apartamentami**

Wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group oraz PORR Solutions Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii ma być otwarty pod koniec roku 2012. Udało się znaleźć renomowanego dzierżawcę i firmę prowadzącą dla Palais Hansen. Jest nim podmiot prowadzący hotele Kempinski. W lutym 2010 Warimpex zredukował swój udział w tym projekcie z 26,57 % do 9,88 %. Prace budowlane rozpoczęły się na początku września 2010.

ROSJA**Zasób: 2 hotele**

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Istniejący Hotel Liner w I półroczu zanotował wysokie obłożenie, natomiast obłożenie w znacznie droższym Hotelu angelo było niższe, jednak mimo to znacznie przewyższało wskaźniki z ubiegłego roku (H1 2011: 31 %, H1 2010: 10 %).

Realizacje: 1 hotel, biura lotniskowe

W chwili obecnej w St. Petersburgu budowane jest Airportcity. W pierwszej fazie powstanie tam czterogwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterCont) oraz biurowiec o łącznej powierzchni 39.000 m². Ukończenie hotelu planowane jest na IV kwartał 2011 roku. Przylegający biurowiec z 21.000 m² powierzchni ma być ukończony także w IV kwartale 2011, pozostałe 18.000 m² powierzchni będzie wykończane w zależności od popytu najemców od 2012.

HOTELE EKONOMICZNE**Realizacje: 7 hoteli**

W marcu 2007 Warimpex zawarł z Louvre Hotels strategiczne joint venture w celu wspólnej realizacji hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej. Na początku roku 2009 Louvre przeniósł swój udział finansowy w tym przedsięwzięciu joint venture na Starwood Capital Group, właściciela Louvre, ale w dalszym ciągu będzie partnerem w pracach nad rozwojem hoteli, przede wszystkim zaś zajmie się ich prowadzeniem i będzie działał jako franczyzodawca (dla marek Première Classe i Campanile). Celem jest rozwój odnoszących sukcesy marek hotelowych Louvre Hotels – Campanile i Première Classe – także na rynkach krajowych Warimpexu.

Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte w I kwartale 2012 we Wrocławiu, następnie w Bydgoszczy i Zielonej Górze. Budowa we Wrocławiu rozpoczęła się w IV kwartale 2010. Ukończenie hoteli w Katowicach i Budapeszcie planowane jest na połowę 2013 roku. Dokonano już zakupu odpowiednich gruntów i wydane zostały pozwolenia na budowę w Budapeszcie. Latem 2010 udało się zabezpieczyć finansowanie hotelu w Budapeszcie.

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

W fazie budowy

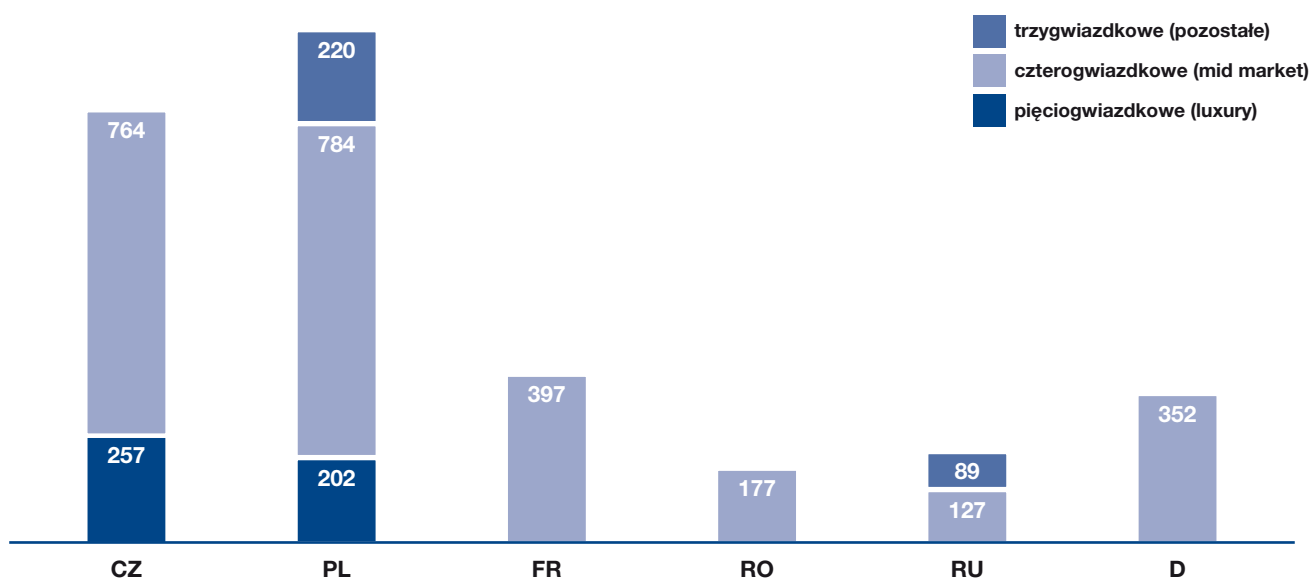
- Hotel Campanile, Wrocław (152 pokoje, planowane otwarcie I kwartał 2012)
- Hotel Première Classe, Wrocław (136 pokoi, planowane otwarcie I kwartał 2012)

W fazie rozwoju:

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

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

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 30.06.2011



W porównaniu z 30 czerwca 2010 ilość pokoi zmniejszyła się z 3 421 o 54 do 3 367 (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 30 czerwca 2011. Jest to efektem sprzedaży udziałów w Hotelu Sobieski.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

I półrocze 2011 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

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży wzrosły wyraźnie o 9 % z 47,1 mln EUR do 51,2 mln EUR. Przychody hoteli wzrosły w porównaniu z pierwszymi sześcioma miesiącami 2010 roku o 14 % z 42,6 mln EUR do 48,4 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części przychody ze sprzedaży uzyskane przez nowo otwarte w roku 2009 i 2010 hotele w Jekaterynburgu, Berlinie, Łodzi i Katowicach, które otwarto w szczycie kryzysu i które stopniowo umacniały swoją pozycję na rynku. Z reguły nowo otwarty hotel wypracowuje sobie pozycję rynkową i uzyskuje stabilne przychody ze sprzedaży po 1 – 3 latach. Przychody z tytułu wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich spadły z 4,5 mln EUR do 2,7 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej spadły nieznacznie z 1,4 mln EUR do 1,2 mln EUR, to w I kwartale ubiegłego roku wskutek rozliczenia rampy podjazdowej, której budowa stanowiła element ceny kupna nieruchomości w Łodzi, zanotowano jednorazowy przychód w subsegmencie Development. Przychody w subsegmencie spadły więc z 2,3 mln EUR do 1,2 mln EUR.

Analiza segmentów działalności*

(*porównaj szczegółowe wyjaśnienia w pkt [04] „Informacje dot. segmentów działalności” w Notach do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego)

Grupa Warimpex zdefiniowała podstawowe segmenty działalności „Hotels & Resorts” oraz „Development & Asset Management”. Segment „Hotels & Resorts” oznacza hotele wzgl. pokoje hotelowe posiadane przez Grupę w trakcie roku obrotowego. W obszarze „Development & Asset Management” należy rozróżnić wynik z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Hotels & Resorts w tys. EUR	1-6/2011	1-6/2010
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	48.413	42.593
Średnio pokoje przypadające na Grupę	3.506	3.496
GOP przypadający na Grupę	10.464	8.188
Segment Development & Asset Management w tys. EUR	1-6/2011	1-6/2010
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	2.739	4.526
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	1.924	3.317
Segment EBITDA	44	2.353

Sytuacja w zakresie wyniku

W I półroczu Warimpex sprzedał 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski w Warszawie. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 1,5 mln EUR. Warimpex posiadał na dzień 30.6.2011 jeszcze 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski, które sprzedał po dniu bilansowym.

W I półroczu ubiegłego roku Warimpex sprzedał 16,69 % udziałów w projekcie deweloperskim Palais Hansen w Wiedniu za kwotę 7,3 mln EUR. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 3,1 mln EUR.

EBITDA – EBIT

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) zwiększył się w stosunku do okresu sprawozdawczego ubiegłego roku z 9,2 mln EUR do 9,4 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z 13,4 mln EUR do 7,6 mln EUR.

Na dzień 30.06.2010 i 30.06.2011 dokonano wyceny wszystkich nieruchomości przez międzynarodowego zewnętrznego rzeczoznawcę. Na rynkach nieruchomości w Europie Wschodniej odnotowano rosnącą stabilizację wartości nieruchomości, w czerwcu 2011 możliwe stało się wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych w wys. 7,9 mln EUR (H1 2010: 14,5 mln). Planowe odpisy amortyzacyjne dokonywane są niezależnie od tego.

Wynik netto okresu

Wynik netto za I półrocze wyniósł -3,2 mln EUR (H1 2010: 3,7 mln EUR).

Przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wskutek wyraźnej poprawy sytuacji hoteli o 72 % z 4,6 mln EUR do 7,9 mln EUR.

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

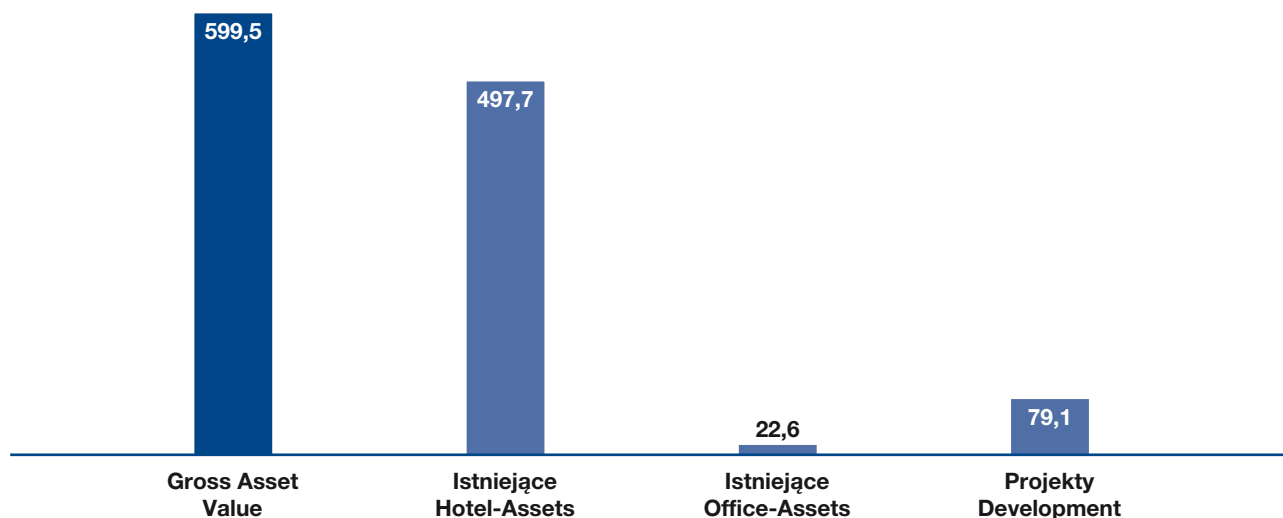
Na dzień 30 czerwca 2011 r. portfolio nieruchomości Warimpex obejmowało łącznie 21 hoteli z 5 015 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 3 367 pokoi) oraz pięć nieruchomości biurowych z ok. 28.000 m² (po korekcie o udziały częściowe 18.000 m²) powierzchni do wynajęcia.

Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex wycenia swoje nieruchomości według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, a 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 Institute 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 2011 roku 599,5 mln EUR (na dzień 30 czerwca 2011: 579,2 mln EUR).

Współczynnik kapitalizacji (Yield) użyty do obliczeń wynosił w hotelach położonych w Polsce od 6,50 % do 9,50 % (w czerwcu 2010: 6,50 % do 9,50 %), a w tych położonych w Czechach 7,50 % do 9,00 % (7,75 % do 9,00 %), w Niemczech od 6,75 % do 7,00 % (6,75 % do 7,25 %), we Francji 7,75 % (7,75 % do 7,50 %), a w Rosji od 11,50 % do 12,00 % (od 11,50 % do 12,00 %). Nieruchomości biurowe zostały zdyskontowane w wysokości 8,00 % do 13,00 % (8,00 % do 13,00 %).

Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrosła w porównaniu z 30.06.2010 z 178,5 mln EUR o 11,7 mln EUR wzgl. 6 % do 190,2 mln EUR na dzień 30 czerwca 2011. Wynik NNNAV na jedną akcję wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim o 6 % do 3,52 EUR. Od końca roku 2010 NNNAV na jedną akcję wzrósł o 1 %.

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

w mln EUR	6/2011	6/2010
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	88,9	90,0
Wartości firmy	-0,9	-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1,6	0,8
Rezerwa na podatek odroczonego	13,5	11,9
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	414,8	422,9
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	497,8	483,3
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	20,3	23,6
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	22,6	26,4
Wartość bilansowa projektów Development	74,1	55,3
Wartość godziwa projektów Development	79,1	69,5
Wartość bilansowa jednostek stowarzyszonych	–	5,6
Wartość godziwa jednostek stowarzyszonych	–	5,6
Triple Net Asset Value	190,2	178,5
Liczba akcji na dzień 30.06	54.000.000	54.000.000
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,52	3,31

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 podwyższy 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 31.12.2010 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 nieruchomości:

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

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

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

Wiedeń, dnia 29 sierpnia 2011



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX

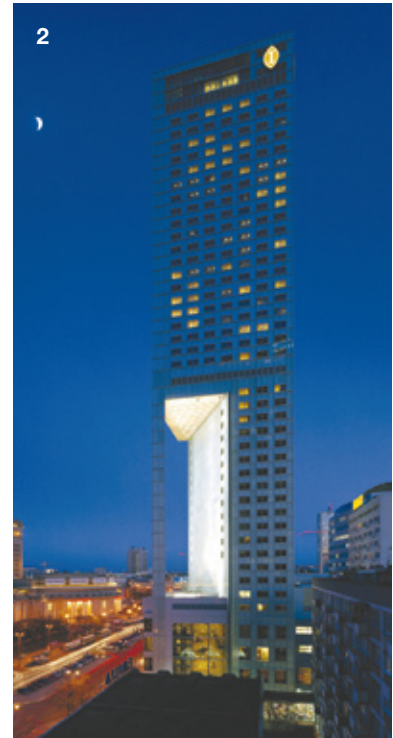
1) Hotel Le Palais***, Praga**

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



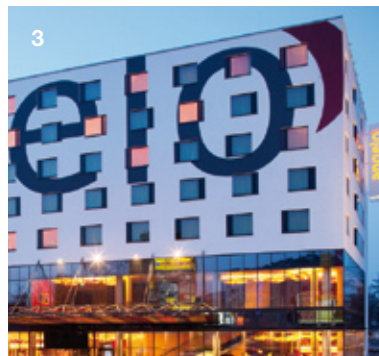
2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

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



3) angelo Hotel**, Katowice**

PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24
203 pokoje (otwarty w marcu 2010)



4) angelo Designhotel, Monachium

D-81677, München, Leuchtenbergring 20
146 pokoi (otwarty w maju 2008)



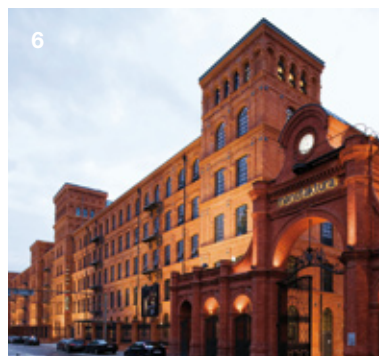
5) andel's Hotel***, Berlin**

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



6) andel's Hotel***, Łódź**

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



7) angelo Airporthotel***,**

Jekaterynburg-Kolcowo

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

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE OKRESOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ **30 CZERWCA 2011**

5	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności za I półrocze
17	Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
18	Skonsolidowany bilans
19	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
20	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
21	Noty do skonsolidowanego okresowego sprawozdania finansowego
35	Oświadczenie Zarządu



SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/11	04-06/11	01-06/10	04-06/10
Przychody ze sprzedaży					
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		48.412.503	28.762.652	42.592.575	25.197.943
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		2.739.269	1.298.190	4.526.135	1.569.508
		51.151.772	30.060.842	47.118.710	26.767.451
Przychody ze sprzedaży nieruchomości					
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		3.124.424	–	7.747.121	142.882
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(1.200.676)	–	(4.430.571)	–
	[05]	1.923.748	–	3.316.550	142.882
Pozostałe przychody i koszty operacyjne					
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości		–	–	(1.341.454)	(1.584)
Pozostałe przychody operacyjne		–	(530)	1.160.658	19.645
		–	(530)	(180.796)	18.060
Zużycie materiałów i koszty usług obcych		(23.315.075)	(12.463.163)	(21.561.469)	(11.724.101)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów		(566.360)	(433.979)	(86.291)	(20.912)
Koszty świadczeń pracowniczych	[06]	(15.237.065)	(8.041.052)	(14.582.678)	(7.821.552)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(9.464.819)	(4.670.457)	(9.900.084)	(5.020.591)
Odpisy aktualizacyjne		(210.567)	(210.567)	(348.046)	(981.082)
Zwiększenia wartości		7.944.854	5.756.258	14.467.374	11.598.171
Pozostałe koszty operacyjne	[07]	(4.599.185)	(2.115.877)	(4.826.825)	(2.451.431)
		(45.448.218)	(22.178.837)	(36.838.018)	(16.421.499)
Wynik na działalności operacyjnej		7.627.302	7.881.474	13.416.446	10.506.895
Przychody z działalności finansowej	[08]	2.190.774	1.622.530	1.702.614	1.168.623
Koszty działalności finansowej	[08]	(12.977.935)	(9.260.986)	(13.152.347)	(7.096.724)
Wynik brutto		(3.159.859)	243.019	1.966.714	4.578.794
Podatek dochodowy bieżący	[09]	(10.356)	(19.557)	(1.164.682)	(1.141.580)
Podatek dochodowy odroczony	[09]	13.319	(373.557)	2.927.032	948.043
Wynik netto okresu		(3.156.896)	(150.095)	3.729.064	4.385.257
Różnice kursowe		21.099	222.029	(2.390.449)	(1.180.170)
Wartość godziwa wycena papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		(2.674)	(1.228)	–	–
Zysk/strata hedging		129.896	(72.589)	(270.324)	(111.963)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(28.441)	7.805	71.491	59.498
Razem przychody i koszty okresu		(3.037.016)	5.922	1.139.781	3.152.622
Zysk netto okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(3.255.345)	(468.388)	3.687.872	4.413.620
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		98.449	318.292	41.191	(28.363)
		(3.156.896)	(150.095)	3.729.064	4.385.257
Wynik całkowity okresu przypadający:					
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(3.876.898)	(709.622)	1.973.061	3.469.863
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		839.882	715.544	(833.280)	(317.241)
		(3.037.016)	5.922	1.139.781	3.152.622
Zysk na jedną akcję:					
podstawowy, z wyniku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,06)	(0,01)	0,08	0,10
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego					
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		(0,06)	(0,01)	0,08	0,10

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 30 czerwca 2011

w EUR	Nota	30.06.2011 niebadany	31.12.2010 badany	30.06.2010 niebadany
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[10]	458.539.431	461.928.351	465.601.706
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	61.205.228	55.021.114	46.415.179
Wartość firmy (goodwill)		921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne		168.236	236.051	318.509
Jednostki stowarzyszone		–	–	5.589.797
Pozostałe aktywa finansowe		61.649.756	62.552.132	69.588.709
Podatek odroczony		1.629.399	1.578.047	775.159
		584.113.317	582.236.961	589.210.325
Aktywa obrotowe				
Zapasy		1.599.955	1.696.136	1.633.300
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[14]	8.873.258	8.855.363	11.697.394
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[05]	5.859.876	3.366.870	–
Pozostałe aktywa finansowe	[15]	27.172	42.093	33.911
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12.170.412	10.793.875	16.419.291
		28.530.673	24.754.336	29.783.895
SUMA AKTYWÓW		612.643.990	606.991.297	618.994.220
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy		54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitał zapasowy		71.387.604	70.921.626	71.193.043
Niepodzielony wynik finansowy		(38.205.769)	(34.950.425)	(36.516.846)
Akcje własne		(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe		2.008.426	2.629.978	1.665.991
		88.888.874	92.299.793	90.040.801
<i>Udziały mniejszościowe</i>		(3.109.608)	(3.949.489)	(2.782.380)
Kapitał własny ogółem		85.779.266	88.350.304	87.258.421
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	[13]	401.580.488	392.804.699	412.830.064
Obligacje zamienne	[12]	16.389.449	–	–
Rezerwy		3.426.120	3.457.155	3.501.244
Pozostałe zobowiązania	[14]	1.526.508	9.497.605	1.238.516
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		13.463.606	14.017.512	12.823.649
		436.386.171	419.776.971	430.393.473
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[14]	22.112.798	14.621.701	24.272.932
Kredyty i pożyczki	[13]	66.247.764	81.154.377	73.677.709
Pochodne instrumenty finansowe	[15]	1.007.961	1.591.624	1.083.129
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		86.200	199.590	92.236
Rezerwy		1.023.830	1.296.730	2.216.319
		90.478.553	98.864.022	101.342.326
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		612.643.990	606.991.297	618.994.220

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 – niebadany

w EUR	Nota	01-06/11	04-06/11	01-06/10	04-06/10
Wpływy z działalności operacyjnej					
z hoteli i opłat czynszowych		50.342.018	27.930.014	44.796.899	23.412.535
z projektów w zakresie nieruchomości		859.022	481.341	1.428.231	1.336.151
z odsetek		38.988	28.360	65.735	28.399
		<u>51.240.028</u>	<u>28.439.715</u>	<u>46.290.866</u>	<u>24.777.085</u>
Wydatki na działalność operacyjną					
projekty w zakresie nieruchomości		(615.715)	(435.354)	(477.264)	420.320
zużycie materiałów i usług		(22.207.266)	(11.753.231)	(23.451.191)	(12.850.616)
świadczenia pracownicze		(15.052.081)	(7.800.677)	(14.334.984)	(7.724.970)
pozostałe koszty operacyjne		(5.404.498)	(2.151.648)	(3.272.940)	(1.844.777)
podatek dochodowy		(42.675)	(43.711)	(153.965)	(70.309)
		<u>(43.322.236)</u>	<u>(22.184.621)</u>	<u>(41.690.344)</u>	<u>(22.070.352)</u>
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		7.917.792	6.255.094	4.600.522	2.706.733
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej					
Wpływy ze sprzedaży środków trwałych		–	(2.553)	969.601	17.131
Wydatki na nabycie środków trwałych	[10]	(7.782.753)	(5.538.166)	(12.188.031)	(8.541.863)
Wydatki na nabycie „nieruchomości inwestycyjnych“		(10.175.218)	(8.198.273)	(2.167.971)	(1.333.669)
Wydatki na nabycie oprogramowania		(7.121)	(923)	(3.036)	(4.425)
Wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(1.969.164)	(1.885.737)	(3.509.545)	(1.510.826)
Wpływy/wydatki z/na pozostałe aktywa finansowe		71.483	49.990	(420.892)	18.491
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych		–	–	(350.562)	(94.462)
		<u>(19.862.772)</u>	<u>(15.575.662)</u>	<u>(17.670.436)</u>	<u>(11.449.624)</u>
Przepływy pieniężne z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych					
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	[05]	3.124.424	2.197.350	6.750.000	(500.000)
Wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	[05]	(646.415)	–	–	–
Zapłata ceny kupna/sprzedaży jednostek gospodarczych z poprzednich okresów		284.162	2.102	(95.705)	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		2.762.170	2.199.452	6.654.295	(500.000)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej					
Wpływy ze zmian kapitału		–	–	25.726.979	25.726.979
Wpływy z tytułu emisji obligacji zamiennych		15.587.467	15.587.467	–	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	[13]	23.683.247	11.601.981	7.839.903	(26.320.305)
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[13]	(18.397.563)	(11.991.066)	(14.627.336)	17.745.346
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(9.707.797)	(6.346.383)	(8.288.577)	(4.950.372)
Wpływy/wydatki z/na papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[05]	(733.325)	(375.387)	–	–
Wpływy/wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe		–	–	(2.039)	613
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		10.432.028	8.476.612	10.648.929	12.202.261
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1.249.219	1.355.496	4.233.310	2.959.370
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		127.319	62.467	252.539	28.483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		10.793.875	10.752.450	11.933.442	13.431.438
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		12.170.413	12.170.413	16.419.291	16.419.291

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	(34.950.425)	(301.387)	2.629.978	92.299.793	(3.949.489)	88.350.304
Emisja obligacji zamiennych	–	465.978	–	–	–	465.978	–	465.978
Wynik netto okresu	–	–	(3.255.344)	–	–	(3.255.344)	98.449	(3.156.895)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(621.553)	(621.553)	741.433	119.880
Razem przychody i koszty okresu	–	–	(3.255.344)	–	(621.553)	(3.876.897)	839.882	(3.037.015)
Stan na dzień 30 czerwca 2011	54.000.000	71.387.604	(38.205.769)	(301.387)	2.008.426	88.888.874	(3.109.608)	85.779.266

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2010 – niebadane

w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2010	39.599.999	59.627.010	(40.204.719)	(301.387)	3.380.802	62.101.706	(1.949.100)	60.152.606
–	–	–	–	–	–	–	–	–
Podwyższenie kapitału	14.400.001	14.400.001	–	–	–	28.800.002	–	28.800.002
Koszty pozyskania kapitału (odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	–	(3.778.623)	–	–	–	(3.778.623)	–	(3.778.623)
–	–	944.656	–	–	–	944.656	–	944.656
Wynik netto okresu	–	–	3.687.872	–	–	3.687.872	41.191	3.729.064
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(1.714.811)	(1.714.811)	(874.471)	(2.589.283)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	3.687.872	–	(1.714.811)	1.973.061	(833.280)	1.139.781
Stan na dzień 30 czerwca 2010	54.000.000	71.193.043	(36.516.846)	(301.387)	1.665.991	90.040.801	(2.782.380)	87.258.421

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 2011 zostało zatwierdzone przez kierownictwo w dniu 29 sierpnia 2011 do publikacji. Podstawowa działalność Grupy została opisana w notce [04] „Działalność segmentów”.

[02] Podstawa sporządzenia sprawozdania i zasady rachunkowości

Skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2011 zostało sporządzone zgodnie z IAS 34. Nie zawiera ono wszystkich informacji i objaśnień, tak jak roczne sprawozdanie finansowe i w związku z tym należy je czytać razem ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2010.

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

Zasady rachunkowości obowiązujące przy sporządzaniu okresowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2011 nie zmieniły się w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2010.

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

Ze swej natury okresowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe opiera się w większym stopniu na szacunkach niż roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Oprócz zidentyfikowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym znaczących niepewności szacunkowych (wartość firmy oraz wycena nieruchomości gruntowych i budynków w ramach pierwszego włączenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego) w okresowym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ryzyko niepewności szacunków dotyczy momentu dokonania nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych lub zwiększenia wartości.

[03] Wahania wyniku uwarunkowane sezonowością

W związku z sezonowymi wahaniami w branży turystycznej, szczególnie w turystyce miejskiej, w segmencie hotelowym wyniki uzyskiwane w drugim półroczu są zwykle wyższe niż w pierwszym. Wyniki ze sprzedaży podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają żadnym określonym cyklom.

[04] Segmenty operacyjne

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 – niebadane

w EUR	Hotels & Resorts		Development & Asset Management		Razem w Euro	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	48.412.503	42.592.575	2.739.269	4.526.135	51.151.772	47.118.710
Wynik segmentu	7.841.958	9.039.234	(214.656)	4.377.212	7.627.303	13.416.446
Nakłady inwestycyjne						
• rzeczowe aktywa trwałe wraz wartościami niematerialnymi i prawnymi	6.141.900	6.669.147	10.055.618	2.955.240	16.197.518	9.624.387
• finansowe aktywa trwałe	3.613	–	971.084	8.422.319	974.697	8.422.319
Odpisy amortyzacyjne						
• planowe	(9.020.572)	(9.363.082)	(444.246)	(537.002)	(9.464.819)	(9.900.084)
• odpisy aktualizacyjne	–	(343.046)	(210.567)	(5.000)	(210.567)	(348.046)
• zwiększenia wartości	7.549.240	11.901.361	395.613	2.566.013	7.944.854	14.467.374
Cash Flow z działalności operacyjnej	9.682.945	5.406.653	(1.765.152)	(806.131)	7.917.793	4.600.522
Aktywa	471.018.002	475.975.790	141.625.988	143.018.430	612.643.990	618.994.220
Zobowiązania brutto	(446.392.611)	(469.942.199)	(80.472.112)	(61.793.600)	(526.864.723)	(531.735.799)
Finansowanie w ramach Grupy	59.875.220	56.480.255	(59.875.220)	(56.480.255)	–	–
Zobowiązania netto	(386.517.392)	(413.461.944)	(140.347.332)	(118.273.855)	(526.864.723)	(531.735.799)
Ø Zatrudnienie	1.509	1.585	61	83	1.570	1.668

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 – niebadany

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	8.709.172	7.610.488	37.119.317	32.301.679	2.483.242	2.636.318
Koszty materiałów	(4.008.394)	(3.762.068)	(15.271.623)	(13.489.695)	(735.431)	(713.522)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.553.553)	(2.349.933)	(9.248.225)	(8.851.995)	(701.272)	(732.229)
Gross Operating Profit	2.147.225	1.498.487	12.599.469	9.959.989	1.046.539	1.190.567
<i>Employees Hotel</i>	270	267	1.091	1.144	134	163
Dostępne pokoje						
Razem	661	661	3.986	3.986	370	370
w tym dostępne	660	658	3.968	3.905	369	352
Udział joint venture	(202)	(202)	(1.237)	(1.132)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(53)	(84)	–	–
Pokoje dostępne Grupa	458	456	2.679	2.688	369	352
Pokoje sprzedane	285	272	1.477	1.405	259	249
Średnie obłożenie	62 %	60 %	55 %	52 %	70 %	71 %
Managementfee	(469.071)	(385.424)	(1.877.720)	(1.700.971)	(172.320)	(187.322)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(1.148.185)	(1.146.460)	(40.924)	(57.567)
Różnice kursowe	(27.310)	(7.103)	(188.287)	691.085	24.565	(7.669)
Property Costs	(201.293)	(193.651)	(1.190.696)	(1.438.384)	(37.271)	(26.701)
Net Operating Profit	1.449.550	912.309	8.194.581	6.365.258	820.590	911.307
Pozostałe przychody after GOP	–	–	29.560	(4.168)	71.212	48.258
Pozostałe koszty after GOP	(191.820)	(151.623)	(770.814)	(744.792)	(115.205)	(77.132)
Koszty Pre-Opening	–	–	–	(196.905)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(1.809.836)	(1.794.379)	(5.895.616)	(6.259.545)	(1.313.818)	(1.308.953)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	–	(343.046)	–	–
Zwiększenia wartości	1.344.033	724.654	2.743.687	6.735.876	3.461.520	2.215.795
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	791.928	(309.038)	4.301.399	5.552.678	2.924.298	1.789.275
Suma operating Hotels: Suma pośrednia I					8.017.625	7.032.914
w tym odpisy amortyzacyjne					(1.470.029)	(29.597)
w tym różnice kursowe					(191.033)	676.313
Suma operating Hotels suma pośrednia II					9.678.687	6.386.199
pomniejszona o koszty dot. hoteli w budowie/fazie planowania					(175.666)	2.006.319
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					7.841.958	9.039.234

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	3.473.379	3.061.958	10.594.624	9.517.104	–	–
• Polska	5.235.793	4.548.529	9.494.008	8.201.366	1.483.831	1.734.900
• Francja	–	–	7.909.213	6.973.112	–	–
• Rumunia	–	–	1.109.123	1.056.229	–	–
• Niemcy	–	–	6.198.940	5.894.339	–	–
• Rosja	–	–	1.842.969	655.362	1.070.623	949.676
	8.709.172	7.610.488	37.148.877	32.297.511	2.554.454	2.684.576
w tym GOP						
• Czechy	135.886	(161.561)	3.838.661	3.252.411	–	–
• Polska	2.011.339	1.660.048	3.966.617	3.157.670	611.469	695.882
• Francja	–	–	2.179.705	1.788.025	–	–
• Rumunia	–	–	324.657	243.449	–	–
• Niemcy	–	–	1.653.404	1.701.397	–	–
• Rosja	–	–	636.426	(182.963)	435.070	494.685
	2.147.225	1.498.487	12.599.469	9.959.989	1.046.539	1.190.567
w tym wynik z działalności operacyjnej						
• Czechy	230.542	(497.194)	3.083.970	1.406.072	–	–
• Polska	561.385	188.156	528.014	3.608.213	83.877	125.639
• Francja	–	–	597.838	123.171	–	–
• Rumunia	–	–	126.031	373.769	–	–
• Niemcy	–	–	168.822	651.055	–	–
• Rosja	–	–	(203.276)	(609.602)	2.840.421	1.663.635
	791.928	(309.038)	4.301.399	5.552.678	2.924.298	1.789.275

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels&Resorts“

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 – niebadane

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Wpływy	8.517.292	7.454.760	37.024.440	31.830.047	2.601.812	2.699.984
Przychody z tytułu odsetek	9.026	10.298	1.952	119	–	–
Koszty materiałów	(4.009.898)	(3.915.985)	(17.000.002)	(17.176.160)	(550.300)	(867.529)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.605.800)	(2.427.565)	(9.488.138)	(8.998.016)	(778.480)	(791.995)
Pozostałe wpływy	(455.612)	(304.429)	(3.220.321)	(1.477.031)	(58.032)	(97.534)
Podatek dochodowy	–	–	(48.663)	(201.764)	7.606	–
	1.455.009	817.080	7.269.269	3.977.195	1.222.605	942.926
<i>w tym w</i>						
• Czechy	(221.301)	(301.517)	2.301.710	1.766.072	–	–
• Polska	1.676.310	1.118.596	1.670.059	659.383	513.079	423.383
• Francja	–	–	1.412.500	1.220.110	–	–
• Rumunia	–	–	(30.554)	(2.699)	–	–
• Niemcy	–	–	2.068.981	872.890	–	–
• Rosja	–	–	(153.428)	(538.562)	709.526	519.542
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
	1.455.009	817.080	7.269.269	3.977.195	1.222.605	942.926
Suma operating Hotels					9.946.883	5.737.200
pomniejszona o wpływy z tytułu hoteli w budowie/fazie planowania					(263.938)	(330.548)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					9.682.945	5.406.653

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 – niebadane

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Przychody ze sprzedaży	1.223.757	1.371.396	1.151.780	2.341.380	363.732	813.359
Zmiana stanu	–	–	–	(1.341.454)	–	–
Sprzedaż nieruchomości	–	–	1.923.748	3.316.550	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	–	2.482	–	–
Koszty materiałów	(222.486)	(418.836)	(258.075)	(189.838)	(293.104)	(713.513)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(550.626)	(69.415)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	–	(1.093)	(2.154.106)	(2.119.579)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(380.885)	(348.586)	(38.962)	(150.206)	(24.399)	(38.210)
Odpisy aktualizacyjne	(120.000)	(5.000)	(90.567)	–	–	–
Zwiększenia wartości	229.522	1.762.563	166.092	789.147	–	14.303
Pozostałe koszty operacyjne	(104.007)	3.272	(989.516)	(624.179)	(46.553)	(17.331)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	625.900	2.363.717	(840.232)	1.954.888	(324)	58.608

w tym w

• Czechy	–	–	(25.261)	(15.837)	–	–
• Polska	137.740	339.791	160.861	1.097.046	(324)	58.608
• Niemcy	95.141	1.739.133	(9.063)	(10.937)	–	–
• Francja	–	–	(98.435)	(25.391)	–	–
• Austria	–	–	(731.424)	624.612	–	–
• Węgry	393.020	284.793	(97.168)	(105.485)	–	–
• pozostałe	–	–	(39.742)	390.879	–	–
	625.900	2.363.717	(840.232)	1.954.888	(324)	58.608

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

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2011 – niebadane

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Wpływy wynajem	1.280.103	1.201.272	499.755	662.792	418.617	948.043
Wpływy Development	–	–	859.022	1.428.231	–	–
Przychody z tytułu odsetek	2.557	1.799	15.984	53.519	9.469	2
Wypływy Development	4.128	2.272	(554.381)	(310.845)	–	–
Koszty materiałów	(130.556)	(431.088)	(222.421)	(200.640)	(294.089)	(857.757)
Koszty świadczeń pracowniczych	(450)	(894)	(2.018.929)	(1.990.560)	–	–
Pozostałe wypływy	(238.259)	(10.792)	(1.348.634)	(1.327.474)	(46.191)	(21.990)
Podatek dochodowy	58	7.689	(934)	40.293	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	917.580	770.257	(2.770.538)	(1.644.686)	87.806	68.298
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	–	–	3.124.424	6.750.000	–	–
Przepływy pieniężne przed inwestycjami i finansowaniem	917.580	770.257	353.886	5.105.314	87.806	68.298

w tym w

• Czechy	–	–	(39.719)	(9.354)	–	–
• Polska	199.823	446.547	103.374	1.490.399	87.806	68.298
• Niemcy	98.307	63.459	(15.564)	(10.686)	–	–
• Austria	–	–	(2.578.517)	(3.113.916)	–	–
• Francja	–	–	(122.029)	(136.834)	–	–
• Węgry	615.321	257.980	(95.407)	(98.115)	–	–
• pozostałe	4.128	2.272	(22.676)	233.820	–	–
	917.580	770.257	(2.770.538)	(1.644.686)	87.806	68.298

[05] Sprzedaż udziałów

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

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

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

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

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

Przepływy pieniężne

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

	Sobieski	Golf	Prozna	Razem
uzgodnione wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	2.200.000	74.424	850.000	3.124.424
wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(639.586)	(6.829)	–	(646.415)
	1.560.414	67.595	850.000	2.478.009

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

	Stan 01.01.2011	Zwiększenia	Zmiana pozycji	Sprzedaż	Rozl. odsetki	± Fair Value	Stan 30.06.2011
„Roundabout Sp.z.o.o.“	10.188	–	–	–	5.318	(2.674)	12.832
„Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“	2.909.820	728.007	–	–	–	–	3.637.827
„Prozna Properties Sp.z.o.o.“	446.862	–	–	(446.862)	–	–	–
„Europa Hawk S.a.r.l.“ (Hotel & Biurowiec Sobieski)	–	–	2.200.000	–	9.217	–	2.209.217
	3.366.870	728.007	2.200.000	(446.862)	14.535	(2.674)	5.859.876

[06] Koszty świadczeń pracowniczych, średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w II kwartale 2011 wyniosło 1.570 (w porównywalnym okresie roku poprzedniego: 1.668) osób.

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca 2011	2010
Wynagrodzenia	(11.453.041)	(10.922.269)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(2.503.488)	(2.430.228)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(420.494)	(377.720)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(25.000)	(116.000)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(568.736)	(628.810)
Wynagrodzenia członków rady nadzorczej repr. pracowników	–	–
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(36.967)	(32.911)
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(176.915)	(8.872)
	(15.184.642)	(14.516.810)
Zmiana funduszu socjalnego	(52.424)	(65.868)
	(15.237.065)	(14.582.678)

[07] Pozostałe koszty operacyjne

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca 2011	2010
Koszty Pre-Opening	–	(196.905)
Koszty doradztwa prawnego	(272.718)	(325.659)
Koszty administracyjne ogółem	(751.291)	(754.287)
Reklama	(202.695)	(241.304)
Podatek naliczony nieodliczalny	(202.091)	(179.101)
Czynsz dzierżawny andel's Kraków & inne czynsze	(1.189.109)	(1.204.027)
Tantiemy Członków Rady Nadzorczej	(95.000)	(95.000)
Property Costs *)	(1.258.224)	(1.570.234)
Pozostałe	(628.057)	(260.308)
	(4.599.185)	(4.826.825)

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

[08] Wynik z działalności finansowej

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	2011	2010
Przychody z działalności finansowej		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	64.440	28.221
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	1.188.083	1.273.220
Odsetki od papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	9.217	–
Odsetki od pożyczek na rzecz jednostek stowarzyszonych	–	39.558
Przychody z transakcji z udziałem instrumentów pochodnych	–	361.615
Dodatnie różnice kursowe dot. obligacji denominowanych w PLN	209.034	–
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	720.000	–
	2.190.774	1.702.614
Koszty działalności finansowej		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(9.087.898)	(8.961.616)
Odsetki od pozostałych zobowiązań długoterminowych	(299.551)	(541.220)
Odsetki od obligacji	(231.305)	–
Odsetki od pożyczek od joint ventures	(403.232)	(522.069)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(45.682)	(44.790)
	(10.067.668)	(10.069.696)
Korekta wartości rynkowej pochodnych instrumentów finansowych	(281.153)	(52.369)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(36.891)	(82.882)
Ujemne różnice kursowe od oprocentowanych kredytów denominowanych w CHF	(916.269)	(2.636.587)
Koszty pozyskania kapitału (wraz z kosztami emisji obligacji zamiennych)	(1.675.954)	(310.812)
	(12.977.935)	(13.152.347)

[09] Podatek dochodowy

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

w EUR	1 stycznia do 30 czerwca	
	2011	2010
Wynik brutto	(3.159.859)	1.966.714
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	789.965	(491.678)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(210.001)	150.774
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	501.094	–
± różnice stałe	(227.905)	67.914
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(675.014)	1.592.113
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	(32.087)	47.828
± efekt zmian bez wpływu na wynik	(24.680)	51.362
± efekt różnic kursowych	(118.407)	344.037
	2.964	1.762.350

[10] Rzeczowe aktywa trwałe

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

w EUR	na dzień	
	30.06.2011	30.06.2010
Wartość netto na dzień 1 stycznia	461.928.351	457.740.434
Nakłady inwestycyjne	6.338.065	7.345.661
Zmiana z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“	495.000	162.464
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski“	(8.723.128)	–
Zmniejszenia	–	(396.654)
Odpisy amortyzacyjne	(8.970.431)	(9.469.173)
Odpisy aktualizacyjne	(210.567)	(348.046)
Zwiększenie zmniejszenia wartości	7.676.767	12.704.811
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	5.373	(2.137.791)
Wartość netto na dzień 30 czerwca	458.539.431	465.601.706
w tym aktywa w budowie	36.017.953	38.703.058

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

[11] Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty i prawa z nimi zrównane oraz budynki wraz z aktywami w budowie (aktywa w budowie wykazano w porównywalnym okresie poprzedniego roku w pozycji środków trwałych).

w EUR	na dzień	
	30.06.2011	30.06.2010
Wartość netto na dzień 1 stycznia	55.021.114	42.885.519
Nakłady inwestycyjne	9.852.332	2.275.691
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	(495.000)	(162.464)
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski“	(3.021.854)	–
Odpisy amortyzacyjne	(380.885)	(348.586)
Odpisy aktualizacyjne	–	–
Zwiększenie zmniejszenia wartości	229.522	1.762.563
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	2.457
Wartość netto na dzień 30 czerwca	61.205.228	46.415.179
w tym aktywa w budowie	52.219.641	37.022.690

Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:

Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	1.239.823	1.389.314
Koszty eksploatacyjne	(222.486)	(418.836)
	1.017.338	970.478

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

[12] Obligacje zamienne

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

[13] Zmiany w zobowiązaniach finansowych

	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2011	81.154.377	392.804.699	473.959.076
Zmniejszenie z tytułu konsolidacji „Sobieski”	(346.124)	(9.186.958)	(9.533.083)
Nowe zobowiązania	124.690	23.558.557	23.683.247
Splata	(15.592.505)	(2.805.058)	(18.397.563)
Rozliczenia międzyokresowe odsetek	906.327	(648.046)	258.280
Różnice kursowe & pozostałe zmiany	1.000	(2.142.705)	(2.141.705)
Stan na dzień 30 czerwca 2011	66.247.764	401.580.488	467.828.252
Por. stan na dzień 30 czerwca 2010	73.677.709	412.830.064	486.507.773

Szczegóły dot. przyporządkowania kredytów do poszczególnych projektów:

	Stan na 30.06.2010	Stan na 01.01.2011	Nowe zobowiązania	Splata	Zmiany konsoli- dacyjne	Pozostałe zmiany	Stan na 30.06.2011
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty							
<i>Spółki z konsolidacji pełnej</i>							
Hotel andel's Łódź	50.000.000	50.000.000	-	-	-	-	50.000.000
Hotel Diplomat	30.479.593	29.065.368	-	(361.731)	-	-	28.703.637
Hotel angelo Jekaterynburg	38.248.543	37.312.100	-	-	-	240.458	37.552.558
Hotel angelo Airporthotel Bukareszt	11.000.000	11.000.000	-	-	-	-	11.000.000
Hotel Palace	13.524.500	13.524.500	-	(345.500)	-	-	13.179.000
Hotel Chopin	11.051.838	10.694.351	-	-	-	3.292	10.697.644
Hotel angelo Praga	11.553.995	11.251.598	-	(183.748)	-	-	11.067.850
Biurowiec Erszebet	11.827.772	11.638.441	-	(248.777)	-	-	11.389.664
Hotel Amber Baltic	7.534.145	7.387.866	-	-	-	265.011	7.652.877
Hotel Savoy	6.229.028	5.276.245	-	(441.288)	-	-	4.834.956
Hotel Le Palais	6.463.657	6.465.657	-	(113.760)	-	1.000	6.352.897
Gazociąg Warszawa	151.932	130.095	-	(30.537)	-	(790)	98.768
Ciepłownia gazowa Warszawa	240.693	-	-	-	-	-	-
Hotel Dvořák	19.576.032	19.155.710	-	(223.532)	-	2.760	18.937.699
	217.881.728	212.901.931	-	(1.948.873)	-	511.732	211.467.550
<i>Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej</i>							
Hotel InterContinental 50 %	29.397.578	28.797.847	-	(608.154)	-	-	28.189.693
Hotel Dream Castle 50 %	17.911.446	17.338.565	-	(160.281)	-	-	17.178.284
Hotel andel's Berlin 50 %	34.250.000	33.725.000	-	(366.500)	-	-	33.358.500
Hotel Magic Circus Paryż 50 %	9.755.625	9.656.875	-	(150.000)	-	1.250	9.508.125
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.681.430	15.680.851	-	-	-	-	15.680.851
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	8.119.876	8.001.413	-	(64.725)	(7.936.689)	-	-
Biurowiec Parkur Tower 50 %	5.287.183	5.172.876	-	(107.139)	-	-	5.065.737
Hotel angelo Katowice 50 %	10.153.000	10.157.823	-	(102.323)	-	-	10.055.500
Airportcity St. Petersburg 50 % ¹⁾	-	4.825.177	15.507.638	(4.825.177)	-	-	15.507.638
Część koncernu Louvre 50 %	-	1.596.794	34.748	-	-	-	1.631.542
Hotel angelo Pilzno 50 %	6.390.568	6.297.381	-	(100.000)	-	2.400	6.199.781
	354.828.433	354.152.532	15.542.386	(8.433.171)	(7.936.689)	515.382	353.843.200

	Stan na 30.06.2010	Stan na 01.01.2011	Nowe zobowiązania	Splata	Zmiany konsoli- dacyjne	Pozostałe zmiany	Stan na 30.06.2011
b) Pozostałe pożyczki							
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	45.960.001	49.721.571	–	(11.115.343)	–	–	38.606.227
Długoterminowe kredyty obrotowe	29.147.957	20.976.915	–	1.691.494	–	651.258	23.319.668
Krótkoterminowe pożyczki	363.339	253.137	–	(190.543)	–	–	62.594
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	43.130.968	35.690.602	7.728.534	1	(945.399)	(3.042.500)	39.431.238
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	8.893.737	9.049.924	5.000	(350.000)	–	–	8.704.924
Pożyczki nieoprocentowane	2.450.995	2.450.995	–	–	(650.995)	–	1.800.000
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.732.344	1.663.401	407.327	–	–	(10.326)	2.060.401
	131.679.340	119.806.545	8.140.861	(9.964.391)	(1.596.394)	(2.401.568)	113.985.053
Razem zobowiązania finansowe	486.507.773	473.959.076	23.683.247	(18.397.563)	(9.533.083)	(1.886.185)	467.828.252

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

[14] Krótkoterminowe należności i zobowiązania

	30.06.2011	na dzień 31.12.2010	30.06.2010
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności			
Należności z tytułu dostaw i usług	5.340.917	5.098.273	6.421.080
Należności wobec organów skarbowych	819.921	729.446	534.716
Odroczenie płatności ceny kupna z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	530.010	814.172	622.500
Zapłacone zaliczki	238.245	224.322	1.122.243
Pozostałe należności i aktywa	1.015.910	924.409	1.696.352
Należności wobec jednostek stowarzyszonych	5.639	3.890	3.863
Należności wobec joint ventures	226.897	232.854	228.013
Należności wobec osób powiązanych	122	750	1.773
Rozliczenia międzyokresowe	695.598	827.247	1.066.854
	8.873.258	8.855.363	11.697.394

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	6.337.422	7.846.234	9.209.435
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź“ *)	8.324.090	–	7.976.670
Zobowiązania wobec joint ventures	621.055	687.881	648.079
Zobowiązania wobec osób powiązanych	2.121.206	1.571.463	943.904
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	237.500	237.500	237.500
Pozostałe zobowiązania wraz z niewykorzystanymi urlopami	3.310.266	3.438.086	4.502.943
Otrzymane zaliczki	1.161.259	840.537	754.401
	22.112.798	14.621.701	24.272.932

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania – długoterminowe

Zobowiązanie z tytułu ceny kupna Hotel „andel's Łódź“ *)	–	8.149.039	–
Korekta ceny kupna Hotel „andel's Berlin“	774.564	774.564	638.387
Otrzymane kaucje	740.451	560.583	581.262
Pozostałe	11.492	13.418	18.867
	1.526.507	9.497.604	1.238.516

*) Termin zapłaty nieregulowanej kwoty z tytułu ukończenia Hotelu „andel's Łódź” został przedłużony przez generalnego wykonawcę do dnia 30 czerwca 2012.

15] Pochodne instrumenty finansowe

15a) Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami

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

	30.06.2011	30.06.2010
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	10.697.644	11.051.838
Wartość godziwa na 30 czerwca	(417.728)	(737.529)
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga</i>		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	11.067.850	11.553.995
Wartość godziwa na 30 czerwca	27.172	33.911
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Wartość nominalna na 30 czerwca (Underlying: 3-miesięczny Euribor)	sprzedana	8.119.876
Wartość godziwa na 30 czerwca	–	–

Pozostałe finansowe transakcje pochodne

15b) Back-Stock-Option

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

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

Spółka wykazuje na dzień 30 czerwca 2011 otwartą opcję (IFRS 2) o następujących parametrach:

Kurs akcji (wartość bazowa)	2,054 Euro	
Cena realizacji	2,00 Euro	
Odsetki bez ryzyka	1,3 %	
Przewidywane wahania	30,0 %	
Okres obowiązywania opcji	14.05.2012	
Najwcześniejszy możliwy termin realizacji	15.05.2010	
Przewidywana dywidenda	brak	
Wartość na dzień 30 czerwca 2011 (wykazana w pochodnych instrumentach finansowych)		(324.000)
Wartość na chwilę zamknięcia transakcji wyniosła		(705.600)
Wewnętrzna wartość zobowiązań na dzień 30.06.2011		(77.600)

15c) Cross Currency Swap

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

Wartość rynkowa na dzień 30 czerwca 2011 (266.233)

[16] Transakcje z osobami powiązanymi

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

[17] Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 28 lipca 2011 sprzedano pozostałe udziały w Hotelu Sobieski (Afl 12,5 %) w wartości godziwej. Ponadto Spółka uzyska niewyliczony jeszcze składnik wyniku w wys. 0,2-0,8 mln Euro.

[18] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w zakresie innych zobowiązań, spraw sądowych i zobowiązań warunkowych, opisanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2010.

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

Wiedeń, dnia 29 sierpnia 2011



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 czerwca 2011 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 29 sierpnia 2011



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

Kalendarium

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